

VISUEL DU MÉMOIRE DÉPOSÉ À L'OCPM SUR LA  
REVALORISATION DES GARAGES MTQ

**Pour une VISION, une PLANIFICATION,  
un PROCESSUS : un VPP!**

**PRENDRE LA MESURE DE LA  
DÉMESURE**

NATHALIE CLOUTIER

29 MAI 2012

**LE NON RESPECT DES ORIENTATIONS DU PLAN DE DÉVELOPPEMENT EXISTANT POUR LE SECTEUR ;**

**AUCUNE VISION D'ENSEMBLE (ABSENCE D'UN PPU) POUR LE TERRAIN ET LE SECTEUR ENTIER ;**

**UN BÂTIMENT PATRIMONIAL CACHÉ AU REGARD DES CITOYENS DU GRAND MONTRÉAL ;**

**UNE DENSITE TROP ÉLEVÉE POUR LE SECTEUR ;**

**UNE DÉMESURE ARCHITECTURALE ;**

**LA CRÉATION D'UN ECART SOCIAL ENTRE UNE DENSITE DÉMESURÉE ET UN ÉTALEMENT URBAIN EXISTANT ;**

**AUCUNE CONSULTATION AVEC LES RÉSIDANTS ;**

**AUCUNE CONSULTATION AVEC LA CORPORATION DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE COMMUNAUTAIRE (CDEC) ;**

**AUCUNES ÉTUDES SUR LES SERVICES DE PROXIMITÉ, LES INFRASTRUCTURES, LES ÉCOLES ET LES SERVICES DE SANTÉ ;**

**DES SERVICES PUBLICS NON PRÉPARÉS À RECEVOIR UN FLUX SI IMPORTANT DE NOUVEAUX RÉSIDENTS ;**

**UNE MIXITÉ SOCIALE MAL INTÉGRÉE ENTRE LES LOGEMENTS SOCIAUX ET LES CONDOS (CHACUN SON « BLOC ») ;**

**LES RISQUES ACCRUS D'ACTIVITÉS ILLICITES ET CRIMINELLES DUES AUX PRISONS ET À UN PARC OMBRAGÉ,  
VENTEUX, ÉTROIT ET ENCLAVÉ ;**

**LES RISQUES ACCRUS D'INSÉCURITÉ POUR LE SERVICE DE GARDE ;**

**LE PRÉTEXTE D'UN TOD... MAIS CE N'EST PAS UN TOD ;**

**UNE CIRCULATION ET UNE POLLUTION AUTOMOBILE AUGMENTÉES ;**

**LE MANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU PROJET SUR LE PLAN ARCHITECTURAL ;**





Marché Bonsecours



La prison Bordeaux



Oratoire Saint-Joseph



Congrégation des sœurs Grises



## **NOTRE DEVOIR : HARMONISER ET DEFENDRE UNE VISION CONCERTÉE DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE**

NOTRE PATRIMOINE DOIT ÊTRE PROTÉGÉ ET MIS EN VALEUR. IL MARQUE NOTRE HISTOIRE. CACHER AUX YEUX DES HOMMES UN BÂTIMENT UNIQUE COMME CELUI DE LA PRISON BORDEAUX EST INCONCEVABLE !

NE PERDONS PAS NOTRE MÉMOIRE COLLECTIVE!



**PRISON PATRIMONIALE  
BORDEAUX**

**CHEMIN CAMILIEN-HOUDE  
VUE SUR LE BÂTIMENT  
DE LA PRISON**

Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO  
Image © 2012 DigitalGlobe

