

vue projetée @ vol d'oiseau



## Plan d'ensemble

Arr. Ahuntsic-Cartierville  
18 Juillet 2008

### Plan Preliminaire

de revitalisation des Places Acadie & Henri-Bourassa

#### index

- Étude d'occupation des voies  
page 2
- Étude d'occupation environnante  
page 3
- Texte descriptif du projet  
page 4
- Plan des bâtiments existants  
page 5
- Croquis conceptuel  
page 6
- Implantation proposée  
page 7
- Implantation proposée couleur  
page 8
- Images volumétriques  
page 9@12
- Étude d'ensoleillement  
page 13@14

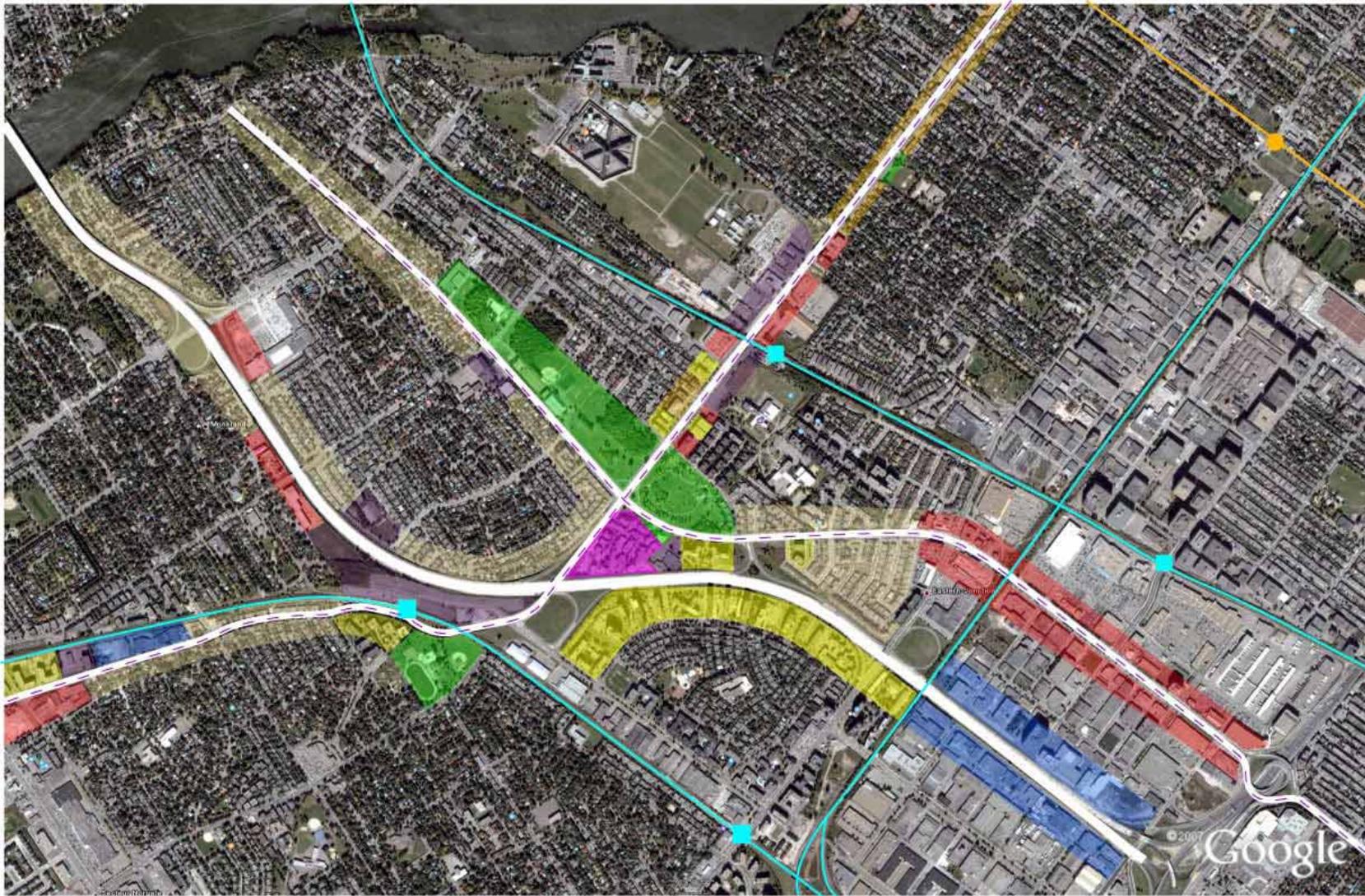


LE GROUPE  
**TYRON**  
Entrepreneurs Généraux

1589 Boul. Dagenais O.  
Laval, Qué., H7L 5A3  
Tél.: (450) 628-6225  
Fax.: (450) 628-7484

CAMPANELLA & ASSOCIÉS  
architecture • design

2494 Boul. Henri-Bourassa EST #202, Montreal, Qc H2B 1T9  
T 514 383-1886 F 514 383-5477  
www.campanella.ca | info@campanella.ca



**LEGENDE**

- Site
- Rue Principale
- Métro Ligne Orange
- Trains de Banlieu de l'AMT
- Autobus
- Residence a faible densité
- Residence a forte densité
- Utilisation mixte
- Commerce
- Industriel
- Institutionnel/Gouv.
- Parc





**LEGENDE**

- - - Site
- Residence a faible densité
- Residence a forte densité
- Utilisation mixte
- Industriel
- Institutionnel/Gouv.
- Parc



**Description de projet:**  
**Revitalisation Acadie / Henri-Bourassa**

Le renouvellement, le redéveloppement et la redéfinition d'un quartier afin de le réintégrer avec succès au tissu urbain de Montréal.

