



**PROJET DE REVALORISATION
DU SITE DES ANCIENS GARAGES DU
MINISTÈRE DES TRANSPORTS DU QUÉBEC**

Projets de règlement P-12-017 et P-04-047-122

Rapport de consultation publique

Le 28 août 2012

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : 514 872-3568

Télec. : 514 872-2556

Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2012

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2012

ISBN 978-2-924002-15-5 (imprimé)

ISBN 978-2-924002-16-2 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 28 août 2012

Monsieur Gérald Tremblay, Maire
Monsieur Michael Applebaum
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique sur le projet de revalorisation du site des anciens garages du ministère des Transports du Québec

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur le projet cité en rubrique. Le promoteur, Constructions Musto, propose de construire huit bâtiments de 4 à 12 étages sur le site des anciens garages du MTQ, à environ 400 m à l'est de la gare Bois-de-Boulogne du train de banlieue Montréal – Saint-Jérôme, dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. Ces bâtiments abriteraient 932 unités de logement, surtout de une ou deux chambres. Le complexe inclurait 143 logements sociaux destinés surtout à une clientèle de gens de 55 ans et plus et 15 % de logements abordables.

La commission a reçu 124 mémoires dont 87 déposés sans présentation et 37 avec présentation devant les commissaires. À l'exception de quatre d'entre eux, tous ceux qui ont fait valoir leur point de vue s'opposent au projet.

Selon le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et le Plan d'urbanisme de Montréal (PU), ce secteur d'Ahuntsic-Ouest est appelé à se densifier en périphérie de la gare, sur un territoire à vocation mixte où la fonction résidentielle devrait prendre une place importante. Les citoyens ont semblé en accord avec cette orientation

générale et le projet du promoteur va dans cette direction. Toutefois, la planification détaillée visant à définir l'ampleur et les modalités de la densification souhaitée n'a jamais été menée à terme, si bien que le débat n'a pas été fait.

Le promoteur a choisi de privilégier le dégagement au sol, en contrepartie d'une augmentation de la hauteur des bâtiments. Ce faisant, le projet déroge à la limite de 6 étages prévue au PU en l'augmentant à 12 étages, ainsi qu'au taux d'implantation de moyen à élevé, en le réduisant à 37 %.

Les citoyens appréhendent la densification du site telle qu'elle est proposée. Ils en redoutent l'impact sur le tissu résidentiel d'Ahuntsic-Ouest, constitué surtout d'unifamiliales et de duplex, sur les services du quartier et sur la circulation. Même si le projet soutient s'inspirer de l'approche TOD, le service que peut offrir la gare de train en tant qu'accès efficace au réseau de transport collectif dans un futur prévisible ne suffit pas, de l'avis des citoyens et de la commission, à justifier un projet de cette taille.

Par contre, les tendances à la densification, observables pour le secteur résidentiel qui s'étend vers l'est à partir de la rue Tanguay et aussi sur le boulevard Henri-Bourassa, doivent être tenues en compte,

En l'absence d'une planification détaillée, il devient difficile de mettre judicieusement en balance l'ensemble des paramètres. La consultation a toutefois démontré l'intérêt d'établir, dans une démarche participative incluant le public, une vision globale du développement du secteur avant d'autoriser un premier projet qui structurerait le territoire. Le contexte particulier, les besoins en logement, l'importance d'une bonne insertion dans le milieu familial existant militent aussi en ce sens.

La commission rappelle que l'arrondissement entend consolider les atouts que présente le secteur d'Ahuntsic-Ouest comme un maillon important du Plan de développement durable de la collectivité montréalaise et de sa politique de rétention des familles. Il apparaît possible, en respectant les paramètres du plan d'urbanisme, d'aménager l'espace différemment tout en visant le maintien du caractère familial du secteur et la viabilité économique des projets de développement.

Dans ce contexte, la commission recommande de ne pas adopter les projets de règlement visant à autoriser le projet immobilier proposé. Elle recommande de relancer la revalorisation du site dans le cadre d'un processus participatif qui permettrait de faire émerger de nouvelles options, plus proches des paramètres établis par le PU et plus aptes à bien s'insérer dans le milieu d'Ahuntsic-Ouest. Le projet de Constructions Musto pourrait être revu à la lumière de l'exercice.

L'Office rendra ce rapport public le 12 septembre 2012, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Salutations distinguées.

La présidente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Louise Roy". The signature is fluid and cursive, with the first name "Louise" being more prominent than the last name "Roy".

Louise Roy

LR/db

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet de revalorisation du site des anciens garages du MTQ.....	3
1.1 La description du projet.....	4
1.2 L'encadrement règlementaire	5
1.3 Les études reliées au projet.....	7
2. Les préoccupations, opinions et commentaires des participants.....	9
2.1 L'aménagement du site	9
2.1.1 La hauteur et la densité	9
2.1.2 L'approche TOD	10
2.1.3 L'architecture et l'implantation des bâtiments	10
2.1.4 L'espace vert proposé.....	11
2.1.5 Le développement durable.....	12
2.1.6 Le logement social et les équipements	12
2.2 L'insertion du projet dans le milieu environnant	12
2.2.1 La relation avec le quartier existant	13
2.2.2 La circulation.....	13
2.2.3 Les risques associés à la criminalité.....	14
2.2.4 L'impact sur le quartier.....	15
2.3 Le dossier du projet et son cheminement.....	15
2.4 Autres considérations	16
3. Les constats et l'analyse de la commission	19
3.1 Le contexte règlementaire et physico-spatial	19
3.1.1 Le cadre règlementaire.....	19
3.1.2 Les affectations voisines	21

3.2	Les caractéristiques du projet et l'aménagement du site	23
3.2.1	Une aire TOD près de la gare Bois-de-Boulogne ?.....	23
3.2.2	Densifier ? Si oui, comment ?	25
3.2.3	Un aménagement durable ?	27
3.3	Le cheminement du projet	28
3.4	Les enjeux d'insertion	30
3.5	Le logement social	31
3.6	La mixité des usages et l'offre de services.....	32
3.7	La circulation	34
3.8	La criminalité et la proximité des prisons	34
3.8.1	Les craintes associées au projet.....	34
3.8.2	La proximité des prisons	36
3.9	Pour une revalorisation réussie	37
	Conclusion.....	41
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat	43
	Annexe 2 – La documentation	47
	Annexe 3 – Projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)	57
	Annexe 4 – Projet de règlement autorisant la construction, la démolition et l'occupation de plusieurs immeubles résidentiels multifamiliaux sur le lot 3 353 616 du cadastre du Québec	59

Introduction

L'entreprise Constructions Musto a fait l'acquisition d'un terrain d'environ 4 hectares, autrefois propriété du ministère des Transports du Québec (MTQ), situé sur le boulevard Henri-Bourassa Ouest. Elle a déposé auprès de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville une proposition visant à y construire un ensemble immobilier qui compterait, dans sa version la plus récente, 932 unités résidentielles réparties dans huit bâtiments de 4 à 12 étages. À terme, la superficie de plancher du projet totalisera un peu plus de 100 000 m².

Le projet déroge au Plan d'urbanisme de la ville de Montréal et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Dans le but de permettre et d'encadrer sa réalisation, l'arrondissement a élaboré deux projets de règlement et demandé au conseil de la ville de les adopter en vertu de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*, premier alinéa, paragraphe 3°.

L'article 89 permet au conseil municipal d'agir à la place du conseil d'arrondissement pour autoriser, entre autres, les établissements résidentiels dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m². En vertu de l'article 89.1, les projets de règlement en cause ne seront pas susceptibles d'approbation référendaire, mais ils doivent faire l'objet d'une assemblée publique sous l'égide de l'Office de consultation publique. À son assemblée du 16 avril 2012, le conseil de la ville a confié à l'OCPM un mandat en conséquence.

Selon la procédure établie, la consultation comprenait deux parties. La première, consacrée à l'information du public, s'est déroulée en trois séances tenues respectivement les 8, 9 et 14 mai. La seconde partie, consacrée à l'expression des opinions des participants, a nécessité quatre séances, l'une en après-midi et l'autre en soirée le 29 mai, puis en soirée les 30 mai et 6 juin. Toutes les séances ont eu lieu dans la salle paroissiale Saint-André-Apôtre dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville.

Ce rapport rend compte de l'audience publique. Il rend compte également de l'analyse menée par la commission à partir de l'information recueillie en audience et des commentaires et opinions des participants, qui ont transmis à la commission quelque 130 mémoires. Le rapport comprend trois parties :

- La présentation du projet immobilier et des projets de règlement dont il est l'objet;
- Les préoccupations, attentes et opinions des personnes, des groupes et des organismes qui ont participé aux séances de consultation;
- Les constats de la commission, l'analyse qu'elle en a faite ainsi que les conclusions qu'elle en tire et les avis et recommandations qui s'y rattachent.

1. Le projet de revalorisation du site des anciens garages du MTQ

Le site des anciens garages du MTQ est localisé dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville à environ 400 m à l'est de la gare Bois-de-Boulogne du train de banlieue Montréal – Saint-Jérôme. Il est bordé au nord¹ par l'établissement de détention Tanguay, à l'est par la voie d'accès au centre de détention, au sud par le boulevard Henri-Bourassa et un magasin Loblaws et à l'ouest par un centre de services de la Société d'assurance automobile du Québec (SAAQ).

Figure 1 : Localisation du projet



Source : Adapté du document 3.1, p. 2

Le site est occupé par trois bâtiments d'un étage construits en 1918. Les bâtiments ont été utilisés par le MTQ à des fins d'entreposage jusqu'en 2006. Sur près de 6 500 m², la partie non construite du site est occupée par des stationnements asphaltés alors que l'espace restant est en gravier.

¹ On entend ici le nord montréalais plutôt que le nord géographique.

En 2008, la Société immobilière du Québec (SIQ), qui gérait le site des anciens garages du MTQ, a vendu le terrain à Constructions Musto qui souhaite le développer à des fins résidentielles. Les bâtiments existants devront d'abord être démolis et le terrain décontaminé des hydrocarbures qu'il contient.

1.1 La description du projet

Le projet présenté comprend huit bâtiments de 4 à 12 étages à usage principalement résidentiel. Ils sont répartis de la façon illustrée par la figure 2 :

Figure 2 : Plan d'implantation et répartition des hauteurs



Source : Adapté de l'image fournie par le promoteur (Document 2.2)

Les bâtiments situés dans la partie nord-ouest s'élèveraient à 12 étages tandis que ceux bordant le boulevard Henri-Bourassa auraient 10 étages. Les bâtiments érigés dans la partie est du projet auraient deux ailes ayant respectivement 8 et 4 étages, dans le but d'atténuer le contraste avec les maisons du secteur résidentiel situé à l'est, qui ont un ou deux étages.

Au total, le projet offrirait 932 unités de logement, parmi lesquelles se retrouveraient 143 logements sociaux, conformément à la Stratégie d'inclusion de la Ville² qui demande que les

² Documents 5.10 et 5.11.

projets de 200 logements et plus offrent 15 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables.

Le projet prévoit approximativement 1 200 cases de stationnement, dont un peu plus de 1 000 seront souterraines. Les stationnements extérieurs seraient aménagés au nord des bâtiments de 12 étages et entre les bâtiments ayant façade sur le boulevard Henri-Bourassa.

Conformément à la loi, le promoteur prévoit céder à la Ville un espace aux fins de parc. Délimité par la rue en « U » qui desservirait le projet, le parc proposé s'étendrait sur 4 173 m² entre les tours d'habitation. Il ne serait pas aménagé par le promoteur, mais par la Ville.

Les rez-de-chaussée des deux bâtiments ayant façade sur le boulevard Henri-Bourassa seraient à vocation commerciale. Dans celui situé à l'est, le projet prévoit un espace pour une garderie. C'est également ce bâtiment qui abriterait les 143 logements sociaux.

À terme, la superficie de plancher totale du projet serait de 100 740,8 m². Le projet sera développé en trois phases. Les bâtiments bordant le boulevard Henri-Bourassa seraient construits en première phase. En deuxième phase, les bâtiments à l'est du site seraient érigés pour faire écran entre le quartier résidentiel et les travaux à venir. En troisième phase, ce serait au tour des trois édifices de 12 étages.

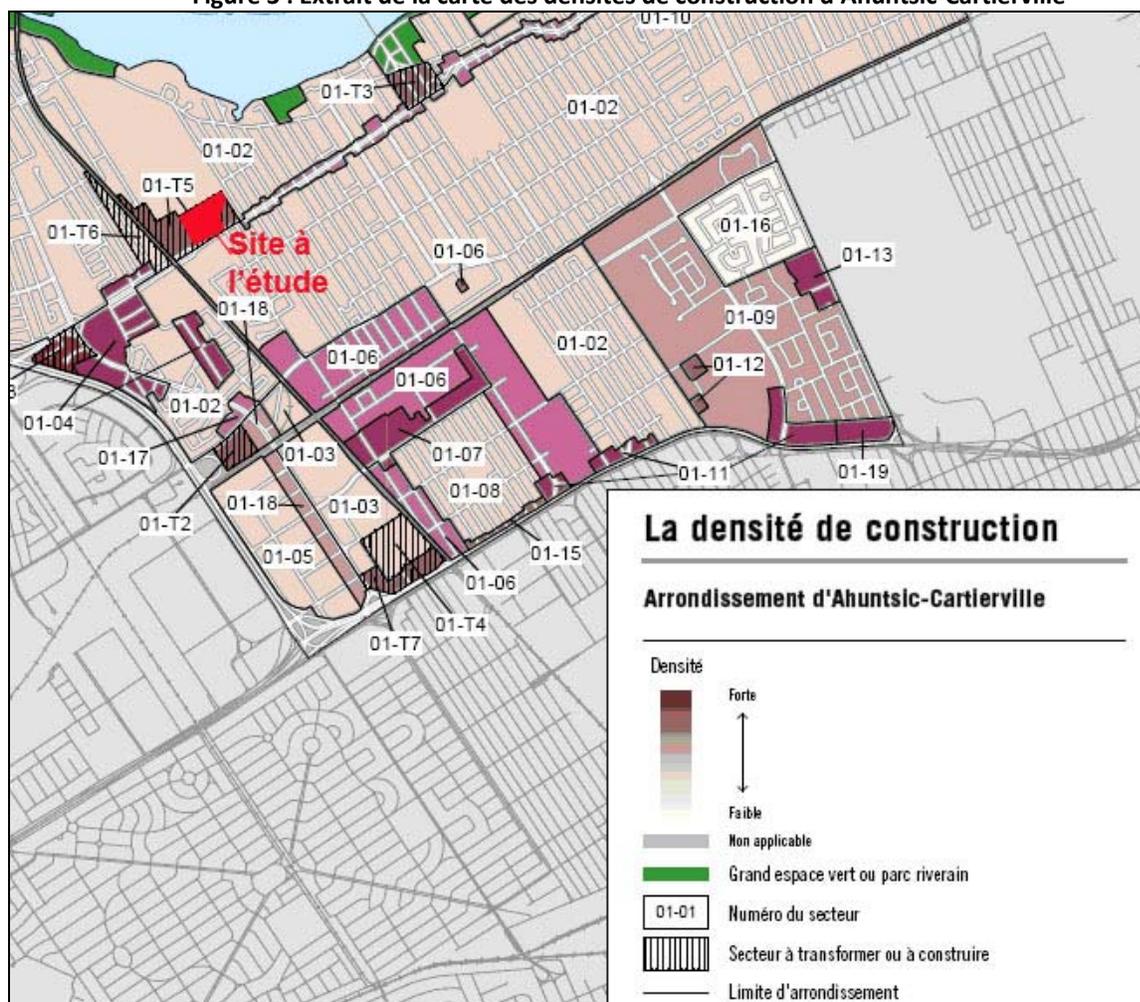
1.2 L'encadrement réglementaire

L'actuel règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Achunsi-Cartierville autorise à cet endroit les usages de la classe E.7(1), soit des cours de matériel et de véhicules de service dans des constructions d'au plus 3 étages. Le taux d'implantation maximum est de 35 %.

