



REDÉVELOPPEMENT DES ANCIENS GARAGES DU MTQ

ARRONDISSEMENT AHUNTSIC-CARTIERVILLE | VILLE DE MONTRÉAL | CONSULTATION PUBLIQUE

PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT
projet de développement résidentiel

MAI 2012



CAMPANELLA & ASSOCIÉS
architecture + design

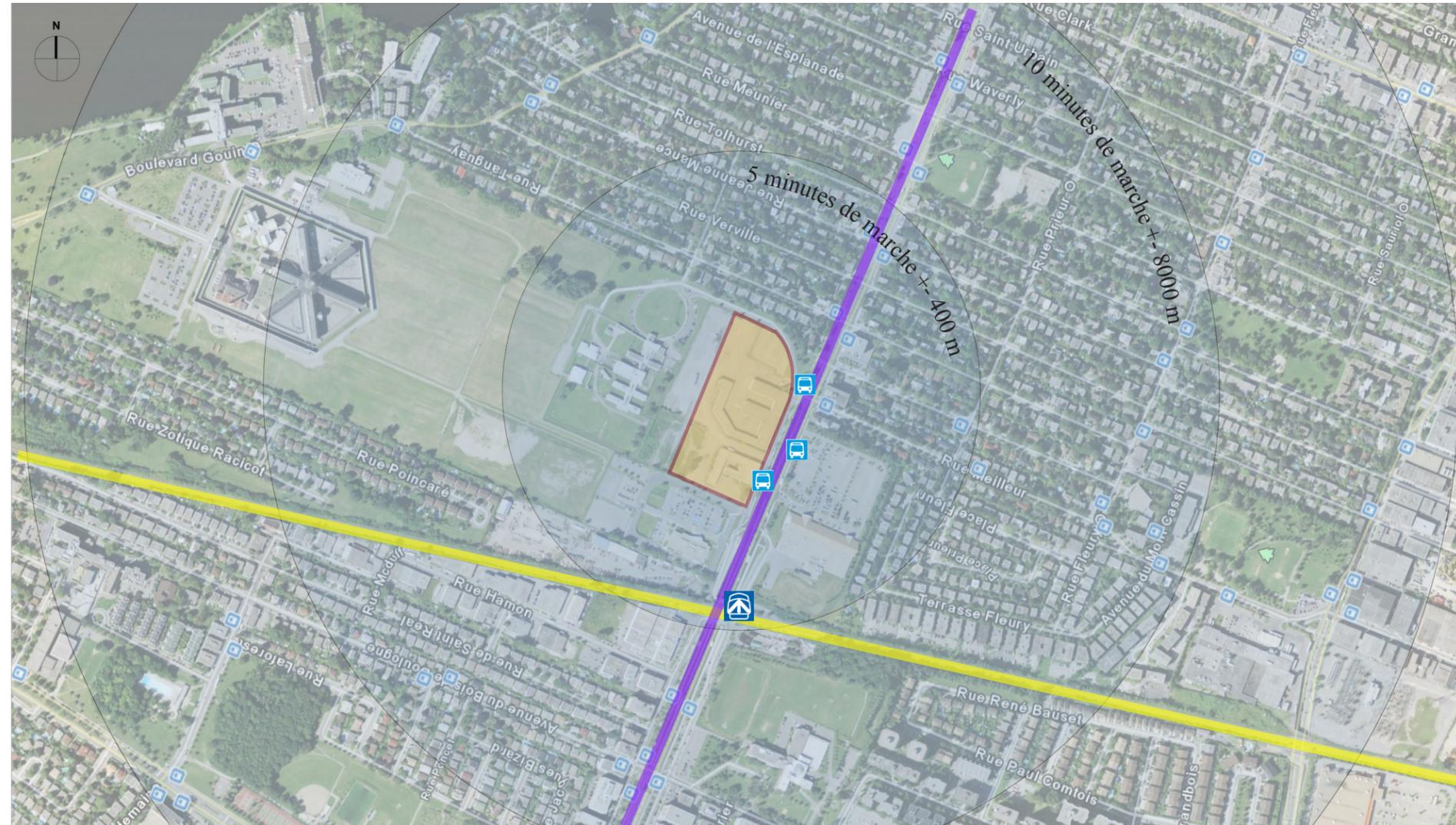
PR PROVENCHER ROY + URBANISME

juliebélanger architecte paysagiste
514.817.0278 • j.bap.ca



Source: google earth

CONTEXTE ACTUEL	03
1- INTRODUCTION	04
2- ANALYSE URBAINE	05
2.1 Composantes de l'analyse	05
2.2 Évolution du parcellaire	05
2.3 Fonctions urbaines et caractéristiques du cadre bâti	06
2.4 Réseau routier et desserte en transport en commun	06
2.5 Particularités du site, contraintes et potentiels	07
2.6 Cadre réglementaire applicable au site	08
2.7 Orientations municipales et métropolitaines pour le secteur	08
3- PROJET DE REDÉVELOPPEMENT	09
3.1 Vision et principes d'aménagement	09
3.2 Description du projet	10
RÉFÉRENCES ENVIRONNANTES (DENSITÉ)	13
PRÉCÉDENTS ARCHITECTURE	15
PRÉSENTATION DU CONCEPT	16
PLAN D'IMPLANTATION	17
PLAN DE STATIONNEMENT	18
PLAN DE PHASAGE	19
COUPES SCHÉMATIQUES	20
PRÉCÉDENTS ARCHITECTURE DE PAYSAGE	21
PLAN DE PAYSAGEMENT	24
AMÉNAGEMENT DU PARC DE VOISINAGE	25
AMÉNAGEMENT DES TERRASSES PRIVÉES	26
DESCRIPTION DES PLANTES	27
VUES À VOL D'OISEAU	28
ÉTUDES D'ENSOLEILLEMENT	29
IMPRESSIONS VOLUMÉTRIQUES	32
4- CONCLUSION	45



Source : navigateur urbain

SECTEUR ACTUEL

USAGES :
commercial et résidentiel

CONSTRUCTION À VALEUR PATRIMONIALE :
aucune

CIRCULATION :
accès par le boulevard Henri-Bourassa Ouest
proximité du transport en commun

ENJEUX DU SECTEUR

- AUGMENTER LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE
- AMÉLIORER LA CONVIVIALITÉ DU SECTEUR
- DOTER LE SECTEUR D'UNE IDENTITÉ PROPRE
- AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT
- INTÉGRER LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
- TIRER PARTI DU POTENTIEL DU T.O.D
(TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT)
- DÉSENCLAVER LE SITE EN REDÉFINISSANT LES LOTS ET
LES VOIES D'ACCÈS
- ASSURER L'IMPLANTATION DE SERVICES APPROPRIÉS



Élévation actuelle du boulevard Henri-Bourassa Ouest



Source: Google Map

La compagnie Constructions Musto a fait l'acquisition d'une ancienne propriété du ministère des Transports du Québec (MTQ) qui était utilisée à des fins d'entretien et d'entrepôt de ses équipements de voirie. Ce site possède une superficie d'environ 40 863 mètres carrés (439 856 pieds carrés) et est situé sur le boulevard Henri-Bourassa Ouest à l'angle de la rue Meilleur, à côté de la propriété de la SAAQ et adossé à la prison Tanguay. Il est présentement occupé par deux bâtiments de type entrepôt composés de plusieurs garages.

Constructions Musto propose de redévelopper cette propriété contaminée par des hydrocarbures afin d'y construire 932 logements destinés à une clientèle diversifiée qui pourra faire l'acquisition d'une copropriété ou se loger dans l'une des quelques 300 unités vouées au logement social (ex. coopérative d'habitation) et au logement abordable. Ce projet offrira un nombre limité d'espaces commerciaux ayant front sur le boulevard Henri-Bourassa Ouest qui accueilleront une activité commerciale de proximité afin de répondre aux besoins courants des futurs résidents. L'activité commerciale projetée pourra aussi être remplacée par l'aménagement de services de garde comblant les besoins des jeunes familles du quartier. Cette offre en logement social et abordable respectera les objectifs stipulés dans la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal.

Le projet soumis à l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville se réalisera progressivement et nécessitera tout d'abord la démolition des bâtiments existants ainsi que la décontamination complète de la propriété. Conséquemment, il bonifiera l'environnement urbain de ce secteur et créera un milieu de vie de qualité pour les futurs résidents et travailleurs tout en améliorant celui des gens qui habitent présentement les environs. Le concept d'aménagement proposé dans le cadre de ce document repose sur une fine compréhension de l'environnement urbain et de son évolution depuis 1914 ainsi que du cadre réglementaire applicable dans ce secteur.

Ce projet s'inscrit dans la tendance de reconversion des sites à vocation commerciale lourde et industrielle situés à proximité d'une emprise ferroviaire en milieu urbain en usages résidentiels ou commerciaux, comme en témoignent plusieurs projets réalisés au cours de la dernière décennie sur le territoire montréalais.

Il s'accorde aussi avec les principes du développement durable et les orientations du *Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)* de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) adopté le 8 décembre 2011 qui favorise la densification des abords des gares ferroviaires et autres points convergents du transport en commun, et plus particulièrement les stations de métro.

Afin d'illustrer les prémises du concept d'aménagement pour ce site, Constructions Musto présente à l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville ce document qui traite des éléments suivants :

- L'analyse urbaine caractérisant le milieu d'insertion qui met en évidence les contraintes et les potentiels de celui-ci pour ensuite exposer la vision de développement et les principes d'aménagement qui ont guidé l'élaboration du plan d'implantation du projet;
- Le concept d'aménagement qui concrétise la vision de développement avec la présentation d'un plan d'implantation des constructions projetées complété par des esquisses et une simulation volumétrique qui illustrent concrètement les principes d'aménagement ainsi que l'intégration du projet dans son milieu.

Ce document s'inscrit dans une démarche d'approbation évolutive dont la première étape consiste à confirmer l'implantation des nouvelles constructions, leur forme, leur hauteur et leur gabarit ainsi qu'un concept architectural préliminaire qui sera illustré par le biais d'élévations et de perspectives. Les matériaux de revêtement extérieur seront de qualité et adaptés au contexte d'intégration. Un concept d'aménagement paysager préliminaire est aussi joint à cette présentation. Le style architectural ainsi que le concept d'aménagement paysager seront évalués ultérieurement par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) en fonction des critères établis dans le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville.

2.1 COMPOSANTES DE L'ANALYSE

L'analyse urbaine suivante assure une compréhension commune du contexte caractérisant la propriété visée par le projet de développement et son environnement et en décrit les composantes significatives dont :

- L'évolution du parcellaire;
- Les fonctions urbaines existantes et les caractéristiques du cadre bâti;
- Le réseau routier et la desserte en transport en commun;
- Les particularités du site, ses contraintes et ses potentiels;
- Le cadre réglementaire applicable au site prévu dans le Plan d'urbanisme et dans le Règlement d'urbanisme numéro 01-274.

2.2 ÉVOLUTION DU PARCELLAIRE

L'étude des cartes de la ville de Montréal, de 1914 à aujourd'hui, révèle que l'évolution de la trame urbaine de ce secteur de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville suit un modèle régulier de découpage du territoire en lots de formes et de dimensions similaires typiques de la façon de faire des 18^e, 19^e et du 20^e siècles. En ce sens, les secteurs résidentiels forment de grands îlots rectangulaires orientés selon un axe nord-sud. Ce découpage cadastral est régulier en dépit de la présence de la rivière des Prairies qui délimite le territoire de l'arrondissement au nord, en plus d'être traversé par la voie ferrée située à l'ouest du site dans un axe nord-sud.

L'évolution du parcellaire a aussi été influencée dans ce secteur par la présence de la prison de Bordeaux construite en 1912 créant un lot d'une très grande superficie à partir du boulevard Gouin, propriété du gouvernement du Québec. Comme l'indique la carte de 1954, les deux bâtiments actuellement sur le site existaient déjà à cette époque, confirmant la vocation du lieu à des fins institutionnelles et arrêtant ainsi le lotissement à des fins résidentielles décrit précédemment.

La construction en 1964 de la prison Tanguay influença à son tour la configuration du lot de la propriété visée par le projet de redéveloppement. Ce lot possède une largeur supérieure à sa profondeur et suit une orientation est-ouest tout comme le boulevard Henri-Bourassa. En ce qui a trait à sa géométrie, celle-ci est légèrement irrégulière puisque sa limite est formée par un arc causé par la présence d'une voie d'accès privée qui permet l'accessibilité au site de la prison Tanguay à partir du boulevard Henri-Bourassa Ouest.

En somme, les dimensions, la forme et l'orientation du lot concerné par le projet sont le résultat d'opérations cadastrales créant des lots pouvant accueillir la fonction institutionnelle. Les caractéristiques de ce type de lotissement diffèrent grandement de celles des secteurs résidentiels environnants.



