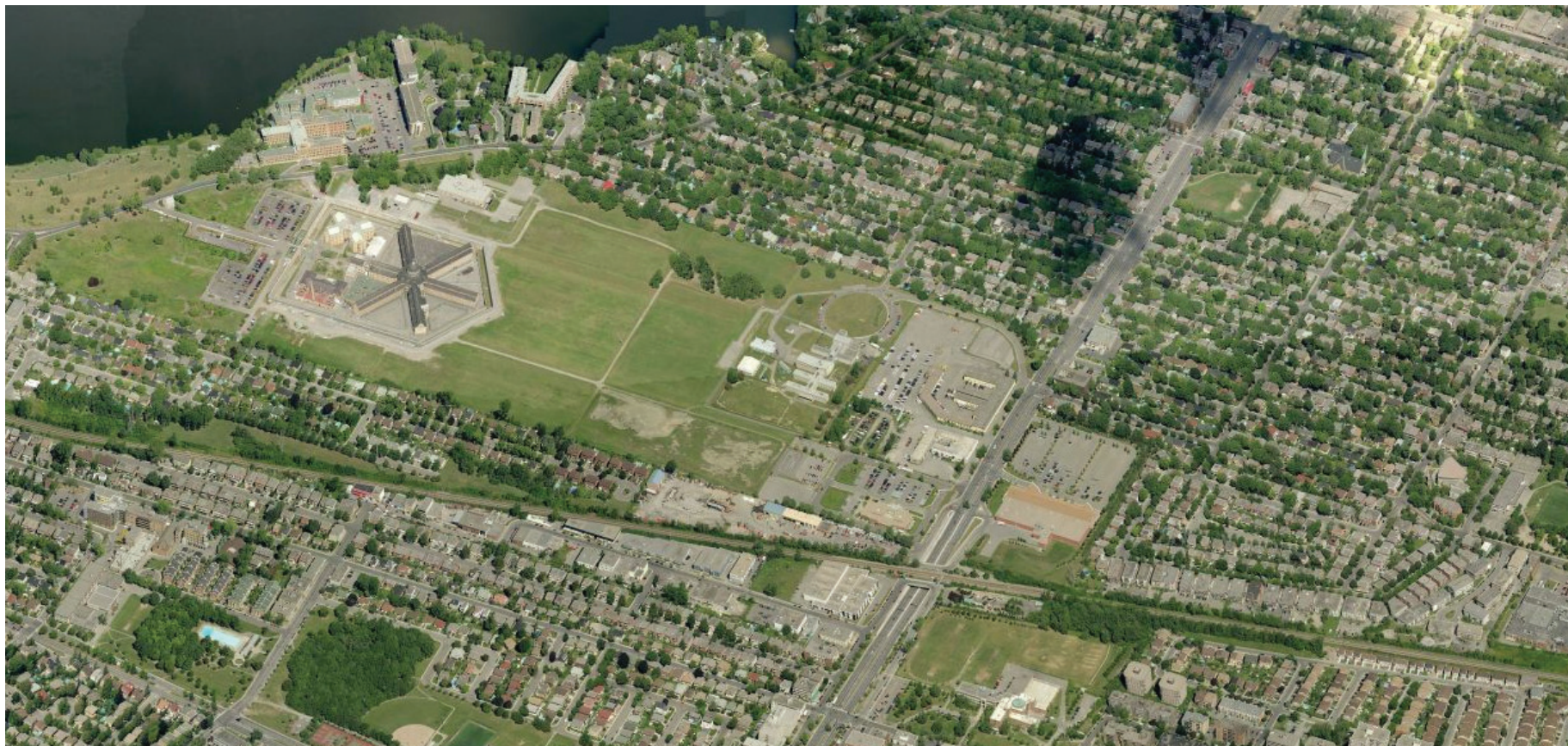




## SECTEUR HENRI-BOURASSA OUEST





## INTRODUCTION - UNE AIRE "TOD"

Extrait d'un article paru dans *La Presse* le 24 mai 2012 :

*“Pour le porte-parole du promoteur, ce projet répond pourtant «intégralement» au Plan métropolitain d'aménagement et de développement, adopté récemment. «Il s'agit clairement d'un TOD (Transit Oriented Development). L'enjeu, de notre point de vue, c'est la densification d'un site à proximité de la gare Bois-de-Boulogne. Nous respectons en plus la stratégie d'inclusion.» Il voit même ce projet comme «le premier test du PMAD».”*

