

DÉVELOPPEMENT D'UNE PARCELLE OU VALORISATION D'UN QUARTIER?



Photo: Maurice Carrier



**Le projet de développement soumis
à la consultation publique propose
ce type de densité ...**

Photo: Maurice Carrier



... dans ce type de quartier résidentiel.

Photo: Maurice Carrier

Est-ce un projet viable?



Photos: Maurice Carrier

Quelques arguments du promoteur:



- La disponibilité du terrain
- La proximité d'un gare ferroviaire
- La densification des espaces urbains

Source: Construction Musto

1- La disponibilité du terrain



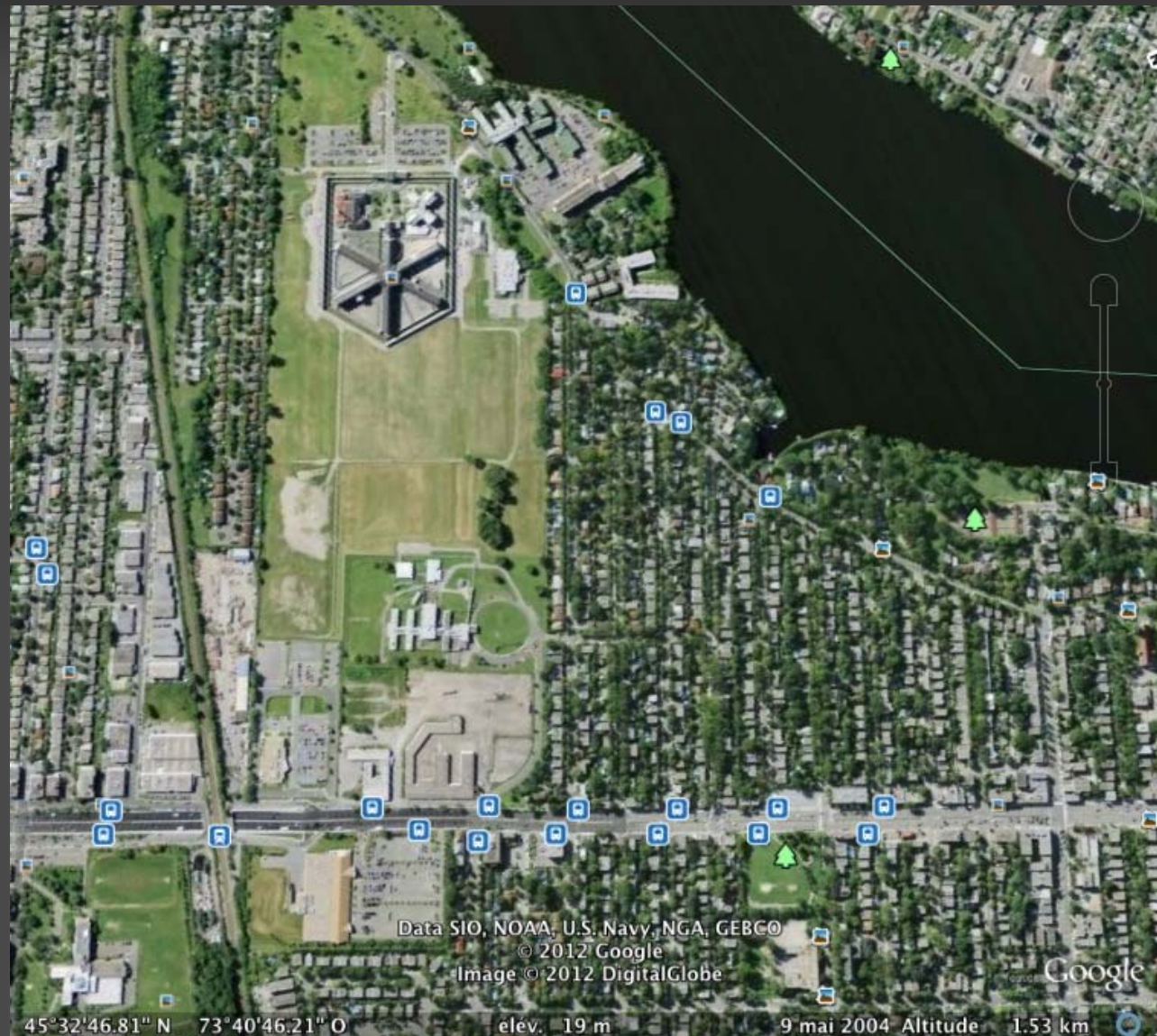
Source: Google Earth

Une occasion pour un plan particulier d'urbanisme (PPU)

- **L'adoption d'un PPU par le conseil municipal constitue une modification au Plan d'urbanisme et est précédée d'un processus de consultation publique.**

Source: Partie IV du Plan d'urbanisme de la ville de Montréal

Est-ouest ou nord-sud?



