



# REDÉVELOPPEMENT DES ANCIENS GARAGES DU MTQ

ARRONDISSEMENT AHUNTSIC-CARTIERVILLE | VILLE DE MONTRÉAL | CONSULTATION PUBLIQUE

PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT  
projet de développement résidentiel



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+

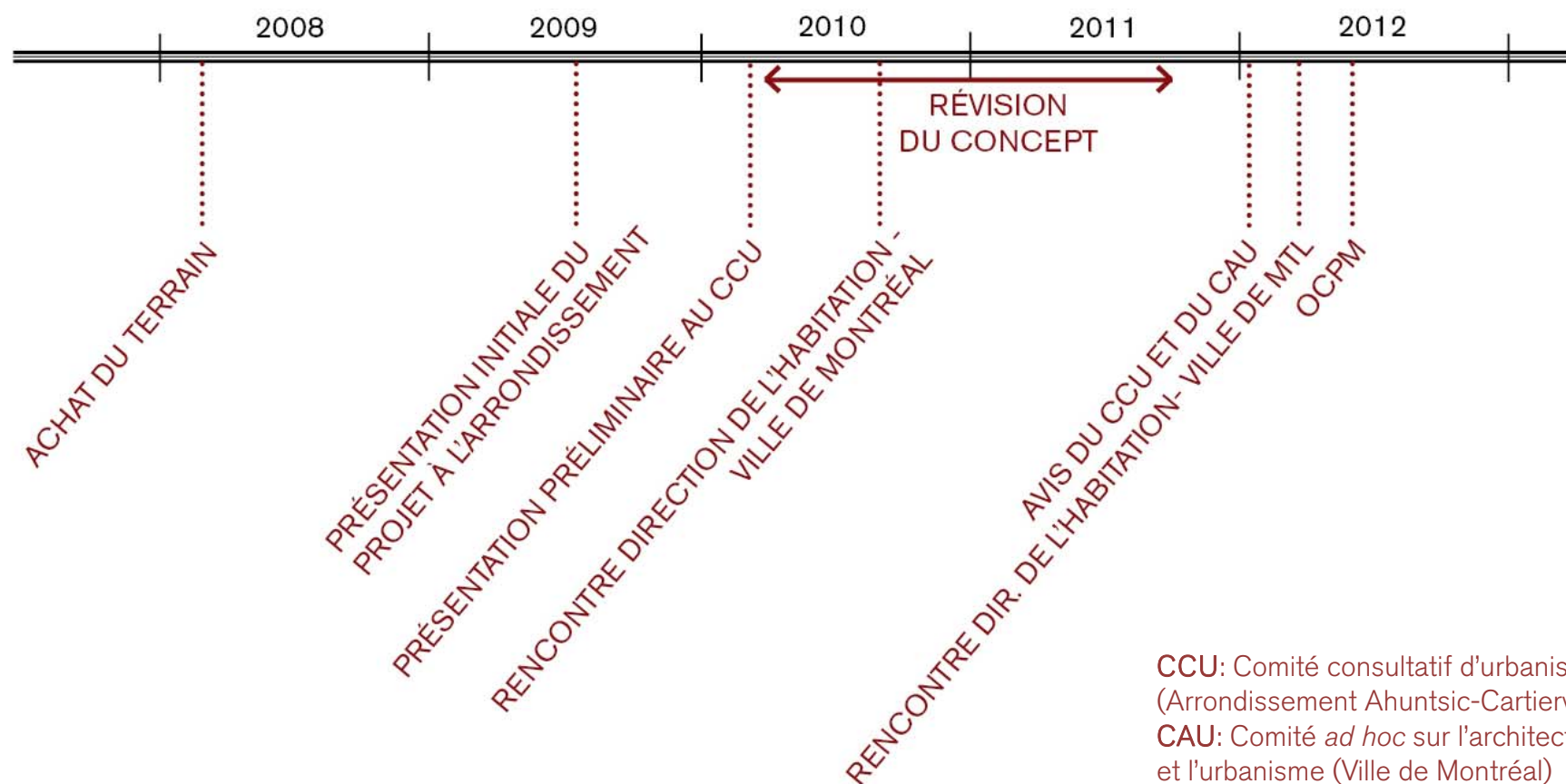
**IMPACTS ÉOLIENS:** Wael Taha, ingénieur, Groupe-conseil Lasalle