Quant à lui, le plan d'urbanisme prévoit des constructions de 3 à 6 étages avec un coefficient d'occupation du sol (COS) maximal de 4,0 dans le secteur O1-T5 qui contient le site du projet. Dans la carte des affectations du territoire, le terrain fait partie d'un secteur mixte : « Aires diversifiées comportant une composition variée d'activités et de l'habitation. Plusieurs de ces secteurs recouvrent des aires présentant un potentiel d'intensification du nombre de logements ou du nombre d'emplois.»³

³ Document 5.2.2, p. 36.

Figure 3 : Extrait de la carte des densités de construction d'Ahuntsic-Cartierville



Source : Adapté du document 3.2.1, p. 56

Le projet à l'étude déroge au Plan d'urbanisme de la ville de Montréal et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Les principales dérogations concernent les usages, les densités et les hauteurs. Pour que le projet soit autorisé, il serait nécessaire de permettre les usages H(7) (multifamilial), E.1(1) (parc) et E.1(3) (place) et, sur le boulevard Henri-Bourassa, les usages C.2 (commerces et services de faible intensité) et E.4 (1) (garderie et école).⁴

En ce qui concerne la hauteur et la densité, le projet nécessiterait une hauteur maximale de 12 étages et un COS de 7,0. Enfin, le règlement qui prescrit une unité de stationnement au minimum pour deux logements devrait permettre un minimum d'une unité pour trois logements.

⁴ Document 4.1, pp. 7 et 10.

Deux projets de règlement élaborés dans le but de permettre la réalisation du projet sont soumis à la consultation publique. Le premier concerne les modifications à apporter au plan d'urbanisme pour permettre une densité plus élevée et l'aménagement d'un parc. Le second a pour objet principal d'autoriser la construction d'immeubles résidentiels multifamiliaux sur le site et d'en fixer les diverses conditions de réalisation.

1.3 Les études reliées au projet

À l'appui de sa proposition, le promoteur a fait réaliser par des consultants une étude de circulation⁵ et une étude de l'impact éolien.⁶ Le dossier contenait également une étude de l'état du terrain et des besoins de décontamination⁷ réalisée pour la SIQ avant la vente.

L'étude de circulation de CIMA+ s'est faite en deux temps. En fonction d'une première version du projet qui prévoyait 1 072 logements, elle a estimé que le projet génèrerait respectivement 242 et 284 véhicules, aux heures de pointe du matin et du soir. Ces ajouts ne constitueraient pas des modifications significatives aux conditions de circulation existantes. L'étude formulait aussi certaines suggestions concernant les virages vers le projet à partir du boulevard Henri-Bourassa.

Par la suite, l'étude fut mise à jour en fonction d'un nombre d'unités plus bas. Le consultant conclut que l'impact de ce changement sur la circulation est négligeable et que les recommandations formulées précédemment demeuraient valides.⁸

L'étude sur les impacts éoliens du Groupe-Conseil LaSalle conclut que le projet ne causerait pas une dégradation des conditions éoliennes du secteur. Elle recommande toutefois d'aménager des massifs de plantation aux extrémités du parc pour dissiper les vents et assurer le confort des usagers.

Enfin, puisque le terrain a déjà servi à l'entreposage d'hydrocarbures, une étude environnementale a été effectuée par Inspec-Sol pour le compte de la SIQ. Aucun plan de décontamination n'a encore été soumis. Pour ce qui est des bâtiments à démolir, l'étude recommandait de tenir compte de la présence de matériaux contenant de l'amiante.

⁵ Document 3.2.

⁶ Document 3.5.

⁷ Documents 3.4.1 et 3.4.2.

⁸ Document 3.2.1, p. 2.

2. Les préoccupations, opinions et commentaires des participants

La consultation publique sur le projet de revalorisation du site des anciens garages du MTQ a réuni plusieurs centaines de personnes, dont un très grand nombre de résidents du quartier Ahuntsic Ouest, au cours des séances d'information et d'audition des opinions, tenues du 8 mai au 6 juin 2012. La commission a pris connaissance de 37 mémoires présentés oralement et de 87 autres déposés sans présentation. Elle aussi entendu cinq interventions orales. Enfin, deux pétitions ont été remises à la commission.

Dans l'ensemble, les participants souhaitent voir le site des anciens garages du MTQ réhabilité. Toutefois, à l'exception de quatre d'entre eux, ils s'opposent au projet immobilier proposé.

Le présent chapitre fait la synthèse des opinions et des suggestions des participants. Elles sont regroupées autour de trois thèmes principaux :

- L'aménagement du site;
- L'insertion du projet dans le milieu environnant;
- Le dossier du projet et son cheminement.

2.1 L'aménagement du site

L'aménagement a été abordé sous de nombreux angles, mais la hauteur des bâtiments et la densité du projet sont les questions qui reviennent le plus souvent. L'architecture et l'implantation des bâtiments, ainsi que l'approche *Transit Oriented Development* (TOD) ont également été abordées.

2.1.1 La hauteur et la densité

La question des hauteurs et de la densité revient dans presque tous les mémoires. De nombreux intervenants ont réagi à la perspective que les bâtiments auraient jusqu'à 12 étages alors que le maximum permis par le plan d'urbanisme est de 6.⁹

Ils font valoir que ces hauteurs « ne respectent pas l'allure du lieu »¹⁰, que le projet « nie les valeurs d'Ahuntsic »¹¹ puisqu'il « ne s'agence nullement avec les hauteurs du quartier Ahuntsic et [...] entraîne une densité trop forte par rapport à l'espace occupé ». ¹² Les uns estiment qu'il ne faut pas dépasser les hauteurs prévues au plan d'urbanisme¹³ alors que d'autres voudraient

⁹ Document 8.1.25, p. 10.

¹⁰ Document 8.2.5, p. 1.

¹¹ Document 8.1.8, p. 6.

¹² Document 8.1.39, p. 2.

¹³ Document 8.1.4, p. 3.

que ce maximum soit abaissé à quatre étages.¹⁴ Une citoyenne soutient que le secteur n'a aucune construction qui dépasse quatre étages.¹⁵

Même si la hauteur des bâtiments pose problème, plusieurs citoyens se sont dits d'accord avec l'idée de densifier, tout en la relativisant : « Bien qu'augmenter la densité du secteur Ahuntsic-Ouest puisse être envisageable, nous jugeons injustifiable le fossé entre la densité de construction du projet et celle du quartier avoisinant. ».¹⁶

2.1.2 L'approche TOD

Le projet de revalorisation des anciens garages du MTQ soutient s'inspirer de l'approche TOD, d'où la taille du projet, sa densité et le choix de construire en hauteur. Une approche qui, selon les documents du promoteur, se justifie par la proximité de la gare de train de banlieue Bois-de-Boulogne.

Une forte proportion de participants doutent que la gare attire les futurs résidents, faisant valoir qu'elle ne donne pas un accès direct au centre-ville.¹⁷ Ils se basent sur leur expérience personnelle¹⁸ ou s'appuient sur les chiffres de l'Agence métropolitaine de transport (AMT)¹⁹ pour dire que « tout porte à croire qu'un nouveau développement à proximité de la gare ne pourra qu'augmenter marginalement sa fréquentation ». ²⁰

La Corporation de développement économique et communautaire (CDEC) Ahuntsic-Cartierville a évoqué d'autres éléments propres aux TOD. Elle demande au promoteur de respecter les critères de mixité de fonctions et de localisation stratégique, de réduire l'offre de stationnement et de favoriser le piéton dans l'aménagement de l'ensemble.²¹

2.1.3 L'architecture et l'implantation des bâtiments

Plusieurs citoyens se sont prononcés sur l'implantation des bâtiments et les choix architecturaux même si les détails n'ont pas encore été dévoilés. Un des mémoires déplore le peu d'information à ce sujet, faisant valoir qu'un « design architectural original et attrayant est essentiel pour réduire les frictions avec les résidents des quartiers avoisinants [et] attirer des acheteurs potentiels ». ²²

¹⁴ Document 8.2.16, p. 2.

¹⁵ Document 8.2.41, p. 1.

¹⁶ Document 8.1.9, p. 5.

¹⁷ Document 8.1.18, p. 3.

¹⁸ Document 8.1.1, p. 5.

¹⁹ Document 8.1.4, p. 2.

²⁰ Document 8.1.9, p. 7.

²¹ Document 8.1.19, p. 15.

²² Document 8.1.9, p. 8.

Un intervenant affirme que le type de bâtiment proposé est dépassé et que les villes nord-américaines ont abandonné ce genre d'aménagement.²³ Dans le même ordre d'idées, un citoyen considère que le projet est conçu dans un esprit de déjà vu : des tours conventionnelles et des hauteurs maximisées pour des condos.²⁴ D'autres demandent une marge de recul plus large pour les bâtiments ayant front sur le boulevard Henri-Bourassa.²⁵

Selon un des mémoires déposés, le projet « serait probablement plus acceptable aux yeux des citoyens du quartier s'il était source de fierté par son originalité, notamment en s'assurant qu'il bénéficie d'une certification LEED, de toits verts et autres ». ²⁶ Parmi les autres visions d'un développement acceptable pour le projet, un citoyen propose un plan d'aménagement dans un style s'inspirant du secteur Angus dans l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie.²⁷

Le document du projet contient des illustrations en perspective. Plusieurs intervenants ont reproché à ces vues de ne pas offrir une représentation fidèle à la réalité.²⁸ Ils reprochent aussi au promoteur d'avoir illustré ses intentions avec des projets qui, selon eux, n'ont rien à voir avec celui qui est soumis à la consultation publique.²⁹

2.1.4 L'espace vert proposé

Le promoteur prévoit céder une partie du terrain à la Ville de Montréal aux fins de parc. Pour un citoyen, « [...] le parc et les aménagements proposés laissent présager un environnement offrant une belle qualité de vie pour tous les résidents ». ³⁰

Toutefois, plusieurs mémoires véhiculent des réserves vis-à-vis de cet espace vert qui est considéré comme enclavé.³¹ Les citoyens craignent qu'il devienne un parc privé sans grand attrait pour le voisinage.³² Par conséquent, « le parc représente davantage une charge supplémentaire qu'un réel atout pour le quartier ». ³³ Le manque d'ensoleillement,³⁴ le vent³⁵ et les risques de criminalité³⁶ sont aussi évoqués.

²³ Document 8.2.12, p. 1.

²⁴ Document 8.1.34, p. 3.

²⁵ Document 8.1.23, p. 5.

²⁶ Document 8.2.55, p. 2.

²⁷ Document 8.2.55, p. 3.

²⁸ Document 8.1.5. p. 2-3.

²⁹ Document 8.1.16, p. 9.

³⁰ Document 8.2.74, p. 1.

³¹ Document 8.2.8, p. 6.

³² Document 8.1.2, p. 6.

³³ Document 8.1.16, p. 8.

³⁴ Document 8.2.72, p. 2.

³⁵ Document 8.2.19, p. 4.

³⁶ Document 8.1.9, p. 9.

Certains ont proposé un aménagement différent pour l'espace vert en le relocalisant soit plus au sud pour qu'il soit visible du boulevard Henri-Bourassa³⁷, soit plus à l'est pour créer une zone tampon entre le projet et le secteur résidentiel voisin.³⁸ Un autre préférerait que le parc soit localisé à l'ouest ou au nord.³⁹ Quoi qu'il en soit, la CDEC Ahuntsic-Cartierville demande que l'aménagement du parc soit fait dès la phase 1 du projet.⁴⁰

2.1.5 Le développement durable

Le promoteur a l'intention de mettre en place diverses mesures pour favoriser une approche de développement durable. Quelques mémoires considèrent que ces mesures sont insuffisantes. Parmi les mesures additionnelles que certains ont suggérées, on note que le projet devrait viser une certification LEED ou avoir des toits verts pouvant être utilisés pour l'agriculture ou des murs pouvant intégrer des panneaux solaires.⁴¹ Un autre citoyen souhaiterait que la Ville exige du promoteur d'avoir des systèmes de gestion certifiés selon les normes internationales pour la qualité, l'environnement, les gaz à effet de serre, la santé et la sécurité.⁴²

2.1.6 Le logement social et les équipements

Le projet de revalorisation inclurait 15 % de logements sociaux, ce que le groupe de ressources techniques (GRT) Bâtir son quartier a salué.⁴³ Pour sa part, le Chantier Habitation Solidarité Ahuntsic aborde la question de la clientèle de ces logements sociaux et souhaite que s'y installent des familles.⁴⁴ De son côté, la CDEC Ahuntsic-Cartierville a souligné l'importance de la mixité et proposé une série de mesures pour la favoriser.⁴⁵

2.2 L'insertion du projet

L'enjeu de l'insertion du projet, tant sur le plan visuel que social, marque fortement l'ensemble des mémoires reçus. Les préoccupations touchent la circulation, les risques de criminalité et d'autres formes d'impact potentiel.

³⁷ Idem.

³⁸ Document 8.2.27, p. 1.

³⁹ Document 8.1.15, p. 6.

⁴⁰ Document 8.1.19, p. 15.

⁴¹ Document 8.2.11, p. 1.

⁴² Document 8.2.25, p. 1.

⁴³ Document 8.1.12, p. 4.

⁴⁴ Document 8.1.11, p. 3.

⁴⁵ Document 8.1.19, p. 15.

