



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

architecte paysagiste
juliebélanger
514.817.0278 • jbp@ca



L'ÉQUIPE |

PROPRIÉTAIRES ET PROMOTEURS: Marco Musto, président , Construction Musto
Giuseppe Panzera, président, CIOT

ARCHITECTURE: Sebastian Campanella, architecte, président, Campanella & Associés

ARCHITECTURE DE PAYSAGE: Julie Bélanger, architecte paysagiste

CIRCULATION: Geneviève Lefebvre, ingénieure, CIMA+

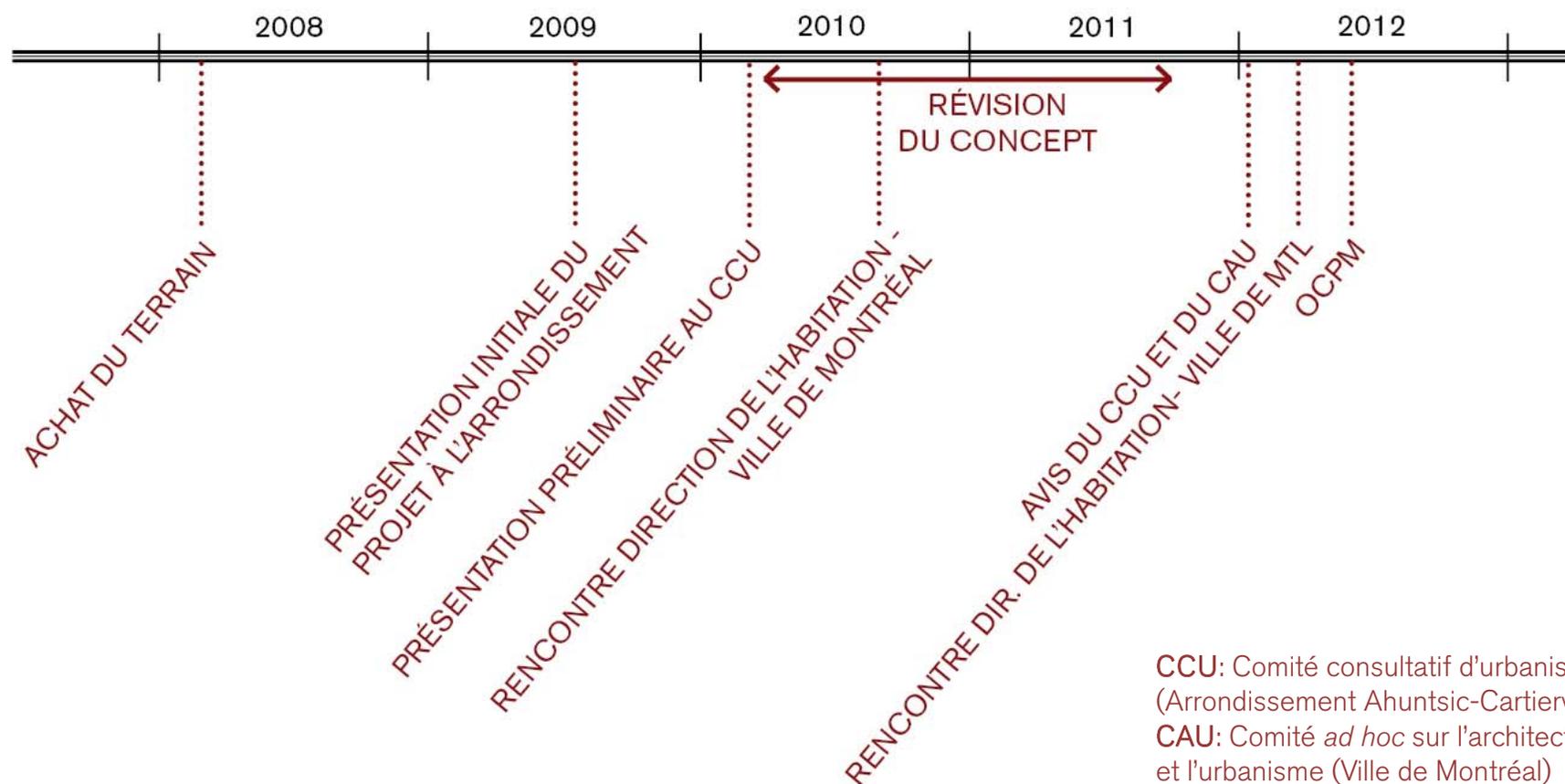
IMPACTS ÉOLIENS: Wael Taha, ingénieur, Groupe-conseil Lasalle