Extrait carte 1914, Archives nationales du Québec, Montréal Volume III



Extrait carte 1954, Archives nationales du Québec, Montréal Volume XII



Extrait carte 1927 Archives nationales du Québec, Ville de Montréal



Extrait carte 1975, Archives nationales du Québec, Ville de Montréal, Plan d'occupation du sol

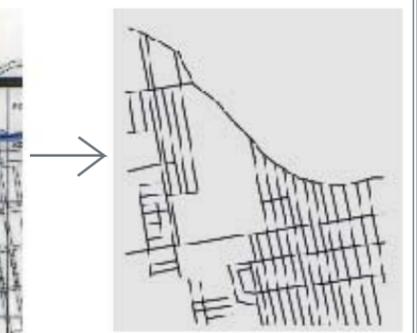


Illustration de la trame urbaine

2.3 FONCTIONS URBAINES EXISTANTES ET CARACTÉRISTIQUES DU CADRE BÂTI

L'environnement de la propriété de Constructions Musto se caractérise ainsi :

- Fonction résidentielle à l'est, soit la rue Tanguay. On y retrouve des habitations unifamiliales isolées ou jumelées ainsi que des bâtiments de deux étages avec demi-sous-sol;
- Fonctions commerciale et résidentielle au sud. Le boulevard Henri-Bourassa Ouest, limite sud de la propriété, se caractérise par la présence de la fonction commerciale avec le Loblaws et certains commerces de quartier ainsi que, dans une moindre mesure, par l'existence d'habitations multifamiliales jumelées avec de l'activité commerciale. Le marché d'alimentation Loblaws possède une volumétrie imposante tandis que les autres bâtiments ont une hauteur qui varie de deux à quatre étages;
- Fonction institutionnelle à l'ouest. Cette fonction se caractérise par la présence de la SAAQ à la limite ouest du site ainsi que par celle de la cour de voirie de la ville de Montréal qui longe l'emprise de la voie ferrée;
- Fonction institutionnelle au nord. La prison Tanguay dont la hauteur varie d'un à deux étages.

En somme, cet environnement est diversifié, tant en ce qui concerne les fonctions existantes que les particularités du cadre bâti.

2.4 RÉSEAU ROUTIER ET DESSERTE EN TRANSPORT COLLECTIF

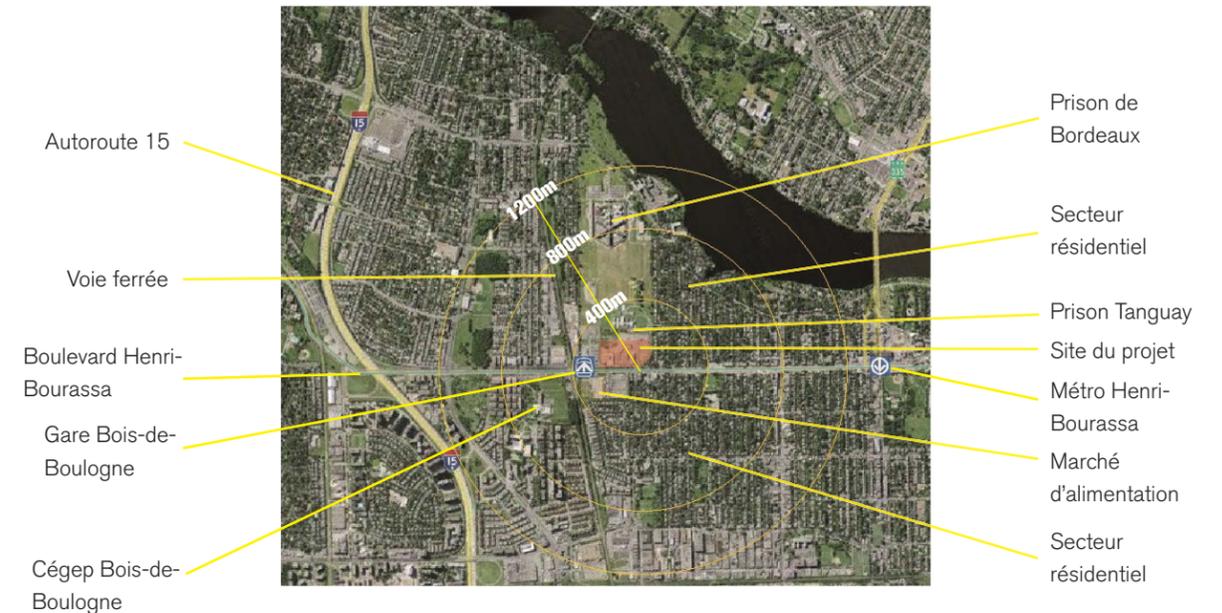
Les principales voies de circulation localisées à proximité de la propriété de Constructions Musto sont :

- Le boulevard Henri-Bourassa Ouest qui délimite le site du projet au sud. Cette artère canalise l'achalandage véhiculaire dans l'axe est-ouest, donnant aussi accès aux autoroutes 15 et 19 qui gèrent les déplacements dans un axe nord-sud à l'échelle régionale;
- Les boulevards Saint-Laurent et de l'Acadie sur lesquels se concentrent les déplacements nord-sud à l'échelle du territoire de la ville de Montréal.

Le réseau local est constitué de plusieurs rues qui suivent une trame orthogonale régulière à l'échelle de l'arrondissement. Une analyse plus globale à l'échelle du quartier révèle aussi que la rue McDuff a été planifiée de façon à relier les rues Tanguay et Pincarré. À ce titre, on note que l'intersection des rues McDuff et Tanguay a déjà la géométrie qui permettrait son prolongement et que dans cet axe une ligne de distribution électrique est déjà implantée traversant le terrain de la prison Bordeaux.

En ce qui concerne le transport en collectif, celui-ci est très présent aux abords du site avec la station de train Bois-de-Boulogne située à moins de 200 mètres à l'ouest et la station de métro Henri-Bourassa localisée à moins de 1,5 kilomètre à l'est. À cela s'ajoutent quatre circuits d'autobus (164, 171, 180 et 380) qui empruntent le boulevard Henri-Bourassa. À ce titre, précisons que le site est déjà desservi par la présence de deux arrêts d'autobus localisés aux extrémités de la propriété à l'angle du boulevard Henri-Bourassa et de la rue Meilleur et vis-à-vis de l'entrée du marché d'alimentation. Un autre arrêt est situé du côté sud du boulevard et permet d'accéder à la station de métro en moins de huit minutes en autobus.

Aucune station Bixi et aucun point de service de Communauto ne sont présents dans le secteur présentement. Cependant, le projet de redéveloppement créera certainement les conditions favorables à l'ajout de ces services communautaires qui bonifieraient la qualité de vie des résidents de ce futur ensemble immobilier et du quartier environnant.



2.5 PARTICULARITÉS DU SITE, CONTRAINTES ET POTENTIELS

Les particularités du site résident dans l'encadrement de celui-ci par des fonctions institutionnelles qui occupent des terrains d'une grande superficie. En ce sens, la présence de la prison Tanguay arrête le développement aux limites de son terrain, enclave le site et lui donne une forme en arc à l'extrémité est de la propriété étant donné la configuration de la voie d'accès qui débouche sur le boulevard Henri-Bourassa Ouest.

En ce qui concerne le site du projet, celui-ci possède une superficie importante d'environ 40 863 mètres carrés (439 856 pieds carrés), ce qui permet la construction de plusieurs bâtiments de grande envergure. Comme l'a révélé l'analyse des fonctions environnantes, le site est adjacent à d'autres fonctions institutionnelles ainsi qu'au boulevard Henri-Bourassa où sont concentrées principalement des activités commerciales.

Cependant, notons la présence de la zone résidentielle de la rue Tanguay qui est située à une distance de 18 mètres de la limite est du terrain de Constructions Musto, séparée par la zone institutionnelle de la prison. Cette proximité contraste avec les dégagements qui existent présentement entre le site et la prison Tanguay au nord, avec la SAAQ à l'ouest et avec le marché d'alimentation au sud. En effet, de grands espaces caractérisent l'entourage du site, dont la zone tampon entre la prison et la limite de terrain de Constructions Musto, l'aire de stationnement de la SAAQ, le boulevard Henri-Bourassa Ouest et l'aire de stationnement du marché d'alimentation qui sont tous dénués de constructions. En effet, nous y retrouvons uniquement de grandes aires de stationnement, des voies de circulation ainsi que des îlots de plantations.

En matière d'accessibilité, le site borde le boulevard Henri-Bourassa Ouest, principal axe de circulation est-ouest de l'arrondissement qui donne accès aux autoroutes et aux principales artères qui gèrent les déplacements véhiculaires dans l'axe nord-sud. La desserte en transport en commun est hors du commun avec la présence de la gare Bois-de-Boulogne à l'ouest, de la station de métro Henri-Bourassa à l'est et des circuits d'autobus qui transitent dans l'axe est-ouest en face de la propriété. Ce boulevard est aussi constitué de plusieurs fonctions urbaines, incluant une fonction commerciale qui offre divers biens et services.

Le projet de développement devra aussi tenir compte de l'incertitude entourant l'avenir de la prison Tanguay qui pourrait être relocalisée ailleurs sur le territoire québécois. Dans une telle éventualité, la planification de l'aménagement du site devra prévoir, de façon générale, un changement de vocation des terrains institutionnels environnants qui pourrait aussi inclure la cour de voirie de la Ville de Montréal et les installations de la SAAQ.

Enfin, il est important, sinon nécessaire, de mentionner l'aspect économique de ce projet. À ce titre, la mise en valeur de ces terrains sera possible uniquement par la décontamination de l'ensemble de la propriété. Les sommes nécessaires pour compléter cet exercice sont importantes et influenceront la rentabilité du projet à court, moyen et long terme.

En somme, les contraintes et les potentiels se résument de la façon suivante :

CONTRAINTES	POTENTIELS
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limite est du terrain en forme d'arc, complexifiant l'aménagement de cette partie de la propriété; ▪ Décontamination du site essentielle afin de pouvoir mettre en valeur la propriété; ▪ Dégagement restreint avec les propriétés de la rue Tanguay localisées à l'est du site, limitant ainsi la hauteur des constructions projetées selon un souci d'intégration harmonieuse à l'environnement urbain existant; ▪ Incertitude entourant l'avenir de la prison Tanguay et de la vocation institutionnelle du secteur. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Superficie du terrain, permettant la création d'un projet d'envergure; ▪ Accessibilité au site hors du commun, celui-ci étant desservi par le transport en commun (gare, métro, autobus) et un réseau artériel d'envergure (autoroutes 15 et 19, réseau supérieur municipal et rues locales); ▪ Localisation sur une artère regroupant plusieurs fonctions urbaines, assurant ainsi une desserte en biens et services complète et diversifiée; ▪ Dégagements accrus avec les propriétés avoisinantes situées au nord, à l'ouest et au sud de la propriété, permettant l'implantation de nouvelles constructions au gabarit plus imposant.



Vue de l'intersection rue Meilleur et boulevard Henri-Bourassa, accès prison Tanguay (Source : Google Street View, 2011)



Vue du boulevard Henri-Bourassa, direction ouest, marché d'alimentation (Source : Google Street View, 2011)



Vue du boulevard Henri-Bourassa, direction ouest, bâtiments SAAQ existants (Source : Google Street View, 2011)



Vue du boulevard Henri-Bourassa, direction est (Source : Google Street View, 2011)

2.6 CADRE RÉGLEMENTAIRE APPLICABLE AU SITE

Le Plan d'urbanisme prévoit les dispositions suivantes pour ce secteur :

- Affectation du sol : Secteur mixte où les logements, commerces, immeubles à bureaux, immeubles commerciaux, immeubles comportant de l'industrie légère et les équipements collectifs ou institutionnels sont autorisés;
- Densité : Bâti de trois à six étages, implantation jumelée ou contigüe, taux d'implantation au sol moyen ou élevé, C.O.S. minimal de 2 et maximal de 4.

En ce qui a trait au Règlement d'urbanisme numéro 01-274, celui-ci n'autorise pas l'usage résidentiel sur la propriété visée par le projet.

Conséquemment, afin d'autoriser le redéveloppement du site à des fins résidentielles et commerciales, le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal devra être amendé afin d'autoriser une hauteur supérieure à six étages et un projet particulier devra être adopté par l'arrondissement afin d'autoriser le projet de redéveloppement de ce secteur.