2.2.1 La relation avec le quartier existant

La question de la relation avec le quartier existant est étroitement liée à celle de la densité. À ce sujet, la CDEC Ahuntsic-Cartierville considère que la densification est nécessaire pour freiner l'étalement urbain, mais que celle qui est proposée par le projet est beaucoup trop radicale.⁴⁶ De son côté, le Comité des citoyens pour le développement équilibré d'Ahuntsic-Ouest demande un projet qui respecte l'échelle et la morphologie du quartier et tienne compte de ses caractéristiques.⁴⁷

Plusieurs mémoires font référence à la qualité de vie qu'offre le quartier. Selon leurs auteurs, cette qualité de vie serait en danger si ce projet devait se réaliser dans la forme proposée.⁴⁸ Une citoyenne craint qu'un tel projet n'impose un milieu de vie comparable à un centre-ville, ce qui porterait atteinte au caractère familial qu'elle apprécie dans Ahuntsic-Cartierville.⁴⁹

Pour de nombreux citoyens, un projet à haute densité ne peut pas prétendre à un caractère familial.⁵⁰ Ils considèrent que le projet vise plutôt une clientèle de jeunes professionnels moins portés à s'investir dans le quartier qu'une famille qui s'installe pour plus longtemps.⁵¹ Dès lors, ils favorisent une typologie plus diversifiée, avec des unités de taille suffisante pour accueillir des familles, et des modes de tenure variés.⁵²

2.2.2 La circulation

Un grand nombre de citoyens craignent une augmentation de la circulation, appréhendant un surplus de voitures qu'ils estiment à un millier.⁵³ Plusieurs considèrent que les rues les plus proches comme Meilleur et Hogue seront touchées et non seulement le boulevard Henri-Bourassa.⁵⁴

Une pétition intitulée « Droit aux enfants de pouvoir avoir un espace pour bouger dans la rue en toute sécurité » a été remise à la commission. Cette pétition signée par les enfants du quartier réclame des rues sécuritaires avec une circulation réduite.⁵⁵ Un intervenant déplore

⁴⁶ Document 8.1.19, p. 6.

⁴⁷ Document 8.1.38, p. 3.

⁴⁸ Document 8.2.53, p. 3.

⁴⁹ Document 8.2.57, p. 2.

⁵⁰ Document 8.1.39, p. 3.

⁵¹ Document 8.1.16, p. 5.

⁵² Document 8.1.17, p. 9.

⁵³ Document 8.1.1, p. 3.

⁵⁴ Document 8.2.26, p. 1.

⁵⁵ Document 8.3.4.1, p. 1.

qu'aucun plan d'action n'ait été prévu pour contrer l'augmentation de la circulation sur les rues locales.⁵⁶

À cet égard, l'étude de circulation est également remise en question. Le reproche qui est revenu le plus fréquemment est le fait qu'elle ne porte que sur le boulevard Henri-Bourassa et que les rues nord-sud n'aient pas été prises en considération.⁵⁷ Par ailleurs, les parents du Conseil d'établissement de l'école Saint-André-Apôtre considèrent qu'une étude d'impact sur la sécurité aux abords des écoles et le long des corridors scolaires est nécessaire.⁵⁸

2.2.3 Les risques associés à la criminalité

Le projet serait construit dans un secteur où se trouvent deux centres de détention, Tanguay et Bordeaux. Au cours de la consultation publique, certains mémoires ont fait référence à des activités criminelles en lien avec la prison. Un des mémoires soutient que l'organisme Tandem aurait participé au démantèlement d'un réseau de passage de drogue au moyen d'arbalètes ou de balles de tennis. Pour d'autres, des passeurs pourraient chercher à occuper les futurs bâtiments en hauteur à cette fin.⁵⁹

Une intervenante a fait valoir qu'on ne construisait plus les prisons en milieu urbain. Elle considère aussi qu'aucun immeuble de plus de trois étages ne devrait être autorisé près de la prison Tanguay sans un avis favorable du ministère de la Sécurité publique.⁶⁰

Sur un autre plan, plusieurs citoyens sont d'avis qu'une densité élevée fait augmenter le risque de criminalité. Dans leur mémoire, des citoyens font référence à un secteur de l'arrondissement où la criminalité semble plus élevée et qui est aussi un secteur dense. Des participants qui considèrent le projet comme enclavé y voient un facteur qui peut favoriser la criminalité, notamment pour le trafic de drogue.⁶¹ Plusieurs mémoires mentionnent que la ghettoïsation et le développement des activités criminelles se manifestent dans les « développements enclavés ».⁶²

En regard des risques de criminalité appréhendés, plusieurs citoyens ont réclamé des études criminologiques.⁶³ Un organisme a aussi demandé une caractérisation préalable des risques associés à la présence d'une prison en bordure d'un secteur résidentiel.⁶⁴

⁵⁶ Document 8.2.32, p. 1.

⁵⁷ Document 8.1.5, p. 2.

⁵⁸ Document 8.2.71, p. 2.

⁵⁹ Document 8.1.13, p. 3.

⁶⁰ Document 8.1.21, p. 15.

⁶¹ Document 8.1.1, p. 4.

⁶² Document 8.2.55, p. 2.

⁶³ Document 8.2.23, p. 3.

⁶⁴ Document 8.1.35, p. 7.

2.2.4 L'impact sur le quartier

Des citoyens s'inquiètent de l'impact du projet sur les services du quartier. Ils craignent notamment que les écoles soient surchargées et reprochent au promoteur et à l'arrondissement d'avoir négligé de s'informer auprès de la Commission scolaire de Montréal (CSDM) à propos de la disponibilité des classes.⁶⁵ Les mêmes inquiétudes ont été formulées par rapport aux services de santé.⁶⁶

Les infrastructures publiques comme les égouts inquiètent également les résidents. Des mémoires font référence à des inondations suite à des pluies abondantes, et plusieurs doutent de la capacité du réseau à recevoir une surcharge.⁶⁷ À ce sujet, l'Association du design urbain du Québec (ADUQ) considère plutôt le projet comme un défi : « la nécessité de mettre sur pied une planification intégrée du site prévoyant un stockage des eaux de ruissellement in situ ». ⁶⁸

Enfin, certains craignent que la valeur des propriétés avoisinantes souffre du projet.⁶⁹ Un citoyen craint que le projet n'ait un impact négatif sur tout le quartier si des unités ne trouvent pas preneur.⁷⁰ Un autre s'inquiète de voir sa maison dévaluée parce que l'ombre des tours d'habitation touchera les résidences situées à proximité.⁷¹

2.3 Le dossier du projet et son cheminement

Au cours des séances d'information, on a appris que le processus de planification détaillée du secteur Henri-Bourassa Ouest n'avait pas été mené à terme. Pour un grand nombre d'intervenants, un tel processus conduisant, par exemple, à un programme particulier d'urbanisme (PPU), constituait une étape préalable à tout projet de revalorisation de l'ancien site du MTQ. De nombreux mémoires, tel celui du Comité des citoyens pour un développement équilibré d'Ahuntsic-Ouest, ont demandé l'élaboration d'un plan d'aménagement détaillé du secteur.⁷² Plusieurs citoyens demandent un moratoire sur le développement du terrain jusqu'à ce qu'un PPU soit complété.⁷³

Cette approche de planification devrait prendre en considération l'ensemble des terrains avoisinants susceptibles de changer d'usage : la prison Tanguay, la SAAQ, le clos de voirie de la Ville. Les citoyens craignent que, faute d'une planification d'ensemble préalable, le projet ne

⁶⁵ Document 8.1.18, p. 1.

⁶⁶ Document 8.2.26, p. 2.

⁶⁷ Document 8.2.17, p. 2.

⁶⁸ Document 8.1.24, p. 9.

⁶⁹ Document 8.2.45, p. 1.

⁷⁰ Document 8.2.19, p. 8.

⁷¹ Document 8.2.53, p. 4.

⁷² Document 8.1.38, p. 3.

⁷³ Document 8.1.13, p. 1.

devienne le modèle de développement pour le quartier.⁷⁴ À ce sujet, la CDEC a les mots suivants : « nous nous inquiétons sérieusement sur la capacité du secteur à absorber un tel accroissement démographique comme de l'apparente absence de réflexion des autorités locales sur les moyens à mettre en place pour accompagner et relever les défis d'intégration des résidents du site dans leur nouvel environnement ».⁷⁵

À la lecture des mémoires, il ressort que plusieurs résidents du quartier ont eu l'impression d'avoir été oubliés dans le processus.⁷⁶ Un résident de longue date a rappelé l'histoire du développement d'Ahuntsic-Ouest qui s'est fait aux dépens des citoyens, selon lui : « Est-ce qu'un jour ce quartier pourra décider pour lui-même ? »⁷⁷ Le recours à l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal* est également contesté. Puisque le projet échappe à l'approbation référendaire, plusieurs citoyens se sont sentis lésés.⁷⁸

Pour d'autres citoyens, le processus intervient beaucoup trop tard et devrait s'amorcer plus en amont.⁷⁹ À ce sujet, le Comité de citoyens pour un développement équilibré d'Ahuntsic-Ouest demande à l'OCPM de mettre en place des mécanismes de consultation publique qui incluraient les citoyens dans le processus de planification du développement immobilier avant qu'un projet ne soit adopté par un conseil d'arrondissement.⁸⁰

Dans un autre ordre d'idées, certains citoyens se sont plaints de ne pas avoir reçu le dépliant d'information que l'Office avait fait distribuer dans le voisinage.⁸¹ Le choix de la salle a aussi été critiqué puisqu'un certain nombre d'intéressés n'ont pas pu entrer à la première séance.⁸² Enfin, plusieurs considèrent que le délai pour la rédaction du mémoire était trop court.⁸³

2.4 Autres considérations

Les nuisances occasionnées par la réalisation du projet ont été soulevées par quelques citoyens. Il s'agit surtout du passage des camions pendant la décontamination du terrain⁸⁴ puis pendant la construction.⁸⁵

⁷⁴ Document 8.1.9, p. 13.

⁷⁵ Document 8.1.19, p. 6.

⁷⁶ Document 8.2.9, p. 1.

⁷⁷ Document 8.1.37, p. 3.

⁷⁸ Document 8.2.26, p. 2.

⁷⁹ Document 8.1.28, p. 2.

⁸⁰ Document 8.1.38, p. 4.

⁸¹ Document 8.1.2, p. 2.

⁸² Document 8.2.11, p. 1.

⁸³ Document 8.1.20, p. 2.

⁸⁴ Document 8.2.44, p. 3.

⁸⁵ Document 8.2.60, p. 1.

Le coût d'acquisition et celui de la décontamination du terrain ont été abordés, ainsi que les coûts de construction et les facteurs de rentabilité du projet.⁸⁶ Par ailleurs, plusieurs participants se sont étonnés que la SIQ n'ait pas d'abord proposé le terrain du MTQ à l'administration municipale ou à un organisme public lorsqu'il est devenu disponible. Ils se demandent aussi pourquoi elle n'a pas imposé à l'acquéreur de ne pas déroger à la réglementation d'urbanisme en vigueur.⁸⁷

⁸⁶ Document 8.2.20, p. 2.

⁸⁷ Document 8.1.21, p. 10.

3. Les constats et l'analyse de la commission

La requalification du terrain occupé autrefois par le MTQ sur le boulevard Henri-Bourassa est prévue au plan d'urbanisme de la ville. Elle est aussi jugée souhaitable par la majorité des citoyens et des organismes qui ont participé à la consultation publique.

Toutefois, le projet de revalorisation déposé par Constructions Musto suscite une opposition presque unanime chez les participants. Perceptibles dès les séances de la première partie de l'audience, les motifs de cette opposition sont devenus plus explicites dans les interventions de la seconde partie et dans les mémoires. Ils touchent principalement quatre aspects du dossier :

- La densité du projet, qui se réclame de l'approche TOD;
- Le cheminement du projet, depuis sa planification initiale jusqu'à la consultation dont il a été l'objet devant l'OCPM;
- L'insertion du projet dans le tissu urbain et social environnant;
- Le traitement d'enjeux spécifiques comme la circulation, les services à la population ou les risques associés à la criminalité.

Constatant le fossé qui sépare le promoteur et les citoyens, la commission a entrepris de décoder les motifs d'opposition et de les analyser en prenant en considération l'information communiquée durant l'audience par le promoteur et par les fonctionnaires municipaux. Elle a également procédé à des recherches et analyses complémentaires sur des thèmes récurrents comme la densification urbaine et le TOD, ainsi que sur des enjeux spécifiques, comme les risques reliés à la criminalité. La commission a aussi cherché à distinguer, parmi les préoccupations des citoyens, celles qui portaient sur des facteurs directement reliés au projet et celles qui touchaient des problématiques locales existantes.

3.1 Le contexte règlementaire et physico-spatial

L'analyse s'ouvre sur une mise en contexte. Elle aborde ensuite successivement les caractéristiques du projet, son cheminement, son insertion dans le tissu urbain d'Ahuntsic-Ouest puis les principaux enjeux additionnels.

3.1.1 Le cadre règlementaire

Le projet immobilier à l'étude s'élèverait sur un terrain dont les bâtiments ont servi de garages au MTQ jusqu'en 2006. Les bâtiments et l'usage qu'en faisait le MTQ sont conformes au règlement d'urbanisme actuel de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, qui autorise les bâtiments de trois étages ou moins et les usages de la classe E.7(1), cours de matériel et de véhicules de services, avec un taux d'implantation maximal de 35 %.

Selon le plan d'urbanisme, le secteur du projet est appelé à connaître une transformation importante, axée sur la densification et sur une affectation mixte qui inclurait des usages résidentiels. À cette fin, le plan d'urbanisme établit des paramètres qui diffèrent de ceux du règlement en vigueur. Il prévoit un bâti de 3 à 6 étages et un COS minimal de 2,0 et maximal de 4,0.⁸⁸ Ces paramètres donnent une densité de construction de moyenne à élevée. La réglementation d'urbanisme de l'arrondissement n'a pas encore été modifiée pour se conformer aux prescriptions du plan d'urbanisme pour cet endroit.

Le territoire qui s'étend de part et d'autre du boulevard Henri-Bourassa, entre le boulevard Saint-Laurent et le boulevard de l'Acadie, est identifié au chapitre d'arrondissement du plan d'urbanisme comme *secteur de planification détaillée d'intérêt local*⁸⁹ et appelé *Boulevard Henri-Bourassa Ouest*. La planification détaillée pourrait mener notamment à l'adoption d'un PPU, d'un plan de mise en valeur ou d'un plan d'action.

Parmi les balises proposées pour encadrer le réaménagement de ce territoire, l'une vise à « intensifier les activités en favorisant une densification et une transformation du secteur à des fins résidentielles, notamment sur les terrains compris entre les rues Hamon et Tanguay et ceux situés aux abords de la gare Bois-de-Boulogne ». ⁹⁰ Les autres balises visent l'embellissement du domaine public, l'augmentation de la densité des têtes d'îlots le long du boulevard Henri-Bourassa et l'amélioration de la sécurité des piétons et des cyclistes.

