



# Le projet en chiffres

présenté par:  
**Jean-Marc Valin**

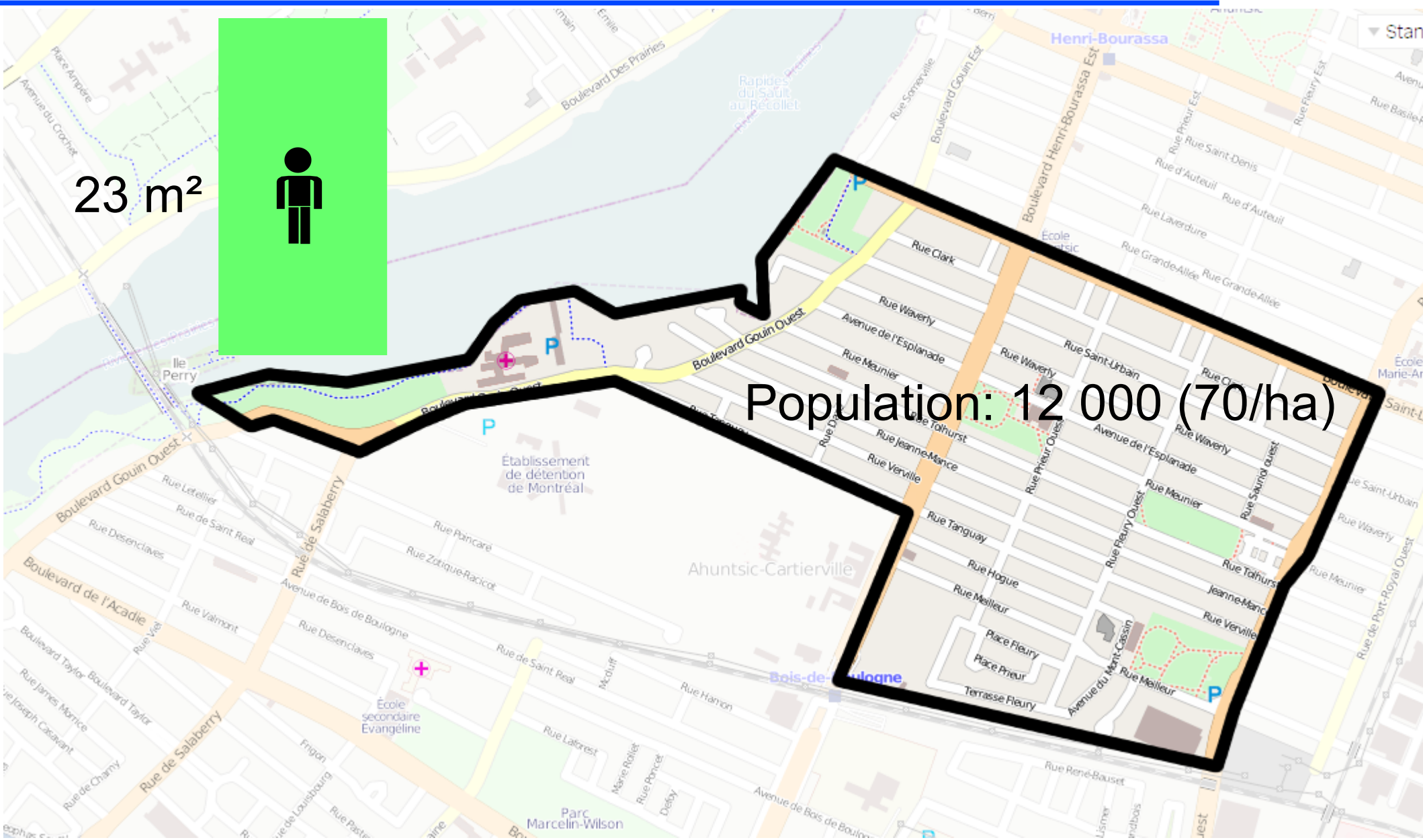
**29 mai 2012**

# Introduction

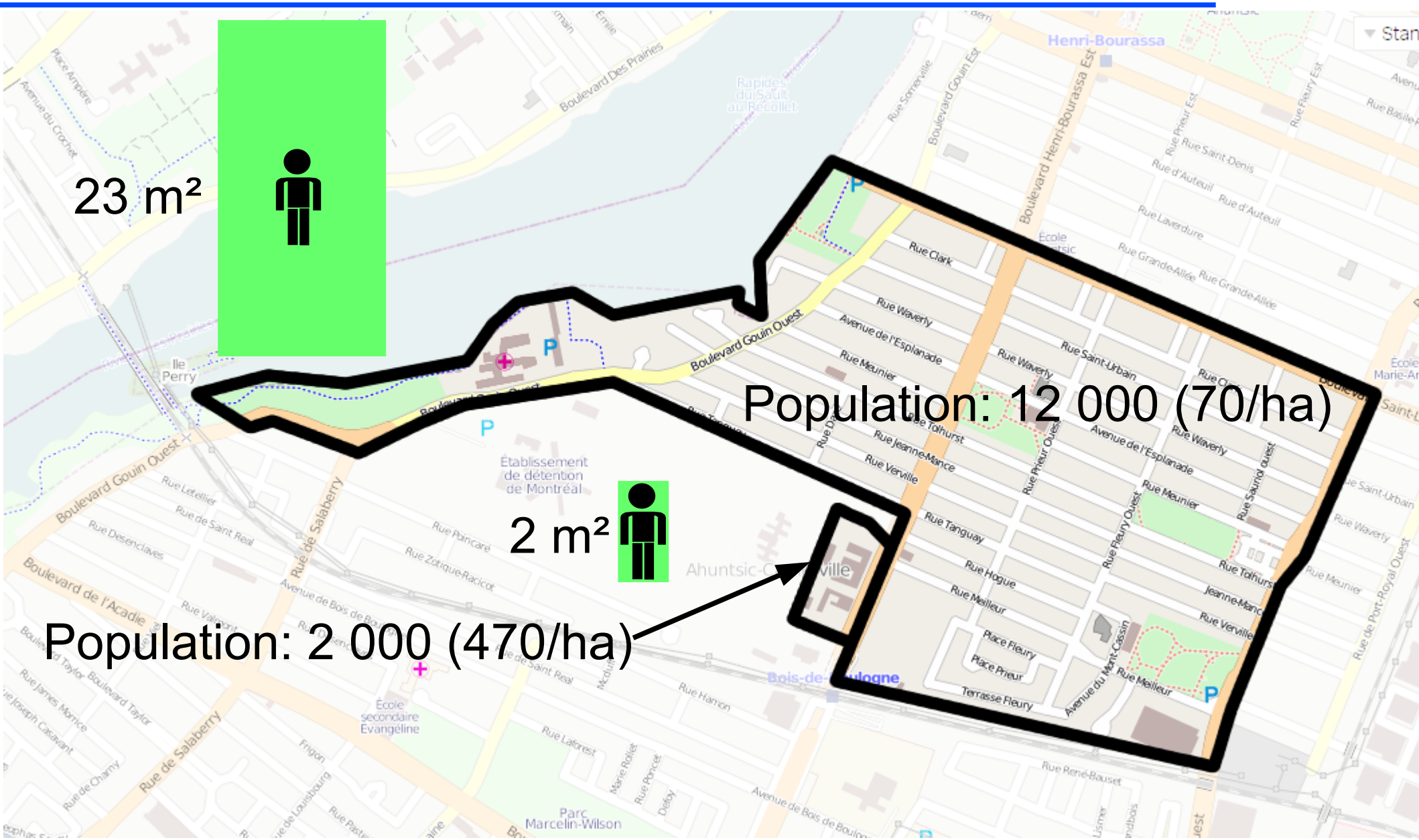
---

- Analyse chiffrée
  - Densité
  - Espaces verts
  - Développements futurs
  - Prévisions démographiques
- Concept du *Transit-Oriented Development* (TOD)
- Recommandations