2.7 ORIENTATIONS MUNICIPALES ET MÉTROPOLITAINES POUR LE SECTEUR

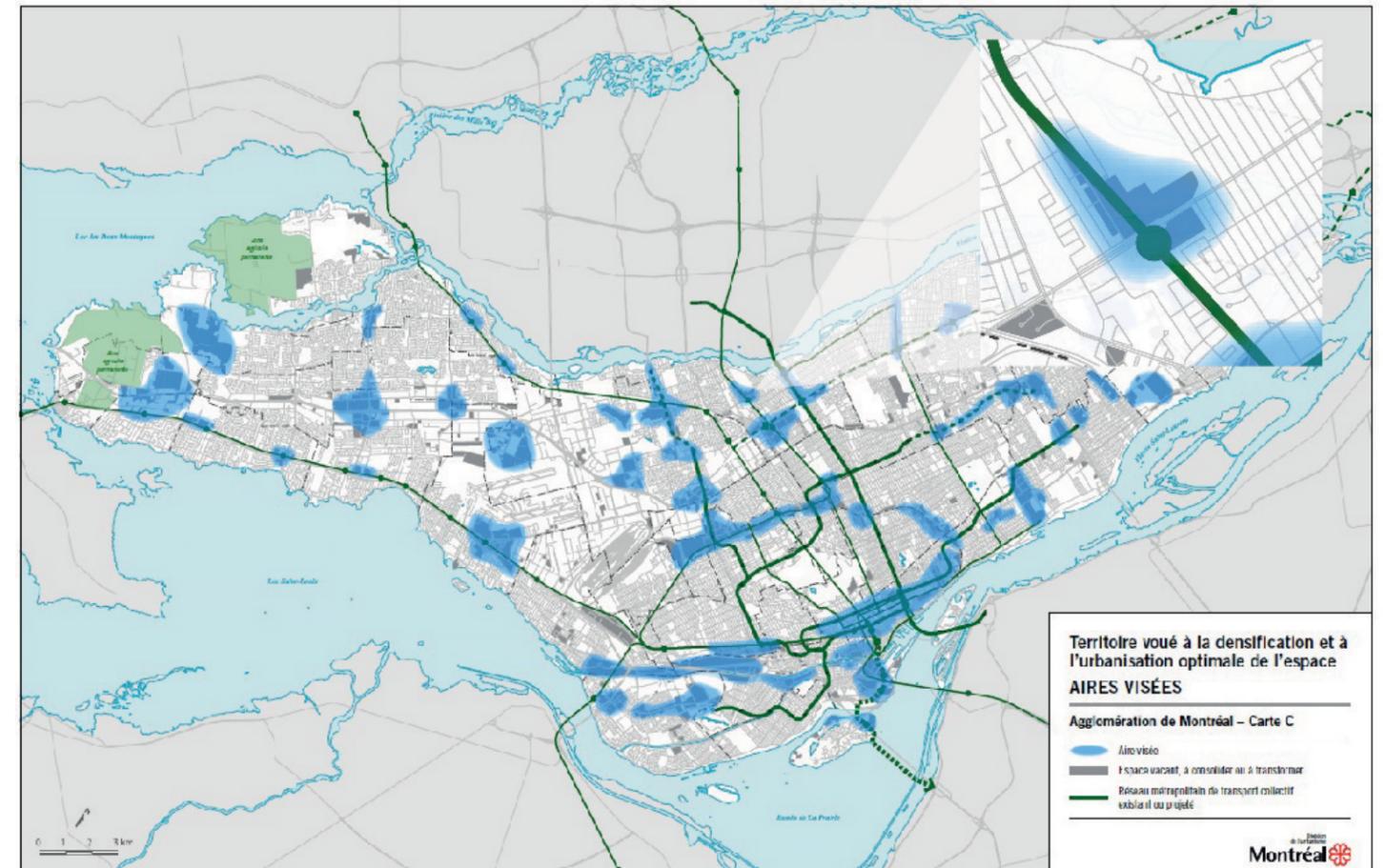
Le site du projet se situe au sein d'une zone identifiée tant par les instances municipales que par la CMM comme détenant un grand potentiel de densification à des fins résidentielles. Cette densification s'effectuera aussi en fonction du respect intégral de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal.

Par ailleurs, l'arrondissement d'Achats-Cartierville fait face à une demande croissante de logements et à une pénurie de terrains vacants. L'administration cherche donc à «attirer des promoteurs immobiliers qui proposent des solutions novatrices en matière de logement pour les clientèles ciblées, notamment les jeunes familles et les personnes âgées» et à «soutenir les partenaires participant au développement de projets résidentiels abordables (coopératives d'habitation et organismes à but non lucratif en habitation)» (Plan d'urbanisme, Chapitre d'arrondissement d'Achats-Cartierville, Objectif 2, Actions 2.4 et 2.5).

Le secteur Henri-Bourassa-Ouest est également désigné comme territoire de planification détaillée où il est nécessaire d'«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» (*ibid*, Section 1.4.1).

Parallèlement, le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD), adopté le 8 décembre 2011, prévoit la densification et l'urbanisation optimale des pôles de transport en commun, selon le concept TOD (*Transit Oriented Development*) dont le secteur à l'étude fait partie compte tenu de son exceptionnelle proximité de la gare Bois-de-Boulogne, du métro Henri-Bourassa et des circuits d'autobus.

TERRITOIRE MONTRÉALAIS VOUÉ À LA DENSIFICATION ET À L'URBANISATION OPTIMALE DE L'ESPACE : SECTEUR HENRI-BOURASSA OUEST



Source : Ville de Montréal, 2011, *Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal*, Proposition de l'agglomération de Montréal.

3.1 VISION ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Avant d'acquérir la propriété visée par le projet, Constructions Musto a évalué, sur la base de sa longue expérience de bâtisseur au sein de l'arrondissement, le potentiel de développement de celle-ci ainsi que les possibilités offertes par le marché immobilier dans ce secteur. Cette évaluation incluait aussi une analyse du cadre réglementaire de la Ville de Montréal et de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. Les deux principales conclusions qui en découlèrent furent celles-ci :

1. Il existe une demande pour le marché de la copropriété et de la location résidentielle dans l'arrondissement ainsi que pour le logement social et abordable;
2. Il est possible de construire un projet résidentiel de haute densité complété par quelques espaces commerciaux regroupant des produits et des services de proximité ou un service de garde en vertu de l'affectation autorisée ainsi que d'autres dispositions énoncées dans le *Plan d'urbanisme* de la Ville de Montréal.

La localisation du site sur une artère principale de l'arrondissement combinée à une offre diversifiée en transport collectif représente un atout important qui favorisera la réalisation et le succès de ce projet qui s'adressera à une clientèle variée, incluant des espaces pour accueillir les aînés, les jeunes familles et les ménages tant sous la forme de condominiums, de logements sociaux (ex. : coopérative d'habitation) ou de logements abordables.

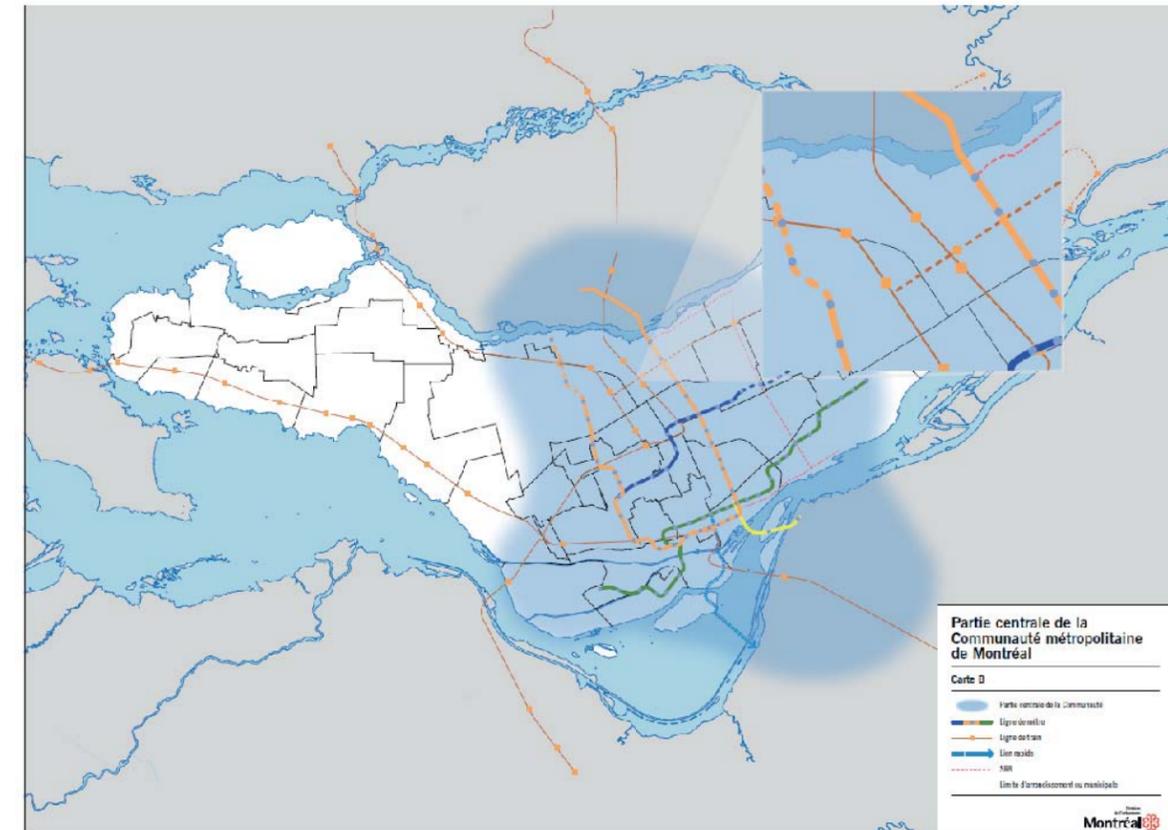
Il apparaît donc opportun de proposer un projet qui sera axé sur une densification de ce lieu, comme prévu dans le *Plan d'urbanisme* de la Ville de Montréal, et qui saura profiter des atouts de sa localisation sur le territoire de l'arrondissement.

Au-delà de ces dispositions, Constructions Musto propose un projet qui s'inspire des courants d'aménagement découlant du développement durable (Nouvel urbanisme, Smart Growth) et du concept TOD (*Transit Oriented Development*). Ces principes misent sur :

- La densification du territoire afin d'éviter le gaspillage des terres non développées en périphérie des grands centres urbains et de maximiser l'utilisation des terrains localisés dans les limites territoriales de ceux-ci;
- La mixité des usages, c'est-à-dire réduire les distances entre le lieu d'habitation et les milieux commerciaux offrant des produits et des services de proximité ou avec un service de garde sans toutefois compromettre la vitalité commerciale du boulevard Henri-Bourassa;
- Le transport collectif et actif afin de réduire la dépendance à l'automobile et l'émission de gaz à effet de serre;
- La réduction de l'empreinte au sol des constructions afin de favoriser l'augmentation des superficies consacrées aux espaces verts, à la détente et aux loisirs;
- La densification du site afin d'absorber les coûts d'aménagement des aires de stationnement souterrain et de réduire les surfaces asphaltées (îlots de chaleur);

- La mixité sociale par le biais de l'application de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal afin d'éviter tout clivage avec les milieux environnants existants;
- La sécurité du milieu urbain en facilitant l'accessibilité à ce nouveau quartier ainsi qu'un repérage aisé des futures constructions pour les services publics ainsi que pour les visiteurs;
- Une hiérarchisation claire des espaces publics et privés;
- Une vie communautaire stimulante avec la création d'espaces voués à cette fin;
- L'aménagement de liens potentiels qui permettront de relier ce nouveau quartier au tissu urbain environnant;
- L'élaboration d'un concept d'aménagement paysager favorisera la quiétude des résidents.

PÔLES DE TRANSPORT EN COMMUN : SECTEUR HENRI-BOURASSA OUEST



Source : Ville de Montréal, 2011, *Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal*, Proposition de l'agglomération de Montréal.

3.2 DESCRIPTION DU PROJET

3.2.1. Le projet et ses phases de développement

Le projet de Constructions Musto consiste en huit bâtiments qui compteront à terme 932 logements (copropriété et logements sociaux) et quelques espaces commerciaux ou service de garde. La réalisation du projet s'effectuera de façon évolutive, selon les trois phases suivantes :

Phase 1 : Construction de deux bâtiments d'une hauteur de dix étages sur les terrains qui bordent le boulevard Henri-Bourassa Ouest. Le rez-de-chaussée du bâtiment situé à l'intersection de la rue Meilleur sera constitué de quelques espaces commerciaux ou d'un service de garde d'une superficie totale approximative de 558 mètres carrés (6 000 pieds carrés) et de 143 logements sociaux (coopérative d'habitation) aux étages supérieurs. Pour sa part, le bâtiment situé immédiatement à l'ouest comprendra environ 104 logements et la même superficie commerciale au rez-de-chaussée. Un troisième bâtiment de dix étages sera construit lors de cette phase. Il sera localisé à l'extrémité ouest de la propriété à proximité du boulevard Henri-Bourassa et sera entièrement consacré à l'habitation, soit 138 logements.

Phase 2 : Construction de deux bâtiments dans la portion est du site. Les immeubles seront situés à l'extrémité est du terrain et comprendront chacun un premier volume de quatre étages et un second volume de huit étages afin d'assurer une insertion harmonieuse et une continuité du nouveau cadre bâti avec le tissu urbain du milieu résidentiel de la rue Tanguay, alors que les volumes plus élevés marqueront une transition vers un milieu plus dense. Ils comprendront au total 190 unités de logements. La construction rapide de cette phase permettra de créer un écran physique qui éliminera les impacts potentiels (bruit, poussière) sur le milieu de vie existant de la rue Tanguay liés aux travaux de construction des bâtiments de la phase 3.

Phase 3 : Construction de trois édifices résidentiels (357 unités) de douze étages le long de la limite arrière de la propriété à proximité du terrain de la prison Tanguay.