*« Le TOD est un secteur de développement de moyenne à haute densité, situé à distance de marche d'un point d'accès important du réseau de transport collectif, offrant des opportunités de logement, d'emploi et de commerce, conçu pour le piéton mais n'excluant pas l'automobile. Le TOD peut être un nouveau projet ou le redéveloppement d'un secteur selon une conception facilitant l'usage des transports collectifs et actifs. »*

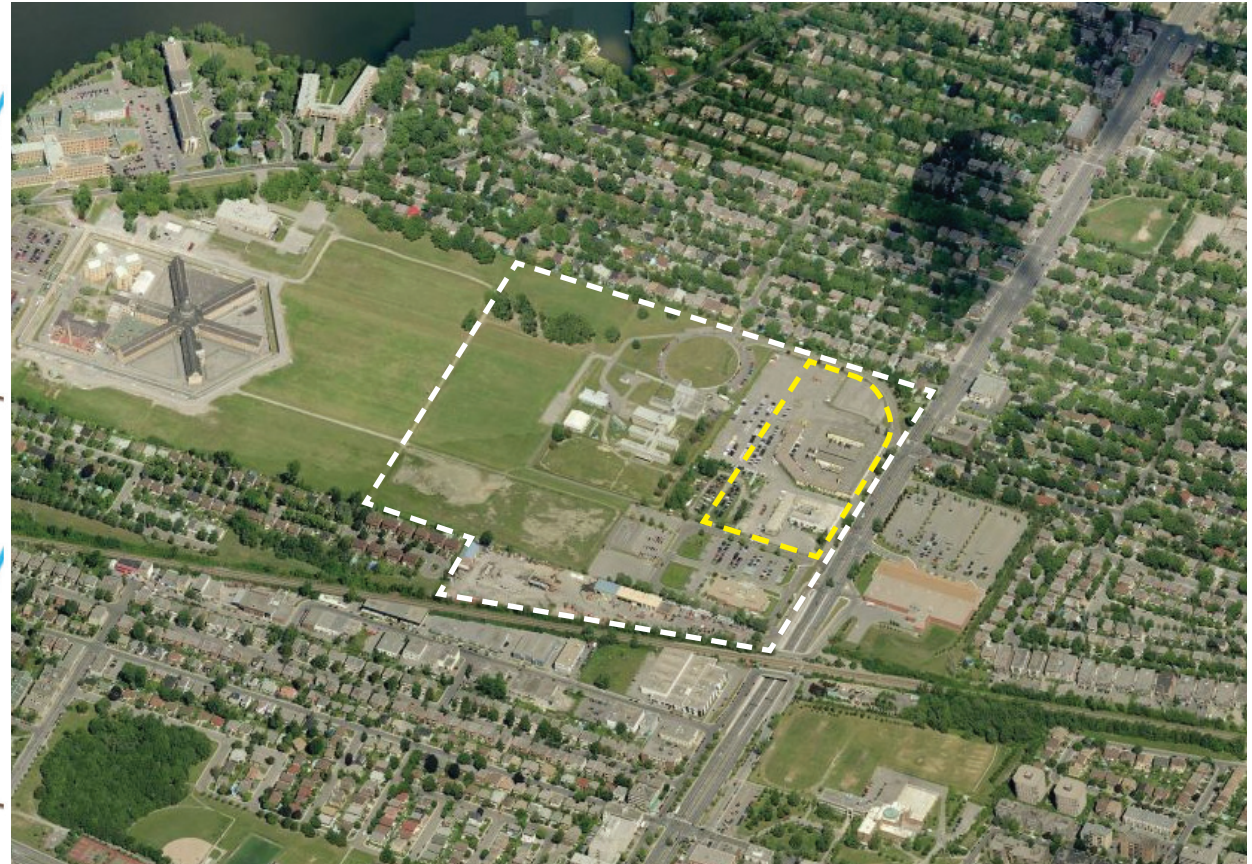




1. « définir une vision de développement pour l'ensemble de l'espace TOD »



Un quartier ouvert sur le milieu urbain actuel et à venir.