**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

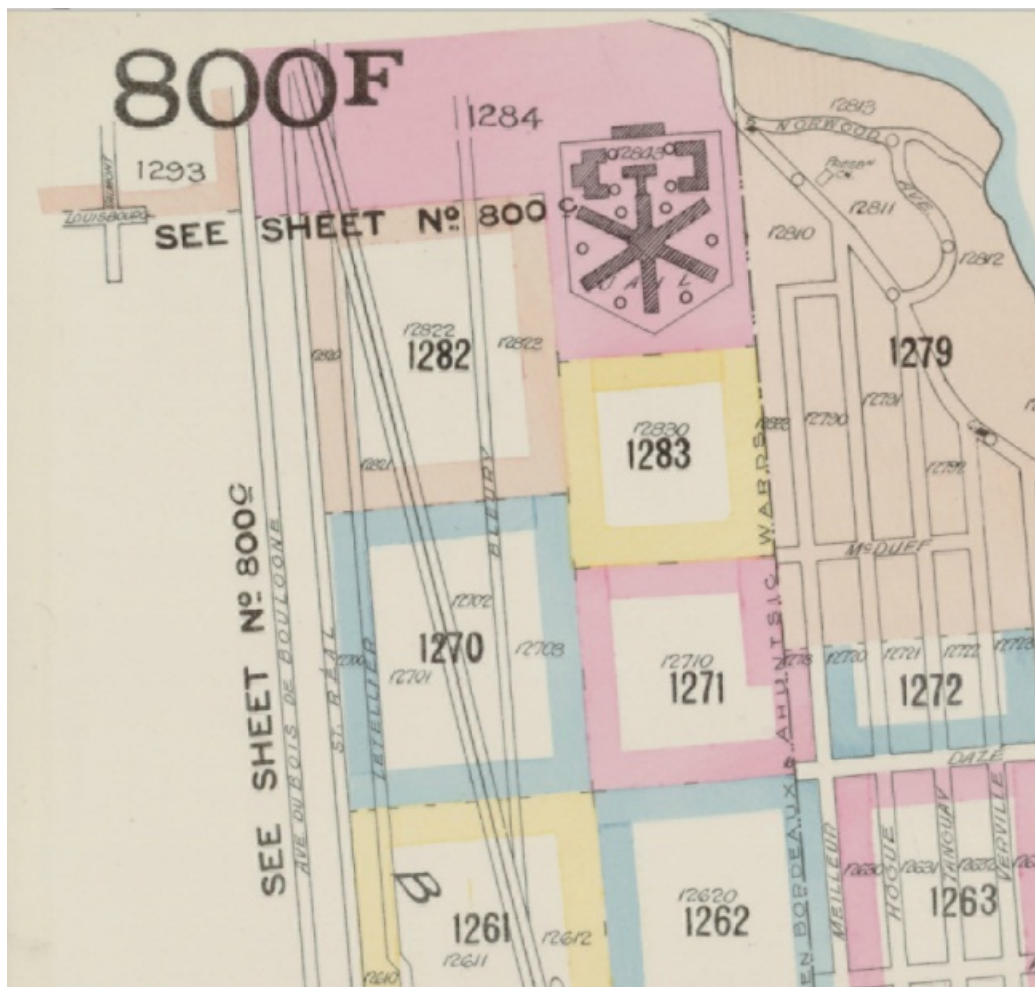
Présentations volumétriques

# ANALYSE URBAINE





# ÉVOLUTION DU PARCELLAIRE |



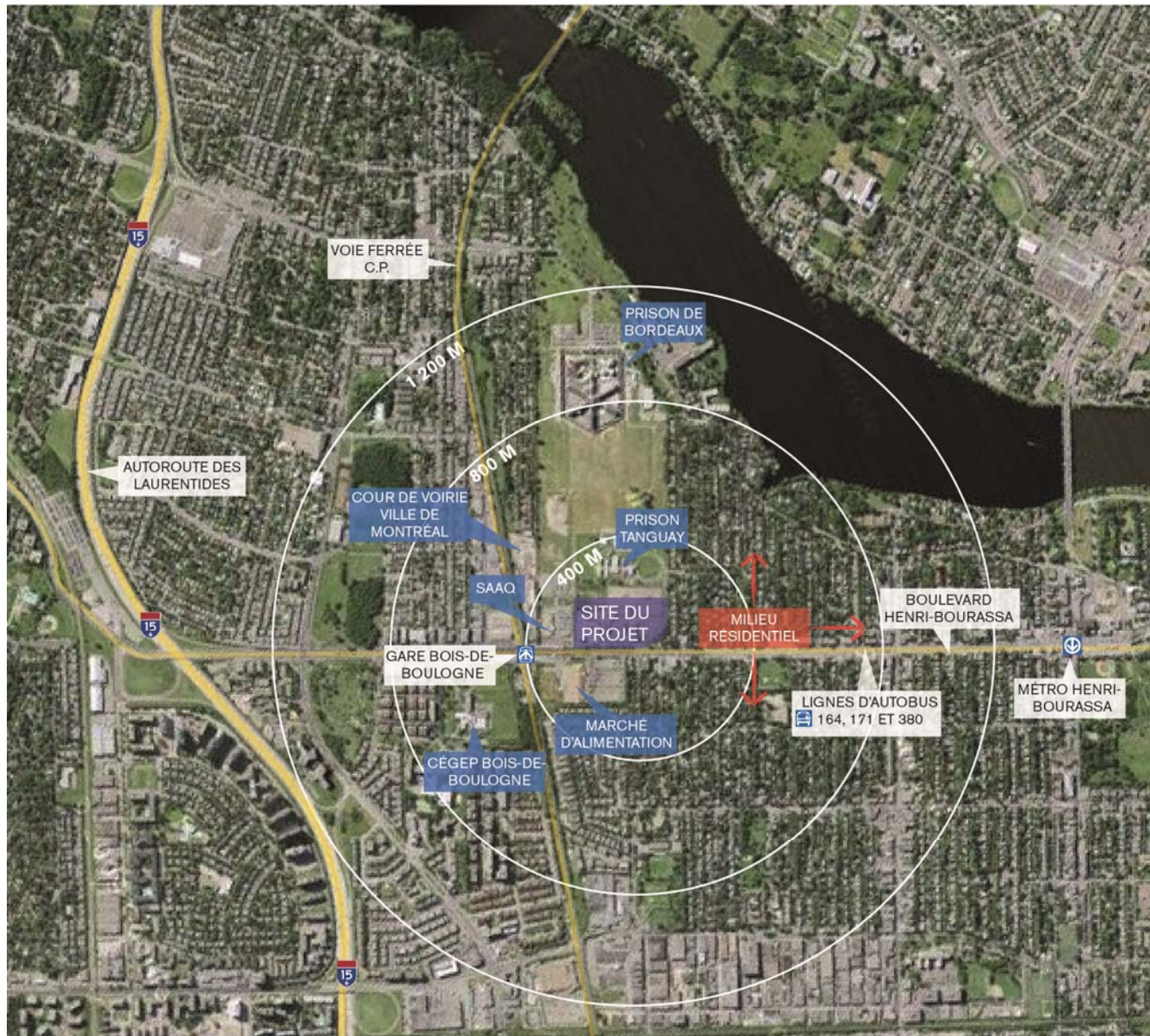
Extrait Plan de la ville et cité de Montréal, 1914, Chas E. Goad, Bibliothèque et archives nationales du Québec



Extrait Plan de la ville et cité de Montréal, 1975, Bibliothèque et archives nationales du Québec



# CONTEXTE URBAIN |



Source (fond de carte): Google Map

# CONTRAINTES ET POTENTIELS DU SITE |

| CONTRAINTES   | POTENTIELS  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Limite Est du terrain en forme d'arc complexifiant l'aménagement ;</li><li>➤ Décontamination essentielle.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Superficie du terrain permettant la création d'un projet d'envergure;</li><li>➤ Accessibilité hors du commun par le transport collectif (gare, métro, autobus) et un réseau routier d'envergure;</li><li>➤ Localisation sur une artère permettant une desserte en biens et services complète et diversifiée ;</li><li>➤ 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.</li></ul> |