Précisons que le phasage projeté est présenté à titre indicatif en ce qui concerne les phases 2 et 3. En effet, les constructions qui y sont projetées seront érigées en fonction des conditions du marché et de la demande de la clientèle.

3.2.2. L'implantation des bâtiments, l'aménagement du site et la trame urbaine projetée

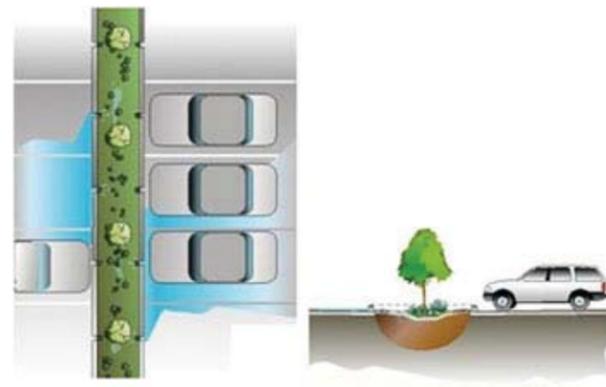
Les bâtiments de la phase 1 longeront le boulevard Henri-Bourassa de façon à offrir un encadrement visuel de cette artère et d'y consolider le front bâti sur rue. L'implantation des bâtiments de la phase 2 suivra un axe nord-sud en plus de créer une distance suffisamment importante avec les bâtiments résidentiels de la rue Tanguay. Une emprise de rue d'une superficie de 1 022,4 mètres carrés (11 004,8 pieds carrés), localisée entre les phases 2 et 3, sera cédée à la Ville de Montréal. Celle-ci sera aménagée et utilisée temporairement pour desservir le stationnement pour visiteurs localisé à l'arrière des trois bâtiments de douze étages qui longent la limite de propriété de la prison Tanguay. Dans l'éventualité d'une relocalisation des activités de la prison, le chemin d'accès au stationnement sera remplacé par une rue municipalisée qui concrétisera le processus d'intégration à la trame urbaine existante et projetée du quartier. De plus, une seconde emprise de rue sera aménagée à l'extrémité ouest du terrain, entre les phases 1 et 3 afin de mettre en place un second lien avec le futur quartier qui occupera les terrains actuels de la voirie de Montréal et de la SAAQ. Cette emprise de 688,3 mètres carrés (7 408,5 pieds carrés) restera à l'état naturel jusqu'au moment où les activités institutionnelles existantes soient relocalisées. L'ensemble des immeubles du projet aura pignon sur une voie publique ce qui facilitera le repérage de ceux-ci par les services publics et les visiteurs.

L'alignement des façades, la disposition cohérente des bâtiments et le tracé de la nouvelle rue permettront la création d'un parc de voisinage au centre du projet de développement d'une superficie de 4 173,2 mètres carrés (44 921,7 pieds carrés), servant d'espace de détente et de loisirs accessible à tous les résidents du quartier et qui sera aménagé de façon à stimuler la vie communautaire. Le parc sera adjacent aux espaces verts privés de la Phase 1 créant ainsi un vaste espace libre au coeur du projet. Bien entendu, le concept d'aménagement paysager permettra de bien distinguer la limite qui séparera le parc public des aires privées. En ce qui concerne les espaces de stationnement destinés à l'usage exclusif des résidents, ceux-ci seront localisés à l'intérieur des constructions, en sous-sol, et réduiront la superficie des espaces extérieurs qui serviront principalement à l'activité commerciale de proximité ou au service de garde ainsi qu'à l'accueil des visiteurs des résidents.

Certaines mesures seront employées pour apaiser l'effet d'îlot de chaleur sur le site et assurer une meilleure gestion des eaux pluviales. Notamment, un soin particulier sera accordé à la végétalisation des surfaces minéralisées telles que les pourtours des aires de stationnement et des immeubles. Des bandes de pavé végétal pourront également être aménagées dans les zones d'écoulement de l'eau de pluie afin de permettre son infiltration dans le sol plutôt que son ruissellement vers les réseaux d'égouts. Par ailleurs, l'utilisation de matériaux pâles et réfléchissants pour les enveloppes d'immeubles sera privilégiée, notamment pour les toits, et certains murs pourront éventuellement être végétalisés.



Gestion durable des eaux pluviales pour aires de stationnement, Low Impact Development (LID) (Source : <http://www.wbdg.org>)



Réduction de l'effet d'îlot de chaleur, plantations sur le pourtour des bâtiments et toiture blanche (Source : INSP 2009)



En ce qui concerne la trame de rue, celle-ci sera constituée d'une seule rue en forme de «U» inversé qui reliera le boulevard Henri-Bourassa par deux points d'accès. Cependant, et comme il a été décrit précédemment, deux emprises de rues seront aménagées afin de permettre à moyen et long terme l'extension de la trame urbaine de façon cohérente lorsque les activités institutionnelles seront graduellement relocalisées. Comme l'illustrent les images suivantes, la rue Meilleur pourra se prolonger jusqu'à la rue McDuff qui elle-même reliera les rues Tanguay et Poincaré si les activités de la prison Tanguay cessent.

Le prolongement de la seconde emprise située à l'extrémité ouest du site pourra quant à elle rejoindre le prolongement de la rue Poincaré à la suite de la relocalisation de la voirie municipale et des activités de la SAAQ.

Cette nouvelle trame urbaine favorisera la réappropriation progressive des terrains laissés vacants par les instances publiques afin de créer une nouvelle trame urbaine à vocation résidentielle compatible avec le milieu existant environnant. Cette réappropriation permettra la réalisation de projets de moyenne densité qui consolideront le pôle TOD de la gare Bois-de-Boulogne.



Un quartier ouvert sur le milieu urbain actuel et à venir.

3.2.3. L'impact du projet sur la circulation

La réalisation de ce projet entrainera une augmentation de l'achalandage véhiculaire dans ce secteur. Cependant, quel en sera l'impact réel ? Afin de répondre à cette question, et comme l'exige la Ville de Montréal, une étude de circulation a été réalisée afin d'estimer l'impact du projet sur le réseau routier avoisinant. Cette étude réalisée par la firme d'ingénierie CIMA+ conclut que les niveaux de service, soit l'achalandage supplémentaire généré aux différentes intersections concernées, augmenteront sans toutefois devenir problématiques.

En d'autres mots, le grand gabarit du boulevard Henri-Bourassa sera suffisant pour absorber ce nouvel afflux de circulation. De plus, il sera possible d'agir sur la signalisation routière et le sens des rues afin d'éviter tout débordement dans les quartiers avoisinants. Cette étude a été transmise au Service de l'aménagement et des services aux entreprises de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville ainsi qu'à la Direction des transports de la Ville de Montréal.

3.2.4. Aménagement de la rue publique en système de voirie partagée

Considérant le fait que la fonction de circulation de transit est pleinement assurée par le boulevard Henri-Bourassa Ouest dans le secteur, la rue publique pourra être aménagée en espace partagé entre automobilistes, piétons et cyclistes, sans marquage physique pour séparer les différents modes de transport. Ce type d'aménagement impose des restrictions très strictes quant à la vitesse permise pour les automobilistes. La rue devient un espace convivial, propice à la vie de quartier. Le système de voirie partagée est omniprésent en Europe et gagne en popularité en Amérique du Nord, dont à Montréal avec le Quartier des spectacles et la place d'Armes nouvellement réaménagée.

EXEMPLES DE RUES PARTAGÉES



Drachten, Pays-Bas (Source : Google Image)



Brighton, Royaume-Uni (Source : Google Image)



Signalisation (Source : Google Image)



Fribourg, Allemagne (Source : Google Street View, 2011)



Brighton, Royaume-Uni (Source : Google Image)

3.2.5. Densité

Le projet de développement proposé par Constructions Musto prévoit 932 logements répartis dans huit bâtiments sur un lot d'une superficie de 40 862,7 mètres carrés (439 842,4 pieds carrés). Étant donné que ce projet est conçu selon les principes d'aménagement des TOD, la densité visée est supérieure à l'environnement existant et s'inscrit aussi dans les tendances immobilières du Grand Montréal, principalement à proximité des gares du réseau de train de banlieue dont la gare Bois-de-Boulogne fait partie.

Afin de bien évaluer la densité proposée dans le cadre de ce projet de redéveloppement des terrains de l'ancien garage du MTO, une étude comparative avec d'autres projets d'envergure localisés dans des milieux similaires (typologie de bâtiment, réseau viaire, fonctions urbaines environnantes) a été effectuée. En voici les résultats sommaires :

Projet	Nombre de logements	Superficie brute du terrain	Hauteur (nombre d'étages)	Densité (logements à l'hectare)	Espaces verts publics
Projet Constructions Musto arr. d'Ahuntsic-Cartierville	932	40 862,7 m ²	4 à 12	228 log./ha	4 173,2 m ² (10 %)
Place L'Acadie arr. d'Ahuntsic-Cartierville	1 300	45 100,8 m ²	7 à 16	288 log./ha	3 152 m ² (7 %)
Les Jardins Millen arr. d'Ahuntsic-Cartierville	410	10 930,3 m ²	4 à 8	375 log./ha	Aucun (0 %)
Norampac (rue Molson) arr. de Rosemont - La Petite-Patrie	1 163	31 633 m ²	4 à 10	368 log./ha	Aucun (0 %)

Comme l'indique le tableau, le projet de Constructions Musto présente une densité inférieure à d'autres projets qui ont été acceptés par les instances municipales au cours des dernières années et il consacre une plus grande proportion du projet aux espaces verts publics. Le concept d'aménagement proposé respecte les orientations de densification adoptées par la CMM et la Ville de Montréal tout en créant un milieu où l'on retrouvera plusieurs espaces libres de toute construction et un vaste parc qui contribueront à la qualité de vie des citoyens de ce nouveau quartier qui s'intégrera harmonieusement à la trame urbaine existante.



Place de l'Acadie | AHUNTSIC-CARTIERVILLE

- Densité et mixité sociale
- Intégration d'un parc de voisinage
- Convivialité d'un secteur enclavé

projets similaires en densité; en construction dans l'arrondissement

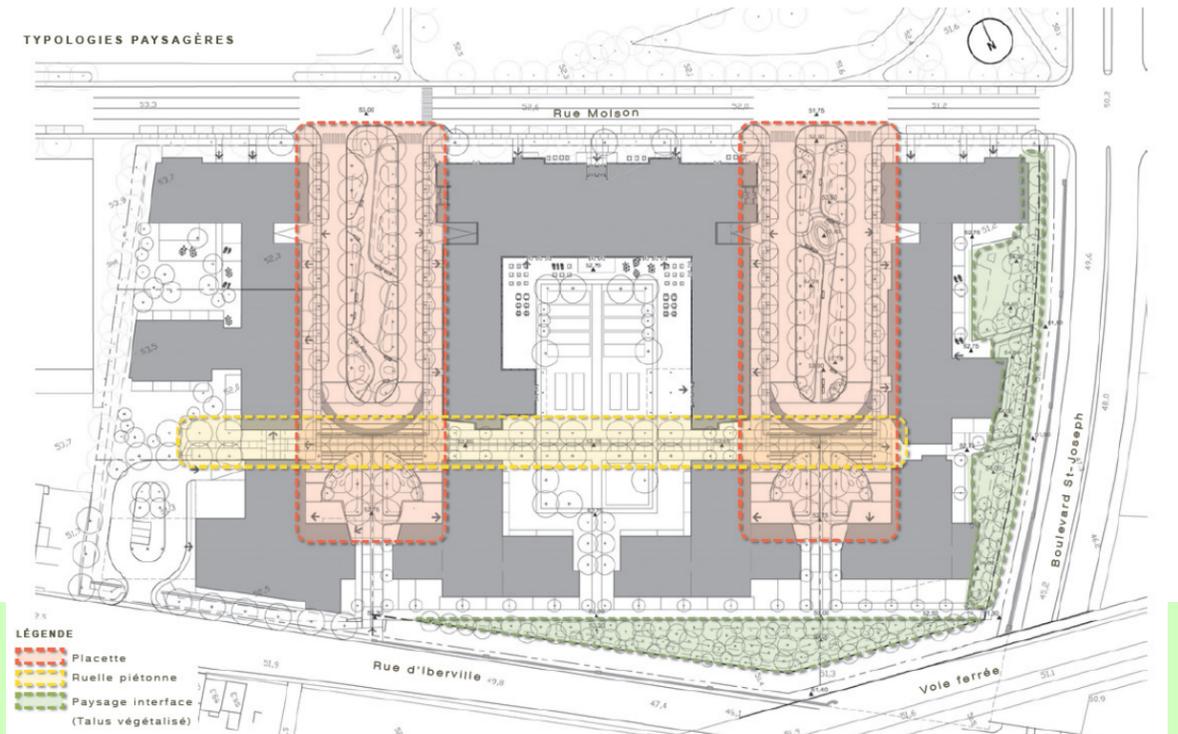


Résidence Les jardins Millen | AHUNTSIC-CARTIERVILLE

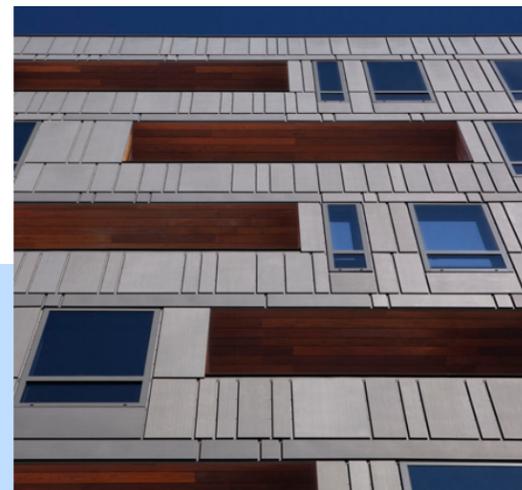
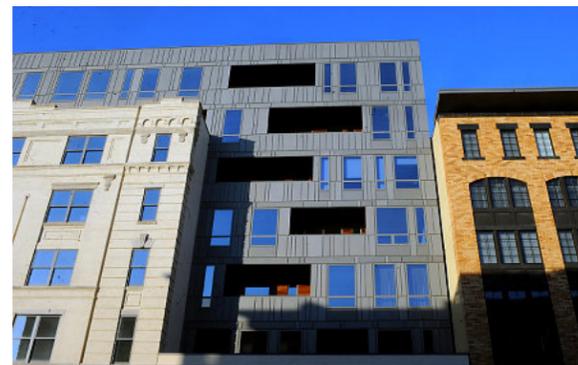
- Densité
- Mixité des usages
- Hiérarchie des hauteurs



