

**Adopter, en vertu du 3e paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement autorisant la construction d'un complexe résidentiel pour un secteur délimité par les boulevards Henri-Bourassa Ouest et de l'Acadie, l'autoroute 15 et la limite nord du lot 2 676 467 du cadastre du Québec - zone 0471.**

**Adopter un règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal visant la création d'un nouveau secteur de densité de construction, l'élimination d'un parc et la création d'un autre parc dans un secteur délimité par les boulevards Henri-Bourassa Ouest et de l'Acadie, l'autoroute 15 et la limite nord du lot 2 676 467 du cadastre du Québec modifier le plan d'urbanisme pour ce secteur visant la création d'un nouveau secteur de densité de construction, l'élimination d'un parc et la création d'un autre parc.**

**Arrondissement : Ahuntsic – Cartierville**

---

## **AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 22 AOÛT 2008**

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

### **1. Réparer la ville**

Le Comité se réjouit que cet emplacement dont les bâtiments ont souffert depuis des années d'un grave défaut d'entretien qui les a rendu impropres à l'habitation soit l'objet d'une vaste opération de redéveloppement. La quasi-totalité des bâtiments existants sera démolie ; un seul bâtiment rénové récemment subsistera et sera intégré au nouveau projet.

### **2. Un site affecté de nombreuses contraintes**

Les contraintes qui affectent l'emplacement sont nombreuses. Il est cerné de grandes voies de circulation : à l'ouest, l'autoroute 15, au nord, le boulevard Henri-Bourassa, à l'est, le boulevard de L'Acadie, alors qu'au sud l'emprise d'Hydro-Québec marque sa limite.

Ces voies et emprise qui agissent comme des barrières dans la ville limitent significativement l'accessibilité du site et ont pour effet de l'enclaver. Les impacts environnementaux qui leurs sont associés influencent largement les options de mise en valeur de l'emplacement. Le projet doit palier ces diverses contraintes pour offrir un environnement urbain de qualité aux quelque 1 300 ménages qui viendront s'y installer.

Avec ces quelque 1 300 unités, le projet à l'étude marquera le paysage montréalais. Or, l'importance des contraintes qui l'affectent et le potentiel qu'il recèle pour le

**Projet de construction d'un complexe résidentiel pour un secteur délimité par les boulevards Henri-Bourassa Ouest et de l'Acadie, l'autoroute 15 et la limite nord du lot 2 676 467 du cadastre du Québec**

**Arrondissement : Ahuntsic – Cartierville**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 22 AOÛT 2008**

développement urbain et social de l'arrondissement demande une réflexion approfondie. Le Comité constate l'état d'avancement du projet. Il signale qu'il aurait été préférable de le consulter plus tôt dans le processus d'élaboration du projet.

Le Comité est d'avis que le projet dans sa forme actuelle n'est pas satisfaisant. La proposition devra être révisée à la lumière des commentaires et recommandations qui suivent.

**3. La réalisation d'une étude urbaine du milieu d'insertion : un pré-requis**

Une analyse urbaine rigoureuse est un pré-requis dans l'élaboration d'un projet de redéveloppement de cette importance. Cette étude vise à alimenter le travail d'élaboration du projet en assurant qu'il soit conçu en tenant compte des caractéristiques typologiques, sociales et visuelles du contexte urbain environnant. La proposition déposée ne comporte pas d'éléments qui font écho aux caractéristiques environnantes et qui favoriseraient l'instauration d'une relation dynamique entre le projet et la ville.

**4. Une proposition qui manque de cohésion**

**4.1. Un découpage qui s'oppose à l'instauration d'un projet d'ensemble intégré**

Le Comité déplore l'absence d'une idée-maîtresse qui donnerait sa cohésion à l'ensemble du projet. La proposition ne présente pas un ensemble urbain intégré qui favorisera la création d'une véritable communauté. Elle résulte plutôt de la juxtaposition des trois composantes du programme immobilier : un projet de logements sociaux, un projet de condos abordables et un projet destiné à une clientèle de personnes âgées.

Ce découpage du site en trois parcelles distinctes s'oppose à la création d'un projet unifié où toutes les composantes bénéficieraient d'une mise en commun des potentiels du site. La fragmentation multiplie en fait les problèmes en forçant la résolution des contraintes parcelle par parcelle. L'optimisation des potentiels est essentielle pour contrer le poids des contraintes qui pèsent sur le site.

**4.2. L'opportunité de désenclaver l'emplacement**

Le projet dans sa forme actuelle accentue l'enclavement du site en n'établissant pas de liens avec le milieu environnant. L'étude urbaine devrait donner des indications sur les possibilités de raccordement à la trame environnante.

**Projet de construction d'un complexe résidentiel pour un secteur délimité par les boulevards Henri-Bourassa Ouest et de l'Acadie, l'autoroute 15 et la limite nord du lot 2 676 467 du cadastre du Québec**

**Arrondissement : Ahuntsic – Cartierville**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 22 AOÛT 2008**

Ainsi, par exemple, le traitement des façades donnant sur Henri-Bourassa, pourrait s'articuler pour répondre au parti d'implantation des immeubles qui sont situés de l'autre côté du boulevard. Le projet, rendu plus poreux, par des percées visuelles et possiblement piétonnes, pourrait répondre au rythme des bâtiments situés en face.

Un grand parc s'amorçant à proximité du boulevard de L'Acadie pourrait être implanté au centre du projet. Il deviendrait un véritable point focal et donnerait au projet le centre de gravité qui lui manque. À partir de ce geste qui ferait du parc le cœur du projet, on pourrait concevoir une structure urbaine claire qui organiserait de manière cohérente les trois grandes composantes immobilières dont les particularités seraient atténuées au profit d'un ensemble urbain clair et lisible, d'un quartier. Des liens piétons et visuels avec le quartier environnant participeraient au désenclavement.