45°31'33.34" N 73°38'24.82" O elev. 47 m 9 mai 2004 Altitude 7.55 km

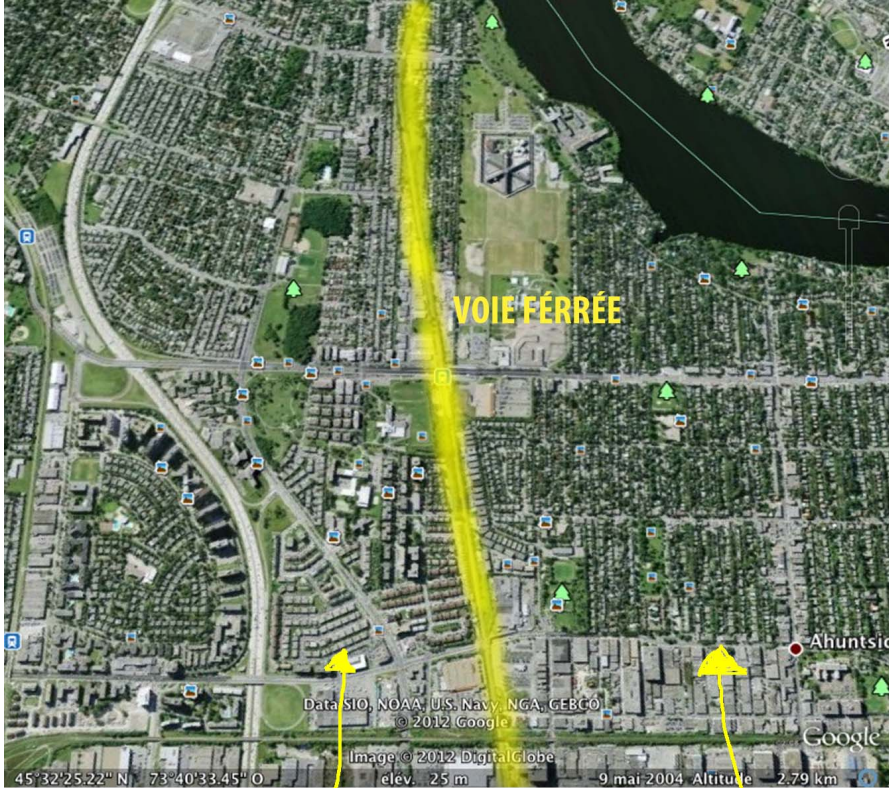


**VUE DE LA PRISON BORDEAUX DU CHEMIN CAMILIEN-HOUDE**



**SUR LE PLAN SYMBOLIQUE, UNE ERREUR OU UNE RÉUSSITE URBANISTIQUE EST CRISTALLISÉE À JAMAIS DANS NOTRE MEMOIRE COLLECTIVE.**





**SECTEUR BORDEAUX-  
CARTIEVILLE  
EN MAJORITÉ DE 3 À 6  
ÉTAGES. SECTEUR L'ACADIE  
DENSITÉ TRÈS ÉLEVÉE  
JUSQU'À 16 ÉTAGES**

**SECTEUR AHUNTSIC :  
BÂTIMENTS EN MAJORITÉ  
DE 2 ÉTAGES, DU 1 ÉTAGE  
ET PEU DE 3 ÉTAGES**





VOIE FERRÉE

SECTEUR DE HAUTE DENSITÉ BORDEAUX-CARTIERVILLE

## LES TOURS L'ACADIE, DES COMPARABLES?

L'évidence d'un quelconque rapport avec le projet actuel est erronée. *Place Lacadie* est un îlot fermé, isolé, entre l'autoroute 15 à l'ouest et la rue L'Acadie à l'est. Il n'y a pas de bâtiments à peu d'étages autour.



Le Jardin Millen, quoique très imposant est lui aussi, un exemple d'architecture isolé, îlot fermé et divisé par quatre artères de rue. Notons cependant l'effort d'une intégration architecturale sur la rue Gouin.