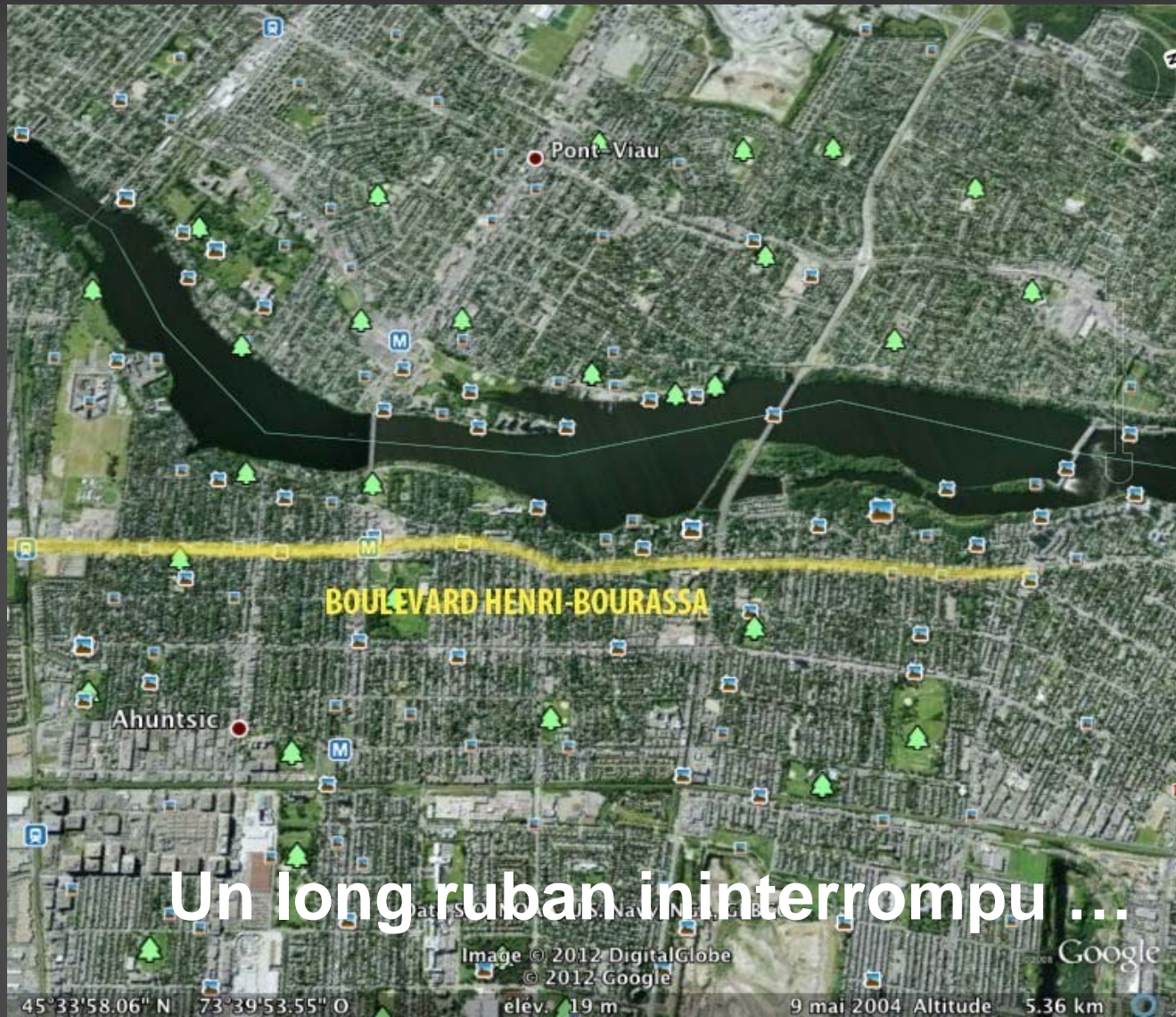
Source: Google earth

Une disposition à contresens



Source: Musto construction

La règle d'insertion



Un long ruban ininterrompu ...

Source: Google Earth

D'un bout à l'autre du boulevard Henri-Bourassa dans Ahuntsic ...



Photos: Maurice Carrier

Ça commence ici ...



Photo: Maurice carrier

... et ça se termine là.



Photo: Maurice carrier

Entre les deux: des insertions ...



Photo: Maurice carrier

... de trois



Photo: Maurice carrier

... ou quatre étages.



Photo: Maurice carrier

Même à l'état de projet.



Photo: Maurice carrier

Une discontinuité dans le paysage urbain



Source: Musto construction

Jardins Millen, un comparatif?