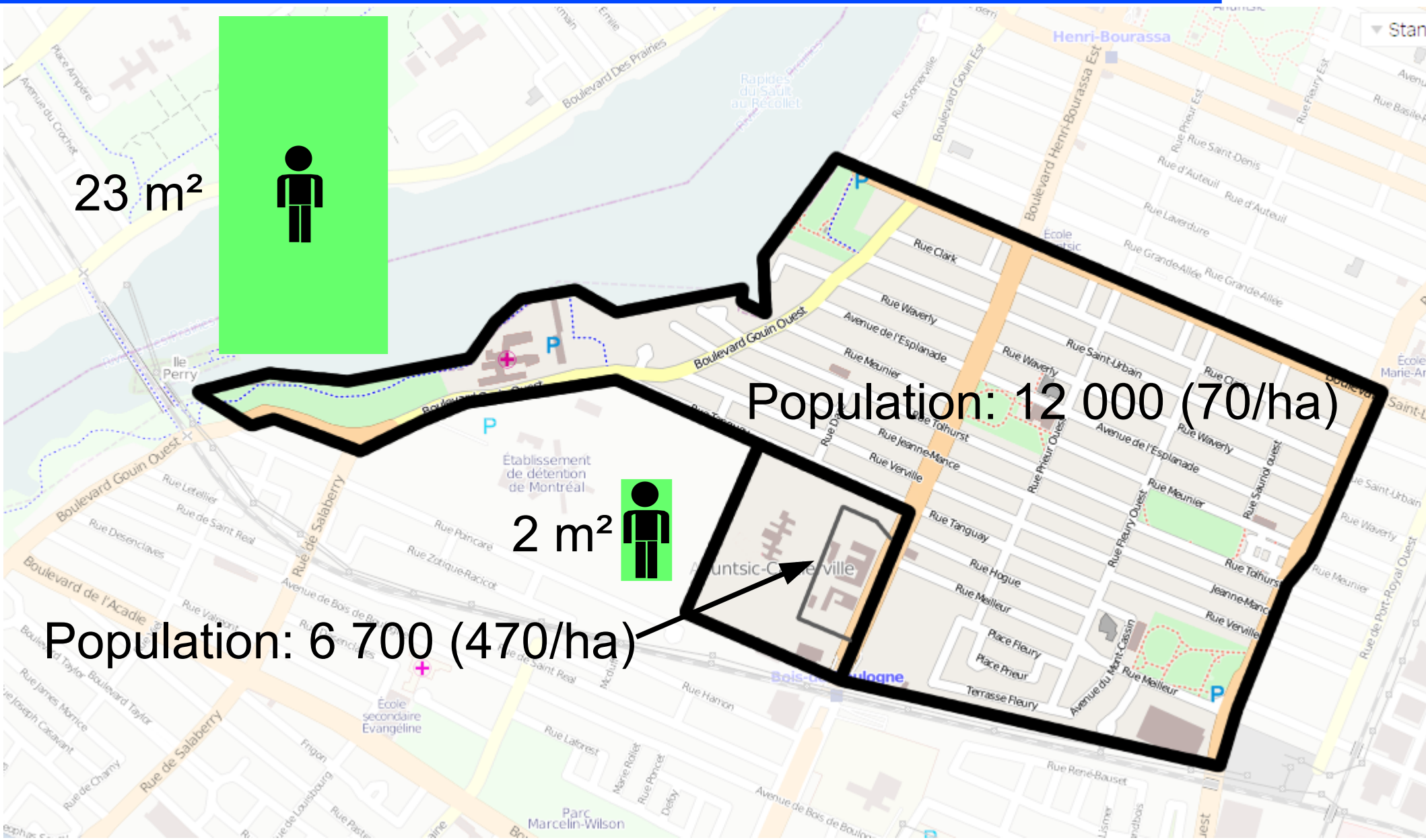
# Analyse: Ahuntsic Ouest



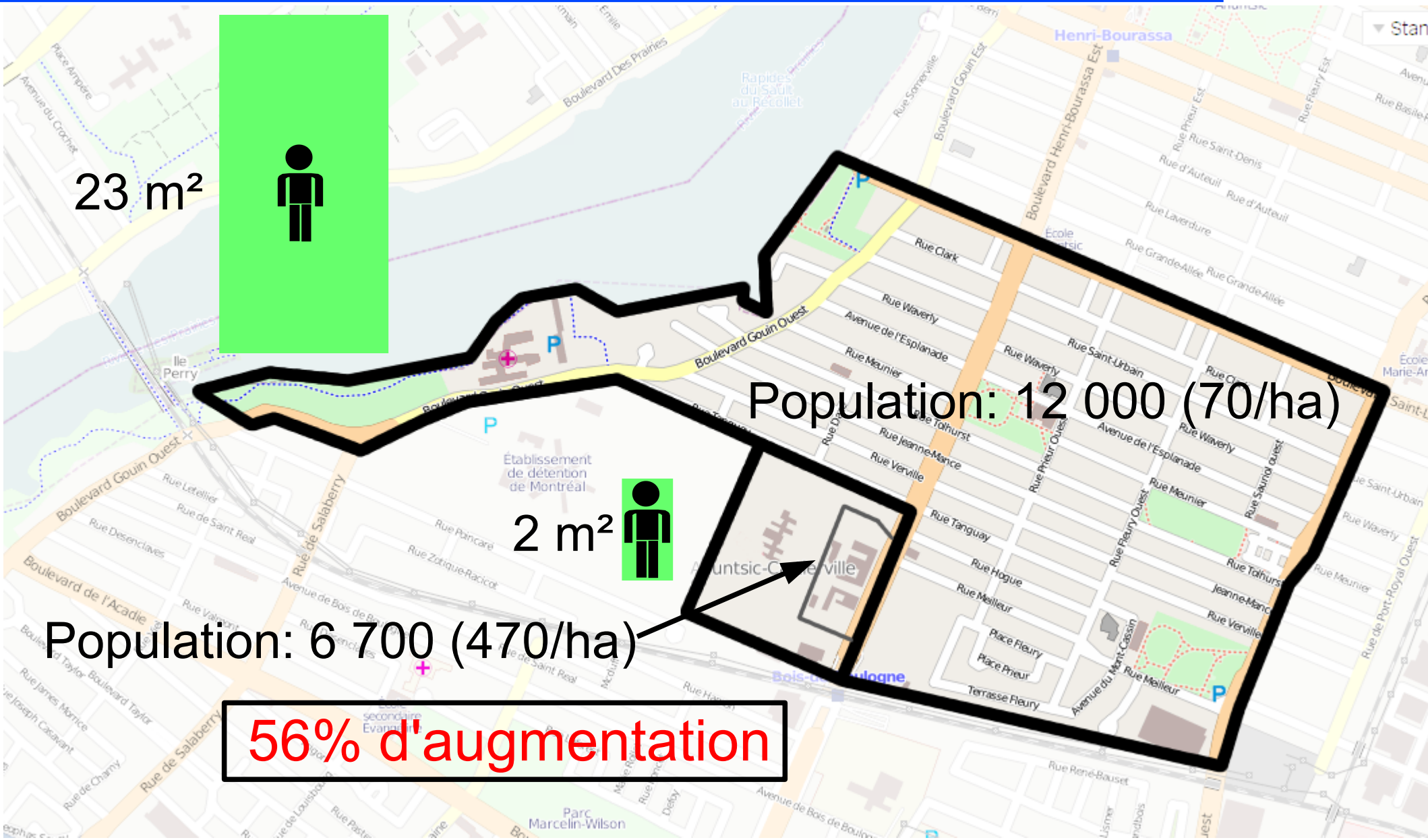
# Analyse: Ahuntsic Ouest vs Musto



# Analyse: projet global