Le site en question, occupant le lot triangulaire borné par le boulevard Henri-Bourassa, le boulevard de l'Acadie et l'autoroute des Laurentides, abrite plus de vingt-trois immeubles résidentiels, desquels plusieurs demeurent inhabités et arborent des vitres brisées et des murs délabrés. Le site actuel fut, il y a longtemps, une conglomération vigoureuse d'habitations de densité moyenne, entourées d'arbres, de terrains verts, et accessibles à partir de deux routes principales et indépendante (Place Henri-Bourassa et Place de l'Acadie), chacune d'elles finissant en rond-point. Toutefois, le site est maintenant presque entièrement abandonné et repose dans un état pitoyable, nécessitant désespérément une revitalisation de fond en comble.

Notre plan propose la démolition complète de tout immeuble occupant présentement la superficie, à l'exception de l'adresse civique '2090 Place Henri-Bourassa'. L'organisation spatiale du site se concentrera autour de trois points focaux, lesquelles seront accessibles uniquement à partir d'une nouvelle route qui donnera sur le boulevard de l'Acadie. Cette nouvelle route, partant de l'existante, encerclera un large parc qui se situera au coeur du site. Ce nouveau parc, positionné afin d'être le noyau central du développement, a été introduit au site afin de relocaliser le parc présentement longeant le boulevard de l'Acadie et la partie sud de la Place de l'Acadie. Le parc proposé compte une superficie plus large que le parc actuel (plus ou moins 32,285 pieds-carrés) et sera accessible à partir de tout endroit sur le site. Cet espace sera partagé par tout ceux qui vivent dans le développement et à le potentiel d'assurer l'interaction et un esprit de communauté pour les habitants. Le plan introduit également un deuxième parc, celui-ci de superficie moindre (environ 2, 800 pieds-carrés) et de nature plutôt linéaire afin de permettre un accès facile aux piétons ainsi qu'aux véhicules d'urgence à partir du boulevard Henri-Bourassa. Ce second parc se situera entre le Volet Social et le Secteur Privé du plan. Il est d'intérêt que ce plan n'apportera aucune modification au parc présentement situé au bord du boulevard de l'Acadie et au nord de la Place de l'Acadie. Ce parc, resplendissant de végétation et d'arbres matures, demeura tel quel et formera une ceinture verte agissant à titre de tampon entre l'intersection des boulevards et le Secteur Privé du développement; en même temps ceci reflète une sensibilité écologique.

Ce plan de développement en trois parties consiste en un Volet Social, de dos au boulevard Henri-Bourassa et à l'autoroute des Laurentides; en un Volet Accès Condo (SHDM), situé au cote sud-est du site; et en un Volet Privé, longeant le boulevard Henri-Bourassa ainsi que le boulevard de l'Acadie. Les trois volets ouvrent sur le nouveau parc situé au noyau du développement. En outre, étant donné la proximité du développement à l'autoroute des Laurentides, un mur de végétation dense surmontera une butée artificielle longeant l'autoroute afin de minimiser la pollution sonore du site. Des discussions sont présentement en cours avec le Ministère des Transports du Québec (MTQ) afin d'assurer sa participation et son support à cette composante particulière du plan.

Le Volet Social est une série d'immeubles contiguës, émanant du 2090 demeuré intact et donnant sur la nouvelle rue et le nouveau parc. Le plan consiste en huit blocs à ras-de-rue, construits de bois et de trois étages d'hauteur, ainsi qu'en deux immeubles de béton, ceux-ci de sept et dix étages d'hauteur. Ce développement pourra accommoder de nombreuses familles, couples et personnes seules dans un total de 244 unités (desquelles 190 seront nouvelles, 27

seront relocalisées et 27 existent présentement). Les habitants de ce secteur ainsi que ces visiteurs pourront stationner au niveau de la rue (environ 37 places) ainsi que dans une enclave sous-terrainne (environ 38 places).

Le développement du Volet Accès Condo (SHDM), qui donnera sur la nouvelle rue, le nouveau parc ainsi que le boulevard de l'Acadie, se fera en deux phases, chacune d'elles étant constituée de treize étages. Les deux immeubles se partageront un stationnement sous-terrain d'environ 422 places. De plus, cette partie du développement inclura près de 10,000 pieds-carrés d'espace commercial et professionnel au rez-de-chaussée, ainsi que la possibilité d'abriter un Centre de la Petite-Enfance (CPE). Les deux phases seront unies à l'extérieur par un jardin privé, servant en meme temps, de tampon entre les lignes existantes d'Hydro-Québec qui se trouvent à l'extrémités sud-est du site.