# PROJET DE DÉVELOPPEMENT

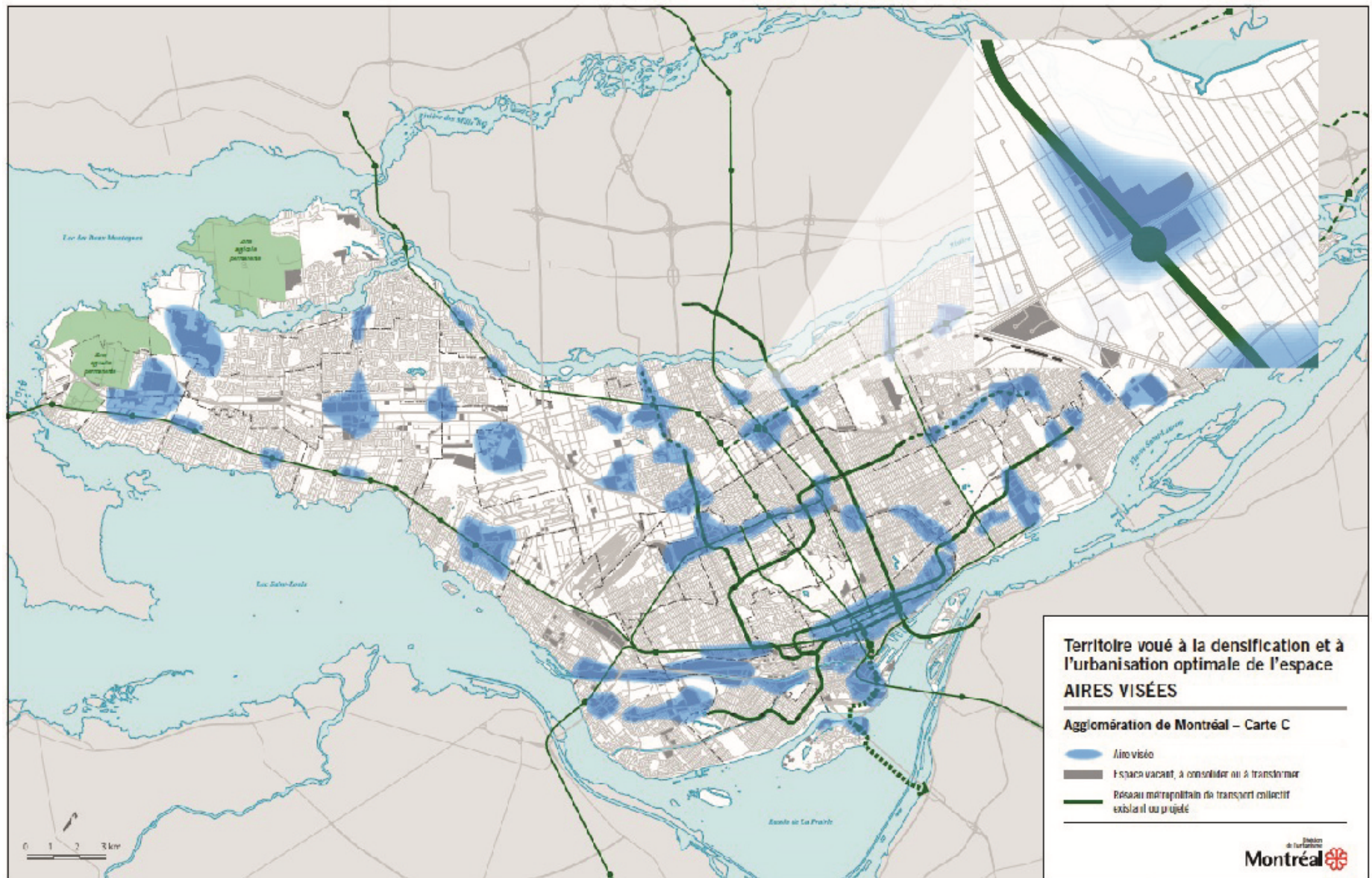


# VISION ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT |

- 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](http://pmad.ca/fileadmin/user_upload/pmad2011/documentation/20111208_pmad.pdf)