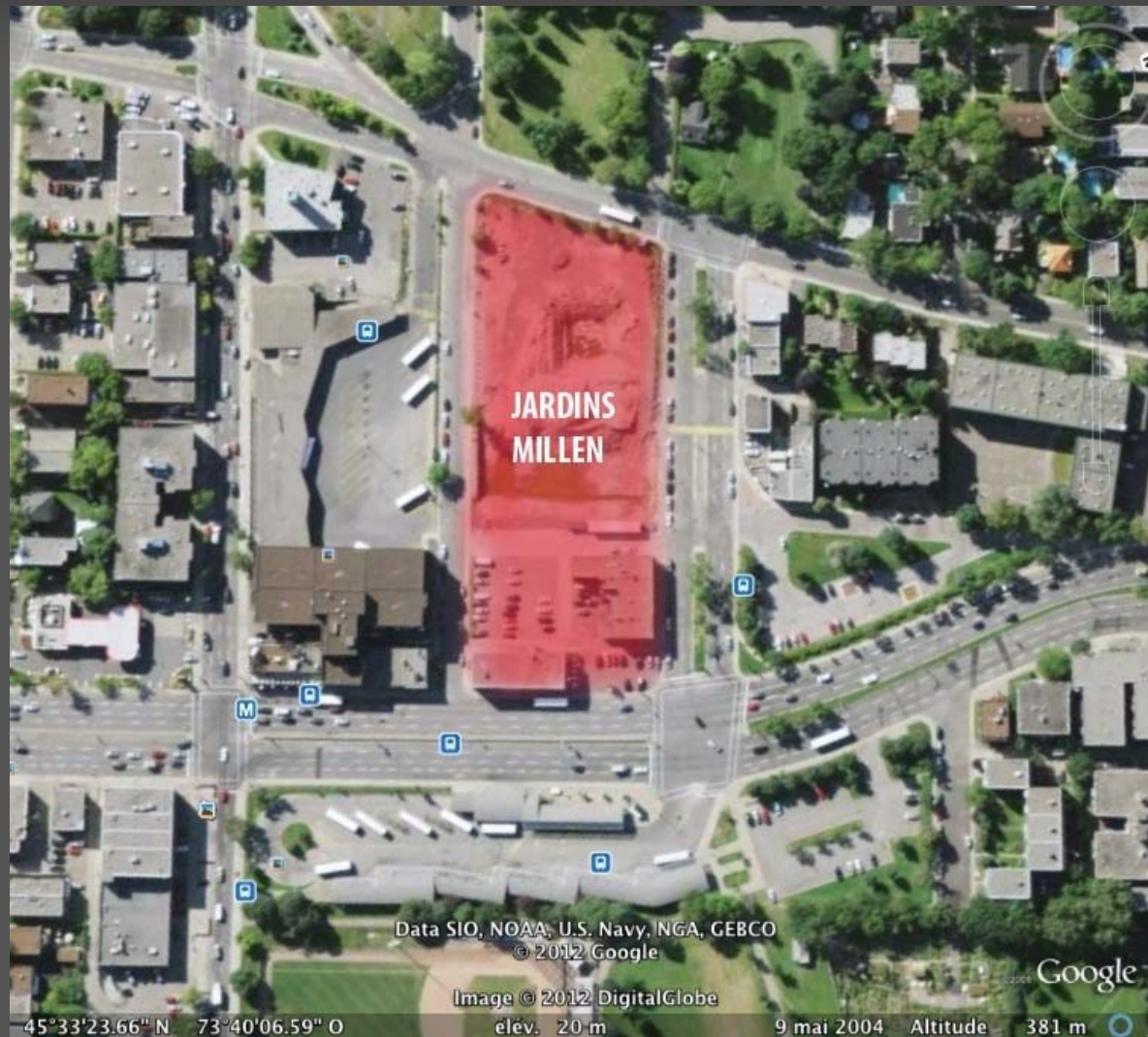
Photo: Maurice Carrier

Un projet intégré au plan particulier d'urbanisme



Source: PPU Pont-Viau / Arrondissement Ahuntsic-Cartierville

Un îlot dans un carrefour



Source: Google Earth

Le pôle de transport public d'Ahuntsic



Métro Henri-Bourassa
Terminus autobus STM
Terminus autobus STL

Photo: Maurice Carrier

Au cœur d'une activité urbaine intense



Photo: Maurice Carrier

Une architecture respectueuse



Photo: Maurice Carrier

Un écart considérable par rapport au Plan d'urbanisme

- «Renouveler le caractère du secteur ... (01-T5)»
- bâti de trois à six étages hors-sol
 - implantation jumelée ou contiguë



Source: Construction Musto

Le projet soumis à la consultation
est en rupture avec :

La trame des rues existantes

La règle d'insertion sur Henri-Bourassa

Les orientations du plan d'urbanisme

2- La proximité d'un gare ferroviaire



Gare Bois-de-Boulogne

Source: AMT

Constats:

Pas une gare d'origine

Pas une ligne attrayante

Aucun stationnement incitatif

Aucunes données sur l'achalandage

Aucune image dans le document

Aucun projet d'infrastructure prévu
autre qu'une traverse du côté ouest

La construction d'une gare ?



Source: AMT

La cité de la gare de Mascouche



Source: Habitations
Trigone

3 - La densification des espaces urbains



Photo: Maurice Carrier

Pour plusieurs, Ahuntsic c'est ...



... des bungalows des années 60

Photo: Maurice Carrier



... et des rues inutilement trop larges

Photo: Maurice Carrier

Pour d'autres,
Ahuntsic c'est ...



... un logement abordable

Photo: Maurice Carrier



... des maisons en rangée



... des résidences pour aînés affiliée à un CSSS

La densification d'Ahuntsic s'effectue tranquillement, mais sûrement



Photo: Maurice Carrier

... de manière discrète



Photo: Maurice Carrier

...en s'insérant dans les rues



Photo: Maurice Carrier

... dans des contextes particuliers



Photo: Maurice Carrier

Sur le plan de l'architecture, Ahuntsic est éclectique ...



Photos: Maurice Carrier

... et à échelle humaine.



Photos: Maurice Carrier

Qui décide de la densité?