La troisième composante du développement sera un complexe Privé; celui-ci sera développé en trois phases et fera face au boulevard de l'Acadie ainsi qu'au boulevard Henri-Bourassa. Ce complexe sera une résidence pour personnes âgées : au total, 600 unités seront disponibles et réparties entre trois immeubles de douze, treize et quatorze étages. Ces immeubles seront reliés au niveau du rez-de-chaussée qui sera dédié aux services que nécessite ce type d'établissement. Une portion de ce complexe (un à deux étages) sera dédié à une occupation de type B2. Le stationnement pour ce complexe constituera d'un emplacement extérieur (d'environ 30 places) ainsi que de deux niveaux sous-terrains (d'environ 300 places au total). De plus, un bâtiment d'un ou deux étages d'espace commercial et professionnel d'approximativement 8 200 pieds-carrés occupera une portion du lot qui fait face à la nouvelle rue. Celui-ci aidera à créer et renforcer une continuité d'une échelle à piéton qu'on retrouve autour de la nouvelle rue et le nouveau parc.

Ce plan suggère un développement responsable d'une moyenne à haute densité d'immeubles à plusieurs usages qui fourniront un ensemble d'habitations dynamiques et vibrantes. Notre proposition multidimensionnelle, qui s'efforce à rassembler tous deux les environnements bâtis et naturels, réanimera et redonnera la vitalité avec succès à cette aire de la ville qui est présentement occupé par nombreux bâtiments muets, abandonnés et en état de détériorations. Finalement, cette proposition a le potentiel de fournir la Ville de Montréal avec un nouveau quartier qui adéquatement et consciencieusement répond au besoins et désirs de ces citoyens.

**FERNANDO DE MARCO**  
**Architect M.O.A.Q.**  
**Campanella & Associés**

PLAN DE REVITALISATION  
L'ACADIE / HENRI-BOURASSA

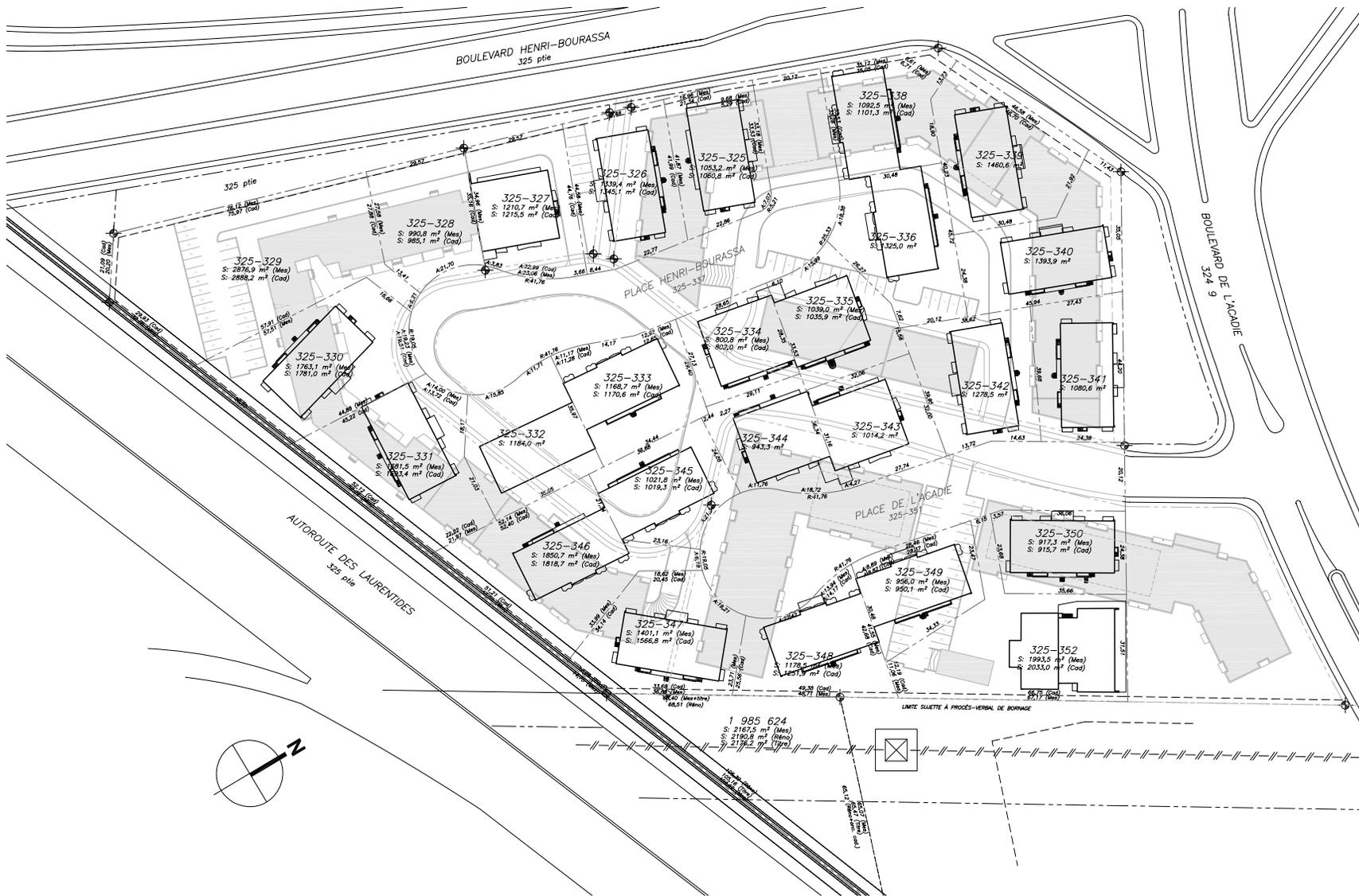
Plan des lots et bâtiments existants

18 Juillet 2008  
échelle : aucune

LE GROUPE  
**TYRON**  
Entrepreneurs Généraux  
1589 Boul. Dagenais O.  
Laval, Qué., H7L 5A3  
Tél.: (450) 628-6225  
Fax: (450) 628-7484