À une échelle plus précise, le terrain visé par le projet ainsi que les propriétés voisines occupées par la SAAQ et la cour de voirie de la Ville sont identifiés sur la carte « La synthèse des orientations panmontréalaises »⁹¹ du plan d'urbanisme comme *secteur mixte* voué à la « requalification et [à l']intensification des activités ». Sur la carte « La densité de construction »⁹², ce même espace fait partie des *secteurs à transformer et à construire* avec une densité de moyenne à élevée. Enfin, la carte « L'affectation du sol »⁹³ donne au terrain visé et à celui de la SAAQ une affectation d'*usages mixtes*.

Quant au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), il préconise pour l'ensemble de la région métropolitaine une densité d'occupation plus élevée, visant à ralentir l'étalement urbain. Entre autres objectifs, le PMAD veut « orienter 40 % de la croissance des ménages aux points d'accès du transport en commun métropolitain structurant », selon l'approche TOD.⁹⁴ Le site du projet

⁸⁸ Document 5.2., p. 40.

⁸⁹ Document 5.2.4, p. 26.

⁹⁰ *Id.*, p. 27.

⁹¹ *Id.*, p. 5.

⁹² *Id.*, p. 41.

⁹³ *Id.*, p. 37.

⁹⁴ Document 5.16, p. 50.

appartient à une *aire TOD* désignée par le PMAD. Cette aire entoure la gare Bois-de-Boulogne.⁹⁵ Le seuil minimal de densité résidentielle fixé pour cette aire est de 80 unités de logement par hectare brut.⁹⁶

La commission constate que le terrain visé par le projet appartient à un secteur voué à la densification dans le plan d'urbanisme de la ville. Selon le chapitre d'arrondissement du plan d'urbanisme, ce secteur doit faire l'objet d'une planification détaillée en vue d'une requalification axée sur la mixité des usages, dont l'usage résidentiel.

La commission note aussi que les paramètres établis par le plan d'urbanisme visent à y permettre la réalisation de projet de densité élevée, tout en fixant à six étages la hauteur maximum des bâtiments.

La commission constate, par ailleurs, que le règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahunsi-Cartierville n'a pas encore été amendé pour refléter les paramètres de densification et la mixité d'usages prévus au plan d'urbanisme.

3.1.2 Les affectations voisines

Bien que le site du projet soit destiné à une vocation résidentielle, son entourage immédiat est tout à fait particulier. Au sud, il borde une artère à grande circulation. Il a pour vis-à-vis le parc de stationnement d'un magasin à grande surface ainsi qu'une façade latérale de celui-ci. À l'ouest, il a pour voisins un édifice administratif logeant la SAAQ et un vaste espace asphalté qui sert aux épreuves pratiques des candidats au permis de conduire.

Au nord, le site jouxte un pôle institutionnel à vocation pénitentiaire. Ce pôle se prolonge à l'est par la voie d'accès exclusive du Centre de détention Tanguay, qui passe entre le site et l'arrière des propriétés bordant la rue Tanguay. Ces propriétés marquent la limite d'un quartier résidentiel qui s'étend vers l'est, de part et d'autre du boulevard Henri-Bourassa.

La présence de deux prisons à proximité d'un vaste secteur résidentiel est l'une des caractéristiques du quartier Ahunsi-Ouest. Alors que le Centre de détention de Montréal (prison de Bordeaux) est établi depuis environ un siècle, soit avant que la périphérie ne se développe, la prison Tanguay ne s'est installée dans la partie sud du domaine qu'en 1964, non sans l'opposition des résidents des alentours.

L'avenir de la prison Tanguay paraît plus incertain que celui de la prison de Bordeaux, bien qu'aucune intention explicite de déménagement n'ait été portée à la connaissance de la

⁹⁵ *Id.*, p. 60.

⁹⁶ *Id.*, p. 180.

commission. Le promoteur a évoqué la relocalisation possible de la prison Tanguay.⁹⁷ Quant au représentant de l'arrondissement, il a déclaré qu'il n'y avait pas d'intention connue à ce propos, ajoutant qu'une vision d'ensemble serait alors requise.⁹⁸

En tout état de cause, le voisinage du projet et de la propriété institutionnelle pénitentiaire suscite une double inquiétude : si la prison Tanguay est là pour rester, certains résidents redoutent l'aggravation des problèmes de sécurité qui, selon eux, se manifestent déjà dans leur quartier. Si la prison quitte les lieux et que la SIQ met cette partie du terrain en vente à des fins de développement résidentiel, ils craignent que le modèle de développement soit le même que celui du projet à l'étude.

Pour la commission, les usages qui entourent le site de même que l'incertitude relative à l'avenir de la prison Tanguay présentent des défis d'envergure qui appellent une planification d'ensemble basée sur une vision d'avenir préalablement à la revalorisation du site.

En audience, certains participants ont déploré que la SIQ ait vendu le terrain au promoteur sans examen préalable des enjeux d'insertion ni condition de se conformer à la réglementation en vigueur. Est-ce à dire que la SIQ n'aurait pas dû vendre l'ancien terrain du MTQ à un promoteur immobilier ?

La SIQ a le mandat de gérer les biens immobiliers du gouvernement et de disposer de ceux-ci lorsqu'ils ne sont plus requis. Dans l'information disponible sur son site Web, rien n'indique que lorsqu'une propriété n'est plus requise aux fins du gouvernement, la SIQ doit d'abord approcher la municipalité (dans ce cas-ci, l'arrondissement) pour s'enquérir de la réglementation ou pour offrir la propriété pour des fins publiques, ni qu'elle exige de l'acquéreur le respect de la réglementation. Rien non plus ne permet de conclure que la SIQ se soit départie de ce terrain autrement que selon la procédure d'appel d'offres qu'elle suit habituellement en pareilles circonstances.

Cela dit, lorsqu'une propriété publique comme celle-ci devient disponible pour des fins de redéveloppement, il est prévisible que seront nécessaires des études préalables et des modifications au plan et à la réglementation d'urbanisme. Dès lors, pourquoi ne pas prévoir un mécanisme favorisant l'échange d'information entre les administrations publiques concernées, surtout lorsque les enjeux du redéveloppement sont aussi importants qu'ici ?

⁹⁷ Document 3.1, p. 10.

⁹⁸ Document 7.1, p. 38.

La commission est d'avis que l'administration municipale devrait être attentive à la mise en disponibilité de propriétés publiques à revaloriser ainsi qu'aux caractéristiques contextuelles de celles-ci.

3.2 Les caractéristiques du projet et l'aménagement du site

Le promoteur a fait valoir que la conception de son projet s'inspirait « des courants d'aménagement découlant du développement durable » en se référant aux approches telles que le « Nouvel urbanisme », le « *Smart Growth* » et le TOD.⁹⁹ Les principes au cœur de ces approches sont invoqués dans le document de présentation du projet, y inclus la mixité des usages, le transport collectif et actif, la mixité sociale, la sécurité du milieu urbain, etc.

Toutefois, c'est la question de la densification, pilier du développement durable urbain, et les choix du promoteur pour y parvenir, qui ont soulevé le plus de questions.

Le projet proposé nécessiterait des dérogations au plan et au règlement d'urbanisme. Ces dérogations touchent notamment deux des principaux paramètres de densité : la hauteur et le COS. La hauteur maximum passerait des six étages prévus au plan d'urbanisme à douze étages. Le COS, quant à lui, serait de 7,0 au lieu de 4,0. Le taux d'implantation deviendrait faible à moyen au lieu de moyen à élevé, demeurant comparable au taux de 35 % du règlement en vigueur. La densité résidentielle à l'hectare serait de 228 logements.

Pour la grande majorité des participants, le projet est trop dense et les bâtiments trop élevés. Ils considèrent notamment que leur implantation créera un milieu rébarbatif et que l'aménagement proposé ne répondra ni aux impératifs de desserte du quartier ni aux besoins des futurs résidents.

Ils soutiennent que la gare Bois-de-Boulogne ne constitue en aucune manière un point d'accès significatif au transport collectif, ses usagers étant essentiellement les élèves du Collège Bois-de-Boulogne en provenance de Laval et de la couronne Nord.

3.2.1 Une aire TOD près de la gare Bois-de-Boulogne ?

Selon le programme de recherche URBATOD de l'UQAM, une aire TOD, « est un secteur de développement de moyenne à haute densité, situé à distance de marche (400 mètres) d'un point d'accès important du réseau de transport collectif, offrant des opportunités de logement, d'emploi et de commerce, conçu pour le piéton, mais n'excluant pas l'automobile ».¹⁰⁰

⁹⁹ Document 3.1, p. 9.

¹⁰⁰ [URBATOD 2006](#), p. 2.

De son côté, l'*American Planning Association* précise : « *TOD is more than just dense development around a major transit station* »¹⁰¹ et « *Although encouraging more development within an easy walking distance is important, density alone does not ensure increased ridership* ». ¹⁰² Le TOD implique également un design qui favorise les piétons, une mixité d'usages complémentaires, un développement compact avec une vie de quartier qui favorise le bon voisinage et une offre de stationnement mesurée.

Dès lors, un projet TOD se planifie presque inévitablement dans le cadre d'un processus intégré : « *...station area planning is most effective when it is connected to a process that ensures comprehensive plan elements or zoning regulations are consistent with planned development. Such advanced planning also provides the analytical and public process needed to make changes* ». ¹⁰³

En regard de l'approche TOD, qu'en est-il du projet à l'étude ? Pour l'arrondissement comme pour le promoteur, c'est la proximité de la gare Bois-de-Boulogne qui en constitue le premier point d'appui et qui justifie la densité proposée. En réponse à l'interrogation d'un citoyen : « Je voudrais savoir quel aspect de ce projet justifie donc de multiplier par quatre la hauteur présentement permise dans le secteur et de multiplier par environ huit à dix la densité de population du quartier »¹⁰⁴, le représentant de l'arrondissement a répondu : « Je dirais principalement la proximité d'une gare de train de banlieue ». ¹⁰⁵

Dans le même ordre d'idées, le porte-parole du promoteur a déclaré que « l'orientation TOD est d'abord une orientation qui vise aux abords d'une gare à permettre une certaine densité de population et c'est parce que c'est mutuellement avantageux ». ¹⁰⁶

Or, cette proximité et les perspectives d'utilisation de la gare par les résidents du projet sont plus théoriques que réelles. Comme le représentant de l'arrondissement l'a reconnu : « Actuellement, la gare de train Bois-de-Boulogne, ce n'est pas une gare d'origine, c'est une gare de destination qui sert principalement pour la clientèle étudiante du Collège Bois-de-Boulogne ». ¹⁰⁷ Il a décrit l'état rudimentaire des installations de la gare et les problèmes d'accessibilité, surtout à partir de l'est. Certaines améliorations seraient prévues en 2013, mais de nombreuses questions demeurent à résoudre :

¹⁰¹ [Quicknotes: Planning for Transit-Oriented Development](#), p. 1.

¹⁰² *Ibid.*

¹⁰³ *Id.*, p. 2.

¹⁰⁴ Document 7.1, p. 40.

¹⁰⁵ *Id.*, p. 40-41.

¹⁰⁶ *Id.*, p. 75.

¹⁰⁷ *Id.*, p. 25.

« Il n’y a pas eu d’analyse précise sur l’impact de ce projet-là sur l’achalandage de la gare. (...) Le lien vers le centre-ville n’est pas direct; c’est principalement une gare de correspondance avec le métro Parc. Par contre, il est également possible de se rendre au centre-ville mais en contournant la montagne. (...) Actuellement, la tarification de l’AMT n’est pas compétitive avec celle de la STM pour les transports sur l’île de Montréal ». ¹⁰⁸

Bref, malgré la présence de la gare Bois-de-Boulogne, les conditions pour faire de celle-ci un point d’accès privilégié au transport collectif ne sont pas réunies. Les résidents éventuels du projet proposé n’ont rien à y gagner, pas plus que les résidents actuels. L’accès piétonnier est long et malaisé à partir de l’est. Il n’y a pas de stationnement incitatif à proximité et la voie d’accès par automobile ne se prête pas au dépose-minute.

Tout en notant que le site du projet est compris dans l’aire TOD définie par le PMAD autour de la gare Bois-de-Boulogne, la commission constate que les conditions nécessaires pour que le projet puisse bénéficier de la présence de cette gare n’existent pas.

La commission est d’avis que la présence de la gare Bois-de-Boulogne ne peut pas être invoquée pour justifier que le projet se réclame de l’approche TOD.

3.2.2 Densifier ? Si oui, comment ?

À défaut d’être le résultat d’une approche TOD, les choix relatifs à la densité, à la hauteur des bâtiments, à leur implantation et à l’aménagement du site en général se défendent-ils ?

Le plan d’urbanisme de Montréal ¹⁰⁹ aborde la densité dans les termes suivants :

« Les paramètres de densité de construction permettent d’encadrer la production architecturale et de déterminer l’échelle de la forme urbaine de même que l’intensité des activités sur les différentes portions du territoire. (...) »

Complétés, le cas échéant, par des annotations, ces paramètres décrivent le caractère général d’un secteur, actuel ou souhaité, en fonction de l’un ou l’autre ou de l’ensemble des éléments suivants :

- le nombre d’étages hors sol (excluant les mezzanines) ;
- le mode d’implantation : isolée, jumelée, contiguë ;
- le taux d’implantation au sol des bâtiments ;

¹⁰⁸ *Id.*, p. 75.

¹⁰⁹ Document 5.2, p. 201.

- le coefficient d'occupation du sol, notamment dans les secteurs à transformer ou à construire. »

La densité est le résultat combiné de plusieurs paramètres. Dans le projet à l'étude, le promoteur a choisi d'augmenter celui de la hauteur et de réduire le taux d'implantation. En audience, il a précisé que le design du projet était voulu et que sa priorité a été de « dégager le maximum de territoire au sol »¹¹⁰ en privilégiant une implantation plus faible, permettant ainsi, « en plus de l'espace vert central », de donner « une perception de plus grande verdure possible sur les espaces au sol ». ¹¹¹ On se retrouve alors devant un projet immobilier dont la réalisation suppose des dérogations majeures quant à la hauteur et au COS. Ces dérogations comptent parmi les principaux motifs d'opposition au projet.

Le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) et le comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont soulevé cette question par rapport à l'insertion du projet dans le quartier avoisinant. L'analyse d'une première version du projet a mené le CCU à demander une révision du projet pour « en faire un ensemble cohérent avec lui-même et le milieu d'insertion ». ¹¹² De son côté, le CAU estime que la version subséquente du projet est « encore trop dense » et qu'elle n'est pas justifiée dans le milieu avoisinant. ¹¹³

Le promoteur a modifié le projet à la suite des avis du CCU et du CAU, avec notamment une diminution du nombre de logements et une réduction des hauteurs des immeubles, quoique les immeubles bordant le boulevard Henri-Bourassa soient maintenus à dix étages malgré la recommandation du CAU de ne pas dépasser huit étages.