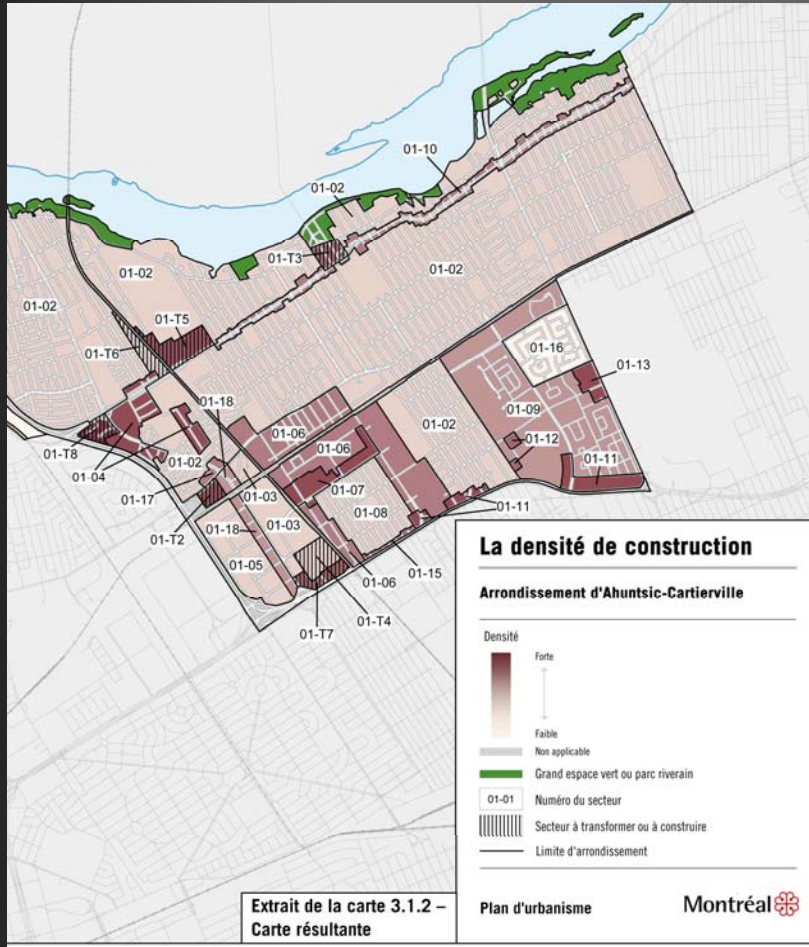
Les citoyens?



Le promoteur?

Photos: Maurice Carrier

Qui décide de la densité?



Source: Plan d'urbanisme / Ville de Montréal

3 | PROJET DE REDÉVELOPPEMENT

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 viarie, 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 Molaon) 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.

Source: Construction Musto

RECOMMANDATIONS

À la recherche d'une vision inspirée ...

Crédit image : L'OEUF en collaboration avec BNIM

Source: Projet Petite-Rivière / L'OEUF

Recommandation 1: Élaborer une vision concertée



Un PPU permet de convenir de:

- l'affectation au sol et la densité
- le tracé et le type des rues
- les équipements communautaires
- les règles de zonage
- etc.

Source: PPU – Tête du pont Viau / Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville

Recommandation 2: Revoir la conception du projet



À la lumière des orientations qui seraient convenues dans le PPU, notamment:

- une vision d'avenir pour le secteur
- une densité adaptée au contexte
- une volumétrie et des hauteurs sensées
- une architecture de qualité
- une intégration au tissu urbain et social
- etc.

Recommandation 3:

Éviter les sous-ensembles repliés sur eux-mêmes



Source: Google earth

Évaluer l'option de poursuivre la trame existante, en tout ou en partie.

Préserver le caractère du quartier.



Photo: Maurice Carrier

Recommandation 4: Préserver la continuité d'Henri-Bourassa



Photo: Maurice Carrier

Recommandation 5: Faire intervenir les élus



Source: Courrier Ahuntsic



Photo: Alexandre Émond