Christian Thiffault | Norampac | MONTRÉAL
 - Densité globale
 - Hiérarchie des hauteurs
 - Hiérarchie des espaces et du bâti



Saia Barbarese Toupouzanov
Résidence Ahuntsic | MONTRÉAL
- Études de façades
- Mixité de l'architecture



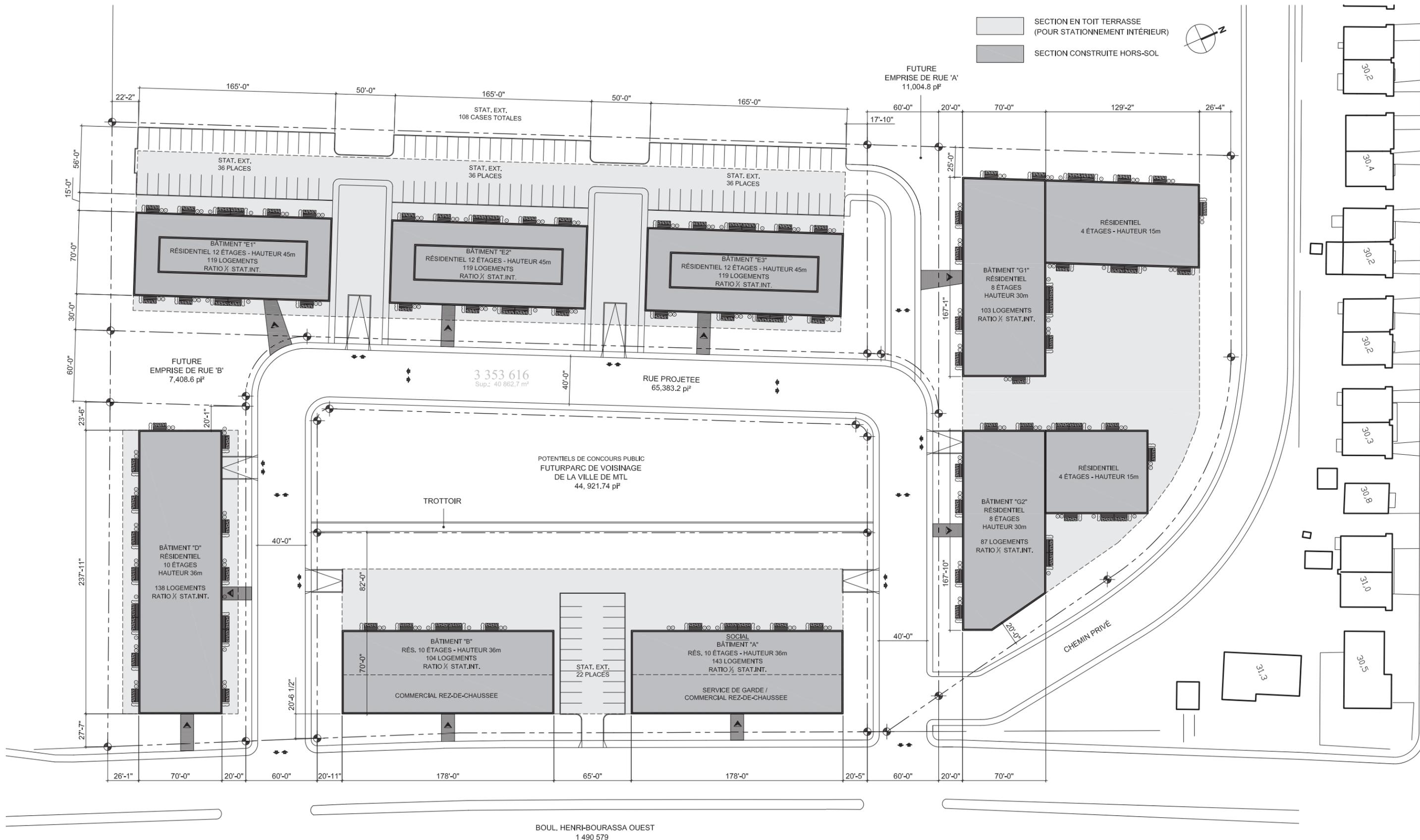
Shop Architect | garden street lofts | NEW-JERSEY
- Mixité architecturale en ville