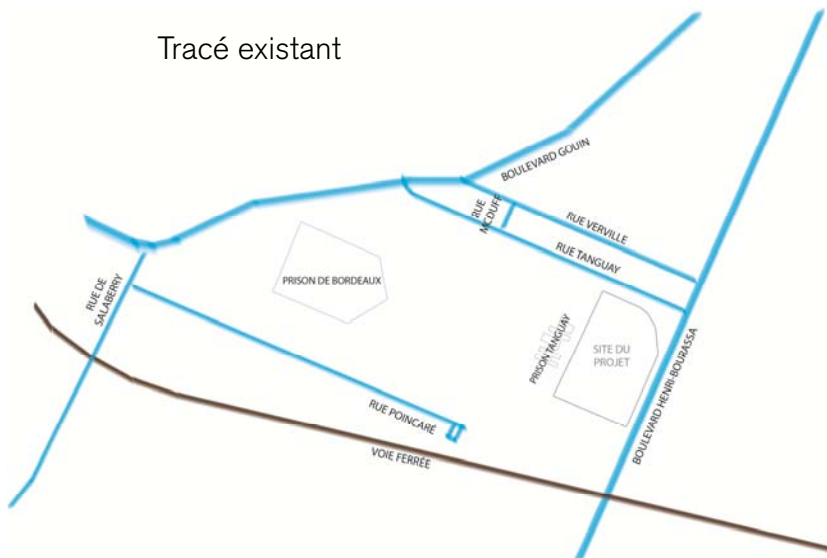


# LE PROJET EN QUELQUES MOTS |

- 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).