## AIRES "TOD" - RECOMMANDATIONS DU PMAD

1. « définir une vision de développement pour l'ensemble de l'espace TOD »
2. « moduler la densité en respect avec les composantes du territoire de chacune des aires « TOD » »
3. « établir des séquences de développement de manière à tenir compte du potentiel actuel et projeté du service de transport collectif »
4. « faciliter l'accès aux services et infrastructures de transport collectif, intégrer des réseaux piétonniers et voies cyclables et gérer le stationnement hors rue »
5. « favoriser des milieux de vie multifonctionnels et inclusifs »
6. « favoriser un environnement convivial et un aménagement distinctif »
7. « favoriser des constructions et des aménagements durables »





## LA DENSITÉ - UNE DONNÉE QUANTITATIVE

« Today, density is being pursued as an end in itself, rather than as one means to building better cities. » (source : Edward T. McMahon, citiwire.net, mai 2012)

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 <sup>2</sup>	4 à 12	228 log./ha	4 173,2 m <sup>2</sup> (10 %)
Place L'Acadie arr. d'Ahuntsic-Cartierville	1 300	45 100,8 m <sup>2</sup>	7 à 16	288 log./ha	3 152 m <sup>2</sup> (7 %)
Les Jardins Millen arr. d'Ahuntsic-Cartierville	410	10 930,3 m <sup>2</sup>	4 à 8	375 log./ha	Aucun (0 %)
Norampac (rue Molson) arr. de Rosemont - La Petite-Patrie	1 163	31 633 m <sup>2</sup>	4 à 10	368 log./ha	Aucun (0 %)





## UN GRAND ENSEMBLE

Notion de densité : un retour en arrière

- libérer plus d'espaces au sol pour contrebalancer hauteur
- altération de l'échelle humaine
- espaces n'appartenant à personne
- mauvaise occupation du sol
  
- densité de la dispersion
- espaces indéfinis
- forme urbaine confuse
- intégration complexe pour les projets connexes à venir

- rupture d'échelle considérable
- projet enclavé, en autarcie
- typologie de ghetto
- espace central froid, austère et venteux.
- austérité des formes du design architectural préliminaire

- typologie viable dans un secteur animé convoité avec pour public cible les jeunes professionnels
- mais la typologie est étrangère au quartier et n'est pas viable pour les familles
- risque de créer un milieu de vie "par défaut", contrastant avec l'attachement des habitants pour leur quartier
- risque majeur de clivage social







Les quartiers de grands ensembles en Europe sont marqués depuis près de 20 ans par d'importantes interventions des municipalités afin de rendre ces cadres de vie plus humains, moins austères, moins monotones :

- Cosmétiques
- Démolitions
- Rénovations stratégiques : réagencement typologique
- Rénovations urbaines : nouveaux aménagements, nouvelles constructions pour renforcer l'échelle humaine







Exemples de concours réalisés pour compenser l'austérité de projet à venir :

- Place de l'Acadie



- Namur Jean-Talon



- Concours de la promenade Smith





A contrario, exemple d'aménagement participatif - Le quartier "TOD" Vauban à Fribourg, Allemagne :

- interventions communautaires
- identité propre au quartier
- implication et intérêt.
  
- importance du rapport au sol
- abondance d'espace extérieurs appropriables et diversifiés
- espace multifonctionnel appropriable
- animation continu et richesse du milieu de vie.

Vision opposée de celle du projet Musto :

- espaces monofonctionnels "ici tu habites, ici tu joues, ici est l'espace pour la communauté"
- attitude moderniste, fonctionnaliste.





## NÉCESSITÉ D'UN PLAN DIRECTEUR

L'acceptation de ce projet, sans avoir établi au préalable une vision d'ensemble pour le secteur, pourrait condamner la forme urbaine du lieu.

L'acceptation d'une dérogation pour les hauteurs représenterait un appel d'air pour d'autres développements similaires dans le secteur.