**SECTEUR L'ACADIE**





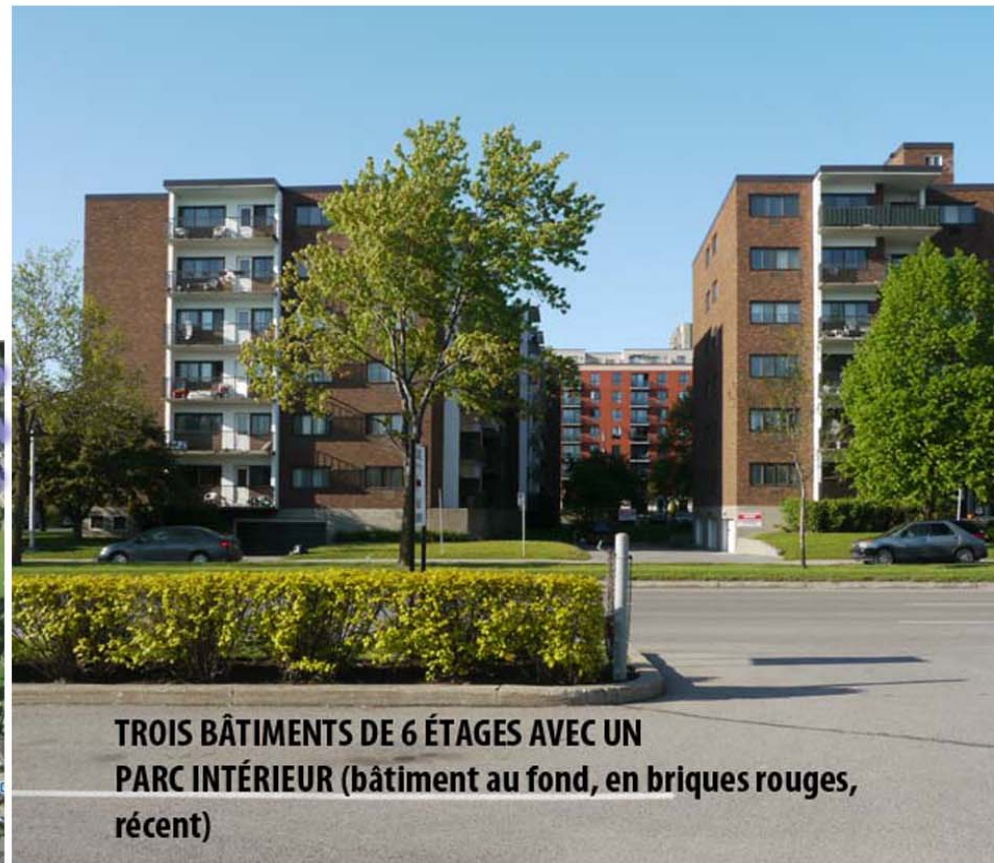
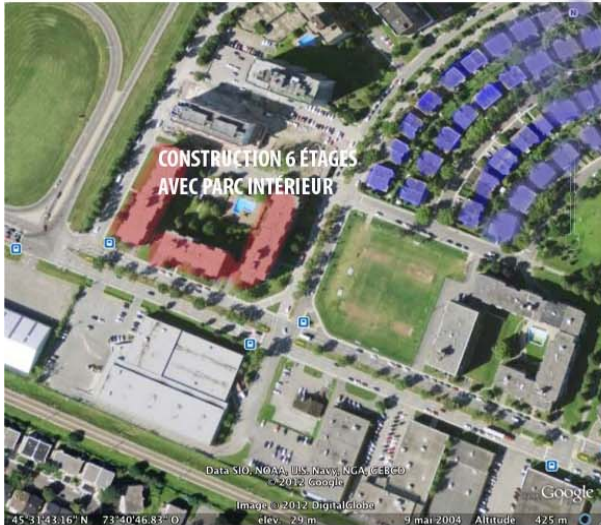
**DE PART ET D'AUTRE DE L'AUTOROUTE 15, ON RETROUVE DES BÂTIMENTS DE TRÈS HAUTE DENSITÉ. LE SECTEUR DE VILLE-ST-LAURENT DONNE UNE BONNE IDÉE DE CE À QUOI RESSEMBLERAIT LES PROJET MUSTO.**

**NOTONS QUE DANS CET EXEMPLE LA SUPERFICIE DU TERRAIN EST BEAUCOUP PLUS GRANDE ET ACCUEILLE « SEULEMENT » 6 BÂTIMENTS !!!**