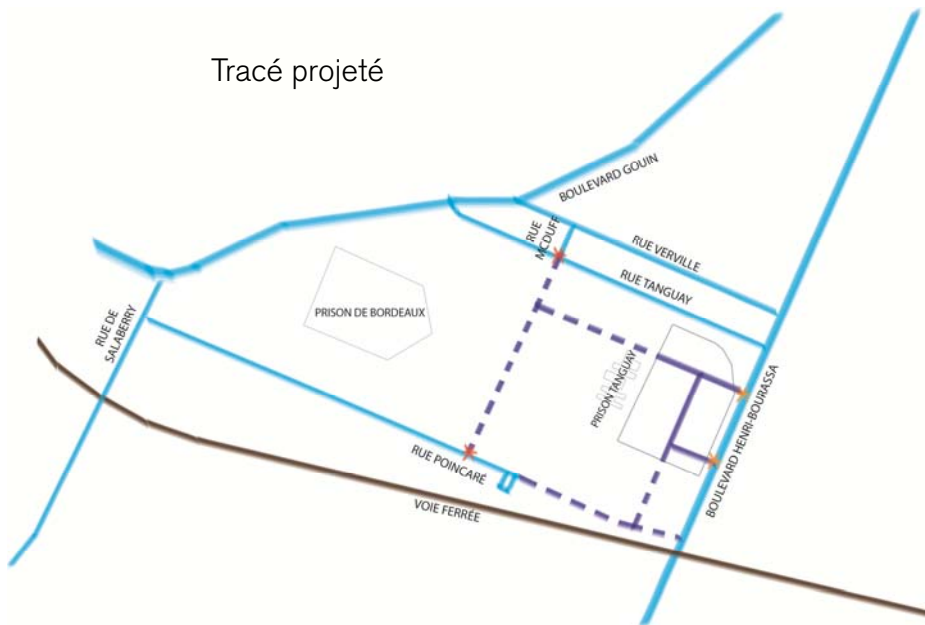
# INTÉGRATION À LA TRAME DE RUE |

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

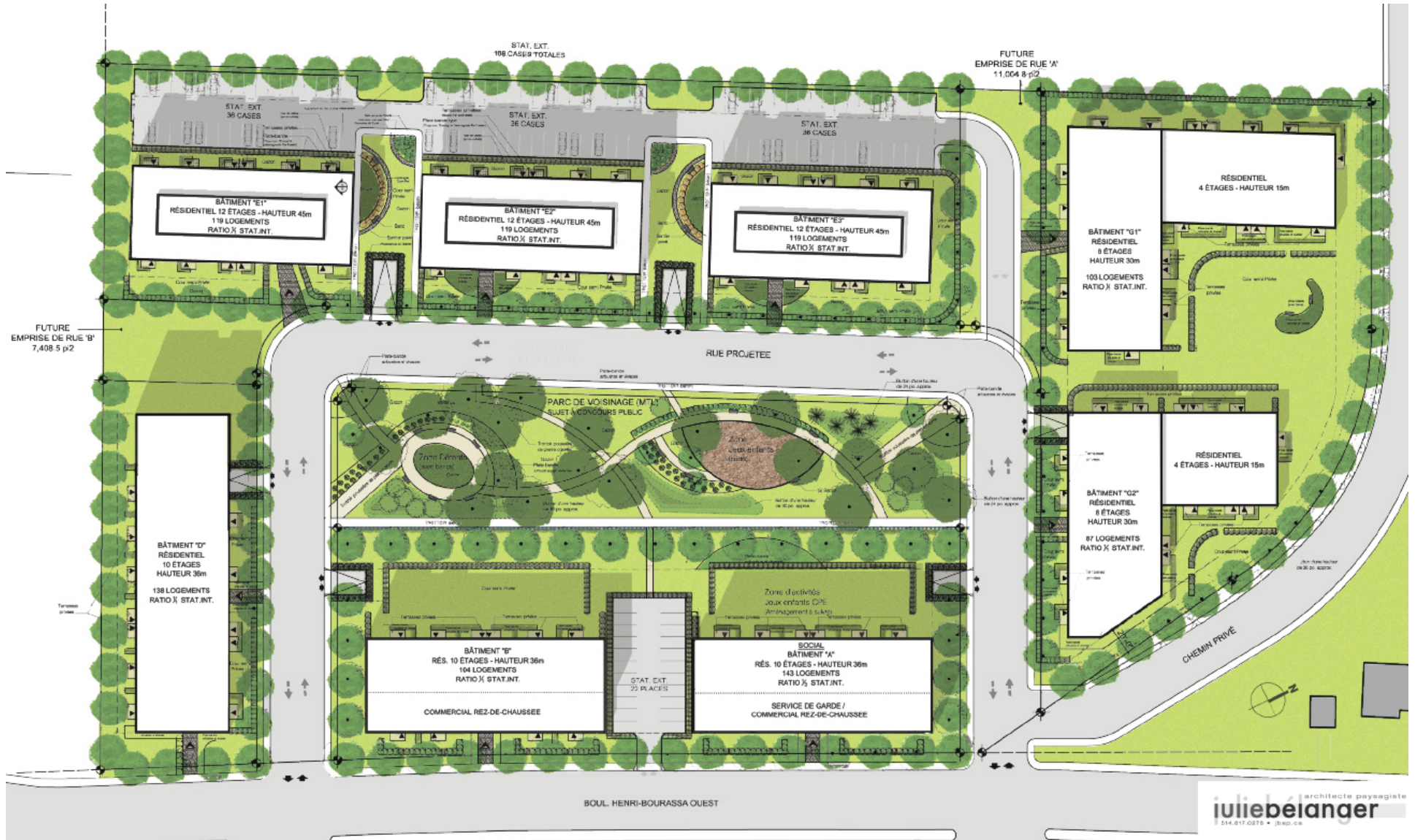