**CAMPANELLA & ASSOCIÉS**  
architecture • design  
2494 Boul. Henri-Bourassa EST #202, Montréal, Qc H2B 1T9  
T 514 383-1886 F 514 383-5477  
www.campanella.ca | info@campanella.ca

4



PLAN DE REVITALISATION  
L'ACADIE / HENRI-BOURASSA

Plan des lots et bâtiments existants

18 Juillet 2008  
échelle : aucune

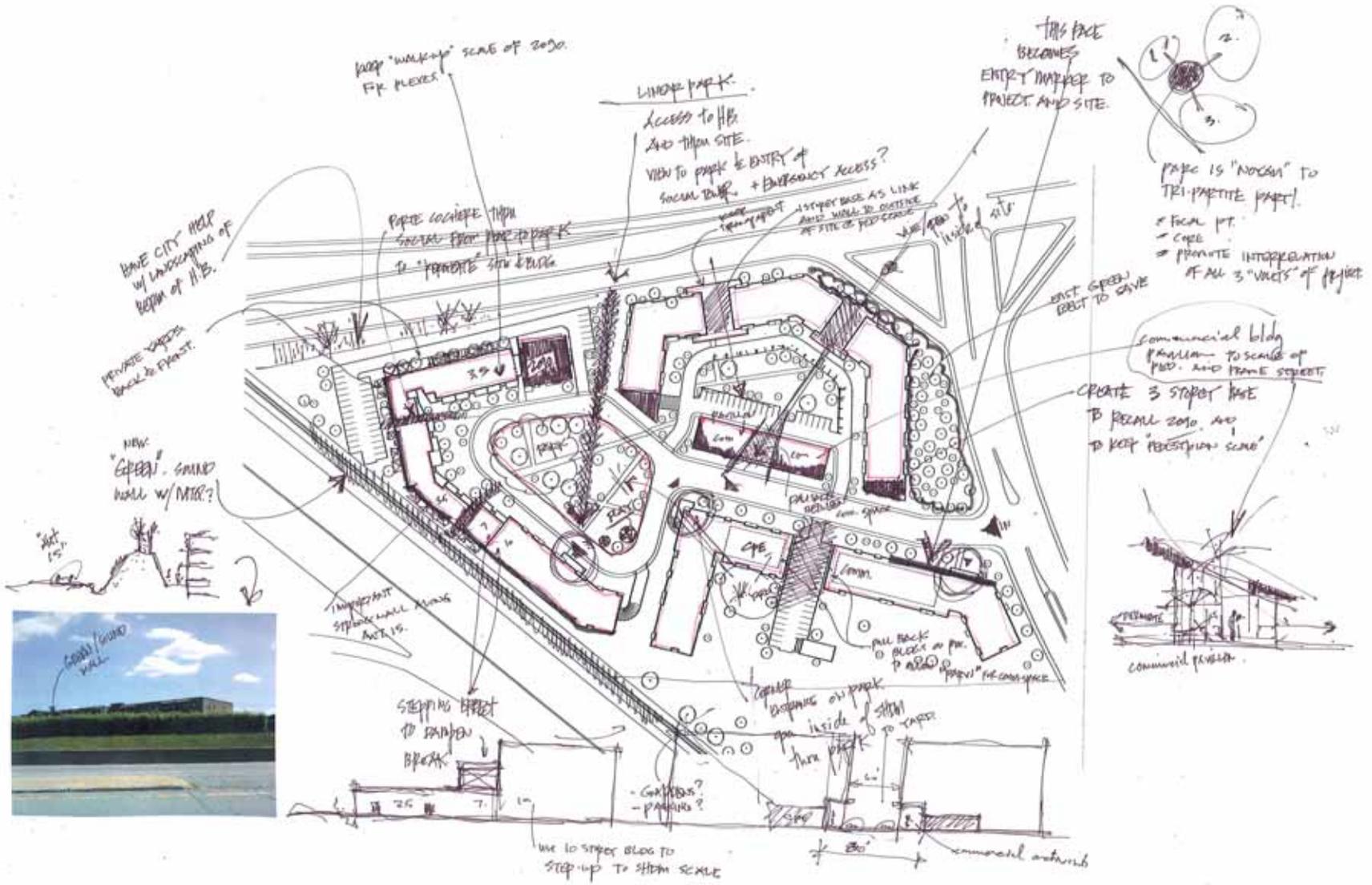
LE GROUPE  
**TYRON**  
Entrepreneurs Généraux