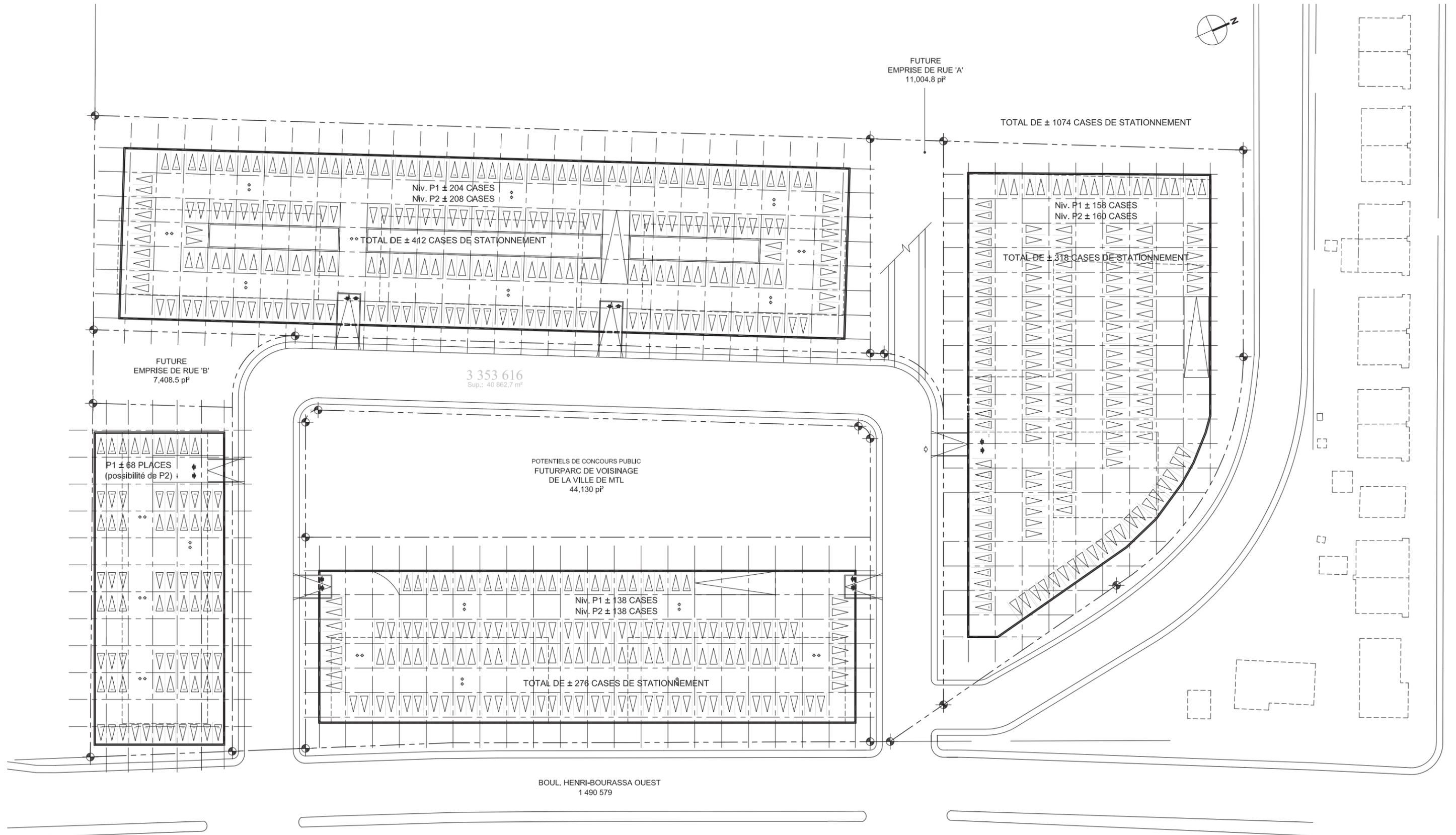


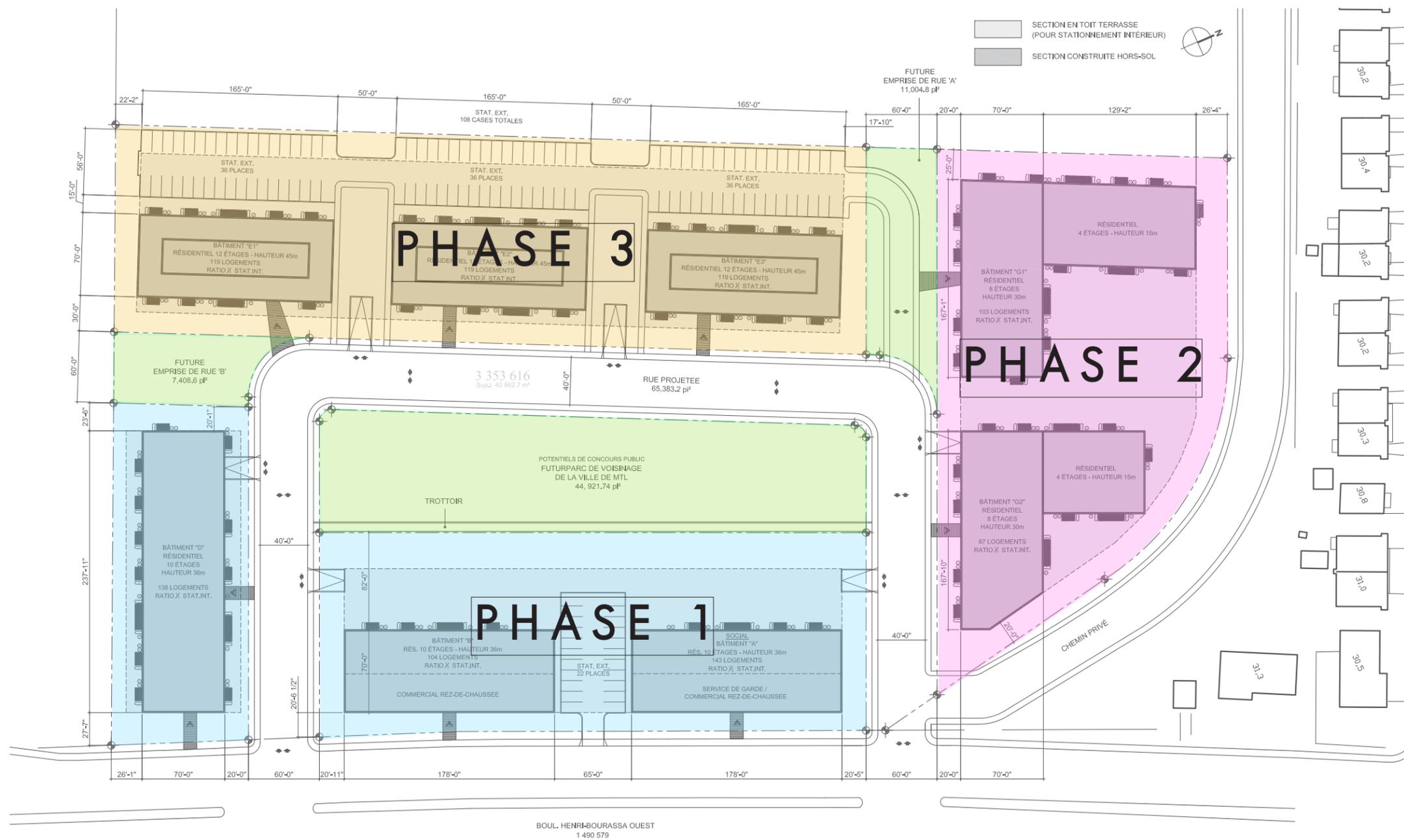


CONCEPT ARCHITECTURAL

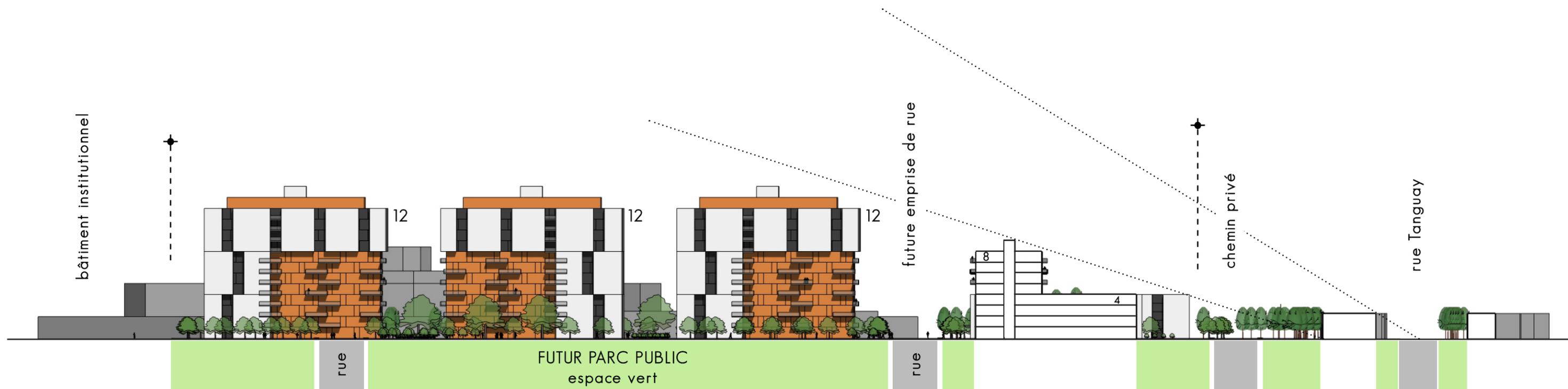
- NOUVELLE RUE PUBLIQUE (JAUNE) DANS LES AXES ROUTIERS EXISTANTS
- INTÉGRATION D'UN CARREFOUR CENTRAL; PARC PUBLIC CRÉÉ PAR L'ENCEINTE DE LA NOUVELLE RUE (PARC DE VOISINAGE TYPE) ET D'UN TROTTOIR.
- DÉFINIR EMPLACEMENT DE CHOIX POUR LES HAUTEURS IMPORTANTES AUTOUR D'UN ESPACE CENTRAL ACCESSIBLE À L'ENSEMBLE.
- PROLONGEMENT FUTUR DE DEUX EMPRISES DE RUES PUBLIQUES DANS LES AXES PRÉVUS NORD/SUD (RUE MEILLEUR) ET EST/OUEST (POINTILLÉ JAUNE).
- CRÉATION D'UN ÎLOT DE MIXITÉ SOCIALE (COMMERCES, CONDOMINIUMS ET LOGEMENTS LOCATIFS SUR LE BOUL. HENRI-BOURASSA OUEST).
- MORPHOLOGIE CONTRÔLÉE ET ALIGNEMENTS DE CONSTRUCTION.
- GRADATION CROISSANTE DES HAUTEURS; 12, 10, 8 ET 4 ÉTAGES PRÉVUS VERS LE PARCELLAIRE DE BASSE DENSITÉ DE LA RUE TANGUAY À L'EST DU SITE.
- PASSAGE PIÉTON MIS DE L'AVANT DANS LE PRINCIPE TOD.
- ACCÈS VÉHICULAIRE CONTRÔLÉ : STATIONNEMENTS INTÉRIEURS POUR RÉSIDENTS PRÉVUS, STATIONNEMENTS EXTÉRIEURS POUR VISITEURS DU CÔTÉ NORD DU SITE ET STATIONNEMENTS SUR RUE EN BORDURE DES ACCÈS VÉHICULAIRES.



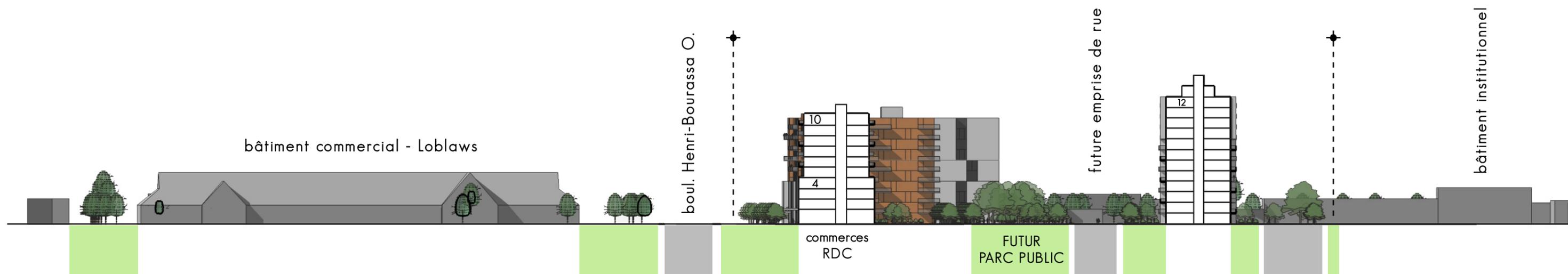




PROJET DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL		Maï 2012
ARRONDISSEMENT AHUNTSIC-CARTIERVILLE		
SUPERFICIE DE LOT:	439,842.4 pi ² (40,862.7 m ²)	
PARC DE VOISINAGE :	44,921.7 pi ² (4,173.2 m ²)	
FUTURE EMPRISE DE RUE A: (ACCÈS STAT. VISITEURS)	11,004.8 pi ² (1,022.3 m ²)	
FUTURE EMPRISE DE RUE B:	7,408.6 pi ² (688.2 m ²)	
RUE PUBLIQUE (VOIRIE) :	65,383.2 pi ² (6,074.1 m ²)	
SUPERFICIE DE LOT RÉSIDUELLE: DÉVELOPPABLE (LD)	311 232.88 pi ² (28,913.5 m ²)	
SUP. BÂTIMENTS AU SOL (LD):	113,958.6 pi ² (10,586.8 m ²)	
% D'IMPLANTATION:	37 %	
% STAT.EXT. ET ACCÈS:	25 %	
% D'ESPACE VERT:	75 %	
SUP. BATIMENTS TOTALE:	1,084,400 pi ² (100,740.8 m ²)	
DENSITÉ (C.O.S.):	3.48	
NOMBRE D'UNITÉS TOTALES:	932 LOGEMENTS 143 Sociaux	
SUP. SOCIAL / SUP. TOTALE:	11.49% (15% REQUIS) (124,600pi ² / 1,084,400pF)	
SERVICE DE GARDE :	+/- 6,000 pi ² (557.4 m ²)	
ESPACE COMMERCIAL :	+/- 6,000 pi ² (557.4 m ²)	
TOTAL :	12,000 pi ² (1114.8 m ²)	