Comparaison d'échelles :

- Projet Musto : 4.1ha ;
- Secteur Henri Bourassa Ouest : 23.5ha
- Secteur Namur Jean-Talon : 24ha
- Site de l'ancien hippodrome de Montréal : 45ha
- Cour de triage Outremont : 18ha
- Secteur du PPU Peel Wellington : 22.5ha
- Site du projet résidentiel Petite Rivière : 24ha





- De même envergure  
aire TOD, organisée autour d'une gare de train de banlieue  
cadre d'insertion similaire : Côte St-Luc et Montréal-Ouest

projet exemplaire de développement intégré, aussi bien au niveau du respect du milieu d'insertion, du développement durable, que des considérations sociales

densité sensible (3 à 6 étages)  
cadre de vie mixte et complet  
cadre paysager exceptionnel

projet freiné parce qu'emprise sur un site naturel d'exception : rivière et forêt centenaire.





Episodes récents d'inondations dans le secteur :

- évidence d'une certaine surcharge du réseau de collecteurs des eaux de ruissellement
- nécessité d'une politique de gestion des eaux de ruissellement in situ pour les futurs projets dans le secteur







## CONCOURS NAMUR JEAN-TALON

Environnement relativement hostile, dominé par l'asphalte :  
- solutions novatrices afin de faire de ce lieu un réel écosystème

- Le projet Paysaïque du groupe IBI/CHBA propose un aménagement paysager sur le thème de l'eau, avec un parc ludique incluant un « marais » comme un grand bassin de rétention des eaux pluviales ;