**NOTONS AUSI QUE LE TISSU URBAIN N'A RIEN À VOIR AVEC AHUNTSIC OUEST !!!**



# UN PARC OU UNE COUR INTÉRIEURE ?



TROIS BÂTIMENTS DE 6 ÉTAGES AVEC UN PARC INTÉRIEUR (bâtiment au fond, en briques rouges, récent)

## SECTEUR VILLE-ST-LAURENT

**ON REMARQUE QU'AUUCUNE HABITATION À 2 ÉTAGES NE JOUXTE LE COMPLEXE IMMOBILIER DANS SA COUR ARRIÈRE. LA TRAME URBAINE EST RESPECTÉE (MAISON DOS À DOS)**

**DANS CE SECTEUR ON TROUVE UNE CONFIGURATION DE 3 BÂTIMENTS AVEC UN «PARC » INTÉRIEUR. CECI DONNE UNE BONNE IDÉE DE CE QU'AURAIT L'AIR LE PROJET MUSTO.**

**EST-CE QUE C'EST RÉALISTE DE PENSER QUE LES RÉSIDANTS D'AHUNTSIC IRONT FAIRE UN TOUR DANS LE PARC DE MUSTO ALORS QU'ILS EN ONT DE BIENS PLUS SÉCURITAIRES ET AGRÉABLES À QUELQUES PAS DE MARCHÉ DE CHEZ EUX ?**



## **LES 4 PARCS!**

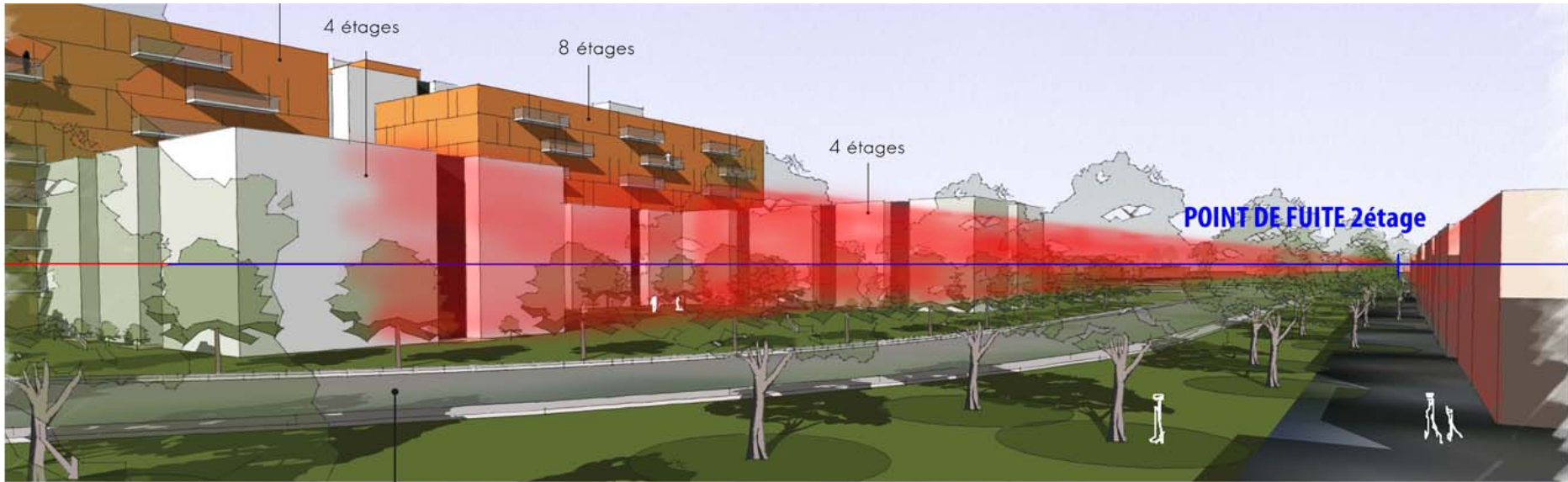
**ON RETROUVE DE VASTES PARCS AMÉNAGÉS À DISTANCE DE MARCHÉ (5 À 10 MINUTES) QUI SONT ENSOLEILLÉS ET SÉCURITAIRES.**