RELATIONS AVEC LA COMMUNAUTÉ: Pierre Guillot-Hurtubise, associé principal, Octane Stratégies

LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES: Édith Cyr, directrice générale, Groupe de ressources techniques
Bâtir son quartier

URBANISME: Sylvain Gariépy, urbaniste, président, Provencher Roy + Urbanisme

RAPPEL DES ÉTAPES |



CCU: Comité consultatif d'urbanisme (Arrondissement Ahuntsic-Cartierville)
CAU: Comité *ad hoc* sur l'architecture et l'urbanisme (Ville de Montréal)
OCPM: Office de consultation publique de Montréal

STRUCTURE DE LA PRÉSENTATION |

[1] ANALYSE URBAINE

Évolution du parcellaire

Contexte urbain

Contraintes et potentiels du site

[2] PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Vision et principes d'aménagement

Orientations d'aménagement (PMAD)

Le projet en quelques mots

Intégration à la trame urbaine

Plan d'implantation

Aménagement du site

Coupes schématiques

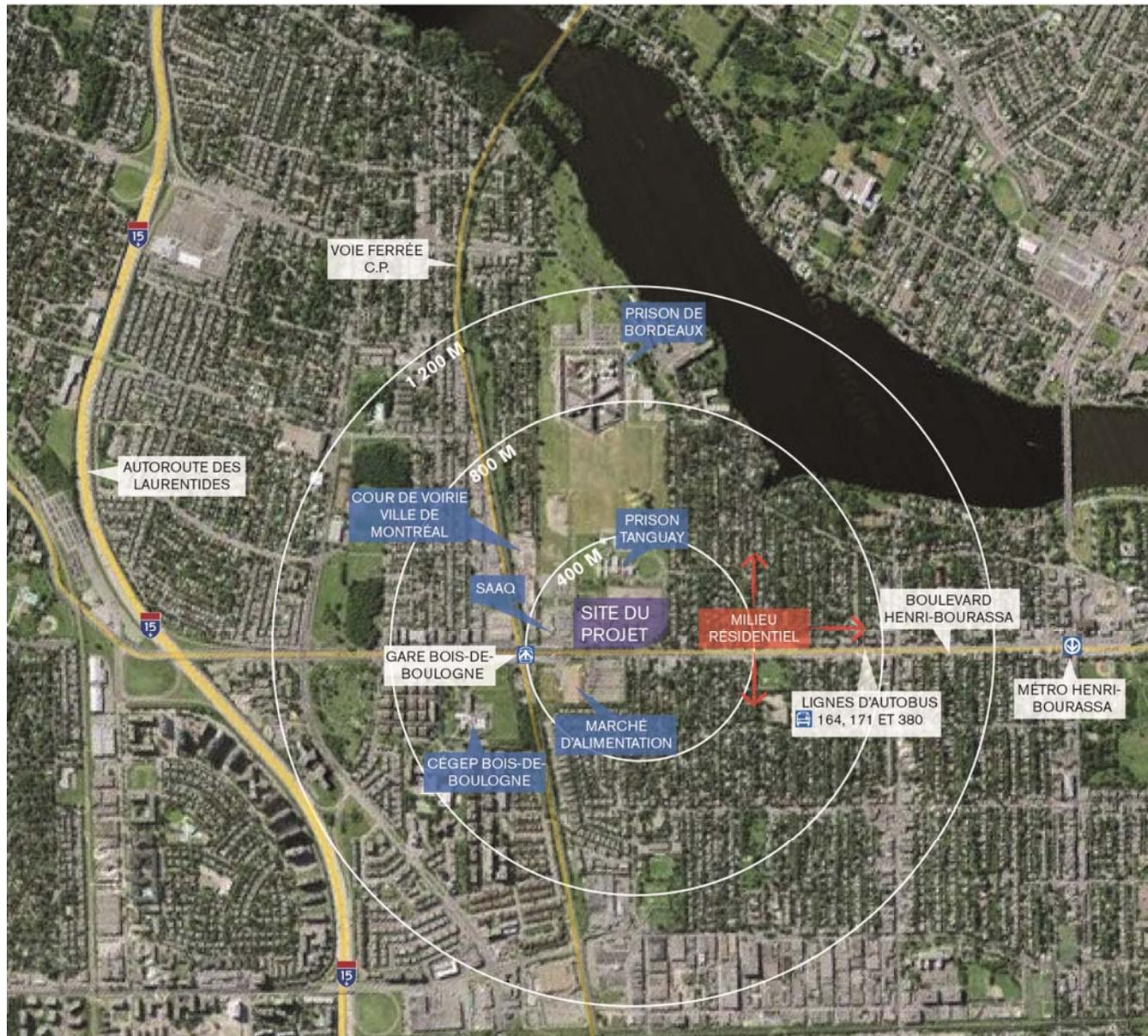
Vues aériennes

Présentations volumétriques

ANALYSE URBAINE



CONTEXTE URBAIN |



Source (fond de carte): Google Map

CONTRAINTES ET POTENTIELS DU SITE |

CONTRAINTES	POTENTIELS
<ul style="list-style-type: none">➤ Limite Est du terrain en forme d'arc complexifiant l'aménagement ;➤ Décontamination essentielle.	<ul style="list-style-type: none">➤ Superficie du terrain permettant la création d'un projet d'envergure;➤ Accessibilité hors du commun par le transport collectif (gare, métro, autobus) et un réseau routier d'envergure;➤ Localisation sur une artère permettant une desserte en biens et services complète et diversifiée ;➤ Dégagements accrus avec les propriétés avoisinantes au Nord, à l'Ouest et au Sud permettant l'implantation de nouvelles constructions au gabarit plus imposant sur ces côtés.