Pour la commission, le parti de la hauteur n'est pas condamnable en soi. Il doit toutefois être évalué dans une perspective d'insertion au tissu urbain. Là où le plan d'urbanisme établit déjà des paramètres de densité, y compris quant à la hauteur, on présume qu'ils visent à assurer une insertion harmonieuse. Toute dérogation à ces paramètres nécessite par conséquent une solide justification.

Or, en appliquant la valeur maximum des paramètres du plan d'urbanisme au terrain du projet, soit un gabarit de six étages et un COS de 4,0, ainsi qu'un taux d'implantation au sol de 50 %, il est possible d'y construire un nombre d'unités de logement comparable à celui prévu au projet.

¹¹⁰ Document 7.1, p. 18.

¹¹¹ Document 7.1, p. 100.

¹¹² Document 1.1.

¹¹³ Document 1.1.3.2.1, p. 3 et document 1.1.

Incidemment, le taux maximal pour le secteur résidentiel qui s'étend vers l'est à partir de la rue Tanguay est aussi de 50 %, même si la plupart des maisons ont un taux d'implantation moins élevé. Sur le boulevard Henri-Bourassa, le taux maximum est de 85 % à l'est de la rue Tanguay.

La commission constate que le plan d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville contient déjà des paramètres de densité qui permettent la réalisation de projets résidentiels conformes aux objectifs de densification fixés pour ce secteur.

Pour la commission, ces paramètres de densité devraient être pris en compte pour la revalorisation de l'ancien terrain du MTQ et toute dérogation à ces paramètres devrait faire l'objet d'une justification rigoureuse.

3.2.3 Un aménagement durable ?

Les politiques municipales, telles que le Plan de développement durable de la collectivité montréalaise, ou celles de l'arrondissement, comme le Plan de développement durable, valorisent fortement la mise en place de solutions qui s'inscrivent dans une perspective de développement durable. D'autres plans endossent ces orientations. Par exemple, une des cinq valeurs énoncées dans la stratégie de développement économique de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville est le développement durable¹¹⁴, tandis que le Plan de gestion stratégique de l'arrondissement cherche « un développement urbain axé sur les principes du développement durable ».¹¹⁵

Pour la conception du projet, le promoteur déclare s'être inspiré des courants d'aménagement découlant du développement durable. Les principales mesures qu'il propose sont d'apaiser l'effet d'îlot de chaleur, d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales, d'utiliser des matériaux pâles pour les enveloppes d'immeubles, de végétaliser les surfaces minéralisées.

En audience, plusieurs participants sont intervenus sur l'intégration d'une perspective de développement durable dans le projet. La majorité se sont dits déçus des moyens proposés par le promoteur, déplorant notamment le manque de vision d'ensemble. Plusieurs d'entre eux ont évoqué des projets montréalais exemplaires et préconisé des mesures additionnelles telles que des compostières communautaires, des toits verts et des moyens pour encourager le transport actif.

Pour la commission, un projet d'une telle envergure, dans le contexte de la requalification d'un secteur plus large, devrait être exemplaire. Or, malgré les intentions exprimées par le promoteur, le projet présente peu de composantes environnementales ou novatrices. De plus,

¹¹⁴ Document 5.17.

¹¹⁵ Document 5.6.

la volonté d'intégrer une telle approche est contredite par d'autres choix tels que le ratio d'espaces de stationnement par logement pour les condos, qui est bien au-dessus de la moyenne d'autos par ménage de l'arrondissement.

La commission est d'avis que le projet aurait dû démontrer un engagement plus fort envers le développement durable en intégrant de bonnes pratiques à toutes les étapes et dans toutes les composantes.

3.3 Le cheminement du projet

Le projet immobilier a suivi, dans les grandes lignes, le processus d'approbation auquel un tel projet est habituellement assujéti. Il a été déposé à l'arrondissement d'Ahuñtsic-Cartierville où il a fait l'objet d'un examen par le CCU. Il a aussi été examiné par le CAU de la Ville. Par la suite, à la demande du conseil d'arrondissement, le comité exécutif et le conseil de la ville se sont saisis des projets de règlement destinés à autoriser le projet immobilier et à encadrer sa réalisation, en application des articles 89 et 89.1 de la *Charte de la Ville de Montréal*.

Durant la consultation publique, ce parcours a fait l'objet de nombreuses critiques. Une première tient au fait que l'arrondissement a accepté d'examiner le projet sans que la planification détaillée du secteur ait été menée à terme. En audience, on a en effet appris qu'elle avait été amorcée en 2009, mais jamais complétée.

Les conditions particulières de la mise en valeur du terrain n'avaient donc pas été définies quand le promoteur a conçu son projet. En effet, c'est à la faveur d'un processus de planification détaillée que les modèles de densification auraient pu être approfondis et débattus et que l'ensemble des conditions d'insertion d'un projet auraient pu être définies. En l'absence de ces conditions, le promoteur a pu proposer sa propre vision du développement du site.

A défaut de pouvoir s'appuyer sur une planification détaillée du secteur, l'arrondissement a jugé que le projet s'inscrivait dans la logique d'un projet TOD. Quant à l'analyse critique du parti d'aménagement et des choix relatifs à la densité et à la hauteur des bâtiments, il l'a laissée au CCU et au CAU avec pour conséquence que le débat en profondeur sur la densification et ses modalités n'a jamais eu lieu.

La commission note qu'en novembre 2011, le CAU a déploré les lacunes du processus de planification, soulignant notamment le parti de développement en autarcie, sans relation au tissu résidentiel existant.

Les citoyens reprochent aussi au promoteur et à l'arrondissement l'absence d'information et de consultation en amont et ils estiment qu'un projet de cette importance aurait dû faire l'objet

d'une concertation préalable. Ils reprochent également au conseil d'arrondissement de ne pas avoir tâté le pouls des citoyens avant d'approuver le projet.

Le promoteur a choisi de ne pas tenir de consultation en amont auprès des citoyens. Il a opté pour que l'acceptabilité sociale du projet soit mesurée dans le cadre d'une audience de l'OCPM plutôt que de faire l'objet d'un débat préalable. Selon les citoyens, c'est plutôt pour se soustraire aux risques d'un éventuel recours référendaire que le promoteur et l'arrondissement ont choisi la voie de l'article 89.

Le recours à l'article 89 a été demandé par le promoteur, selon ce que le représentant de l'arrondissement a déclaré en audience. C'est cependant l'arrondissement qui prend la décision et qui élabore les projets de règlement requis. Dans le cas qui nous occupe, la décision du conseil d'arrondissement a été unanime, même si par la suite certains élus sont venus en audience se prononcer contre le projet.

Si le projet en cause avait fait l'objet d'un processus de consultation et de concertation préalable, ses concepteurs auraient pu se nourrir des préoccupations et des idées des citoyens. Cela paraît d'autant plus important que l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville n'était pas arrivé à mener à terme la planification sectorielle détaillée.

Le projet aurait aussi pu prendre une valeur exemplaire si les principaux acteurs avaient résolu d'en faire un prototype de l'application des nouvelles approches en matière d'aménagement et d'insertion urbaine. En audience, une citoyenne a formulé l'espoir qu'il en soit ainsi :

« ... je rêve qu'un jour, après transformation du projet de construction de monsieur Musto, celui-ci reçoive le prix de la meilleure construction en harmonie avec le quartier et répondant aux besoins des citoyens ». ¹¹⁶

Cela suppose un processus de planification participatif impliquant les citoyens et qui aurait démarré au moment même où le promoteur amorçait la planification du projet. Qu'il s'agisse d'une aire TOD, d'un éco-quartier ou de tout autre projet se réclamant des bonnes pratiques contemporaines, on parle ici d'un processus dans lequel la conception, le design, la distribution des fonctions et l'aménagement des circulations visent à rendre attrayant, vivant et actif un milieu de vie dense.

Un tel processus ne peut être mené par un promoteur agissant seul. Les interventions requises relèvent de plusieurs acteurs, incluant l'administration publique, ses agences et les citoyens. Tous ces acteurs devraient être partie prenante du processus.

¹¹⁶ Document 7.7, p. 59.

Pour la commission, plusieurs raisons commandaient une planification détaillée dans le cadre d'un processus participatif et sous leadership municipal, avant d'autoriser un projet immobilier dans ce secteur.

L'absence d'un tel processus ainsi que l'écart trop large entre les caractéristiques du projet proposé et les paramètres du plan d'urbanisme amènent la commission à conclure que le projet présenté ne peut pas être bonifié par des corrections à la pièce ou de caractère cosmétique.

La commission recommande que la revalorisation des anciens terrains du MTQ fasse l'objet d'un processus de planification de caractère participatif, axé à la fois sur les objectifs de requalification et de densification établis pour ce secteur et sur son insertion harmonieuse dans le tissu existant.

3.4 Les enjeux d'insertion

Outre le projet immobilier lui-même et le processus qu'il a suivi jusqu'à la consultation, les participants de l'audience publique ont abordé de nombreux enjeux reliés à l'insertion du projet dans le quartier Ahuntsic-Ouest. Les préoccupations récurrentes autour de ces enjeux sont multiples, comme en témoignent les questions posées en première partie de l'audience et les opinions émises par la suite.

Il est apparu assez rapidement que l'inquiétude des citoyens a été exacerbée par la pauvreté des réponses données en audience sur des enjeux comme la circulation, les services publics ou les risques associés à la criminalité. Dans quelques rares cas, l'information communiquée aura permis de conclure qu'un enjeu est adéquatement maîtrisé. Le meilleur exemple est celui de l'état du terrain et des engagements relatifs à sa décontamination.

Dans sa proposition, le promoteur a illustré ses intentions avec divers exemples d'ailleurs, dont bon nombre sont cependant virtuels. On s'attendrait à ce que les esquisses du plan d'ensemble et du concept architectural du projet témoignent de cette volonté de créer des milieux de vie de qualité. Pour les citoyens, le projet est plutôt massif et banal. Ils considèrent que les intentions affichées par le promoteur ne se retrouvent pas dans le projet.

De son côté, la commission est d'avis que les exemples qui illustrent le cahier de présentation ne trouvent pas d'écho de même niveau dans la typologie des bâtiments, le design des parcours automobiles et piétons, les espaces verts et le stationnement.

La commission est d'avis que les esquisses d'aménagement et de design du projet ne reflètent ni les intentions affichées par la proposition ni les exigences auxquelles devrait satisfaire le projet, compte tenu de sa taille et de sa localisation.

Pour plusieurs citoyens, l'intégration du projet ne porte pas seulement sur les aspects physiques, mais touche aussi les valeurs du quartier. Ils ont souligné la qualité familiale du milieu, autant pour les nouveaux résidents qui ont délibérément choisi le quartier que pour les résidents de longue date. Ils trouvent que le projet devrait renforcer la vocation familiale du quartier. Par leur forme et leur hauteur, les bâtiments s'adressent à une clientèle autre que les familles et les enfants.

Comme le vise la politique familiale, le quartier offre « aux familles un environnement et une qualité de vie exceptionnels, afin que parents et enfants puissent s'épanouir dans un milieu sécuritaire et agréable à tout point de vue ». ¹¹⁷ C'est un quartier qui, comme l'ont affirmé plusieurs intervenants, est concurrentiel aux banlieues pour les jeunes familles, devenant ainsi un important maillon dans le Plan de développement durable de la collectivité montréalaise qui a pour objectif de « réduire de 25 % le solde migratoire entre Montréal et la banlieue ». ¹¹⁸

L'arrondissement reconnaît ces atouts et entend les consolider notamment au moyen du plan d'urbanisme et du plan d'action famille. Le dernier avis du CCU ¹¹⁹ reconnaît aussi l'importance des familles en notant que le projet doit tenir compte des besoins des familles (grands logements et garderie).

Par contre, le projet proposé est orienté vers des logements de petite taille; de 80 à 90 % auront une ou deux chambres à coucher. ¹²⁰ En outre, les 143 logements sociaux seront ciblés pour les personnes de 55 ans et plus. L'offre prévue correspond à une clientèle non familiale avec une densification qui découle d'une construction en hauteur pour dégager plus d'espace au sol.

La commission est d'avis que le projet présenté démontre peu de considération du quartier environnant, avec pour résultat un projet qui s'insère mal au quartier autant au plan physique que social.

La commission est également d'avis qu'un projet d'une telle envergure devrait contribuer au quartier et intégrer le plus possible les objectifs des politiques et stratégies municipales.

3.5 Le logement social

La Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville prévoit qu'un projet résidentiel majeur doit comprendre 15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements

¹¹⁷ Document 5.14, p. 9.

¹¹⁸ Document 5.15.1, p. 28.

¹¹⁹ Document 1.1.1.

¹²⁰ Document 7.1, p 126.

abordables. Sur les 932 nouveaux logements du projet, 143 seront des logements sociaux, situés dans un immeuble qui fait face au boulevard Henri-Bourassa. Le promoteur prévoit offrir ce bâtiment à une coopérative d'habitation, avec une typologie de logements axée sur les petits ménages, principalement pour les 55 ans et plus. Les interventions des résidents démontrent généralement une ouverture envers les logements sociaux.

Une consultation comme celle-ci ne permet pas de recueillir directement les préoccupations et les attentes des futurs résidents d'un éventuel projet immobilier. C'est pourquoi la commission reçoit avec intérêt et analyse avec attention l'information communiquée par les intervenants en habitation. En audience, ceux-ci ont parlé des besoins en logements abordables dans le quartier. Le Chantier Habitation Solidarité Ahuntsic vise 1 000 logements sociaux d'ici 2019, mais il y a une rareté de terrains pour les accueillir.¹²¹ Selon le GRT Bâtir son Quartier, on compterait actuellement quelque 600 personnes à la recherche de logements abordables d'une et deux chambres à coucher dans le quartier.¹²²

L'expérience du projet Place l'Acadie démontre une très grande demande pour de grands logements, notamment des 6 ½, que ce projet n'avait pas inclus.¹²³ Selon la CDEC, il y a deux populations qui ont besoin de logements abordables dans le quartier, les personnes âgées et les grandes familles, en raison d'une importante proportion de nouveaux arrivants¹²⁴, tandis que le Chantier Habitation Solidarité Ahuntsic parle d'un « manque criant de logements pour les familles ».¹²⁵

La commission constate un besoin réel pour le logement social et une forte demande pour le logement familial. Elle est d'avis qu'il faut davantage mettre l'accent sur le logement familial dans l'élaboration du projet. De plus, c'est en s'appuyant dès le début sur les intervenants en logement social que le projet présenterait les meilleures perspectives d'intégration.