**COURS DE TENNIS/  
PATINOIRE/ TERRAIN DE  
JEU/ JEUX D'EAU/TERRAIN  
DE SOCCER**



**LES VUES TRIDIMENSIONNELLES NE SONT PAS RÉALISTES ET NE RESPECTENT PAS LES PRINCIPES (VUES À HAUTEUR D'YEUX D'UN PIÉTON)**

**LE MANQUE DE DÉVELOPPEMENT ARCHITECTURAL EST FLAGRANT ET TRÈS INQUIÉTANT**

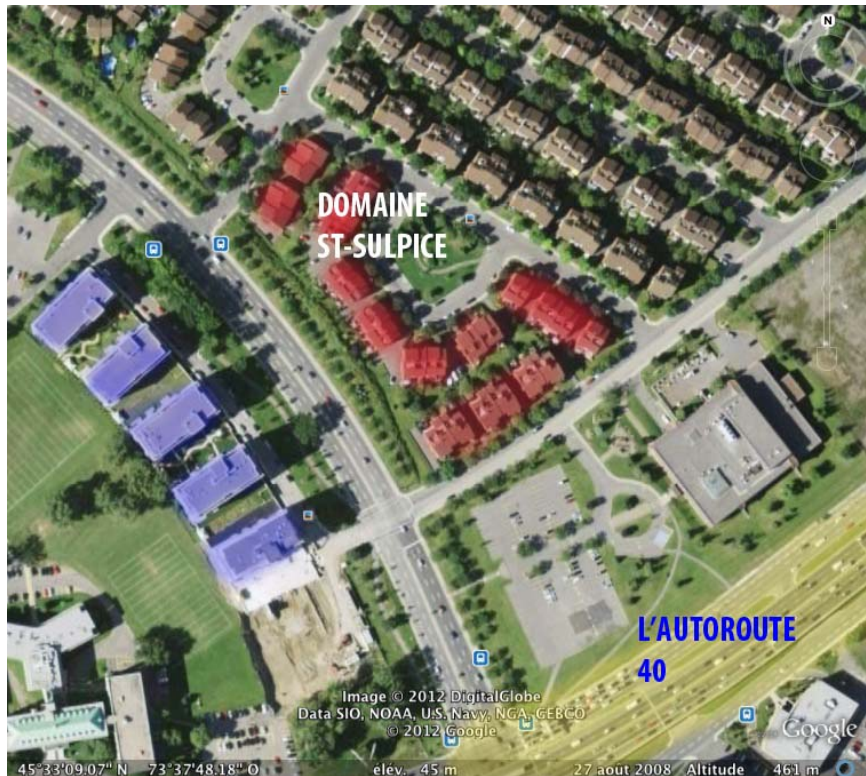




## 6 TOURS D'HABITATION DE 8 ÉTAGES!

SECTEUR CHRISTOPHE-COLOMB ET LA 40

**REMARQUONS L'EMPLACEMENT DE CES BÂTIMENTS DANS LA TRAME URBAINE EXISTANTE ET LES SUPERFICIES DÉGAGÉES AUX ALENTOURS AINSI QUE LA PROXIMITÉ AVEC L'AUTOROUTE. DES SIMILARITÉS AVEC L'ACADIE, OUI, AVEC LE SECTEUR DE M.MUSTO NON!**



DES TOURS QUE L'ON VOIT TRÈS BIEN EN ROULANT SUR LA 40...