PROJET DE DÉVELOPPEMENT

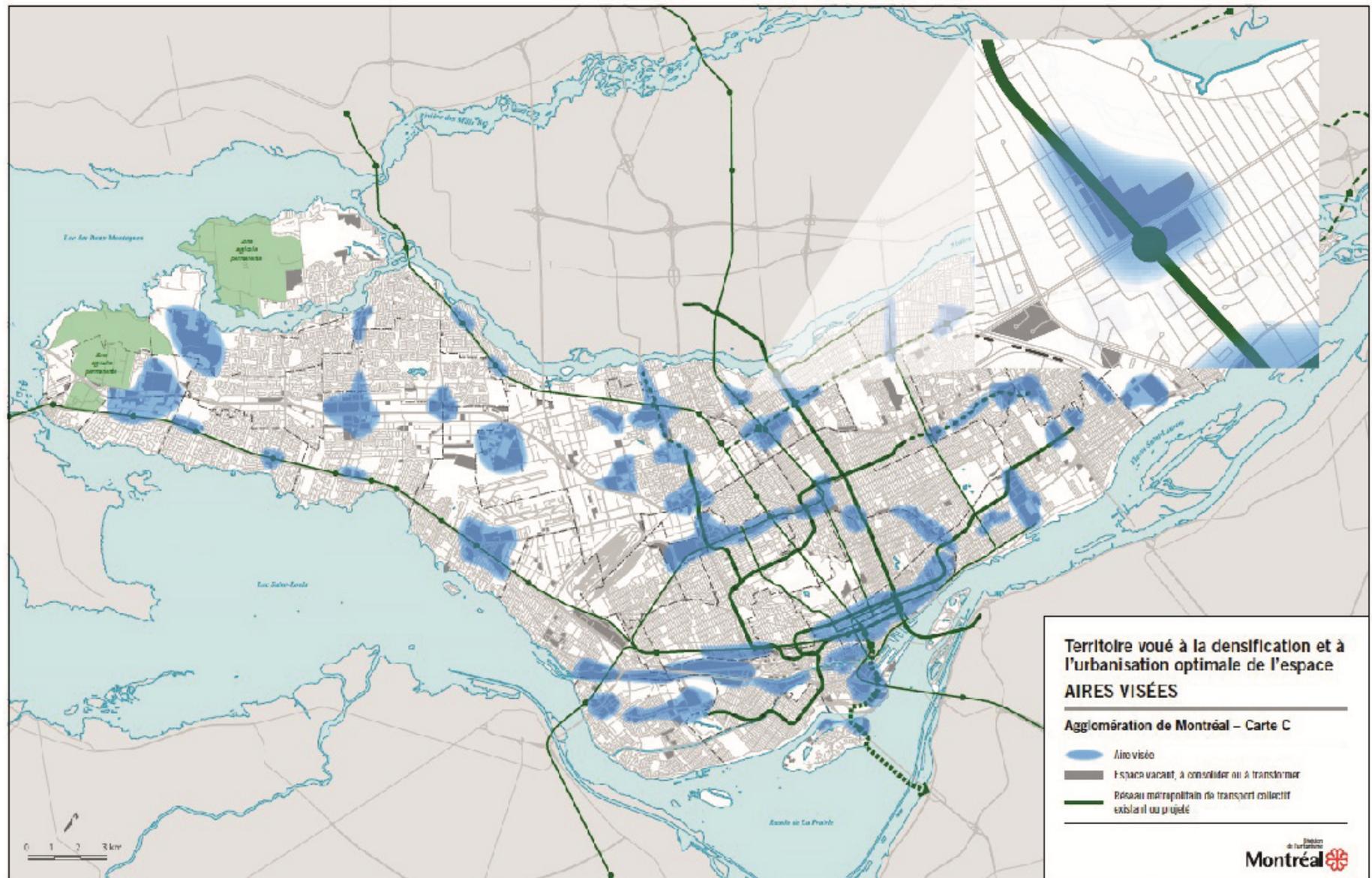


VISION ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT |

- Prioriser le développement des friches urbaines plutôt que l'étalement;
- Mixité sociale et mixité des usages;
- Favoriser l'utilisation du transport collectif et actif;
- Encadrer le boulevard Henri-Bourassa;
- Densification du site pour absorber les coûts de décontamination et la construction de stationnements souterrains;
- Réduction de l'empreinte au sol des constructions pour accroître la superficie d'espaces verts
- Réduction des surfaces asphaltées;
- Réduction des îlots de chaleur.

Notre principale inspiration: Le *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PMAD |



Source: PMAD, proposition de l'agglomération de Montréal, 2011

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PMAD |

Objectif 1.1 Orienter 40 % de la croissance des ménages aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant

« *Le PMAD propose d'orienter au moins 40 % des nouveaux ménages (2011-2031) dans des quartiers de type TOD localisés aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant, le point d'accès étant généralement défini comme une station ou un arrêt.*

Le TOD est un développement immobilier de moyenne à haute densité structuré autour d'une station de transport en commun à haute capacité, comme une gare de train, une station de métro, une station de SLR ou un arrêt de bus (axes de rabattement ou service rapide par bus [SRB]). Situé à distance de marche d'un point d'accès important du réseau de transport collectif, le TOD offre des opportunités de logement, d'emploi et de commerce et n'exclut pas l'automobile. »

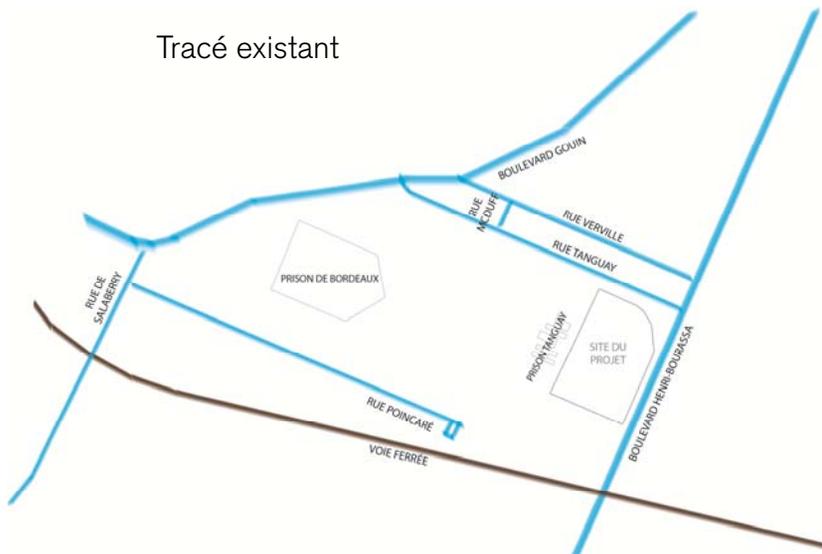
- CMM, Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), 2011
http://pmad.ca/fileadmin/user_upload/pmad2011/documentation/20111208_pmad.pdf

