

Mémoire

Présenté dans le cadre des consultations

tenues par

L'Office de la consultation publique de Montréal

sur

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

Déposé par

Claudie Simoneau

Mai 2012

Présentation de la rédactrice

Je suis résidente du quartier Ahuntsic depuis 1986 et mon conjoint y a passé son enfance et une partie de son adolescence.

Je suis actuellement propriétaire avec mon conjoint d'un duplex situé dans la proximité du développement anticipé. Nous y vivons depuis 1998 avec nos trois filles.

À l'époque nous avons choisi de vivre dans ce quartier entre autres pour sa situation géographique (sur l'île de Montréal), pour son accessibilité au transport en commun, pour sa faible densité résidentielle et pour son cachet (quelques petits commerces et très peu de gros immeubles).

L'intérêt que je porte à ce projet

Habitant le secteur et constatant l'état de presque abandon du site des anciens garages du M.T.Q., j'avais hâte qu'on nous présente un projet de développement pour ce secteur. Un projet de revalorisation qui devrait au minimum maintenir le caractère du quartier pour les résidents qui y vivent depuis plusieurs années ou qui ont choisi d'y résider plus récemment. Un projet qui devrait s'harmoniser avec le secteur actuel c'est-à-dire un quartier résidentiel avec quelques espaces commerciaux sur le boulevard Henri-Bourassa, des espaces verts, des hauteurs de bâtiments qui n'excèdent pas ceux du voisinage et une densité de population semblable à celle du secteur.

J'ai donc participé à deux des trois rencontres d'information.

Mon opinion sur l'ensemble du projet

Suite à ces rencontres et à la lecture de certains des documents disponibles, je constate que le projet du promoteur Musto n'en est pas un de revalorisation du secteur comme le titre de la consultation le mentionne. Il ne respecte pas les éléments que j'ai mentionnés plus haut : la densité de population sera de beaucoup accrue dans le secteur, la hauteur des bâtiments ne reflète en rien le caractère actuel du secteur. Cette évidence est appuyée

par le fait que le promoteur devra demander des dérogations à des règlements de zonage qui limitent actuellement la hauteur des bâtiments à 4 étages. C'est un projet d'une trop grande ampleur pour lequel le promoteur ne semble pas avoir mesuré tous les impacts sur le tissu urbain actuel et sur la proximité de deux centres de détentions.

JE SUIS DONC FORTEMENT OPPOSÉE À CE PROJET TEL QUE PRÉSENTÉ PAR LE PROMOTEUR MUSTO.

Mes préoccupations liées au projet

Les raisons de mon opposition sont nombreuses et de plusieurs natures. J'ai d'abord des préoccupations quant à l'ampleur du projet et son impact sur les infrastructures, sa proximité avec deux centres de détentions et choix du processus de présentation du projet. Je déplore aussi l'argumentation non pertinente du promoteur sur certains aspects de son projet.

L'ampleur du projet et son impact sur les infrastructures

Le promoteur projette la construction d'environ 900 unités de logements réparties sur 8 bâtiments de 8 à 12 étages prévoyant un apport de plus de 2000 résidents ce qui augmentera considérablement la densité de population du secteur la faisant passer de faible à très élevée. Je rappelle que présentement le secteur comprend quelques bâtiments commerciaux et quelques bâtiments multifamiliaux dont la hauteur n'excède pas 4 étages et que la majeure partie de la superficie du territoire est occupée par des résidences unifamiliales et des duplex.

Les répercussions se feront sentir sur l'ensemble des déplacements automobiles et piétonniers dans le secteur limitrophe, l'achalandage des services de transport en commun, les accès au soin de santé, la surpopulation des écoles....

Le projet prévoit une extension sur les terrains occupés par la prison Tanguay et la SAAQ ce qui fera presque quadrupler l'ampleur du projet. Je suis donc préoccupée par la sécurité des résidents et la lourdeur des déplacements que le projet engendrera ainsi que la vitesse (en fait lenteur) à laquelle les établissements réagiront à l'augmentation de population (création de places dans l'école du quartier, augmentation des demandes de services de santé et de transport...)

De plus, ayant subi des inondations du sous-sol de ma résidence de façon récurrente depuis quelques années et sachant que le système d'égouts de l'arrondissement est surchargé régulièrement lors de fortes pluies, je suis particulièrement inquiète de l'impact qu'aura le projet sur l'augmentation des débits dans les égouts.

La proximité de deux centres de détentions

La hauteur de 3 bâtiments de 12 étages donne une vue en plongée sur deux centres de détentions. Quel bel observatoire pour les criminels qui pourront librement surveiller les déplacements au sein et autour de ces établissements. De plus, il est connu que l'augmentation de densité de population dans un secteur ayant déjà des noyaux de criminalités connus entrainera une augmentation de la criminalité. La configuration des bâtiments avec des stationnements en retrait de la rue et bordés de terrains peu fréquentés le soir (terrain de la prison Tanguay et de la SAAQ) sera propice aux trafics illicites... L'augmentation de la criminalité dans le secteur est à mon avis un aspect préoccupant et non négligeable.

Le choix du processus de présentation du projet.

Je suis préoccupée par les réelles motivations du promoteur et de l'arrondissement pour avoir choisi de ne pas présenter le projet dans le cadre d'un projet particulier ou d'un changement de zonage *. Ils ont plutôt opté pour une présentation selon l'article 89 **. Par cette procédure, ils évitent un possible référendum ... qui de toute évidence n'aurait pas permis un tel projet.