# Analyse: projet global

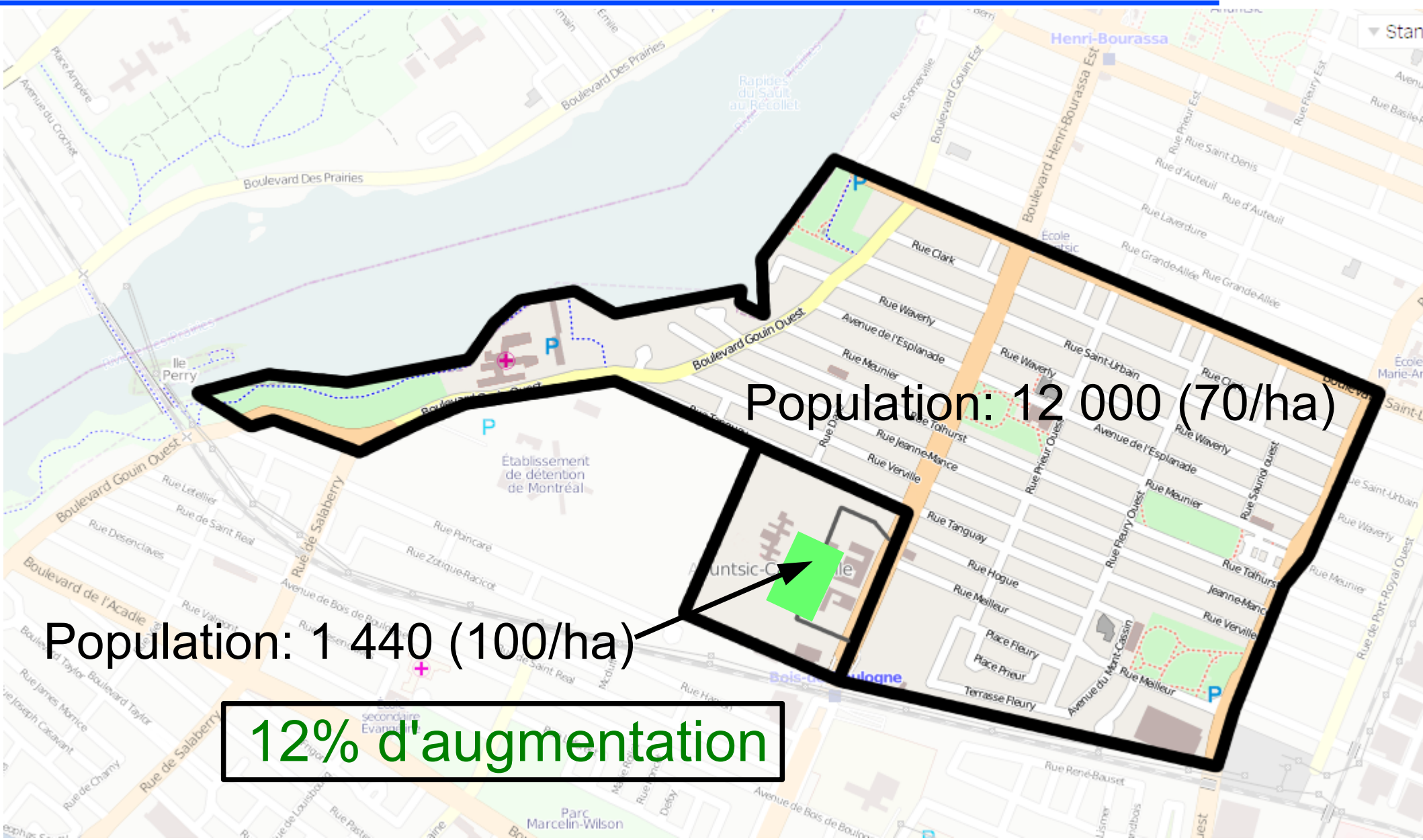


# Prévisions Démographiques

---

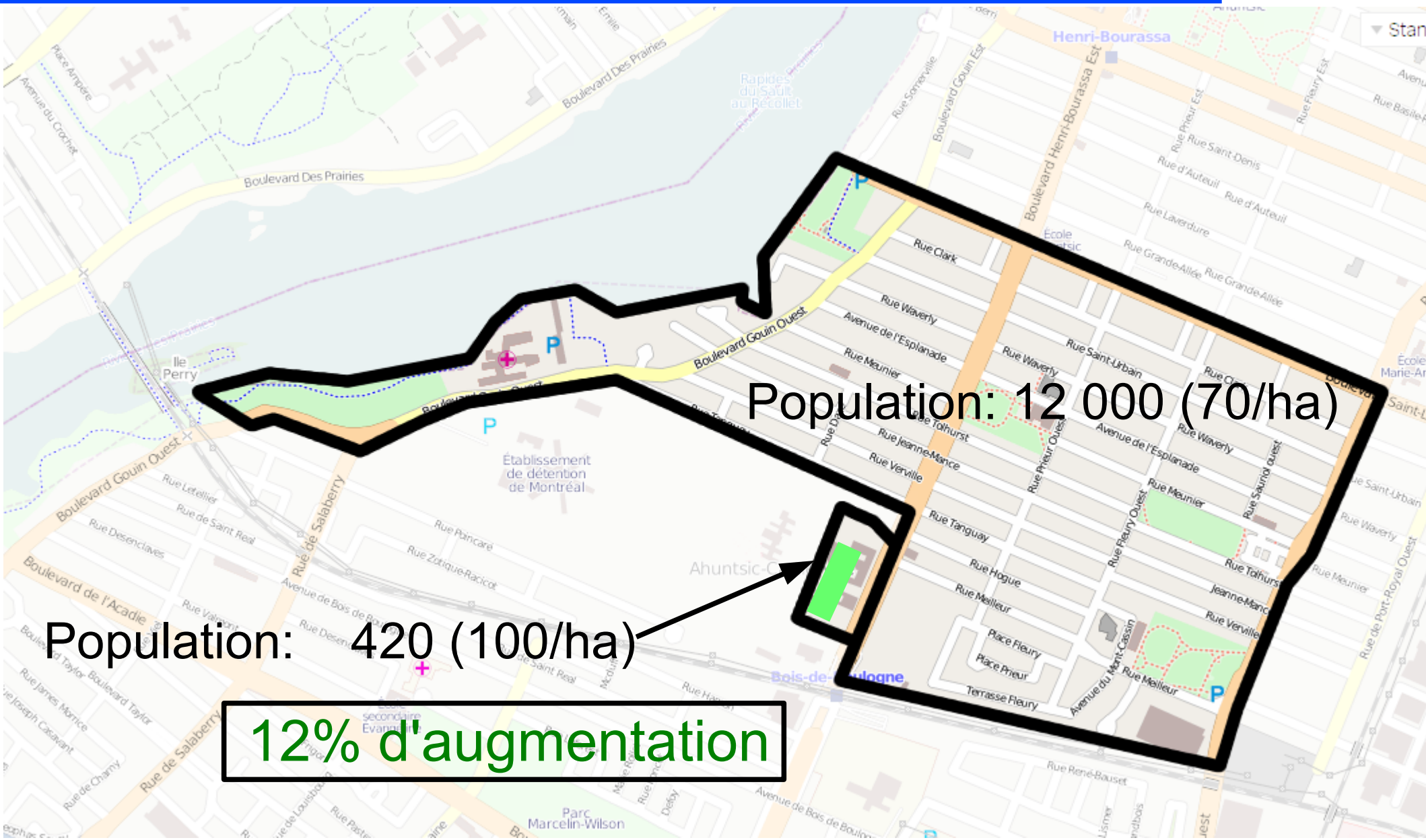
- Prévisions démographiques pour Montréal 2031
  - 12% d'augmentation de population
  - 19% plus de logements
- Développement proportionnel pour Ahuntsic Ouest
  - 1 440 nouveaux résidents
  - 1 100 logements supplémentaires