coupe longitudinale



coupe transversale



Place de l'Acadie - NIP Paysage
GAGNANT DU CONCOURS UNESCO
MONTREAL

suggestion d'aménagement de parcs publics



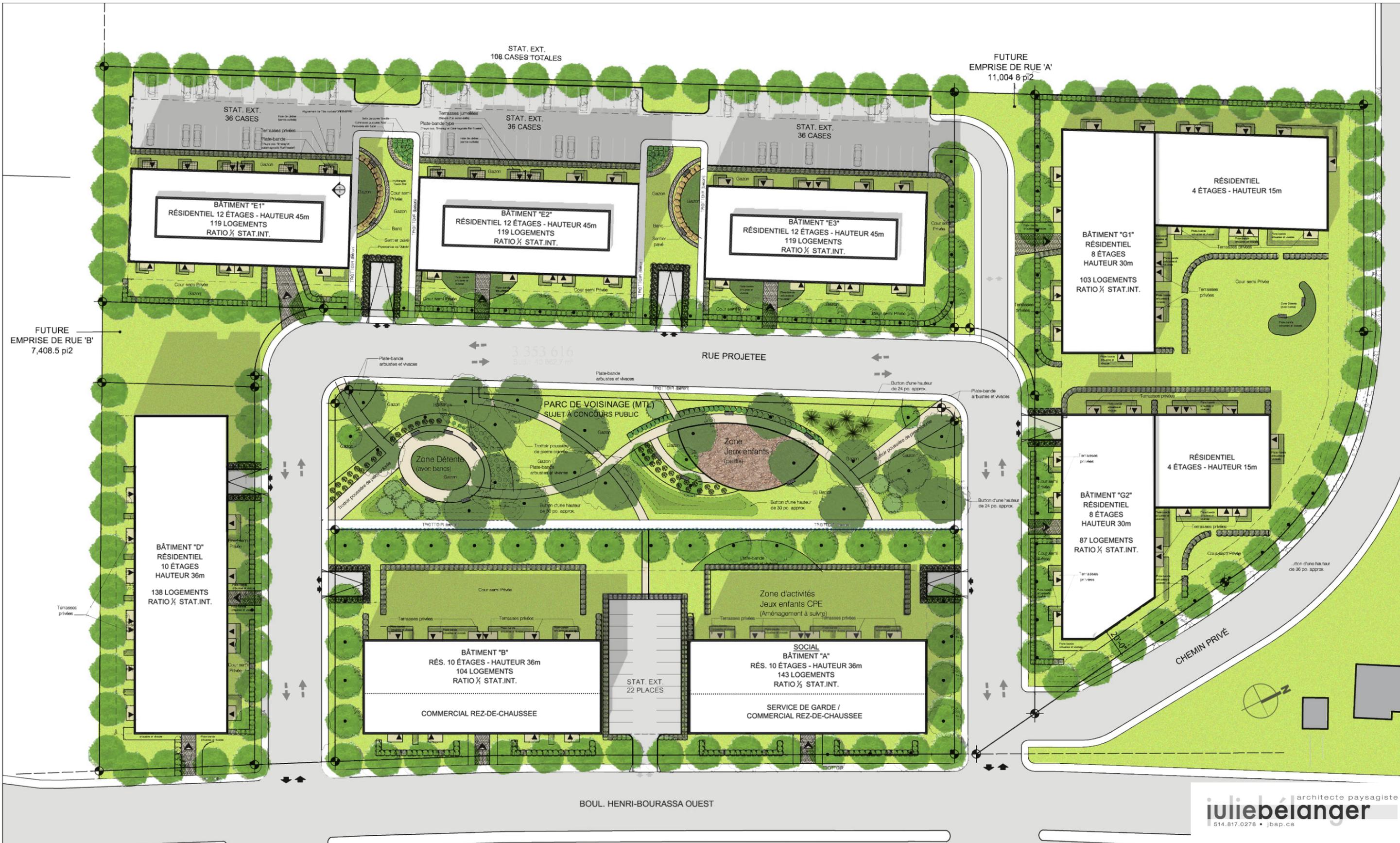


court square press build | BOSTON

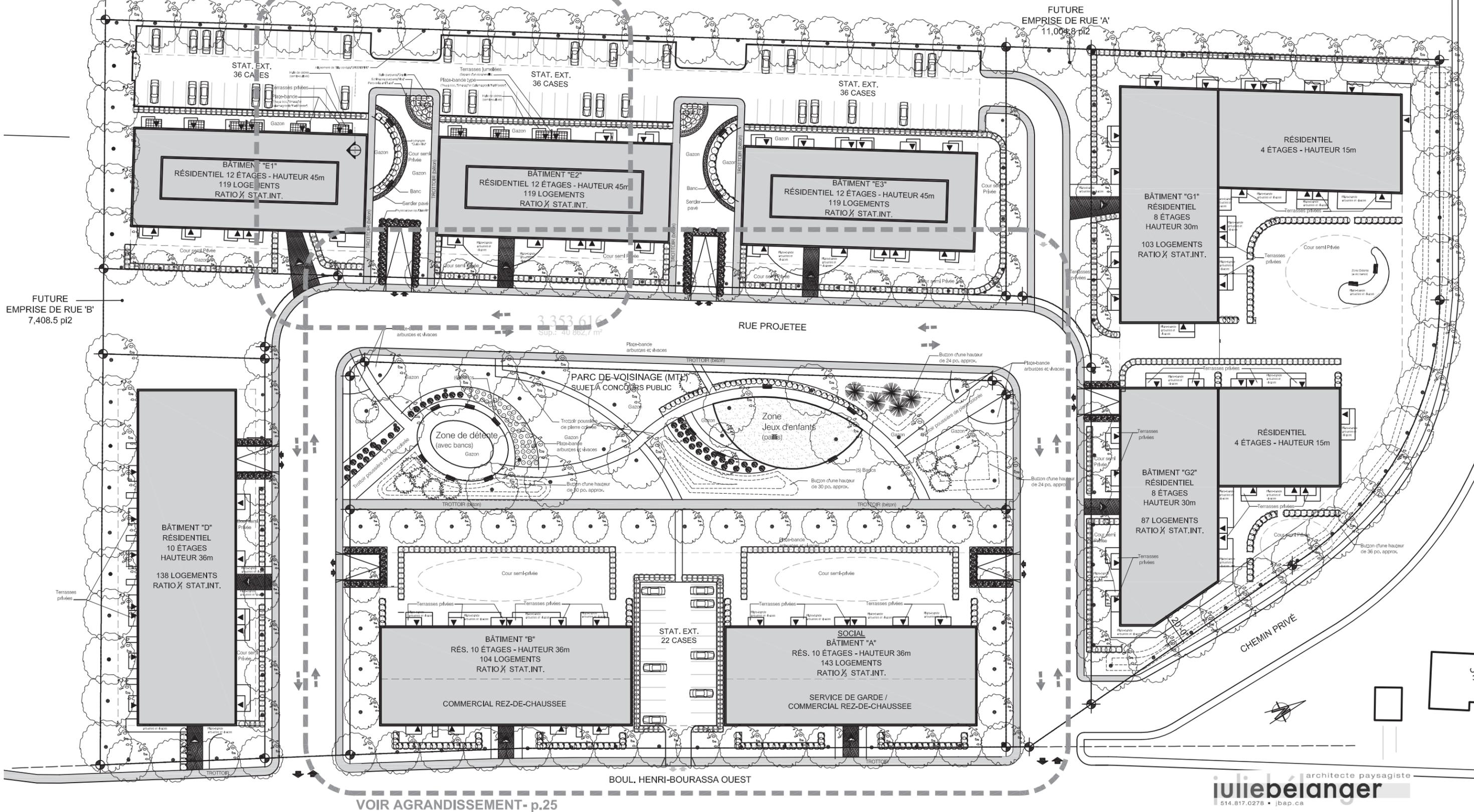


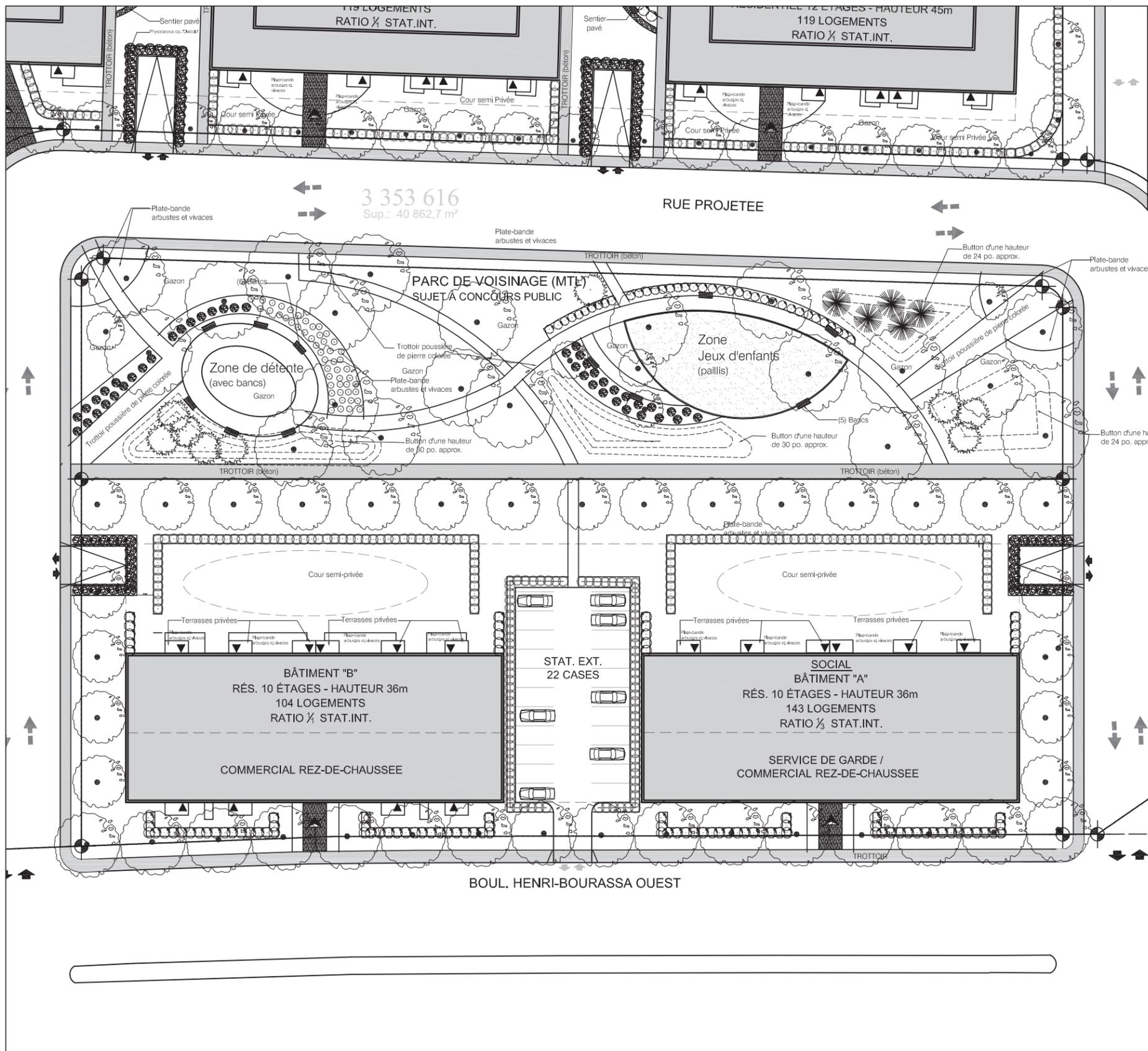
Place d'Youville - Claude Cormier | MONTRÉAL





juliebélanger architecte paysagiste
514.817.0278 • jlap.ca





Aménagement du parc de voisinage

(Îlot de verdure central)

Concept d'aménagement :

L'objectif premier du projet est d'assurer l'appropriation des lieux par les résidents qui occuperont ou utiliseront les espaces publics, semi-privés et privés (terrasses au sol).

Le parc de voisinage, considéré comme un espace public, permet d'offrir un îlot de verdure indispensable à la qualité de vie des futurs résidents et d'atteindre un équilibre social avec le quartier environnant.

De ce fait, nous y retrouvons deux zones principales, soit une pour les jeux d'enfants et une autre comme zone de détente aménagée avec quelques bancs. La planification des sentiers en poussière de pierre colorée permet de relier chacune de ces zones de façon harmonieuse et logique au reste du projet.

La présence de quelques buttons, sur le pourtour de ces deux zones permet, entre autres, de dissimuler la présence d'un stationnement sur le boulevard Henri-Bourassa, en plus de moduler l'espace et de bien les définir.

La présence de plates-bandes vient renforcer chacun de ces espaces et rendre les lieux invitants et visuellement intéressants pour les résidents et les piétons.

L'utilisation de plantes rustiques et faciles d'entretien sera privilégiée.

Nom Latin: ACER PLAT. 'DEBORAH'
Nom français: Érable Deborah
Famille: ARBRES
Zone: 4b **Hauteur (m):** 15 **Largeur (m):** 10
Exposition: Soleil, Mi-ombre
Taille: Juin
Coloris: Rougeâtre
Floraison: Mai
Description: Nouvelles pousses rouge vif devenant foncées au cours de l'été. Feuillage dense. Fruit: samares Port étroit et ovale Tolère les sols lourds et le sel de déglacage. Croissance moyenne. À utiliser en isolé ou en alignement.



Nom Latin: GLEDITSIA TRIACANTHOS INERMIS 'SHADEMASTER'
Nom français: Gleditsia
Famille: ARBRES
Zone: 4b **Hauteur (m):** 15 **Largeur (m):** 12
Exposition: Soleil
Taille: --
Coloris: --
Floraison: --
Description: Feuillage léger et vert tournant au jaune à l'automne. Fruits sous forme de gousses. Port étalé Croissance rapide. Tolère la pollution, les sols lourds et les sels. Idéal en isolé ou en alignement. Ombre légère.



Nom Latin: PRUNUS VIRGINIANA 'SHUBERT'
Nom français: Cerisier de Shubert
Famille: ARBRES
Zone: 2b **Hauteur (m):** 5 **Largeur (m):** 4
Exposition: Soleil
Taille: Juin
Coloris: Blanc
Floraison: Mai
Description: Ce petit arbre au port conique large porte un feuillage vert devenant rouge bronzé à l'été. Sa floraison est également intéressante avec ses nombreuses grappes de fleurs blanches au printemps. Excellent choix pour les petits jardins.



Nom Latin: TILIA AMER. 'REDMOND'
Nom français: Tilleul d'Amérique Redmond
Famille: ARBRES
Zone: 3a **Hauteur (m):** 12 **Largeur (m):** 9
Exposition: Soleil, Mi-ombre
Taille: --
Coloris: --
Floraison: Juin
Description: Feuillage dense, vert luisant, devenant jaunâtre à l'automne. Grandes feuilles en forme de cœur. Petites fleurs mellifères et odoriférantes. Résiste à la pollution. Arbre d'ombrage. À utiliser en isolé, alignement ou comme arbre de rue.



Nom Latin: TILIA CORDATA
Nom français: Tilleul à petites feuilles
Famille: ARBRES
Zone: 3a **Hauteur (m):** 12 **Largeur (m):** 6
Exposition: Soleil, Mi-ombre
Taille: --
Coloris: Jaunâtre
Floraison: Juin, juillet
Description: Cet arbre arbore un port pyramidal naturel qui convient parfaitement en isolé ou en alignement. Il supporte bien la pollution de nos villes. Ses feuilles sont petites, en formes de cœur. Sa floraison jaunâtre est très parfumée en juin-juillet.



Nom Latin: TILIA CORDATA 'GREENSPIRE'
Nom français: Tilleul Greenspire
Famille: ARBRES
Zone: 3a **Hauteur (m):** 15 **Largeur (m):** 12
Exposition: Soleil, Mi-ombre
Taille: --
Coloris: Jaunâtre
Floraison: Juin, juillet
Description: Cet arbre arbore un port pyramidal naturel qui convient parfaitement comme arbre de rue. Il supporte bien la pollution de nos villes. Ses feuilles sont petites, en formes de cœur. Croissance vigoureuse. Sa floraison jaunâtre est très parfumée en juin-juillet. Excellent arbre d'ombrage.



Nom Latin: PICEA ABIES
Nom français: Épinette de Norvège
Famille: CONIFÈRES
Zone: 2b **Hauteur (m):** 20 **Largeur (m):** 8
Exposition: Soleil
Taille: Mai
Coloris: --
Floraison: --
Description: Un grand conifère au port pyramidal dont les branches sont ascendantes et les rameaux secondaires retombants, lui donnant un aspect très gracieux. Cet arbre à croissance rapide convient mieux aux grands espaces.



Nom Latin: PICEA PUNGENS 'GLAUCA'
Nom français: Épinette bleue du Colorado
Famille: CONIFÈRES
Zone: 2a **Hauteur (m):** 20 **Largeur (m):** 5
Exposition: Soleil
Taille: Mai
Coloris: --
Floraison: --
Description: Un grand conifère au port conique très régulier apprécié pour son feuillage d'un bleu très intense surtout chez les nouvelles pousses. Un arbre de grande taille qui fait merveille sur les terrains de grande dimension. Utilisé en isolé.



Nom Latin: HYDRANGEA PANICULATA 'LIMELIGHT'
Nom français: Hydrangée 'Limelight'
Famille: ARBUSTES
Zone: 4a **Hauteur (m):** 2.0 **Largeur (m):** 1.5
Exposition: Soleil, mi-ombre
Taille: --
Coloris: vert lime lumineux
Floraison: Juillet à septembre
Description: Dès le milieu de l'été, l'hydrangée offre ses panicules allongées d'un vert lime lumineux. Une couleur originale pour un jardin au style actuel et romantique. Un arbuste vigoureux et facile de culture qui préfère les sols riches et acides.



Nom Latin: HYDRANGEA 'QUICK FIRE'
Nom français: Hydrangea paniculata 'Quick Fire'
Famille: ARBUSTES
Zone: 4a **Hauteur (m):** 2-2.5 **Largeur (m):** 1.5
Exposition: Soleil
Taille: --
Coloris: blanc-rosé
Floraison: Juin à octobre
Description: L'hydrangée 'Quick Fire' est la première à fleurir et sa floraison persiste jusqu'aux premières neiges. À la fin de la saison, les inflorescences prennent une teinte rose sombre. Une taille sévère à l'automne favorisera une floraison plus abondante.



Nom Latin: SALIX PURPUREA 'GRACILIS'
Nom français: Saule
Famille: ARBUSTES
Zone: 2b **Hauteur (m):** 1,5 **Largeur (m):** 1,5
Exposition: Soleil, mi-ombre
Taille: Juin
Coloris: Jaunâtre
Floraison: Avril
Description: Un arbuste très populaire pour constituer des haies basses à moyenne. Son feuillage est vert bleuté et répond très bien à la taille. Demande un sol léger et bien drainé. Très rustique, facile de culture et pas susceptible aux maladies.