1589 Boul. Dagenais O.  
Laval, Qué., H7L 5A3  
Tél.: (450) 628-6225  
Fax: (450) 628-7484

**CAMPANELLA & ASSOCIÉS**  
architecture • design

2494 Boul. Henri-Bourassa EST #202, Montreal, Qc H2B 1T9  
T 514 383-1886 F 514 383-5477  
www.campanella.ca | info@campanella.ca

5



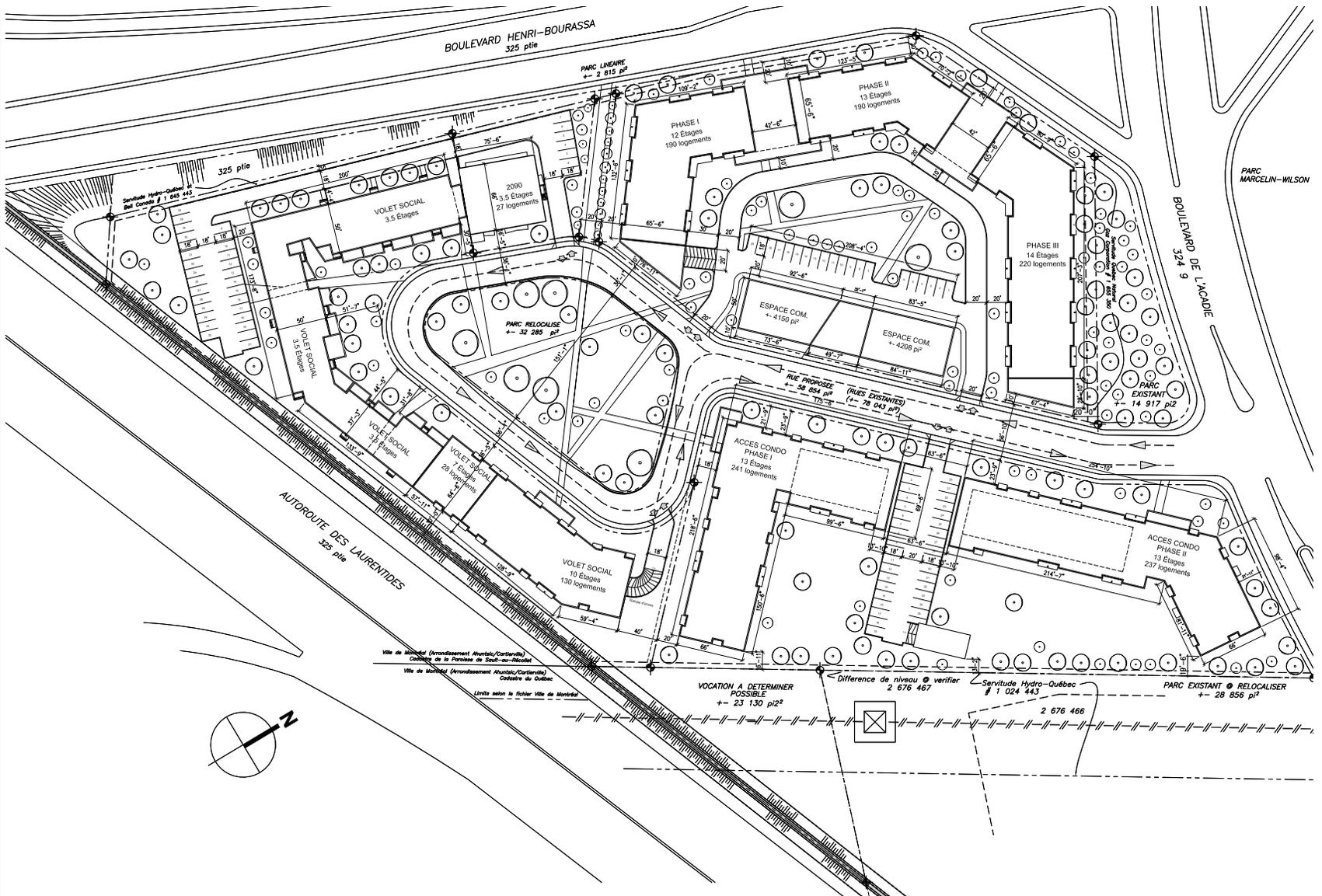
<b>Volet Social</b> (INCLUANT 2090)	
VILLE DE MONTRÉAL	
BATIMENTS PROPOSÉS (3,5-10 ÉTAGES)	
ALLOUÉ NOUVEAU BAT:	104 710 pi <sup>2</sup> (9 727 m <sup>2</sup> )
ALLOUÉ 2006:	10 335 pi <sup>2</sup> (953 m <sup>2</sup> )
TERRAIN TOTAL:	120 045 pi <sup>2</sup> (11 152 m <sup>2</sup> )
<b>RÉSUMÉ</b>	
SURFACE DE L'ÉTAGE:	36 523 pi <sup>2</sup> (3 382 m <sup>2</sup> )
SURFACE BATIMENTS:	217 522 pi <sup>2</sup> (20 208 m <sup>2</sup> )
(+ 20 799 pi <sup>2</sup> (+ 1 949 pi <sup>2</sup> (+ 10 x 10 899 pi <sup>2</sup> ))	
TAUX D'IMPLANTATION:	28,4 %
(34 853,8 / 122 635 pi <sup>2</sup> )	
COEFFICIENT D'OCCUPATION:	1,81
(200 200,9 / 105 059 pi <sup>2</sup> )	
<b>TYPLOGIE</b>	
1 c.c.	4-603 pi <sup>2</sup> 60 42%
2 c.c.	4-778 pi <sup>2</sup> 44 80 23%
3 c.c.	4-969 pi <sup>2</sup> 46 80 24%
4 c.c.	4-1191 pi <sup>2</sup> 18 80 8,4%
5 c.c.	4-1313 pi <sup>2</sup> 46 80 2,8%
TOTAL:	190 UNITÉS
	+ 27 UNITÉS
	(+ 200 (115 174,9 pi <sup>2</sup> pi <sup>2</sup> terrain))
	(+ 200 (115 174,9 pi <sup>2</sup> pi <sup>2</sup> terrain))
<b>NOMBRE D'UNITÉS TOTAL</b> 344 UNITÉS	
stationnement extérieur:	36 CASSES
stationnement intérieur:	36 CASSES
STATIONNEMENT FOURNIS: 2%	72 CASSES