# Développement global proportionnel





# Développement MTQ proportionnel



# Concept de TOD

---

- Le projet Musto est-il vraiment un TOD?
  - Condition *sine qua non*: distance de marche d'un point d'accès
  - Quel est le point d'accès?
    - Gare Bois-de-Boulogne?
    - Métro Henri-Bourassa?

# Gare Bois-de-Boulogne?

---

- 32 passagers y montent chaque matin
- Plus de passagers descendent au métro De la Concorde qu'au centre-ville
- À distance de marche mais...  
**Pas un point d'accès**





# Est-ce vraiment un TOD?

---

- Aucun point d'accès à distance de marche
- 1,15 places de stationnement par logement
  - Plus que la moyenne d'Ahuntsic (0,95)
  - Peu crédible comme TOD
- **Il ne s'agit pas d'un TOD**

# Recommandations

---

- Faire un plan global avant de développer (et non l'inverse)
- Oublier le concept de TOD
- Réduire la densité de 3x, la hauteur à 3-4 étages
- Prévoir un parc de grande dimension

# Conclusion

---

- Absolument contre le projet dans sa version actuelle
- En faveur d'un projet à la mesure du quartier et ayant une valeur ajoutée



# Le projet en chiffres

présenté par:  
**Jean-Marc Valin**

29 mai 2012

Carte: OpenStreetMap.Org CC-BY-SA

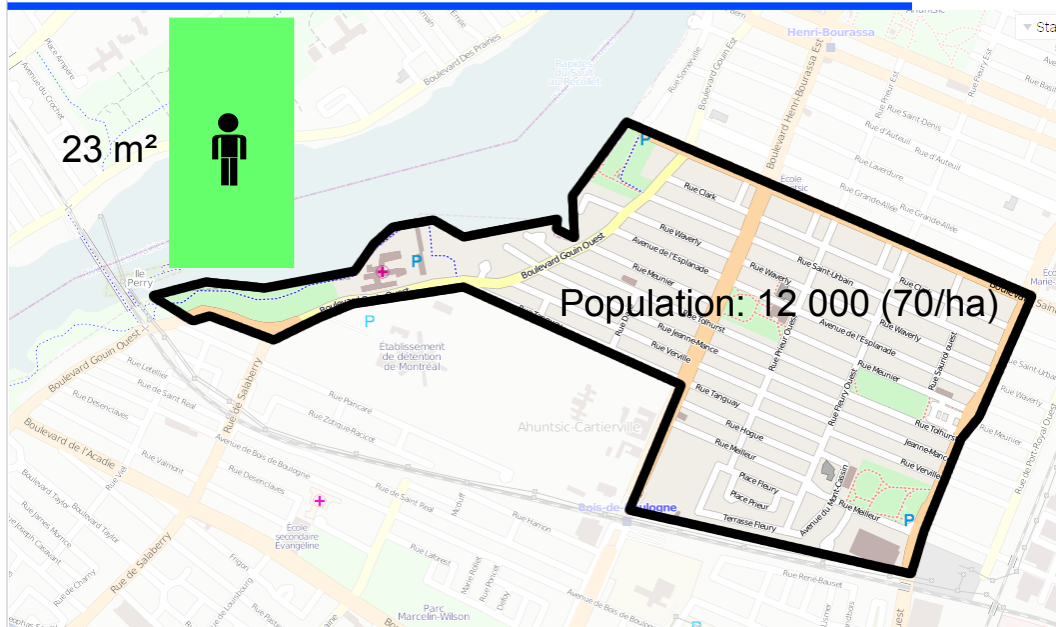


# Introduction

---

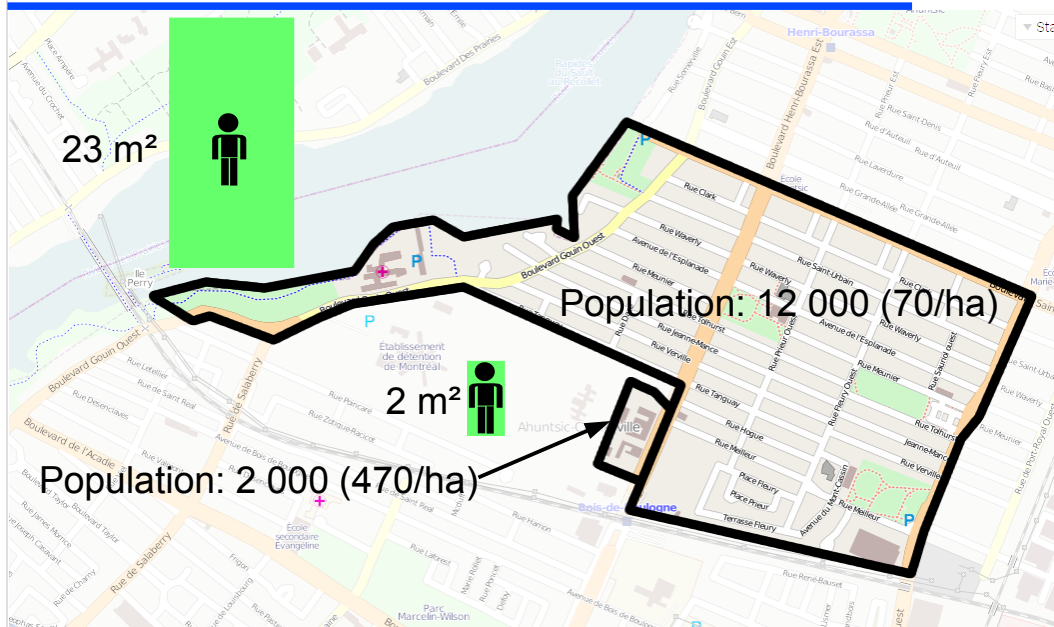
- Analyse chiffrée
  - Densité
  - Espaces verts
  - Développements futurs
  - Prévisions démographiques
- Concept du *Transit-Oriented Development* (TOD)
- Recommandations

# Analyse: Ahuntsic Ouest



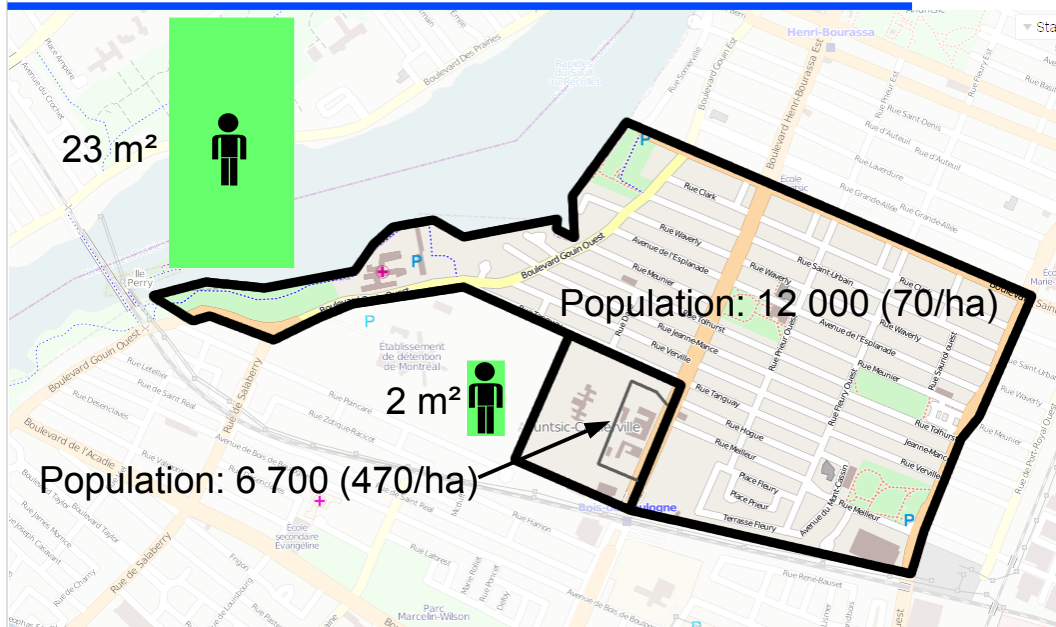
- Le quartier Ahuntsic Ouest dans son état actuel a une population de 12 000 habitants, ce qui représente une densité de 70 habitants à l'hectare
- Les espaces verts représentent 23 mètres carrés par habitant