LE PROJET EN QUELQUES MOTS |

- Intégration à la trame de rue existante;
- 8 bâtiments, dont le taux d'implantation au sol est de seulement 37%;
- 932 logements incluant 143 logements sociaux;
- 12 000 pieds carrés d'espaces commerciaux (services de proximité et service de garde);
- 1 182 cases de stationnement (dont 1 074 cases en souterrain);
- 3 phases de construction;
- Principes de conception environnementale;
- Modulation des hauteurs afin d'assurer une intégration optimale au voisinage ;
- Variation de l'orientation des implantations;
- Parc de quartier (10% de la superficie du terrain);
- Maintien de deux emprises de rue pour développement futur;
- Réalisation d'études d'impacts : circulation (CIMA+), éoliens (Groupe-conseil Lasalle), sur l'ensoleillement (Campanella Architectes), environnementaux (Inspec-Sol).

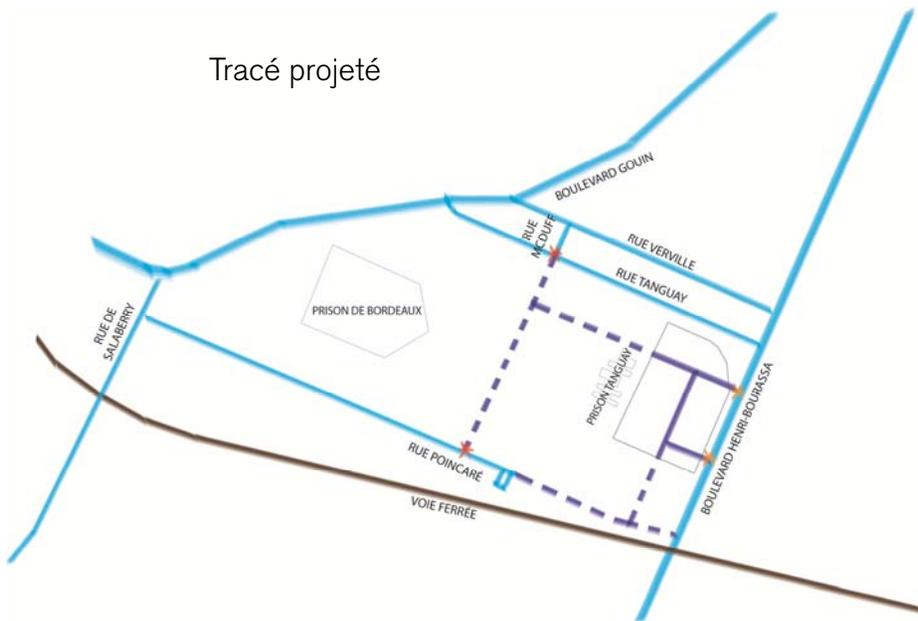
INTÉGRATION À LA TRAME DE RUE |

Tracé existant



* Un quartier ouvert sur le milieu actuel et à venir

Tracé projeté



LÉGENDE

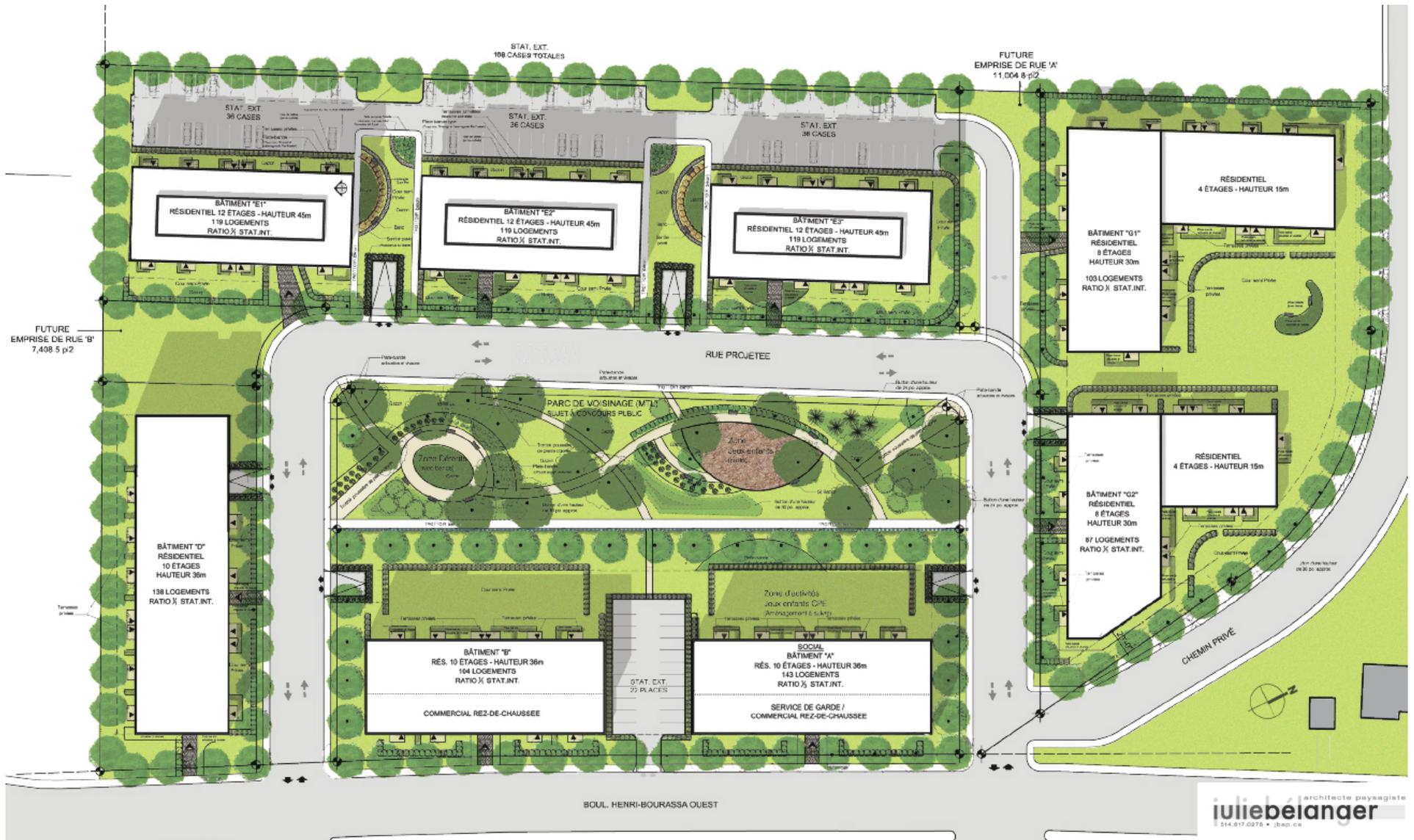
-  RUES EXISTANTES
-  VOIE FERRÉE
-  RUES PROPOSÉES
-  RUES PROJETÉES
-  ACCÈS PROPOSÉS AU SITE
-  ACCÈS PROJETÉS EXISTANTS