<b>Volet Accès Condo (SHDM)</b>	
BATIMENTS PROPOSÉS (13 ÉTAGES)	
TERRAIN ALLOUÉ TOTAL:	125 033 pi <sup>2</sup> (11 516 m <sup>2</sup> )
<b>RÉSUMÉ : phase I-II</b>	
SURFACE DE L'ÉTAGE:	Phase I: 20 097 pi <sup>2</sup> (1 847 m <sup>2</sup> )
	Phase II: 20 033 pi <sup>2</sup> (1 837 m <sup>2</sup> )
SURFACE BATIMENTS:	140 070 pi <sup>2</sup> (13 028 m <sup>2</sup> )
(13 x 41 560 pi <sup>2</sup> )	
TAUX D'IMPLANTATION:	33,3 %
(49 580 / 148 600 pi <sup>2</sup> )	
COEFFICIENT D'OCCUPATION:	4,32
(640 070 / 148 033 pi <sup>2</sup> )	
<b>TYPLOGIE</b>	
1 c.c.	6 log / étage 15%
2 c.c.	8 log / étage 20%
3 c.c.	10 log / étage 25%
TOTAL:	38 UNITÉS
<b>NOMBRE D'UNITÉS TOTAL</b> 400 UNITÉS	
(38 unités x 13 étages = 496)	
stationnement extérieur:	30 CASSES
stationnement intérieur:	400 CASSES
STATIONNEMENT FOURNIS: 75%	430 CASSES
RANGEMENTS SOUS-SOL:	400 CASSES