3.6 La mixité des usages et l'offre de services

Les orientations municipales et métropolitaines prévoient que la requalification du secteur sera axée sur une mixité des usages tels qu'habitation, commerce, services et espaces verts. Le projet proposé inclut cette gamme d'usages. Les mémoires ont traité des différents aspects de cette mixité, abordant la question des services de proximité et les besoins de garderie, de local communautaire et d'espaces verts. Comme en ont témoigné plusieurs résidents, le quartier contient déjà une richesse de services et d'espaces d'interaction : les écoles, les parcs, les commerces.

¹²¹ Document 7.7, p. 33.

¹²² Document 7.4, p. 18.

¹²³ Document 7.4, p. 8.

¹²⁴ Document 7.4, p. 38.

¹²⁵ Document 7.7, p. 33.

Le projet présente une opportunité d'offrir non seulement de semblables lieux aux nouveaux résidents, mais d'accroître ce qui est déjà disponible. Toutefois, cela exige un souci particulier quant à l'intégration ainsi qu'une planification pour s'assurer que ces espaces et lieux d'échanges soient intégrés dès le départ.

Le projet prévoit des espaces pour des services au rez-de-chaussée des immeubles ayant front sur le boulevard Henri-Bourassa, dont l'un pour un service de garde, plutôt bien accueilli par les citoyens. Cette vocation commerciale découle d'une orientation du plan d'urbanisme à l'effet de « revitaliser le secteur commercial ». ¹²⁶ Les services autres que la garderie seraient des services de proximité qui s'adressent surtout aux résidents du projet. Cependant, l'expérience de Place l'Acadie où les commerces seraient toujours vacants après deux ans ¹²⁷ indique qu'il y a d'importants défis dans l'intégration d'espaces commerciaux dans le quartier. De plus, le projet est en face du Loblaws qui offre des services de proximité, et cela sur une rue qui, selon l'arrondissement, afficherait un taux élevé d'inoccupation des espaces commerciaux. ¹²⁸

Le projet, par contre, ne prévoit pas de locaux communautaires. Plusieurs intervenants ont signalé l'importance d'un tel espace pour offrir des services tels que salles de réunion, accessibles à tous. Un tel espace, on l'a répété, est un élément important dans la cohabitation harmonieuse et la réponse aux besoins de la population, notamment des jeunes.

D'autres besoins ont été évoqués, en particulier en matière d'éducation et de santé. On a surtout soulevé les répercussions potentielles de l'arrivée des nouveaux résidents sur les écoles de quartier, les cliniques et les autres ressources. Pour la commission, cela reflète une problématique plus large qui dépasse le projet proposé. Toutefois, l'analyse de ces besoins aurait alimenté avantageusement la planification du projet.

Un parc, représentant 10 % du terrain, est prévu dans le projet. Cette cession de terrain pour le parc public répond aux exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La création du parc demande une modification du plan d'urbanisme.

L'emplacement du parc a suscité beaucoup d'interventions lors des consultations. On a qualifié le parc d'« enclavé », et exprimé des craintes quant au manque de visibilité de l'extérieur et au potentiel d'activités criminelles. De plus, les citoyens craignent que le parc soit ombragé et exposé au vent et, en conséquence, peu utilisé. D'autres intervenants ont suggéré qu'il faudrait aménager le parc en tenant compte des autres espaces verts du quartier, dépasser l'échelle du site et éviter la fragmentation des espaces verts.

¹²⁶ Document 7.1, p. 24.

¹²⁷ Document 8.1.19, p. 8; doc. 7.4, p. 39.

¹²⁸ Document 7.1, p. 24.

Pour la commission, il est souhaitable de situer dans une planification d'ensemble l'évaluation des besoins à combler et les espaces que le projet pourrait consacrer aux commerces, aux services et aux parcs.

3.7 La circulation

L'impact du projet sur la circulation a beaucoup préoccupé les participants, autant durant les séances d'information que dans les mémoires qui ont suivi. Ils craignent surtout l'augmentation du nombre de voitures avec l'arrivée des nouveaux résidents et l'aggravation des problèmes de circulation dans les rues avoisinantes.

Pour un grand nombre d'intervenants, l'étude de circulation déposée par le promoteur est incomplète parce qu'elle ne porte que sur le trafic du boulevard Henri-Bourassa. Entre autres lacunes, l'étude ne tiendrait pas compte du fait que la voiture est un moyen privilégié de déplacement à l'intérieur du quartier, à la fois pour le travail et vers les écoles et les commerces. De même, en ciblant les heures de pointe, l'étude ne reflète pas le vécu du quartier, surtout en ce qui concerne les déplacements vers les établissements scolaires locaux où, par exemple, les rues sont très achalandées vers 15 h quand les classes se terminent.

Selon la commission, les lacunes évoquées pas les citoyens renvoient à une problématique existante dont la résolution est souhaitable en tout état de cause. Toutefois, l'analyse de l'impact du projet s'est faite sans compréhension de la dynamique du quartier et sans prendre en considération le vécu des résidents.

3.8 La criminalité et la proximité des prisons

En audience, plusieurs participants ont affirmé craindre que le projet n'entraîne des problèmes de criminalité. Certaines craintes sont associées au projet lui-même. D'autres sont liées à la proximité de la prison Tanguay et de la prison de Bordeaux.

3.8.1 Les craintes associées au projet

Pour certains, la taille et la densité du projet accentuent les risques de comportements criminels. Ils craignent que la concentration de logements sociaux soit aussi propice au développement de tensions criminogènes. Enfin, selon eux, les espaces libres du projet, notamment le parc, sont susceptibles de constituer des foyers de délinquance et de criminalité.

À l'appui de la thèse voulant que la densité soit criminogène, une intervenante a cité deux études qui font partie d'une série sur la géographie de la criminalité dans plusieurs villes

canadiennes. Dans cette même série, une étude analyse aussi le cas de Montréal.¹²⁹ Notant que « la répartition de la criminalité à Montréal se distinguait... clairement de celle des autres villes canadiennes », l'étude met en lumière que la criminalité est plus présente dans les quartiers qui affichent diverses caractéristiques d'une population défavorisée. Ahuntsic-Cartierville ne fait pas partie des arrondissements « présentant les densités relatives les plus élevées de crimes avec violence ».¹³⁰ Il n'est pas non plus l'un de ceux où résident une proportion significative des personnes trouvées coupables d'actes criminels.

Une autre étude portant sur les crimes commis par les jeunes de 12 à 17 ans¹³¹ note que l'influence des facteurs sociaux ou économiques sur la localisation des actes criminels semble plus faible que pour la criminalité en général. L'intensité commerciale et la présence d'une école secondaire apparaissent davantage comme facteurs d'influence. Comme la précédente, l'étude sur les jeunes ne permet pas d'établir un lien entre densité et taux de criminalité.

Deux rapports traitant du phénomène des gangs de rue ont été déposés par une intervenante, spécialiste de la question. Elle y voit des motifs d'inquiétude avec la venue du projet.

Le premier rapport¹³² présente plusieurs caractéristiques de l'appartenance aux gangs de rue. Ce phénomène concerne presque exclusivement les garçons. Ils concrétiseraient ainsi leur désir de se forger une communauté d'appartenance, en réaction aux dysfonctionnements qu'ils vivent dans leur famille, à l'école ou ailleurs.

Outre des facteurs comparables à ceux de l'étude précédente, le deuxième rapport¹³³ contient les observations d'intervenants communautaires d'Ahuntsic-Cartierville, portant sur des facteurs comme la difficile cohabitation entre riches et pauvres, la concentration de personnes dans des zones défavorisées, le manque d'emploi et le manque d'activités stimulantes.

Pour la commission, la problématique de la criminalité à Ahuntsic-Cartierville est à considérer dans le cadre général de la criminalité montréalaise, avec l'ensemble des facteurs socioéconomiques qu'on peut associer aux comportements délinquants ou à la création de gangs de rue. Rien ne permet de croire que le projet soit plus exposé qu'un autre à ces facteurs.

¹²⁹ Statistique Canada, étude No 85-561-MIF au catalogue — No 007.

¹³⁰ *Id.*, p. 15.

¹³¹ *Caractéristiques des quartiers et répartition de la criminalité sur l'île de Montréal : analyse supplémentaire sur la criminalité chez les jeunes* par Samuel Perreault, Josée Savoie et Frédéric Bédard, Statistique Canada et Centre canadien de la statistique juridique, 2008. No 85-561-M No 011 au catalogue.

¹³² Document 8.1.31.2.

¹³³ Document 8.1.31.3.

3.8.2 La proximité des prisons

Deux objections ressortent des propos des participants. Étant donné que les prisons génèreraient déjà des comportements aux alentours, il serait illogique d'y construire des centaines de nouvelles unités de logement. En second lieu, les bâtiments en hauteur adossés à l'enceinte de la prison Tanguay attireraient des occupants indésirables et pourraient servir à faire pénétrer des drogues ou autres produits illégaux dans la prison.

La recherche de la commission n'a conduit à aucune étude concernant le développement d'un secteur résidentiel aux abords d'une prison. Par ailleurs, des études américaines ont observé l'incidence de la présence d'institutions carcérales sur la criminalité dans les quartiers limitrophes. Elles concluent que, contrairement aux idées reçues, la présence d'une prison n'entraîne généralement pas de hausse de la criminalité dans le quartier ou la municipalité où elle est implantée.¹³⁴ En fait, les taux de criminalité aux abords des institutions carcérales tendent à être sensiblement plus bas que dans le reste de la municipalité.¹³⁵ La présence d'un établissement carcéral n'aurait pas d'impact non plus sur le type de gens qui s'établissent aux alentours.¹³⁶

Par ailleurs, les trafiquants de drogue ou autres seraient-ils tentés d'utiliser les éventuels bâtiments en hauteur pour introduire des substances ou des objets illégaux dans la prison Tanguay? L'entrée des drogues se fait de toutes sortes de façons.¹³⁷ Aucune des études consultées ne mentionne que des paquets seraient lancés par-dessus les murs de la prison. Les médias en font état périodiquement. Difficile toutefois de savoir si cette pratique est répandue.

Quant à la tentation de s'installer dans les bâtiments résidentiels limitrophes d'une prison pour y introduire des substances ou s'adonner à des activités de surveillance, aucun exemple n'a été trouvé dans la documentation consultée.

On notera que le site du projet est séparé du terrain de la prison Tanguay, au nord, par une clôture qui délimite une zone-tampon de 45 m jusqu'à la clôture d'enceinte proprement dite.¹³⁸ Cette zone-tampon demeure la propriété de la SIQ.

Pour autant, la commission ne sous-estime pas les inquiétudes exprimées par les citoyens, mais elle considère qu'il faut les mettre en perspective. Il faut se rappeler que les problèmes de

¹³⁴ *Literature Review of Impacts to Communities in Siting Correctional Facilities*, Larry M. Fehr, Washington Council on Crime and Delinquency, July 1995.

¹³⁵ Abrams and Lyons, 1988; Millay, 1989; Caillier and Versteeg, 1988.

¹³⁶ K. Abrams et al., 2005.

¹³⁷ Observatoire européen des drogues et de la toxicomanie, 2002.

¹³⁸ Documents 4.7, 4.7.1, 4.7.2

voisinage évoqués en audience refléteraient la situation actuelle, une situation qu'il appartient aux autorités de gérer.

La commission considère que les risques de criminalité ou d'aggravation des problèmes existants n'ont pas été démontrés. Les inquiétudes des citoyens sont néanmoins légitimes et auraient pu être dissipées ou atténuées si une information adéquate avait été fournie en audience sur la gestion de la cohabitation entre une institution pénitentiaire et le quartier résidentiel voisin.

3.9 Pour une revalorisation réussie

La revalorisation de l'ancien terrain du MTQ n'est pas seulement souhaitable par elle-même. Elle répond aussi aux objectifs de la Ville et de l'arrondissement pour les abords du boulevard Henri-Bourassa Ouest. La proposition de revalorisation soumise pour ce terrain soulève toutefois une vive opposition. Cette opposition vise principalement la densité du projet et la hauteur des bâtiments. Examinant les motifs de cette opposition et analysant l'information communiquée durant la consultation publique, la commission constate que le projet présente plusieurs lacunes, dont trois sont déterminantes.

La première vient de ce que le projet a été présenté comme s'inspirant de l'approche TOD. Il a aussi été considéré comme tel par l'arrondissement. L'audience a démontré que même si le PMAD a désigné comme aire TOD le territoire entourant la gare Bois-de-Boulogne, les conditions permettant de concrétiser cette désignation n'existent pas. Rien n'indique non plus que ces conditions changeront dans un avenir prévisible.

La seconde lacune déterminante touche la conception du projet. D'entrée de jeu, les concepteurs du projet ont choisi d'exploiter le potentiel de densification avec un petit nombre de bâtiments en hauteur et un taux d'implantation relativement faible. Ce choix nécessite des dérogations majeures au plan et au règlement d'urbanisme. Or, l'analyse de la commission lui a permis de constater que les paramètres du plan d'urbanisme permettaient de concevoir des projets qui respectaient les objectifs de densification visés pour ce secteur.

Quant à l'aménagement du site, la commission note le scepticisme des citoyens face aux propositions de traitement des espaces extérieurs, en particulier le futur parc. Les intentions du promoteur, si louables qu'elles soient, ne se retrouvent ni dans le plan d'ensemble ni dans les esquisses d'aménagement des espaces extérieurs. Ces dernières ne sont pas non plus comparables aux exemples de projets utilisés pour illustrer les intentions du promoteur.

La troisième lacune déterminante touche le cheminement du projet. D'une part, l'arrondissement a reçu et étudié le projet même si la planification détaillée du secteur Henri-Bourassa Ouest n'avait pas été complétée. La proposition du promoteur n'a donc pas été

évaluée à la lumière des orientations et des objectifs précis qu'une telle planification aurait établis. Il n'y avait ni PPU ni plan d'action pour encadrer le projet.

En l'absence d'une planification détaillée préalable, c'est le plan d'urbanisme lui-même, avec ses orientations et ses paramètres de densité, qui devrait être le point de référence du projet. Les éventuelles dérogations réclamées pour la réalisation d'un projet doivent être justifiées à partir de ce point de référence. Cette justification fait défaut.

D'autre part, le projet a été élaboré sans aucune consultation ni concertation en amont. Ce choix allait à l'encontre des pratiques recommandées pour le cheminement des grands projets immobiliers en milieu urbain.

Considérant l'ensemble des lacunes qui grèvent le projet de revalorisation de l'ancien terrain du MTQ, la commission recommande à la Ville de ne pas adopter les projets de règlement autorisant sa réalisation.

Pour la commission, l'abandon de la proposition ne signifie pas repartir à zéro. Elle considère, en effet, que le processus de planification peut être relancé en s'appuyant sur des prémisses prometteuses. Ainsi, la revalorisation du site sur la base de la mixité des usages et de la densification est reconnue nécessaire. De plus, le plan d'urbanisme contient des orientations d'aménagement et des paramètres de densité pouvant servir de base à l'élaboration de propositions. Enfin, les citoyens ont exprimé le désir de participer au processus.