## Analyse: Ahuntsic Ouest vs Musto



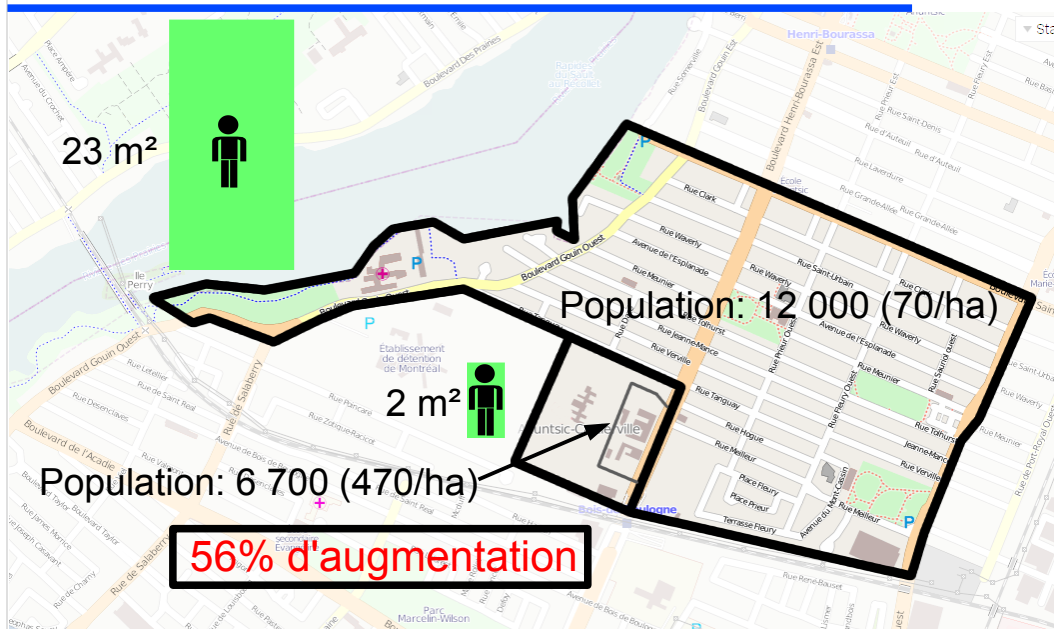
- Le projet Musto tel que proposé avec ses 2 000 nouveaux résidents représentent une densité de 470 habitants à l'hectare
- C'est 6,7 fois plus que le quartier avoisinant.
- Un facteur 6,7, c'est la même différence qu'il y a entre Montréal et Delhi (Inde) ou Shanghai (Chine)
- C'est aussi 4x la densité de l'arrondissement du plateau Mont-Royal (le plus dense de Montréal) et 2x la densité du secteur Parc-Extension (qui fait partie de (Villeray-St-Michel-Parc-Extension))
- Le parc prévu ne représente que 2 mètres carré par nouveau résident, sans installations sportives

## Analyse: projet global



- Augmentation de population de 56%
- On parle de défigurer un quartier avec comme seule étude d'impact une étude qui dit qu'on ne va pas bloquer Henri-Bourassa?
- C'est la queue qui remue le chien!

## Analyse: projet global



- Augmentation de population de 56%
- On parle de défigurer un quartier avec comme seule étude d'impact une étude qui dit qu'on ne va pas bloquer Henri-Bourassa?
- C'est la queue qui remue le chien!

## Prévisions Démographiques

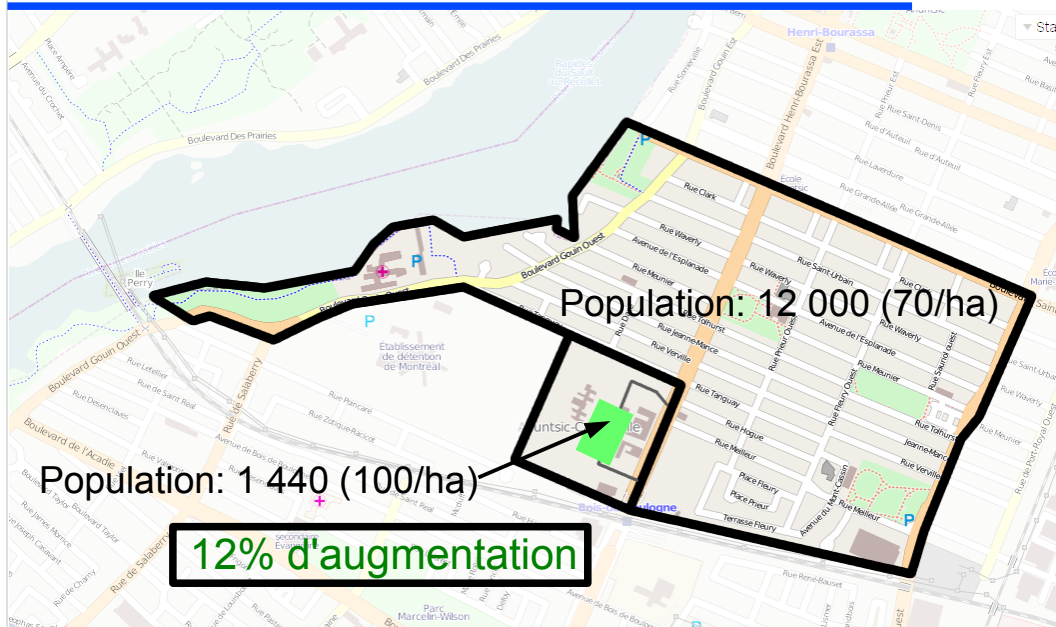
---

- Prévisions démographiques pour Montréal 2031
  - 12% d'augmentation de population
  - 19% plus de logements
- Développement proportionnel pour Ahuntsic Ouest
  - 1 440 nouveaux résidents
  - 1 100 logements supplémentaires