<b>Volet Privé</b>	
Résidence pour retraités	
BATIMENTS PROPOSÉS (12-13-14 ÉTAGES)	
TERRAIN TOTAL:	133 211 pi <sup>2</sup> (12 378 m <sup>2</sup> )
<b>RÉSUMÉ : phase I-II-III</b>	
SURFACE DE L'ÉTAGE:	40 071 pi <sup>2</sup> (3 723 m <sup>2</sup> )
SURFACE BATIMENTS:	514 197 pi <sup>2</sup> (47 769 m <sup>2</sup> )
(11x12 015 + 12x10 462 + 13x15 893 + 48 879 pi <sup>2</sup> )	
TAUX D'IMPLANTATION:	37,4 %
(49 071 / 131 211 pi <sup>2</sup> )	
COEFFICIENT D'OCCUPATION:	3,88
(514 197 / 133 211 pi <sup>2</sup> )	
<b>TYPLOGIE</b>	
1 c.c.	Service
2 c.c.	
3 c.c.	
4 c.c.	
5 c.c.	
6 c.c.	
7 c.c.	
8 c.c.	
9 c.c.	
10 c.c.	
11 c.c.	
12 c.c.	
13 c.c.	
14 c.c.	
15 c.c.	
16 c.c.	
17 c.c.	
18 c.c.	
19 c.c.	
20 c.c.	
21 c.c.	
22 c.c.	
23 c.c.	
24 c.c.	
25 c.c.	
26 c.c.	
27 c.c.	
28 c.c.	
29 c.c.	
30 c.c.	
31 c.c.	
32 c.c.	
33 c.c.	
34 c.c.	
35 c.c.	
36 c.c.	
37 c.c.	
38 c.c.	
39 c.c.	
40 c.c.	
41 c.c.	
42 c.c.	
43 c.c.	
44 c.c.	
45 c.c.	
46 c.c.	
47 c.c.	
48 c.c.	
49 c.c.	
50 c.c.	
51 c.c.	
52 c.c.	
53 c.c.	
54 c.c.	
55 c.c.	
56 c.c.	
57 c.c.	
58 c.c.	
59 c.c.	
60 c.c.	
61 c.c.	
62 c.c.	
63 c.c.	
64 c.c.	
65 c.c.	
66 c.c.	
67 c.c.	
68 c.c.	
69 c.c.	
70 c.c.	
71 c.c.	
72 c.c.	
73 c.c.	
74 c.c.	
75 c.c.	
76 c.c.	
77 c.c.	
78 c.c.	
79 c.c.	
80 c.c.	
81 c.c.	
82 c.c.	
83 c.c.	
84 c.c.	
85 c.c.	
86 c.c.	
87 c.c.	
88 c.c.	
89 c.c.	
90 c.c.	
91 c.c.	
92 c.c.	
93 c.c.	
94 c.c.	
95 c.c.	
96 c.c.	
97 c.c.	
98 c.c.	
99 c.c.	
100 c.c.	
101 c.c.	
102 c.c.	
103 c.c.	
104 c.c.	
105 c.c.	
106 c.c.	
107 c.c.	
108 c.c.	
109 c.c.	
110 c.c.	
111 c.c.	
112 c.c.	
113 c.c.	
114 c.c.	
115 c.c.	
116 c.c.	
117 c.c.	
118 c.c.	
119 c.c.	
120 c.c.	
121 c.c.	
122 c.c.	
123 c.c.	
124 c.c.	
125 c.c.	
126 c.c.	
127 c.c.	
128 c.c.	
129 c.c.	
130 c.c.	
131 c.c.	
132 c.c.	
133 c.c.	
134 c.c.	
135 c.c.	
136 c.c.	
137 c.c.	
138 c.c.	
139 c.c.	
140 c.c.	
141 c.c.	
142 c.c.	
143 c.c.	
144 c.c.	
145 c.c.	
146 c.c.	
147 c.c.	
148 c.c.	
149 c.c.	
150 c.c.	
151 c.c.	
152 c.c.	
153 c.c.	
154 c.c.	
155 c.c.	
156 c.c.	
157 c.c.	
158 c.c.	
159 c.c.	
160 c.c.	
161 c.c.	
162 c.c.	
163 c.c.	
164 c.c.	
165 c.c.	
166 c.c.	
167 c.c.	
168 c.c.	
169 c.c.	
170 c.c.	
171 c.c.	
172 c.c.	
173 c.c.	
174 c.c.	
175 c.c.	
176 c.c.	
177 c.c.	
178 c.c.	
179 c.c.	
180 c.c.	
181 c.c.	
182 c.c.	
183 c.c.	
184 c.c.	
185 c.c.	
186 c.c.	
187 c.c.	
188 c.c.	
189 c.c.	
190 c.c.	
191 c.c.	
192 c.c.	
193 c.c.	
194 c.c.	
195 c.c.	
196 c.c.	
197 c.c.	
198 c.c.	
199 c.c.	
200 c.c.	
201 c.c.	
202 c.c.	
203 c.c.	
204 c.c.	
205 c.c.	
206 c.c.	
207 c.c.	
208 c.c.	
209 c.c.	
210 c.c.	
211 c.c.	
212 c.c.	
213 c.c.	
214 c.c.	
215 c.c.	
216 c.c.	
217 c.c.	
218 c.c.	
219 c.c.	
220 c.c.	
221 c.c.	
222 c.c.	
223 c.c.	
224 c.c.	
225 c.c.	
226 c.c.	
227 c.c.	
228 c.c.	
229 c.c.	
230 c.c.	
231 c.c.	
232 c.c.	
233 c.c.	
234 c.c.	
235 c.c.	
236 c.c.	
237 c.c.	
238 c.c.	
239 c.c.	
240 c.c.	
241 c.c.	
242 c.c.	
243 c.c.	
244 c.c.	
245 c.c.	
246 c.c.	
247 c.c.	
248 c.c.	
249 c.c.	
250 c.c.	
251 c.c.	
252 c.c.	
253 c.c.	
254 c.c.	
255 c.c.	
256 c.c.	
257 c.c.	
258 c.c.	
259 c.c.	
260 c.c.	
261 c.c.	
262 c.c.	
263 c.c.	
264 c.c.	
265 c.c.	
266 c.c.	
267 c.c.	
268 c.c.	
269 c.c.	
270 c.c.	
271 c.c.	
272 c.c.	
273 c.c.	
274 c.c.	
275 c.c.	
276 c.c.	
277 c.c.	
278 c.c.	
279 c.c.	
280 c.c.	
281 c.c.	
282 c.c.	
283 c.c.	
284 c.c.	
285 c.c.	
286 c.c.	
287 c.c.	
288 c.c.	
289 c.c.	
290 c.c.	
291 c.c.	
292 c.c.	
293 c.c.	
294 c.c.	
295 c.c.	
296 c.c.	
297 c.c.	
298 c.c.	
299 c.c.	
300 c.c.	



PLAN DE REVITALISATION  
L'ACADIE / HENRI-BOURASSA

Plan d'implantation proposé

18 Juillet 2008  
échelle : aucune



1589 Boul. Dagenais O.  
Laval, Qué., H7L 5A3  
Tél: (450) 628-6225  
Fax: (450) 628-7484



2494 Boul. Henri-Bourassa EST #202, Montréal, Qc H2B 1T9  
T 514 383-1886 F 514 383-5477  
www.campanella.ca | info@campanella.ca



PLAN DE REVITALISATION  
L'ACADIE / HENRI-BOURASSA

Plan d'implantation proposé en couleur

18 Juillet 2008  
échelle : aucune

LE GROUPE  
**TYRON**  
Entrepreneurs Généraux

1589 Boul. Dagenais O.  
Laval, Qué., H7L 5A3  
Tél.: (450) 628-6225  
Fax.: (450) 628-7484

**CAMPANELLA & ASSOCIÉS**  
architecture • design  
2494 Boul. Henri-Bourassa EST #202, Montreal, Qc H2B 1T9  
T 514 383-1886 F 514 383-5477  
www.campanella.ca | info@campanella.ca