Chez les participants de la consultation publique, plusieurs éléments positifs font consensus ou presque : le bien-fondé de la revitalisation du terrain, la légitimité de densifier, la présence de logement social et abordable, la nécessité d'une vision d'ensemble qui prenne en considération l'avenir des institutions pénitentiaires.

Dans ces conditions, la commission estime que le processus conduisant à la revalorisation de l'ancien terrain du MTQ peut être relancé avec succès. Même si l'opposition soulevée par la proposition à l'étude a été vive, il convient de souligner qu'elle est venue des résidents d'Ahuntsic-Ouest, non de groupes d'intérêt extérieurs au quartier, et qu'elle portait non pas sur la pertinence de revaloriser le terrain mais plutôt sur la façon de le faire.

Les projets de revalorisation de grands terrains autrefois voués à des fonctions industrielles ou d'entreposage se multiplient et bon nombre d'entre eux sont voisins de quartiers résidentiels établis. Leur requalification passe à la fois par un changement d'affectation et aussi par la densification et la mixité.

Il ne faut pas se faire d'illusion. Sur le plan visuel comme sur le plan fonctionnel, on perçoit ces projets comme porteurs d'importants bouleversements pour le milieu environnant. Ils posent d'importants défis d'insertion et d'acceptabilité sociale. Pour relever ces défis, la planification

de tels projets doit être transparente, intégrée et participative, associant l'ensemble des intéressés dès son démarrage. Les consultations publiques *a posteriori* ne peuvent pas se substituer à un tel processus pour résoudre les dilemmes d'insertion et assurer l'acceptabilité sociale.

La commission recommande que la revalorisation du site fasse l'objet d'un nouveau processus de planification, de caractère participatif, axé à la fois sur les objectifs de requalification et de densification du secteur et sur l'insertion harmonieuse du projet dans le tissu urbain existant.

Conclusion

La revalorisation des anciens terrains du MTQ correspond aux orientations et aux objectifs généraux du plan d'urbanisme pour le secteur du boulevard Henri-Bourassa Ouest. Toutefois, le projet de revalorisation proposé par Constructions Musto soulève l'opposition des citoyens.

Bien qu'il réponde à plusieurs des objectifs stratégiques de la Ville et de l'arrondissement, ce projet présente des lacunes majeures. Avec ces lacunes, le projet tel que présenté n'est pas acceptable. Il ne suffit pas non plus de proposer des corrections pour qu'il le devienne.

C'est pourquoi la commission recommande à la Ville de ne pas adopter les projets de règlement soumis à la consultation. Elle recommande aussi que la planification soit relancée en l'encadrant par un processus participatif, axé sur les objectifs de réalisation et sur l'insertion harmonieuse du projet dans le quartier Ahuntsic-Ouest.

Fait à Montréal, le 28 août 2012.



Jean Paré
Président de commission



Luba Serge
Commissaire

Annexe 1 - Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens sur deux projets de règlement, l'un intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la ville de Montréal (04-047) » et l'autre, « Règlement autorisant la construction, la démolition et l'occupation de plusieurs immeubles résidentiels multifamiliaux sur le lot 3 353 616 du cadastre du Québec ». Ces deux projets de règlement ont pour but d'autoriser la réalisation d'un projet de revalorisation du terrain occupé par les anciens garages du ministère des Transports du Québec. Ce mandat est encadré par l'article 89, premier alinéa, paragraphe 3° de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4).

La consultation publique

Un avis public annonçant la consultation a été publié dans le quotidien *Métro* le 20 avril. Au même moment, l'Office rendait disponible sur son site Internet la documentation relative aux projets de règlement soumis à la consultation. Le 27 avril, une annonce a paru dans le journal *Le Courrier d'Achuntsic*.

Près de 7 500 dépliants ont été distribués dans le quadrilatère délimité au nord par le boulevard Gouin, à l'est par le boulevard Saint-Laurent, au sud par la rue Fleury et à l'ouest par la rue Tanguay et la terrasse Fleury.¹³⁹ Des courriels d'information ont par ailleurs été envoyés à une cinquantaine d'institutions, d'organismes communautaires et de citoyens inscrits sur la liste de diffusion de l'OCPM.

Une rencontre préparatoire avec le représentant de l'arrondissement d'Achuntsic-Cartierville et une autre avec les représentants de Constructions Musto et de ses consultants ont eu lieu les 30 avril et 1^{er} mai 2012 dans les locaux de l'Office.

La commission a tenu des séances d'information les 8, 9 et 14 mai 2012, au sous-sol de l'église Saint-André-Apôtre, 10505 rue Waverly. Elle a tenu au même endroit quatre séances d'audition de mémoires, d'abord le 29 mai en après-midi et en soirée puis le 30 mai et le 6 juin en soirée.

La documentation de référence est disponible au bureau de l'OCPM et sur son site Internet, ainsi qu'à l'hôtel de ville de Montréal.

La commission et son équipe :

M. Jean Paré, président de la commission
Mme Luba Serge, commissaire
M. Olivier Légaré, secrétaire et analyste
M. Marc-André Roche, analyste

¹³⁹ À la suite d'une erreur de distribution indépendante de la volonté de l'OCPM, plusieurs foyers du quadrilatère visé n'ont pas reçu le dépliant.

L'équipe de l'OCPM :

M. Luc Doray, secrétaire général
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
Mme Anik Pouliot, coordonnatrice de la logistique et des communications
M. Louis-Alexandre Casal, webmestre
M. Jimmy Paquet-Cormier, attaché à la logistique

Les porte-parole et les personnes-ressources :

Pour l'arrondissement et la Ville

M. Pierre Alarie, conseiller en aménagement, arrondissement d'Achutes-Cartierville
M. Gilles Côté, directeur, Développement du territoire, arrondissement d'Achutes-Cartierville
M. Richard Blais, chef de division, urbanisme, permis et inspection, arrondissement d'Achutes-Cartierville
M. Bernard Cyr, chef de division, Direction de l'habitation, Ville de Montréal

Pour Constructions Musto :

M. Marco Musto, président

Pour Octane stratégies communications :

M. Pierre Guillot-Hurtubise, associé principal

Pour Provencher Roy + Urbanisme :

M. Sylvain Gariépy, urbaniste, président

Pour Campanella & Associés :

M. Sébastien Campanella, architecte, président

Pour CIMA+

Mme Geneviève Lefebvre, ingénieure

Les participants à la séance d'information, par ordre d'inscription :

M. Maurice Carrier
M. Luc Villandré
Mme Natalie Cloutier
M. Jean-Marc Valin
Mme Marie-Annick Grégoire
M. Alain Villandré
Mme Caroline Desmarais
Mme Céline Carrière
Mme Diane Duchesne
M. Louis-Philippe Ouimet
M. Jean-François Beyries
Mme Nina Garoufalidis
M. Pierre Even
Mme Evelyne Kolish
M. Marc L'Écuyer
M. Laurent Bour
M. Jean Plamondon

M. Philippe Couillard
M. Réjean Lemarbre
M. Martin Cere
M. Gaétan Gravel
Mme Suzanne Brault
M. Michel Groulx
M. Jean-Claude Lanthier
M. Daniel Gagnon
M. Éric Ladouceur
M. Éric Tremblay
M. Guillaume Lemanceau
Mme Élodie Dormoy
M. Marc Drouin
M. Réginald Lebrun
M. Pascal Dubreuil
M. Daniel Brongo
M. Pierre Giguère
M. Martin Chapdelaine
Mme Dorota Kulig
M. Gabriel Fugulin
M. Alain Villandré
Mme Sylvie Blais
M. Normand Brunet
M. Pierre Bastien
Mme Josée Boudreau
Mme Mylène Deschênes
Mme Élaïne Potvin
M. Denis Rho
Mme Micheline Charbonneau
Mme Lalonde
M. Pierre Giguère
Mme Sonia Secco
Mme Lucie Pilote
M. Marc-André Allard
Mme Élise Lamy
M. Jean Laroche
M. Jean-François Desgroseillers
M. Alain Larouche
M. François Taisne

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 8.

Annexe 2 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

1.1. Sommaire décisionnel

1.1.1. Note additionnelle – Avis du CCU du 8 février 2012

1.1.2. Pièces jointes au dossier

1.1.2.1. Projet résidentiel – boul. Henri-Bourassa – 28 février 2012

1.1.2.2. Perspective

1.1.2.3. Vue d’ambiance

1.1.2.4. Vue à vol d’oiseau

1.1.3. Interventions

1.1.3.1. Affaires juridiques et évaluation foncière – Direction principale

1.1.3.1.1. Règlement autorisant la construction, la démolition et l’occupation de plusieurs immeubles résidentiels multifamiliaux sur le lot 3 353 616 du cadastre du Québec

1.1.3.1.1.1. Annexe A – Plan d’implantation – février 2012

1.1.3.2. Développement et des opérations – Direction du développement économique et urbain

1.1.3.2.1. Avis du Comité *ad hoc* d’architecture et d’urbanisme – 17 février 2012

1.1.3.3. Développement et des opérations – Direction de l’habitation

1.1.4. Recommandation

1.1.5. Résolutions

1.1.5.1. Extrait authentique du procès-verbal d’une séance du conseil d’arrondissement – Séance ordinaire du lundi 5 mars 2012 – CA12 090074

1.1.5.2. Extrait authentique du procès-verbal d’une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 28 mars 2012 – CE12 0428

1.1.5.3. Extrait authentique du procès-verbal d’une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 16 avril 2012 – Séance tenue le 17 avril 2012 – CM12 0321

1.2. Sommaire décisionnel

1.2.1. Note additionnelle

1.2.1.1. Avis du CCU du 8 février 2012

1.2.1.2. Avis du CAU du 17 février 2012

1.2.2. Pièces jointes au dossier

- 1.2.2.1. Les parcs et espaces verts – arrondissement d’Ahuntsic-Cartierville - extrait de la carte 2.5.1 – carte résultante
- 1.2.2.2. La densité de construction – arrondissement d’Ahuntsic-Cartierville - extrait de la carte 3.1.2 – carte résultante
- 1.2.2.3. Les parcs et espaces verts – carte 2.5.1 – carte résultante
- 1.2.2.4. La densité de construction – carte 3.1.2 – carte résultante
- 1.2.3. Interventions
 - 1.2.3.1. Affaires juridiques et évaluation foncière – Direction principale
 - 1.2.3.1.1. Règlement modifiant le plan d’urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
 - 1.2.3.1.2. Annexe A – Extrait de la carte 2.5.1 intitulé – Les parcs et les espaces verts
 - 1.2.3.2. Développement et des opérations – Direction du développement économique et urbain
- 1.2.4. Recommandation
- 1.2.5. Résolutions
 - 1.2.5.1. Extrait authentique du procès-verbal d’une séance du conseil d’arrondissement – Séance ordinaire du lundi 5 mars 2012 – CA12 090073
 - 1.2.5.2. Extrait authentique du procès-verbal d’une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 28 mars 2012 – CE12 0427
 - 1.2.5.3. Extrait authentique du procès-verbal d’une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi le 16 avril 2012 – Séance tenue le 17 avril 2012 – CM12 0320

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant

3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1. Redéveloppement des anciens garages du MTQ – Plan directeur d’aménagement
- 3.2. Étude d’impact sur les déplacements – novembre 2011
 - 3.2.1. Mise à jour des impacts sur la circulation – janvier 2012
 - 3.2.2. Note complémentaire à l’étude de circulation – 14 mai 2012
- 3.3. Lettre – Demande pour un service de garde – février 2012
- 3.4. Études environnementales
 - 3.4.1. Évaluation environnementale – Phase 1 – décembre 2003
 - 3.4.2. Caractérisation environnementale – Phase 2 – décembre 2004
- 3.5. Avis sur les impacts éoliens – avril 2012

- 3.6. Présentation du promoteur - séance d'information du 8 mai 2012
 - 3.6.1. Informations complémentaires à la présentation
- 3.7. Site internet de Constructions Musto <http://www.constructionsmusto.com/>
- 3.8. Rectifications écrites du promoteur suite aux séances d'audition des mémoires

4. Documentation déposée par l'arrondissement

- 4.1. Présentation de l'arrondissement - séance d'information du 8 mai 2012
- 4.2. Fiche comparative – Place l'Acadie / Anciens garages du MTQ
- 4.3. Achalandage AMT – Ahuntsic-Cartierville
 - 4.3.1. Enquête à bord – Gare Bois-de-Boulogne – septembre 2011
- 4.4. Réponses de l'arrondissement à des questions soumise au cours des séances d'information du 9 et 14 mai
 - 4.4.1. Procès-verbal de la réunion du CCU du 7 avril 2010
 - 4.4.2. Procès-verbal de la réunion du CCU du 10 juin 2009
- 4.5. Données de l'arrondissement en circulation
- 4.6. Courriel du 24 mars 2010
- 4.7. Réponse de l'arrondissement à une question de la commission
 - 4.7.1. Compte foncier
 - 4.7.2. Terrain bâti
 - 4.7.3. Photo aérienne

5. Documents et liens utiles

- 5.1. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274)
- 5.2. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
 - http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL
 - 5.2.1. Chapitre d'arrondissement – Ahuntsic-Cartierville
 - 5.2.2. Carte des affectations – Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville
 - 5.2.3. Carte des orientations – Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville
 - 5.2.4. Version mise à jour du chapitre d'arrondissement
 - http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/120416_chapitre_01.pdf
- 5.3. Profil statistique par district électoral – Ahuntsic-Cartierville – 2009
- 5.4. Profil statistique en habitation – Ahuntsic-Cartierville
- 5.5. Profil sociodémographique – mai 2009 – Ahuntsic-Cartierville
- 5.6. Plan de gestion stratégique : <http://www.myvirtualpaper.com/doc/ahuntsic-cartierville/plan-de-gestion-strategique-2011-2015/2011070501/#8>

- 5.7. Plan d'action famille 2008-2010 – Ahuntsic-Cartierville
- 5.8. Plan d'action de développement durable – Ahuntsic-Cartierville 2010-2015
- 5.9. Plan de circulation locale – mai 2009 – Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville
- 5.10. Stratégie d'inclusion de logements abordables – Habiter Montréal 2005 – Ville de Montréal
- 5.11. Stratégie d'inclusion – mise en œuvre – sept. 2007 – Ville de Montréal
- 5.12. Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2009-2013 – CMM
- 5.13. Plan d'action famille de Montréal 2008-2012
- 5.14. Politique familiale de Montréal – 2008
- 5.15. Plan de développement durable 2010 – 2015
 - 5.15.1. Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015
 - 5.15.2. Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010 -2015 – Plan d'action
 - 5.15.3. Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015 – version synthèse
- 5.16. Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)
- 5.17. Stratégie de développement économique 2011-2015 – Ahuntsic-Cartierville
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARR_AHUN_FR/MEDIA/DOCUMENTS/XML/STRAT%C9GIE%20DE%20D%C9VELOPPEMENT%20%C9CONOMIQUE%202011-2015.PDF
- 5.18. Site web de la Société immobilière du Québec <http://www.siq.gouv.qc.ca>