# IMPLANTATION |



Crédits image : Campanella & Associés Architecture + Design

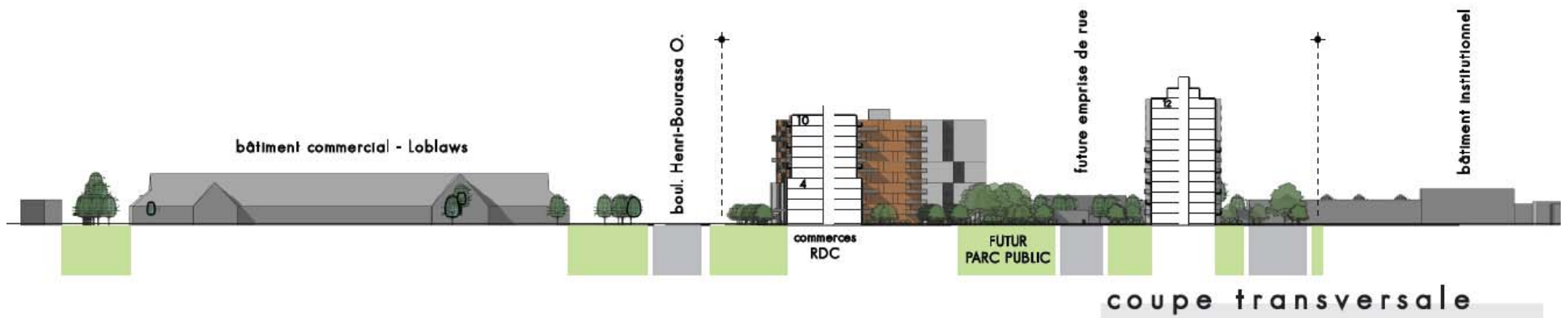
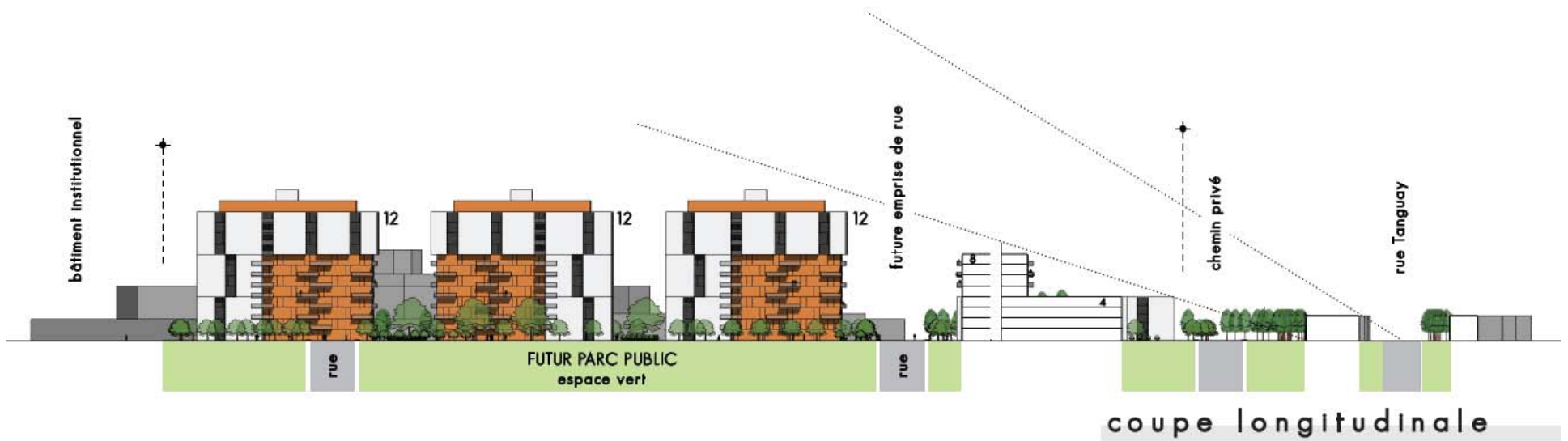


# AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS |





# 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

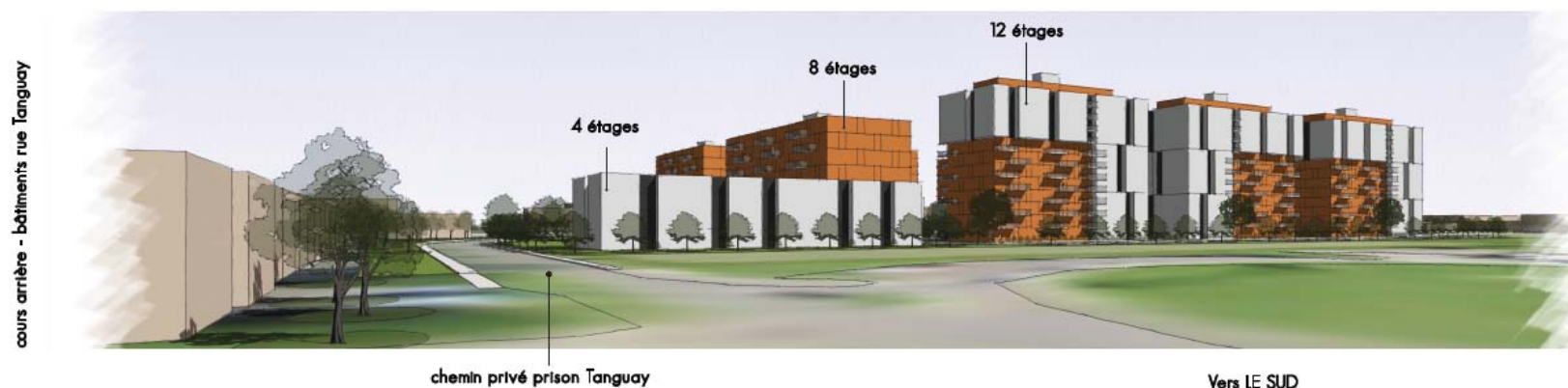
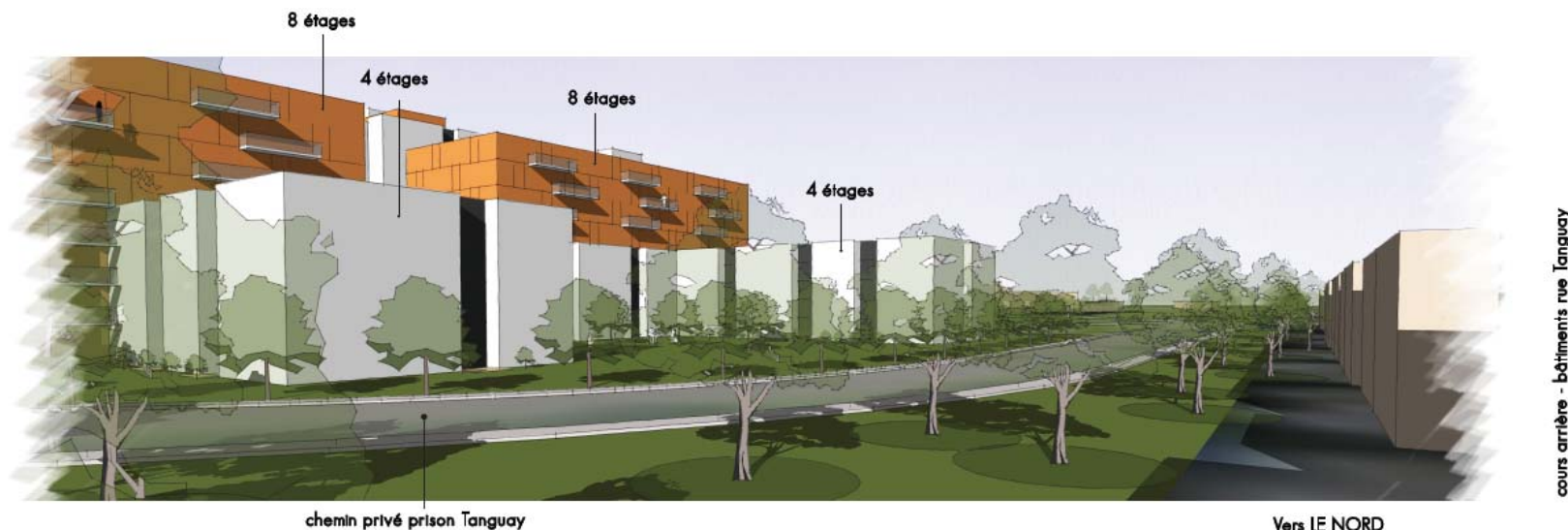


Crédits image : Campanella & Associés Architecture + Design



# PRÉSENTATION VOLUMÉTRIQUE |

Intégration au cadre bâti existant



Crédits image : Campanella & Associés Architecture + Design



Merci

Vos commentaires sont les bienvenus