**Le mot de la fin, un rappel utile :**

**Dans le sommaire décisionnel/dossier 1091333131  
(2011)**

***« Le comité a déploré que le projet ait été conçu en autarcie sans aucune relation au tissu résidentiel existant ».***

***« le comité a déploré l'absence d'une vision de développement pour ce secteur en mutation alors qu'il est identifié au plan d'urbanisme comme devant faire l'objet d'une planification détaillée. Ainsi, il n'est pas possible de comprendre comment le projet se rattachera à un territoire plus grand appelé à connaître des transformations importantes »***

# UN RYTHME, UNE RÉSONANCE,

## PRINCIPES ESSENTIELS D'UN DESIGN URBAIN DE QUALITÉ

Une rue bien conçue est semblable à une ligne musicale. On y retrouve un style, une harmonie, un rythme. Les mélodies se répètent sans toutefois être les mêmes. Chaque portée fait cependant partie d'un tout, entre en **résonance** (pour reprendre le terme de Phyllis Lambert) avec l'ensemble.

Sur le boulevard Henri-Bourassa, entre Saint-Michel et la voie ferrée à l'ouest de la rue Tanguay, on retrouve ces principes dans le respect des gabarits actuels.

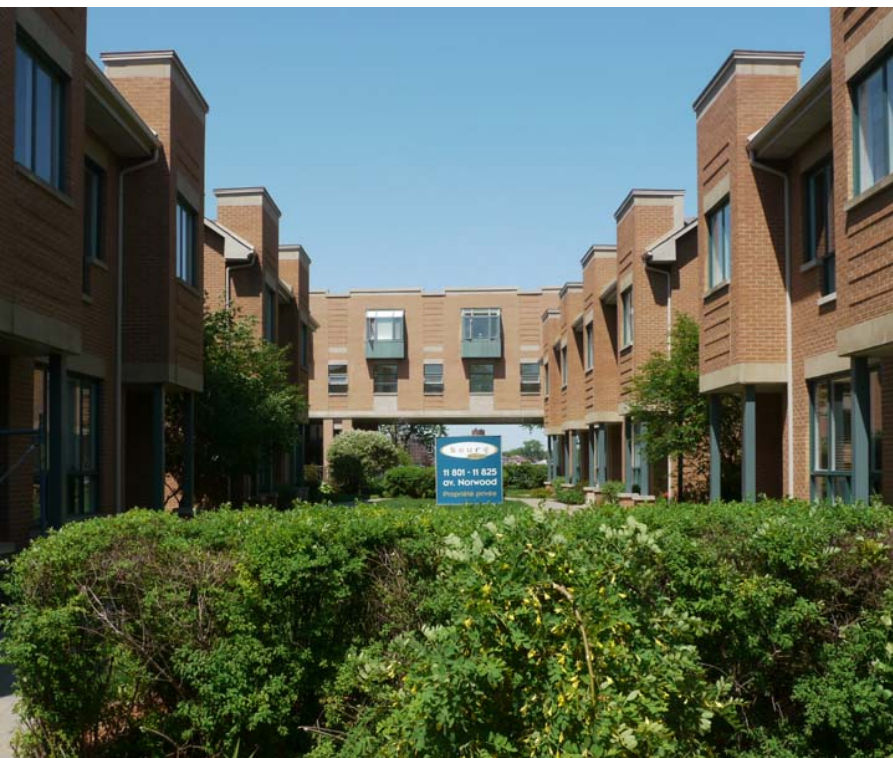
Après la voie ferrée, on découvre un rythme plus dense, un boulevard d'autant agrandi par ses voies routières secondaires bordant les édifices commerciaux et résidentiels de 6 étages. Ce contraste acceptable l'est à cause de la **transition** qui la construit : la voie ferrée. Ahuntsic ouest appartient à un tout autre mouvement « musical ».



nouvelle insertion

**LES NOUVELLES INSERTIONS ARCHITECTURALES SUR LE BOULEVARD HENRI-BOURASSA S'HARMONISENT AVEC LE TISSU URBAIN EXISTANT, CAR ELLES RESPECTENT LES NORMES EN HAUTEUR DES BÂTIMENTS ENVIRONNANTS.**





Un exemple de nouvelle insertion harmonieuse, dans notre quartier, au sud de la rue Tanguay et Gouin, est celui du *Bourg de la rive*. À l'échelle humaine, oui!