IMPLANTATION |

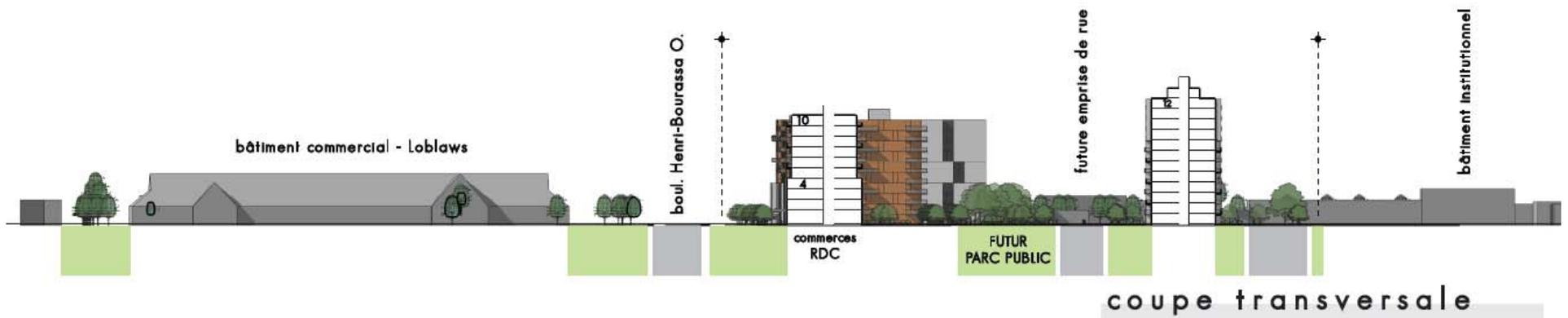
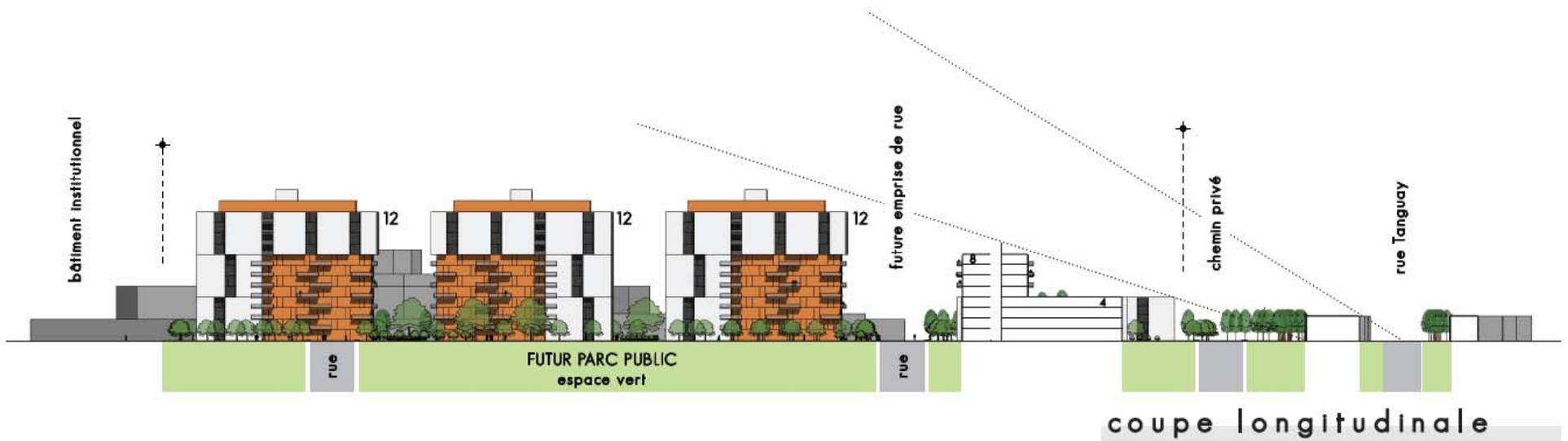


Crédits image : Campanella & Associés Architecture + Design

AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS |



COUPES SCHÉMATIQUES |



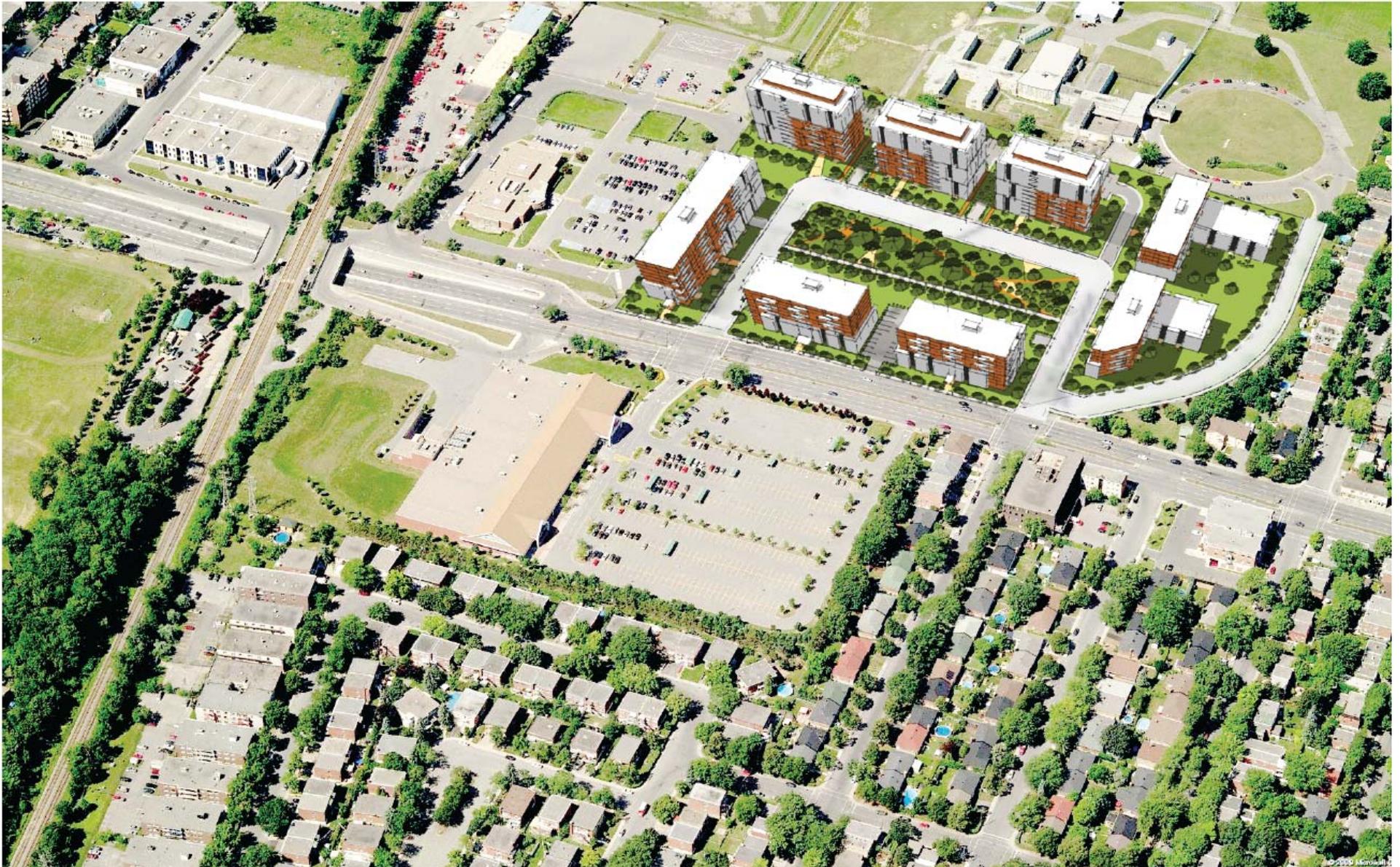
Crédits image : Campanella & Associés Architecture + Design