6. Travaux de la commission

- 6.1. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec le promoteur
- 6.2. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec l'arrondissement

7. Transcriptions

- 7.1. Transcriptions de la séance du 8 mai 2012
- 7.2. Transcriptions de la séance du 9 mai 2012
- 7.3. Transcriptions de la séance du 14 mai 2012
- 7.4. Transcriptions de la séance de l'après-midi du 29 mai 2012
- 7.5. Transcriptions de la séance de la soirée du 29 mai 2012
- 7.6. Transcriptions de la séance du 30 mai 2012
- 7.7. Transcriptions de la séance du 6 juin 2012

8. Mémoires

- 8.1. Mémoires avec présentation verbale
 - 8.1.1. M. Pierre Forest
 - 8.1.2. Mme Suzanne Breault et M. Michel Groulx

- 8.1.3. Mme Ginette et Monsieur André Major
- 8.1.4. M. Joël Carrier
- 8.1.5. M. Gabriel Fugulin
 - 8.1.5.1. Présentation Power Point
 - 8.1.5.2. Annexes
- 8.1.6. M. Bernard Blondin
- 8.1.7. M. Pierre Morin – Mme Micheline Charbonneau
 - 8.1.7.1. Présentation Power Point
- 8.1.8. M. Pierre Bastien
- 8.1.9. M. Luc Villandré
 - 8.1.9.1. Présentation Power Point
- 8.1.10. M. Richard Caron
- 8.1.11. Chantier Habitation – Solidarité Ahuntsic
- 8.1.12. GRT Bâtir son quartier
- 8.1.13. Mme Nathalie Cloutier
 - 8.1.13.1. Présentation Power Point
- 8.1.14. Mme Dorota Kulig
- 8.1.15. M. Jean-Marc Valin
 - 8.1.15.1. Présentation Power Point
- 8.1.16. M. Maurice Carrier
 - 8.1.16.1. Présentation Power Point
- 8.1.17. Projet Montréal
- 8.1.18. M. Pierre Chênevert
- 8.1.19. CDEC Ahuntsic-Cartierville
- 8.1.20. M. Marc L'Écuyer
- 8.1.21. M. Olivier Gilbert
 - 8.1.21.1. Présentation Power Point
 - 8.1.21.2. Annexe
 - 8.1.21.3. Vidéo
- 8.1.22. M. Jean-François Beyries
 - 8.1.22.1. Présentation Power Point
- 8.1.23. M. Jean Lachapelle
 - 8.1.23.1. Présentation Power Point

- 8.1.24. ADUQ – Association du design urbain du Québec
 - 8.1.24.1. Présentation Power Point
- 8.1.25. M. Denis Rho
 - 8.1.25.1. Présentation Power Point
- 8.1.26. Mme Mylène Larivière (voir 8.2.87)
- 8.1.27. Mme Céline Carrière
 - 8.1.27.1. Présentation Power Point
- 8.1.28. M. Normand Brunet
 - 8.1.28.1. Présentation Power Point
- 8.1.29. Mme Diane Thibaudeau
- 8.1.30. M. François Legault
 - 8.1.30.1. Présentation Power Point
- 8.1.31. Mme Maria Mourani
 - 8.1.31.1. Présentation Power Point
 - 8.1.31.2. Documents déposés
 - 8.1.31.2.1. Lettre du SAPSCQ-CSN
 - 8.1.31.2.2. Profil correctionnel 2007-2008
 - 8.1.31.2.3. Étude SPVM
- 8.1.32. M. Laurent Bour
- 8.1.33. Mme Mylène Deschenes (voir 8.2.88)
- 8.1.34. M. Pierre Drapeau
 - 8.1.34.1. Présentation Power Point
- 8.1.35. Vision Montréal
- 8.1.36. M. Jean-Claude Lanthier
- 8.1.37. M. Martin Chapdelaine
 - 8.1.37.1. Présentation Power Point
- 8.1.38. Comité des citoyens pour le développement équilibré d’Ahuntsic Ouest
 - 8.1.38.1. Recommandations, Principes et Préoccupations
 - 8.1.38.2. Présentation Power Point
 - 8.1.38.3. Dépôt de pétitions
- 8.1.39. Mme Jocelyne Chênevert
- 8.2. Mémoires sans présentation verbale
 - 8.2.1. M. Yves Drapeau

- 8.2.2. Mme Lucie Bois
- 8.2.3. M. Michel Bovo
- 8.2.4. Mme Micheline Leroux
- 8.2.5. Mme Ginette Thiffeault
- 8.2.6. M. Jacques Daudelin
- 8.2.7. Mme Ginette Lauzon
- 8.2.8. Mme Diane Côté
- 8.2.9. Mme Josée Chatel
- 8.2.10. Mme Denise Desjardins et M. Yves Lamarre
- 8.2.11. Mme Marie-Claude Collin
- 8.2.12. M. François Bouchard
- 8.2.13. Mme Fatou Sissoko
- 8.2.14. Mme Evelyn Kolish
- 8.2.15. M. François Poirier
- 8.2.16. Mme Louise Miller
- 8.2.17. Mme Marie Préfontaine
- 8.2.18. Mme Christine Landry
- 8.2.19. M. Pascal Dubreuil
- 8.2.20. Mme Natacha Beausoleil
- 8.2.21. Mme Catherine Groleau
- 8.2.22. Mathias et Dominique Glaus
- 8.2.23. Mme Véronique Bour
- 8.2.24. M. Sylvain Trudel
- 8.2.25. M. Marcel Charbonneau
- 8.2.26. M. Daniel Gagnon
- 8.2.27. M. Gaétan Gravel
- 8.2.28. M. Marc Nardone
- 8.2.29. M. Jean Groleau
- 8.2.30. M. Pierre Perron
- 8.2.31. Mme Line Charron
- 8.2.32. M. François Lang
- 8.2.33. M. Austin Gosse
- 8.2.34. Mme Chantal Dufresne

- 8.2.35. Mme Hélène Perron
- 8.2.36. M. Pierre-Michel Tremblay
- 8.2.37. M. Maurice Daude
- 8.2.38. M. Patrick Marcil et Mme Sonia Mercure
- 8.2.39. M. Roch Audet et Mme Véronique Thibaudeau
- 8.2.40. M. Hakim Ayssi
- 8.2.41. Mme Mina Garoufalis
- 8.2.42. M. Claude Tessier
- 8.2.43. Mme Maria Castellon et M. Bernard Castellon
- 8.2.44. Mme Sylvie Delorme
- 8.2.45. M. Pierre-Paul Delorme
- 8.2.46. Mme Réjane Dumas-Delorme
- 8.2.47. Mme Sonia Côté et M. Stéphane Bérubé
- 8.2.48. M. Charles Obry
- 8.2.49. M. Marc-André Allard
- 8.2.50. Mme Maryse Poisson
- 8.2.51. Mme Josée Boudreau
- 8.2.52. Mme Catherine Dionne
- 8.2.53. M. Nicolas Marchand et concitoyens
- 8.2.54. M. Régent Lemarbre et Mme Marie-Christine Roy
- 8.2.55. M. Daniel Brongo
- 8.2.56. M. Philippe Rachiele
- 8.2.57. Mme Josée Bellemare
- 8.2.58. Mme Lorraine Cormier
- 8.2.59. Mme Geneviève Raymond
- 8.2.60. M. Jean-Louis Lalonde
- 8.2.61. Mme Geneviève Guindon
- 8.2.62. M. Alexandre Paillé et Mme Marie-Eve Arsenault
- 8.2.63. Familles Lemanceau, Dormoy, Simon, Lemoine, Georgiev, Beausoleil, Aguiar
- 8.2.64. Mme Elise Lamy et M. Stéphane Chartrand
- 8.2.65. Mme Suzie Maurice
- 8.2.66. Mme Judith Lavoie et M. Éric Leroux
- 8.2.67. Mme Claudie Simoneau

- 8.2.68. M. David Leblond
- 8.2.69. M. Sonia Secco
- 8.2.70. M. Sylvain Trudel
- 8.2.71. Parents du Conseil d'établissement de l'école Saint-André-Apôtre
- 8.2.72. Mme Elaine Potvin
- 8.2.73. Mme Mireille Lacombe
- 8.2.74. M. Tony Masecchia
- 8.2.75. Mme Caroline Beaulieu
- 8.2.76. M. Denis Duquette
- 8.2.77. Famille Bonneau-Lefebvre-Gauthier-Perron
- 8.2.78. Mme Line Boivin
- 8.2.79. Mme Marie Lise Viens
- 8.2.80. (ne s'applique pas)
- 8.2.81. Famille Forray
- 8.2.82. M. Claude Landry
- 8.2.83. Mme Claire Guertin
- 8.2.84. M. Jean-François Benoit et Mme Sylvie Nardone
- 8.2.85. Mme Carole Simard et M. Patrice Lalande
- 8.2.86. M. Marc Drouin
- 8.2.87. Mme Diane Larivière et Mme Mylène Larivière
- 8.2.88. Mme Mylène Deschênes
- 8.3. Présentations verbales sans dépôt de mémoire
 - 8.3.1. M. Sébastien Bergeron (voir transcription 7.5)
 - 8.3.2. Mme Marie-France Lalonde (voir transcription 7.6)
 - 8.3.2.1. Document déposé
 - 8.3.3. Mme Sherry Basrieva (voir transcription 7.6)
 - 8.3.4. Mlle Marion Bour (voir transcription 7.4)
 - 8.3.4.1. Pétition
 - 8.3.5. M. Jean Plamondon (voir transcription 7.4)

ANNEXE 3 – Projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de la ville de Montréal (04-047)

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

À l'assemblée du _____ 2012, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. Les caractéristiques de densité de construction du secteur à transformer ou à construire 01-T5 incluses à la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), à l'égard du territoire de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, sont remplacées par les suivantes :

« bâti de trois à douze étages hors-sol;

taux d'implantation au sol faible ou moyen;

C.O.S. minimal : 1,0;

C.O.S. maximal : 7,0. ».

2. L'extrait de la carte 2.5.1 intitulée « Les parcs et les espaces verts » incluse à la partie I de ce plan est remplacé, à l'égard du territoire de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, par la carte jointe en annexe A au présent règlement.

ANNEXE A

EXTRAIT DE LA CARTE 2.5.1 INTITULÉE « LES PARCS ET LES ESPACES VERTS »

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXX.

GDD 1114039008

ANNEXE 4 – Projet de règlement autorisant la construction, la démolition et l'occupation de plusieurs immeubles résidentiels multifamiliaux sur le lot 3 353 616 du cadastre du Québec

VILLE DE MONTRÉAL

RÈGLEMENT

XX-XXX

Vu le paragraphe 3^o du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du _____ 2012, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé du lot 3 353 616 du cadastre du Québec.

SECTION II

AUTORISATION

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274) et le Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1) applicable au territoire mentionné à l'article 1, la construction, la démolition et l'occupation de bâtiments à vocation principalement résidentielle sont autorisées aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8 à 10, 23 à 26, 34, 40, 52 à 66, 132, 196, 543, 566, 571 et 605 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274) et à l'article 18 du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1). Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

SECTION II

DÉMOLITION

3. La démolition des bâtiments situés sur le lot 3 353 616 du cadastre du Québec est autorisée.

SECTION III

CONDITIONS

4. Les usages des catégories H.7, E.1 (1) et E.1(3) sont autorisés.

Les usages des catégories C.2 et E.4(1) sont également autorisés au rez-de-chaussée d'un bâtiment adjacent au boulevard Henri-Bourassa Ouest.

5. Le taux d'implantation ne doit pas excéder ou être inférieur de 10 % du taux d'implantation observé pour chacun des bâtiments représentés sur le plan joint en annexe A au présent règlement.

6. La hauteur en mètres et en étages ne peut excéder celui indiqué pour chacun des bâtiments représentés sur le plan joint en annexe A au présent règlement, ni être inférieur à 3 étages.

7. Seul le bâtiment identifié par la lettre « A » sur le plan joint en annexe A au présent règlement peut déroger à l'article 566 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), à l'exception du fait que le nombre d'unités de stationnement par logement ne peut être inférieur à 0,33.

8. Un plan d'aménagement paysager doit être déposé en même temps qu'une demande de permis de construction. Un aménagement paysager prévu pour l'emplacement pour lequel un permis de construction est délivré doit être complété dans les 6 mois suivant l'occupation du bâtiment.

Les éléments végétaux compris dans le plan d'aménagement paysager prévu au premier alinéa doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin afin de préserver un caractère végétal sain.

9. Toute demande de permis de construction, incluant tout plan d'aménagement paysager, doit être approuvée conformément au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274).

10. En plus des critères énoncés à l'article 674 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), les objectifs et critères suivants s'appliquent aux bâtiments et aux aménagements paysagers.

- 1° Objectif favorisant la création d'un ensemble urbain intégré qui contribue à l'enrichissement du milieu.

À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

- a) adopter une expression architecturale urbaine et contemporaine qui contribue à la mise en valeur des voies et des espaces publics adjacents;
- b) coordonner l'expression architecturale des bâtiments et l'utilisation de détails, de couleurs et de matériaux sur l'ensemble des élévations de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante;
- c) traiter avec soin les murs latéraux et arrières visibles du boulevard Henri-Bourassa Ouest et présenter un caractère architectural s'apparentant à celui de la façade principale;
- d) articuler les volumes et les façades afin d'éviter la monotonie;
- e) traiter les éléments mécaniques et techniques des bâtiments de manière à assurer leur intégration architecturale, notamment au niveau de la volumétrie et des matériaux de revêtement utilisés.

2° Objectif favorisant une contribution de l'aménagement paysager à l'enrichissement du lieu.

À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

- a) intégrer harmonieusement tout cabinet de sectionnement ou toute chambre annexe au site pour que ces éléments soient aussi peu apparents que possible;
- b) minimiser l'impact visuel des aires de stationnement extérieur par un aménagement paysager de qualité.

SECTION IV

DISPOSITION PÉNALE

11. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, en contravention à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 679 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274).

ANNEXE A

PLAN NUMÉROTÉ 17, INTITULÉ PLAN D'IMPLANTATION, PRÉPARÉ PAR CAMPANELLA & ASSOCIÉS ARCHITECTES, DATÉ DE FÉVRIER 2012 ET ESTAMPILLÉ PAR LA DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE LE 28 FÉVRIER 2012

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXXX.

GDD 1091333131