**« Aux fils des discussions, une expression revenait : village global. Les architectes, ingénieurs, chargés de projets et autres sociologues et économistes voient ici une opportunité de créer, sur ce terrain de 40 000 pieds carrés, un village mixant lieux de travail, commerces et résidences ».**



**Pour essayer d'être « out of the box » et trouver une façon nouvelle de développer un vaste terrain situé sur son territoire, la Société de développement Angus (SDA) invitait une trentaine d'experts internationaux à repenser le quartier du futur.**

*Des architectes, sociologues, économistes et urbanistes sont invités par le président de la SDA, Christian Yaccarini, à penser le quartier du futur. (Photo: Alarie Photos – Jacques Pharand)*





**POURTANT COLLÉ SUR L'AUTOROUTE 40, CE NOUVEAU « QUARTIER », LE DOMAINE ST-SULPICE EST UN EXEMPLE DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER À L'ÉCHELLE HUMAINE.**

# UN PEU DE « JUSTE MESURE » S'IL VOUS PLAÎT ?

LES TOURS D'HABITATION CACHERAIENT À JAMAIS UN ÉDIFICE PATRIMONIAL EXCEPTIONNEL

LES TOURS D'HABITATION CHANGERAIENT À JAMAIS LE CARACTÈRE ET LA QUALITÉ DE VIE DU QUARTIER

LES TOURS D'HABITATION SOUS-ÉVALUERAIENT LE QUARTIER

**NON** À LA DÉMESURE !

**OUI** À UN PROJET CONCERTÉ ET ÉQUILIBRÉ !

**Pour préserver la qualité du tissu urbain d'Ahuntsic ouest mes recommandations sont les suivantes :**

**Demander un moratoire tant et aussi longtemps qu'un plan de développement intégré (PPU) n'a pas été réalisé pour le secteur et ses développements futurs.** Il m'apparaît nécessaire d'avoir une démarche de design urbain concerté compte tenu de la taille réelle du secteur qui inclut les prisons Tanguay, Bordeaux, la rivière des Prairies et ses berges uniques.

Un projet de développement est un **contrat social** : prendre conscience qu'un projet équilibré et harmonieux arrimé à l'échelle du cadre bâti existant et à la trame urbaine du quartier est propice au sentiment d'appartenance de nouveaux résidents à la communauté en place.

Il n'y a pas d'urgence à construire tout de suite puisque c'est un site à grand potentiel et il y aura toujours quelque promoteur prêt à le développer de manière harmonieuse et concertée si M. Musto se décourage devant la réception négative de son projet. Soulignons que ce secteur ne fait pas partie des quatre pôles de développement identifiés par trois de nos élus ce mois-ci : M. Tremblay, M. Gagnier et M. Cyr.





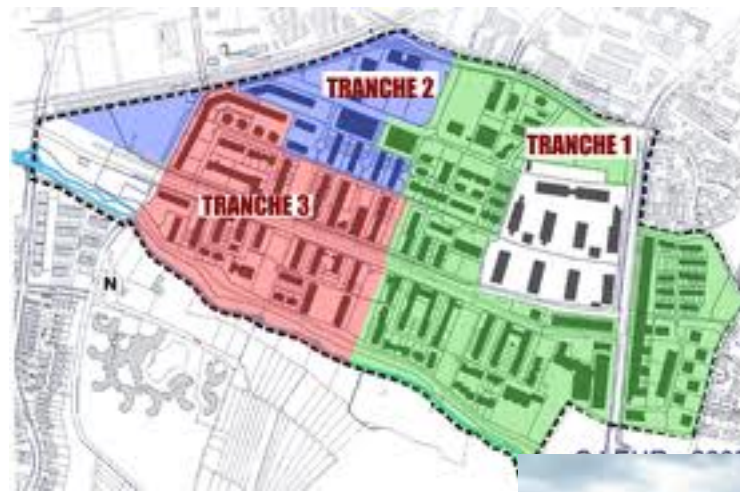
## 8- Quelques mots clés garants d'Harmonie !