PERSPECTIVES: VUES AÉRIENNES |



Crédits image : Campanella & Associés Architecture + Design

PERSPECTIVES: VUES AÉRIENNES |



Crédits image : Campanella & Associés Architecture + Design

PRÉSENTATION VOLUMÉTRIQUE |

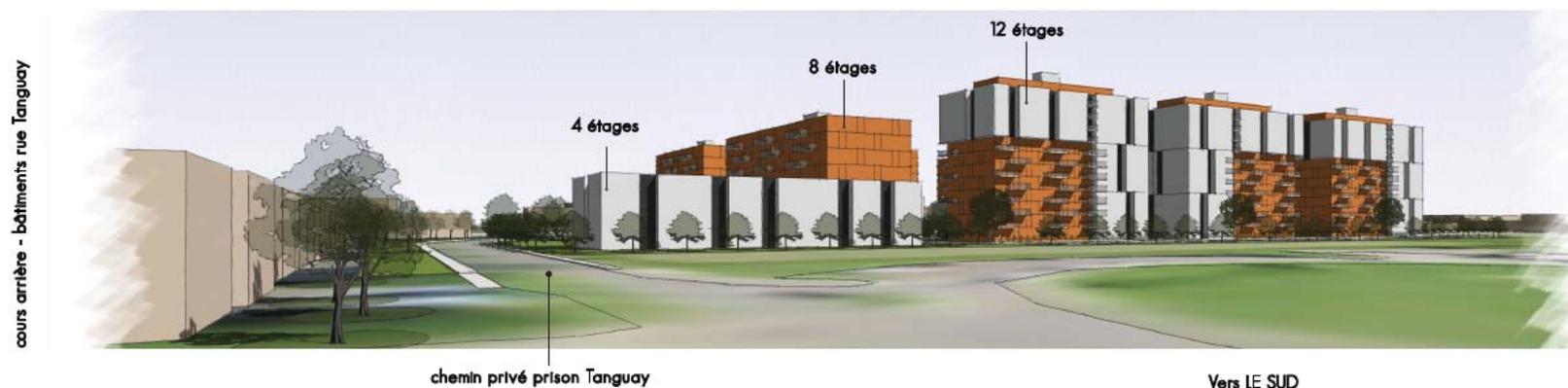
Vue aérienne vers le Nord-Ouest



Crédits image : Campanella & Associés Architecture + Design

PRÉSENTATION VOLUMÉTRIQUE |

Intégration au cadre bâti existant



Crédits image : Campanella & Associés Architecture + Design



Merci
Vos commentaires sont les bienvenus