Alternativement, on pourrait envisager la possibilité de poursuivre sur l'emplacement le grand parc qui définit l'intersection Henri-Bourassa et L'Acadie et disposer perpendiculairement les immeubles autour de ce grand parc.

**4.3. La création d'espaces verts résiduels peu susceptibles d'appropriation**

Par la fragmentation du site, chacune des trois parcelles subit les contraintes qui pèsent sur elle sans que l'ensemble n'offre des aménités et une structure qui lui donneraient la qualité que l'on attend d'un projet de cette envergure.

Ainsi, au niveau des espaces verts, à l'exception peut-être du parc qui se trouve face au projet des logements sociaux, les espaces verts du projet sont de faible intérêt.

Devant les immeubles pour personnes âgées, un espace vert est prévu. On y a localisé les stationnements pour visiteurs ainsi que la composante commerciale dont les murs arrière donnent sur le parc.

Dans la portion du site occupée par les condos abordables, un espace vert est prévu à l'arrière des immeubles, le long de l'emprise d'Hydro-Québec. Cet espace est fragmenté par une voie donnant accès au bâtiment d'entrée du stationnement souterrain situé en fond de terrain; cette voie est elle-même bordée de part et d'autre de places de stationnement destinées aux visiteurs. En outre, la présence du stationnement souterrain empêche la plantation d'arbres. Ces choix malheureux affectent directement la qualité et la vocation des espaces que l'on pourra aménager à cet endroit.

Tel qu'indiqué plus haut, une vision d'ensemble du projet s'impose en vue de permettre la mise en commun des espaces et l'établissement d'une structure urbaine

**Projet de construction d'un complexe résidentiel pour un secteur délimité par les boulevards Henri-Bourassa Ouest et de l'Acadie, l'autoroute 15 et la limite nord du lot 2 676 467 du cadastre du Québec**

**Arrondissement : Ahuntsic – Cartierville**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 22 AOÛT 2008**

claire qui définisse les espaces publics et les espaces privés tout en optimisant leur potentiel d'aménagement. Ainsi, on devrait sérieusement explorer la réalisation d'un grand espace vert central reliant l'ensemble des composantes visuellement, physiquement et socialement.

4.4. Les commerces desservant le secteur

Le petit centre commercial proposé n'est pas acceptable. Par sa hauteur d'un étage, beaucoup trop faible, il n'est pas en mesure d'assurer l'encadrement de la rue souhaité. De plus, la confrontation d'échelle entre ce petit ensemble commercial d'un étage et les immeubles de 14 étages situés en face et à l'arrière est trop brutale pour créer un milieu de qualité.

Les commerces devraient être situés dans un des immeubles du projet. Stratégiquement localisés, ils contribueront à la définition du projet d'ensemble et à son animation.

4.5. La volumétrie

La densité n'est pas un problème. La difficulté réside dans la composition et dans l'organisation de la volumétrie du projet. Une harmonisation est souhaitable. Peut-être y a-t-il lieu de considérer même une augmentation de la hauteur de la composante des logements sociaux.

Pour le Comité, la présence du bâtiment du 2090 Henri-Bourassa n'est pas problématique, il peut demeurer une exception dans la morphologie du projet. Il ne doit pas nécessairement dicter la typologie des logements sociaux. Des bâtiments de 4 ½ étages, giclés, peuvent être envisagés mais on devrait sérieusement considérer l'intérêt de structures en béton de plus grande hauteur.

4.6. Le bruit

La mitigation du bruit provenant de l'autoroute est essentielle. Outre les mesures préconisées, le Comité suggère deux avenues de solution soit l'implantation perpendiculaire à l'emprise qui limite la surface de contact et la disposition de coursives vitrées le long de l'emprise.

**5. Concevoir un projet d'ensemble**

Le projet doit être revu. L'ensemble doit avoir préséance sur les parties. Il est essentiel dans les circonstances, étant donné l'importance des contraintes qui affectent l'emplacement, de miser sur la conception d'une structure urbaine forte et intégrée qui offre des aménités significatives à l'ensemble des résidents de ce futur quartier. Un grand parc central présente ce potentiel d'unification. Le parc proposé

**Projet de construction d'un complexe résidentiel pour un secteur délimité par les boulevards Henri-Bourassa Ouest et de l'Acadie, l'autoroute 15 et la limite nord du lot 2 676 467 du cadastre du Québec**

**Arrondissement : Ahuntsic – Cartierville**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 22 AOÛT 2008**

n'a pas, tant par sa localisation que par ses dimensions, la capacité structurante souhaitée.

La composante commerciale devra être intégrée à un des immeubles du projet. La mixité de fonctions est souhaitable, elle contribuera à l'animation du projet.

En regard de la forme urbaine, on devra chercher à rétablir des liens avec le tissu urbain environnant. L'analyse des caractéristiques morphologiques des environs est un préalable pour assurer la réussite de cette inscription.

**En résumé**

La proposition dans sa forme actuelle n'est pas achevée. Une intégration des composantes couplée à une meilleure insertion urbaine s'imposent. On doit viser une unification et une harmonisation des composantes de même qu'un désenclavement de l'emplacement. Le Comité désire revoir le projet.

Préparé par :

Approuvé par :

Élaine Gauthier  
Secrétaire

Adrien Sheppard  
Président

Le 27 août 2008

Le 27 août 2008