7

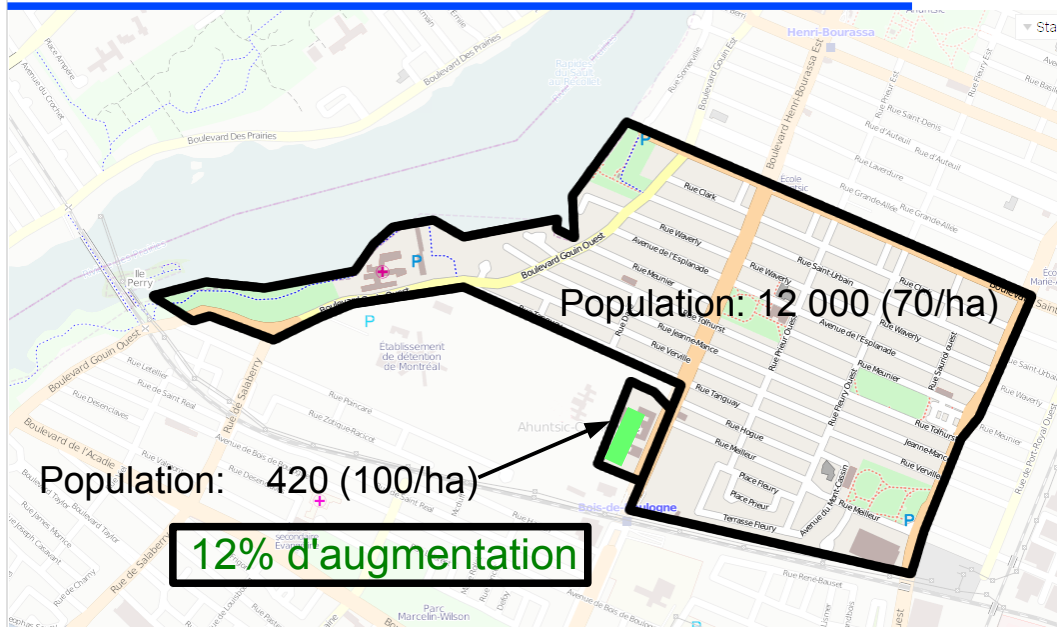
- Je propose qu'on suive les prévisions démographiques plutôt que de densifier pour densifier.

# Développement global proportionnel



- Un développement proportionnel ajouterait 1 440 résidents sur le site global, et non 6 700
- Devrait prévoir un grand parc plutôt que des petites parcelles

# Développement MTQ proportionnel



- Sur le site Musto MTQ, il s'agirait de 420 nouveaux résidents et non 2 000



# Concept de TOD

---

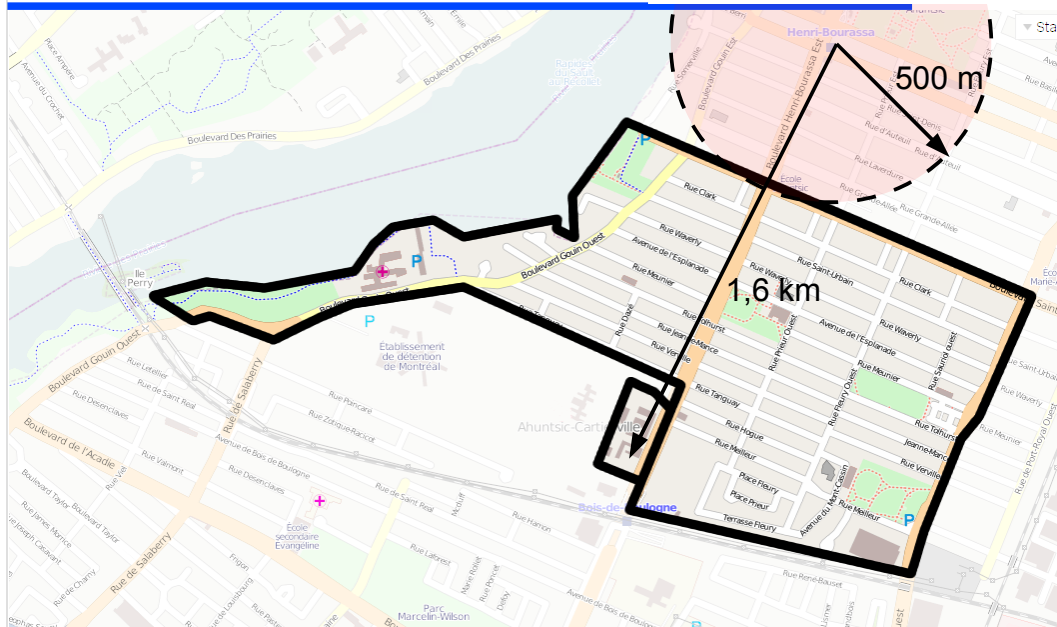
- Le projet Musto est-il vraiment un TOD?
  - Condition *sine qua non*: distance de marche d'un point d'accès
  - Quel est le point d'accès?
    - Gare Bois-de-Boulogne?
    - Métro Henri-Bourassa?

## Gare Bois-de-Boulogne?

---

- 32 passagers y montent chaque matin
- Plus de passagers descendent au métro  
De la Concorde qu'au centre-ville
- À distance de marche mais...  
**Pas un point d'accès**

# Métro Henri-Bourassa?



- La “distance de marche” est typiquement de 500m à 800m
- Le site Musto est à 1,6 km du métro
- Donc, beaucoup trop loin pour un TOD

## Est-ce vraiment un TOD?

---

- Aucun point d'accès à distance de marche
- 1,15 places de stationnement par logement
  - Plus que la moyenne d'Ahuntsic (0,95)
  - Peu crédible comme TOD

**• Il ne s'agit pas d'un TOD**

# Recommandations

---

- Faire un plan global avant de développer (et non l'inverse)
- Oublier le concept de TOD
- Réduire la densité de 3x, la hauteur à 3-4 étages
- Prévoir un parc de grande dimension

# Conclusion

---

- Absolument contre le projet dans sa version actuelle
- En faveur d'un projet à la mesure du quartier et ayant une valeur ajoutée