- ✓ Une vision à long terme
- ✓ Une approche participative
- ✓ Une intégration sociale harmonieuse
  - ✓ Un équilibre adapté au milieu
- ✓ Une ouverture sur la communauté
- ✓ Une inclusion et non une exclusion

**UN EXEMPLE DE PROJET  
TOURNÉ VERS LE FUTUR  
PLUTÔT QUE VERS LE PASSÉ.**

**POURQUOI NE PAS CHOISIR  
UN PROJET QUI SERA UNE  
PLUS-VALUE POUR LE  
QUARTIER ?**

**UN PROJET QUI SERVIRAIT  
D'EXEMPLE DE LA  
NOUVELLE ARCHITECTURE  
ÉCOLOGIQUE TOUT EN  
GARDANT UNE ÉCHELLE  
HUMAINE ? LA SITUATION  
GÉOGRAPHIQUE  
D'AHUNTSIC EST  
INTÉRESSANTE À CET  
ÉGARD : RIVIÈRE, BERGES ET  
LES PARCS NATURE SONT  
OMNIPRÉSENTS.**



Le quartier Vauban est un écoquartier de la ville de Fribourg-en-Brigau, en Allemagne.  
Superficie : 18 hectares

## **Benny Farm**

558 unités abordables, dont 228

logements sociaux et  
communautaires

Hauteur : 3 à 10 étages

[http://](http://www.montreal2025.com/projet.php?id=74&lang=fr)

[www.montreal2025.com/  
projet.php?id=74&lang=fr](http://www.montreal2025.com/projet.php?id=74&lang=fr)

[http://](http://www.claudecormier.com/projet/benny-farm)

[www.claudecormier.com/  
projet/benny-farm](http://www.claudecormier.com/projet/benny-farm)



### **DES EXEMPLES DE DENSITÉ RÉUSSIS :**

Un exemple d'un projet réussi en termes d'intégration urbaine est celui de Benny Farm, qui en 2006, a remporté le prix du Leadership urbain de l'Institut urbain du Canada, catégorie Renouveau urbain. La Société Immobilière du Canada (SIC) s'était portée acquéreur du terrain et je cite :

*« Une mise en œuvre d'une démarche participative, en partenariat avec les administrations publiques, afin d'assurer l'élaboration d'un plan d'aménagement qui fasse consensus au sein de la communauté tout en garantissant le succès et la pérennité du projet. »*

Quartier 54 (ou Ateliers Rosemont, même chose)

Projet développé en trois phases totalisant 350 unités de logement, dont 15 % de logements abordables

Superficie allant de 640 à 1 760 pi<sup>2</sup>

Design adapté à une clientèle qui ne possède pas de voiture

<http://www.montreal2025.com/projet.php?id=203>

<http://www.montreal2025.com/projet.php?id=71&lang=fr>

<http://www.quartier54.com/>

BedZED ou Beddington Zero Energy (fossil) Development est un petit quartier,

îlot résidentiel de 100 logements, construits au sud de Londres

<http://fr.wikipedia.org/wiki/BedZED>

Le quartier Vauban est un écoquartier de la ville de Fribourg-en-Brigau, en Allemagne.

Superficie : 18 hectares

Durée de la construction : 1996 - 2006

Population à terme : 151 500 habitants

[http://fr.wikipedia.org/wiki/Quartier\\_Vauban\\_de\\_Fribourg-en-Brigau](http://fr.wikipedia.org/wiki/Quartier_Vauban_de_Fribourg-en-Brigau)

<http://www.badische-seiten.de/bilder/freiburg-vauban/>

À venir :

Angus Nord

Construction de cinq bâtiments de quatre à six étages comportant 259 logements,

dont 15 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables

Aménagement d'une voie piétonnière menant au boulevard St-Joseph

Ouverture de la 2e Avenue jusqu'au boulevard St-Joseph

<http://www.montreal2025.com/projet.php?id=330&lang=fr>

<http://www.angusnord.com/>