L'argumentation non pertinente du promoteur

1-Le promoteur soutient l'ampleur du projet pour justifier sa rentabilité en alléguant qu'il lui faut décontaminer le terrain au coût de 2 000 000\$. La vente de 900 condos à 200 000\$ l'unité (ce qui est un minimum prévu) rapportera au promoteur 180 000 000\$. Le coût de décontamination représente 1% de la valeur du projet et ne justifie en rien son ampleur. De plus, en tenant compte du coût d'acquisition du terrain et des coûts de décontamination du sol, ledit lui revient à 20\$ le pied carré alors que dans le secteur les terrains sont évalués à 50\$ le pied carré. Le promoteur en a fait l'acquisition à très bon

prix. Il savait qu'en acquérant le terrain à ce prix, en tenant compte de la décontamination du site et des règlements de zonage qui ne permettent pas des bâtiments plus haut de 4 étages, le projet était déjà rentable.

De plus, il existe dans l'arrondissement des projets immobiliers qui ont été réalisés sur des sites contaminés et qui ont respecté le caractère du quartier, le zonage ou du moins qui n'avaient pas l'ampleur du projet Musto (les condos sur Henri-Bourassa en face du parc ST-André-Apotre)

2- La proximité d'une gare

Le promoteur et l'arrondissement soutiennent que le projet s'inscrit dans un projet TOD par la proximité d'une gare. La gare Bois de Boulogne est reconnue par L'AMT comme étant une gare de destination et non pas d'origine. Les relevés de fréquentation dénombrent 36 usagers qui utilisent la gare par matin contre des milliers qui utilisent le métro via la station Henri Bourassa. De plus 80% des usagers qui utilisent le train de banlieue Ste-Thérèse Blainville pour se rendre à Montréal préfèrent quitter le train à la station de métro Cartier à Laval et prendre le métro. Il est irréaliste de croire que la proximité d'une gare est un avantage précieux pour ce projet.

3-L'ajout d'un parc dans le secteur

Le promoteur mentionne, qu'il offre à l'arrondissement 10% de la superficie de son terrain pour en faire un parc qui profitera à toute la communauté. Dans la réglementation d'urbanisme actuelle le promoteur se devait de consacrer 10% de sa superficie à des espaces verts. En remettant à l'arrondissement ledit terrain, il évite d'avoir à l'aménager et refile la facture à la ville et par le fait même aux contribuables. De plus il est évident que ledit parc, enclavé entre les 8 bâtiments, ne servira qu'aux résidents du projet et non pas à toute la communauté.

4- Le grand nombre de condos du projet pour accueillir les jeunes familles avec enfants dans le cadre d'une politique municipale de retenues des jeunes familles sur l'île. Je ne suis pas convaincue que les familles avec de jeunes enfants recherchent un logement dans un immense bloc d'habitations avec vue sur une prison. Elles seraient beaucoup plus

attirées par un projet de moindre hauteur avec un accès direct à un terrain gazonné qui leur appartient et à proximité d'une école que leurs enfants pourront fréquenter.

Je pourrais sûrement encore énumérer plusieurs arguments non pertinents du projet en épluchant d'avantage les documents fournis par le promoteur et l'arrondissement mais je terminerai ici par manque de temps. Le promoteur et l'arrondissement ont pris plusieurs mois pour élaborer au sus des citoyens (et je cite une élue : « j'ai vu plusieurs versions de ce projet, mais je ne pouvais pas en parler parce que j'étais tenue à la confidentialité par la loi. ») leur projet immobilier en laissant ne nous laissant que quelques jours seulement pour émettre une opinion via l'office de la consultation publique de Montréal. Déplorable !!!!

Les suggestions et les commentaires pour améliorer le projet.

LE PROMOTEUR ET L'ARRONDISSEMENT POURRAIENT GRANDEMENT AMÉLIORER LEUR PROJET DE REVALORISATION DU SITE DES ANCIENS GARAGES DU M.T.Q. et satisfaire un très grand nombre de résidents limitrophes EN ACCOMPLISSANT UNE SEULE ACTION : DIMINUER LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS POUR RESPECTER LE ZONAGE ACTUEL, pour préserver le caractère résidentiel du secteur et pour respecter ses citoyens.

Si leur projet dans sa forme actuelle est si louable, pourquoi ne pas le faire accepter par voie référendaire par les citoyens concernés?

POURAIT-ON OBTENIR UN MORATOIRE SUR LE PROJET, TANT ET AUSSI LONGTEMPS QUE L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'URBANISME POUR LE SECTEUR (PLAN QUI A ÉTÉ ABANDONNÉ PAR L'ARRONDISSEMENT) SOIT DÉFINI PAR TOUS.

* Il y a des consultations publiques qui sont organisées selon les modalités de la loi, après la première lecture au conseil d'arrondissement, après que le projet a été adopté en première lecture au conseil d'arrondissement. S'ensuit après la deuxième lecture un

processus référendaire possible, si les gens en font la demande. Ce n'est pas le processus qui a été proposé ici.

Extrait de la Séance tenue le 9 mai 2012, 19 h 30 Au sous-sol de l'Église Saint-André-Apôtre située au 10505, rue de l'Esplanade Montréal, ligne 625

** c'est que la consultation publique, dans le cadre d'un article 89, est faite par l'Office de consultation publique de Montréal et que les décisions sont prises par le conseil municipal, et non pas le conseil d'arrondissement, comme dernière instance pour l'adoption de tout ça. Cette adoption ne se fait qu'après que le conseil municipal ait pris connaissance du rapport que produira l'Office de consultation publique de Montréal.

Extrait de la Séance tenue le 9 mai 2012, 19 h 30 Au sous-sol de l'Église Saint-André-Apôtre située au 10505, rue de l'Esplanade Montréal, ligne 630