Parc existant  
avec arbres matures

Mur végétal coupe-son  
prévu pour l'ensemble du site

Parc existant relocalisé



PLAN DE REVITALISATION  
L'ACADIE / HENRI-BOURASSA

Vue contextuelle projetée

18 Juillet 2008  
échelle : aucune

LE GROUPE  
**TYRON**  
Entrepreneurs Généraux

1589 Boul. Dagenais O.  
Laval, Qué., H7L 5A3  
Tél.: (450) 628-6225  
Fax.: (450) 628-7484

 **CAMPANELLA & ASSOCIÉS**  
architecture • design  
2494 Boul. Henri-Bourassa EST #202, Montreal, Qc H2B 1T9  
T 514 383-1886 F 514 383-5477  
www.campanella.ca | info@campanella.ca

9

impression Boul. Henri-Bourrassa Ouest



impression depuis Parc Marcellin-Wilson

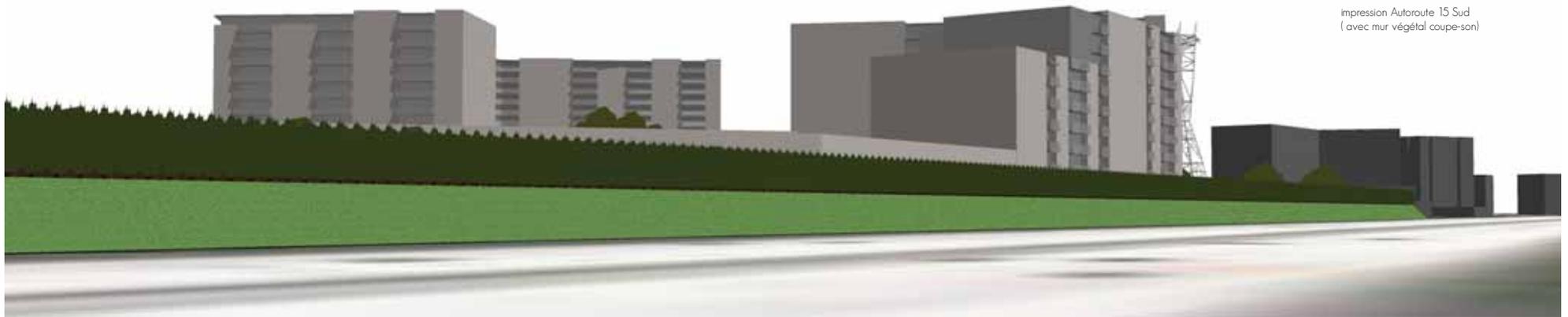


impression Boul. Acadie Nord



impression Boul. de l'Acadie Sud





impression Autoroute 15 Sud  
(avec mur végétal coupe-son)



Vue d'ensemble avec parc public relocalisé



10:00



12:00



14:00



16:00

PLAN DE REVITALISATION  
L'ACADIE / HENRI-BOURASSA

Étude d'ensoleillement ; Équinoxe de Mars

18 Juillet 2008

LE GROUPE  
**TYRON**  
Entrepreneurs Généraux

1589 Boul. Dagenais O.  
Laval, Qué., H7L 5A3  
Tél.: (450) 628-6225  
Fax.: (450) 628-7484

**CAMPANELLA & ASSOCIÉS**  
architecture • design  
2494 Boul. Henri-Bourassa EST #202, Montreal, Qc H2B 1T9  
T 514 383-1886 F 514 383-5477  
www.campanella.ca | info@campanella.ca

13



10:00



12:00



14:00



16:00

PLAN DE REVITALISATION  
L'ACADIE / HENRI-BOURASSA

Étude d'ensemblement ; Équinoxe de Septembre

18 Juillet 2008

LE GROUPE  
**TYRON**  
Entrepreneurs Généraux

1589 Boul. Dagenais O.  
Laval, Qué., H7L 5A3  
Tél.: (450) 628-6225  
Fax.: (450) 628-7484



CAMPANELLA & ASSOCIÉS  
architecture • design

2494 Boul. Henri-Bourassa EST #202, Montreal, Qc H2B 1T9  
T 514 383-1886 F 514 383-5477  
www.campanella.ca | info@campanella.ca

14



9.00



11.00



14.00



16.00

PLAN DE REVITALISATION  
L'ACADIE / HENRI-BOURASSA

Étude d'enseillement ; Solstice du 20 juin

18 Juillet 2008

LE GROUPE  
**TYRON**  
Entrepreneurs Généraux

1589 Boul. Dagenais O.  
Laval, Qué., H7L 5A3  
Tél.: (450) 628-6225  
Fax.: (450) 628-7484



CAMPANELLA & ASSOCIÉS  
architecture • design

2494 Boul. Henri-Bourassa EST #202, Montreal, Qc H2B 1T9  
T 514 383-1886 F 514 383-5477  
www.campanella.ca | info@campanella.ca

15



9.00



11.00



13.00



15.00