Nom Latin: CALAMAGROSTIS X ACUTIFLORA 'KARL FØRSTER'
Nom français: Calamagrostis 'Karl Føerster'
Famille: GRAMINÉES
Zone: 4a **Hauteur (m):** 1.5-2 **Largeur (m):** 0.5
Exposition: Soleil, mi-ombre
Taille: --
Coloris: blé
Floraison: Juin, juillet
Description: Sa floraison dorée évoque celle du blé. Le feuillage fin et souple vert foncé tourne au jaune doré à l'automne. Cette plante facile de culture préfère les sols riches et humides. Bien qu'elle tolère la mi-ombre, elle préfère le soleil.



Nom Latin: MISCANTHUS 'MALEPARTUS'
Nom français: Miscanthus sinensis 'Malepartus'
Famille: GRAMINÉES
Zone: 4a **Hauteur (m):** 2.0 **Largeur (m):** 1.0
Exposition: Soleil
Taille: --
Coloris: blanc
Floraison: Septembre à octobre
Description: En raison de sa hauteur, ce miscanthus peut servir d'écran au jardin, mais il décore magnifiquement les aménagements par ses généreuses inflorescences blanches, disposées en touffes au sommet des tiges, ainsi que par son feuillage vert prenant une teinte



Nom Latin: PANICUM VIRGATUM 'ROTSTRAHLBUSH'
Nom français: Panic effilée Haense Herms
Famille: GRAMINÉES
Zone: 5 **Hauteur (m):** 1.2 **Largeur (m):** 0.6
Exposition: Soleil
Taille: Avril
Coloris: Maron
Floraison: Août à octobre
Description: Une graminée présentant une touffe vigoureuse de feuilles vertes foncées, rubanées, d'abord érigées puis retombantes. Ses feuilles deviennent bourgogne à l'automne. Préfère un sol frais et bien drainé.



Nom Latin: THUJA OCCIDENTALIS
Nom français: Cèdre du Canada
Famille: HAIES ET ECRANS
Zone: 3a **Hauteur (m):** 18 **Largeur (m):** 4
Exposition: Soleil, Mi-ombre
Taille: Juin à septembre
Coloris: --
Floraison: --
Description: Toujours populaire, le cèdre commun est de culture facile. C'est le choix à privilégier pour la confection d'une haie taillée de taille moyenne ou haute. Son feuillage persistant assure l'intimité du jardin pendant toute l'année. Très utilisé pour créer de grands écrans dans les vastes terrains.



Nom Latin: ECHINACEA PURPUREA 'ALBA'
Nom français: --
Famille: VIVACES
Zone: 3a **Hauteur (m):** 0.9 **Largeur (m):** 0.5
Exposition: Soleil, Mi-Ombre
Taille: Avril
Coloris: blanc
Floraison: Juillet, août
Description: Nombreuses fleurs aux ligules retombantes blanches et au fleuron brun rougeâtre ressemblant à des marguerites. Pour papillons. Idéal en massif ou dans la plate-bande. Excellente fleur coupée et séchée. Culture facile.



Nom Latin: HEMEROCALLIS X 'STELLA D'ORO'
Nom français: Hémérocalce Stella d'Oro
Famille: VIVACES
Zone: 3a **Hauteur (m):** 0,3-0.6 **Largeur (m):** 0.6
Exposition: Soleil, Mi-ombre
Taille: Avril
Coloris: Jaune doré
Floraison: Juin à octobre
Description: De culture facile, cette hémérocalce produit une multitude de fleurs légèrement odoriférantes de juin à octobre. Pousse dans un sol fertile et bien drainé. Excellente variété pour sa floraison prolongée et sa hauteur. Idéal en bordure ou en plate-bande.



Nom Latin: PEROVSKIA ATRI. 'LACE'
Nom français: Sauge de Russie Lace
Famille: VIVACES
Zone: 4a **Hauteur (m):** 0,6 **Largeur (m):** 0,5
Exposition: Soleil
Taille: --
Coloris: Bleu-violet
Floraison: Août à septembre
Description: Arbuste ornemental cultivé comme une vivace, au feuillage gris argenté, très découpé et aromatique. Ses fleurs bleu violet sont disposées sur de longs épis à la fin de l'été. Demande un sol bien drainé. Recouvrir le sol d'un paillis pour protéger les racines du froid.





vue existante 1



vue existante 2



vue proposée 1



vue proposée 2



10:00



12:00



14:00



16:00

SOLSTICE DU 21 DÉCEMBRE



10:00



12:00



14:00



16:00

SOLSTICE DU 21 JUIN



10:00



12:00



14:00



16:00

ÉQUINOXE DU 20 MARS

IMPRESSIONS VOLUMÉTRIQUES



















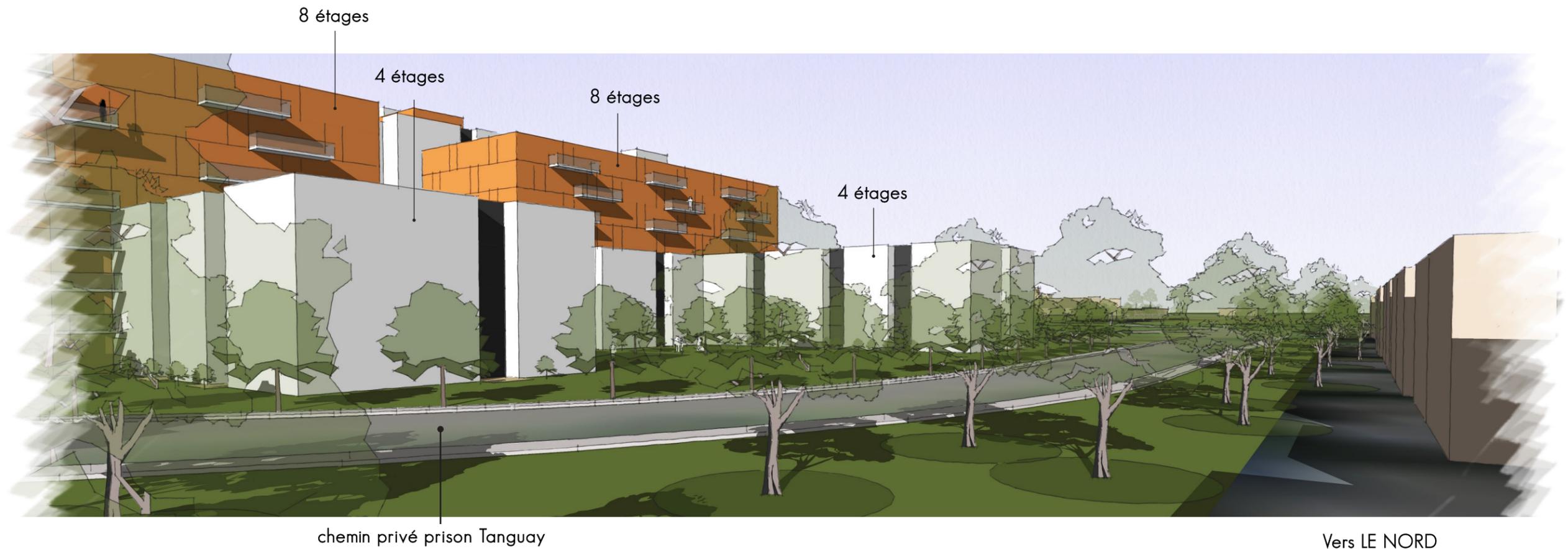




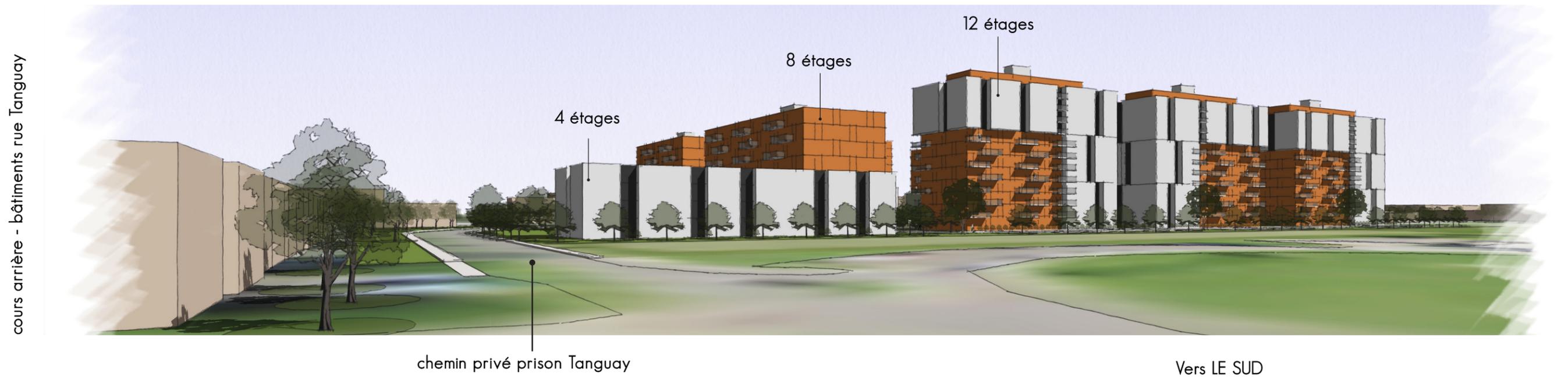
Vers l'EST



Vers l'OUEST



cours arrière - bâtiments rue Tanguay



cours arrière - bâtiments rue Tanguay

Le projet de redéveloppement proposé par Constructions Musto tient compte des caractéristiques du lot actuel (forme et superficie), des clientèles cibles et des orientations du PMAD.

On projette d'y construire 932 logements, dont approximativement 300 seront destinés au logement social et au logement abordable, qui seront complétés par l'aménagement de quelques locaux commerciaux qui pourront accueillir une activité commerciale de proximité ou un service de garde. En ce qui concerne le découpage cadastral, celui-ci s'apparente aux grands ensembles institutionnels environnants et non pas à la forme des plans de lotissement qui caractérise une façon de faire des 18^e, 19^e et 20^e siècles pour des habitations unifamiliales ou des duplex.

La superficie et la forme des lots permettent de créer un ensemble immobilier axé sur plusieurs principes fondamentaux du développement durable et du concept TOD avec la densification du lieu, la mixité des usages, la mixité sociale, la réduction des îlots de chaleur, l'aménagement d'espaces verts d'envergure et l'accès aisé pour un nombre élevé d'individus au réseau de transport en commun.

La réalisation de ce projet dépend toutefois d'une modification au *Plan d'urbanisme* de la Ville de Montréal afin d'autoriser la construction de bâtiments d'une hauteur maximale de douze étages alors que la norme actuelle est de six étages. Cette orientation d'aménagement vise à minimiser l'empreinte au sol des nouvelles constructions afin de favoriser la création d'espaces verts d'envergure et de qualité. Présentement, les paramètres liés à l'implantation au sol permettent une empreinte plus vaste, ce qui ne favorise pas l'aménagement d'espaces verts et de parcs pouvant jouer un rôle central, tant dans la caractérisation du lieu physique que dans le développement de liens sociaux et communautaires solides entre les futurs résidents. À cela s'ajoute la rentabilité du projet qui comprend des coûts importants de décontamination du terrain qui possède une vocation industrielle depuis son aménagement initial voilà plus d'un demi-siècle.

Les qualités de ce projet se résument ainsi :

- Valoriser un site contaminé localisé à proximité du secteur résidentiel de la rue Tanguay;
- Harmoniser l'intégration de nouvelles constructions au quartier environnant avec une modulation réfléchie des volumes en fonction des caractéristiques du milieu d'insertion;
- Améliorer l'aspect esthétique de ce vaste terrain ayant front sur le boulevard Henri-Bourassa Ouest;
- Diversifier et consolider l'activité commerciale avec l'avènement de quelques commerces et services de proximité ou satisfaire un besoin communautaire avec l'aménagement d'un service de garde;
- Favoriser l'utilisation du transport en commun;
- Offrir des espaces verts de qualité dont un parc public de 4 173 m² et réduire les îlots de chaleur;
- Favoriser la mixité sociale par le biais de l'application de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal et éviter ainsi tout clivage avec les milieux environnants existants;
- Concevoir un milieu urbain sécuritaire en facilitant l'accessibilité à ce nouveau quartier ainsi qu'un repérage aisé des futures constructions par les services publics ainsi que par les visiteurs;
- Établir une hiérarchisation claire des espaces publics et privés;
- Stimuler la vie communautaire avec la création d'espaces voués à cette fin;
- Prévoir des liens projetés qui permettra de relier ce nouveau quartier au tissu urbain environnant;
- Élaborer un concept d'aménagement paysager qui assurera la quiétude des résidents.

En somme, il est demandé aux représentants de l'arrondissement d'Ahuñtsic-Cartierville d'appuyer ce projet de développement novateur, basé sur les principes du développement durable et des orientations d'aménagement et de développement métropolitain afin d'entamer les démarches d'amendement du *Plan d'urbanisme* de la Ville de Montréal ainsi que celles reliées à l'adoption d'un projet particulier qui permettra la réalisation de ce projet.



vue à vol d'oiseau