LE CANIVEAU AVEC GRILLE



LE CANIVEAU OUVERT



LE MARAIS FILTRANT



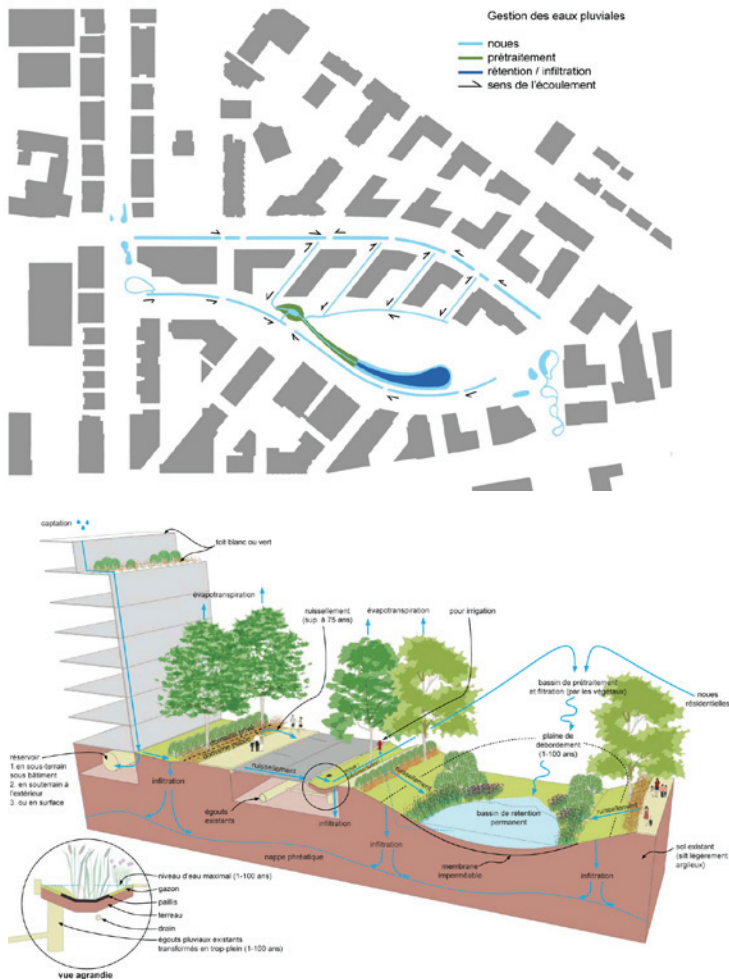
- MARAIS FILTRANT
- CANIVEAU
- NOUE
- BASSIN BIO RÉTENTION





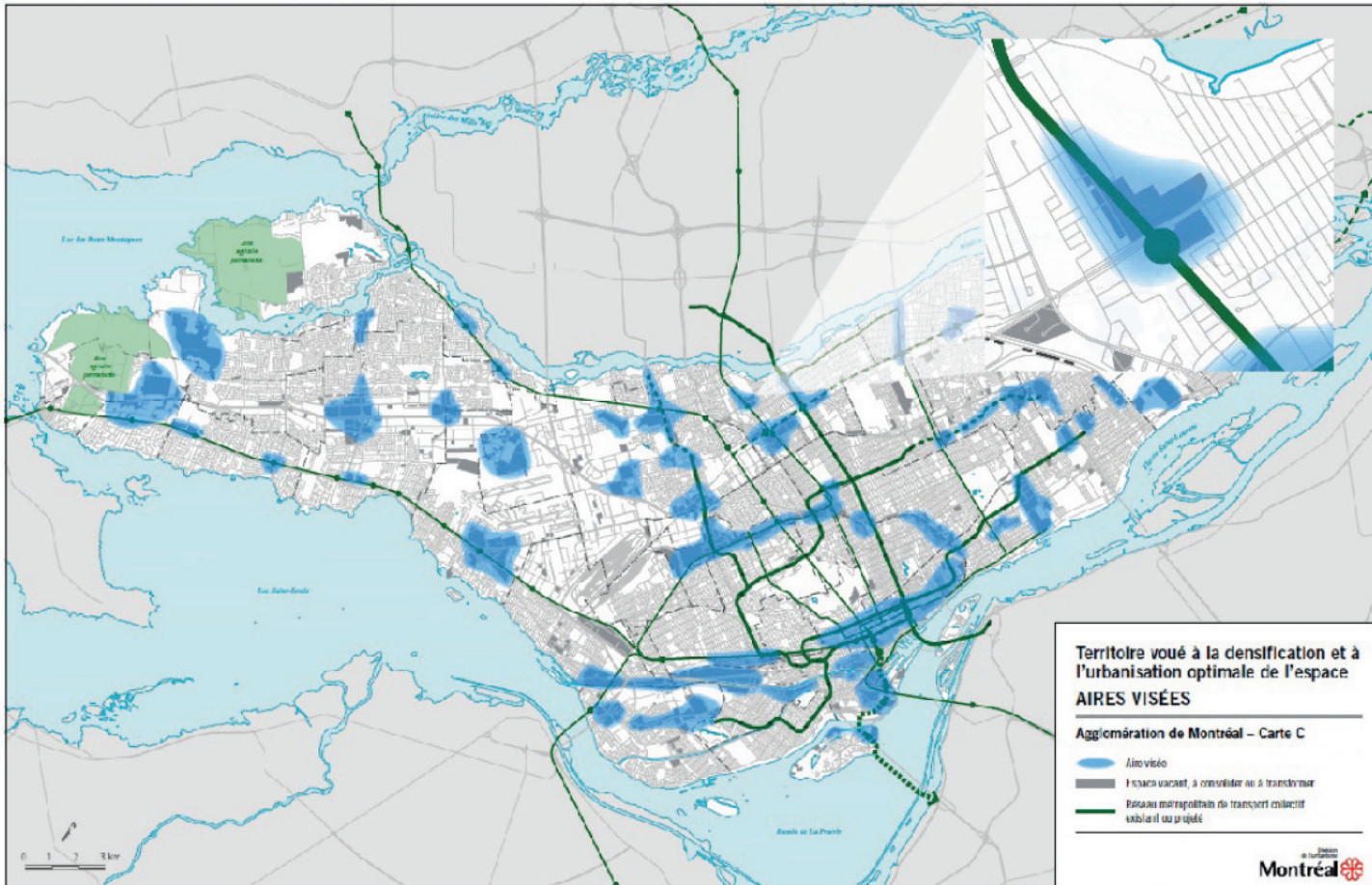


- Le projet Oasis du consortium aRD/CTa/Vinci propose un nouveau type d'aménagement de rues vertes, longées d'une noue continue de récupération des eaux de pluie se jetant dans un grand bassin intégré à un parc au cœur du quartier et accommodant les différents niveaux de pluies diluviennes.





SECTEUR HENRI-BOURASSA OUEST







## SITE DES ANCIENS ATELIERS DU C.N.

- revalorisation d'un secteur à proximité du centre-ville
- implantation sur une très grande parcelle sans structure urbaine
- attention particulière envers le milieu d'insertion
- projet crée une trame perpétuant la logique du quartier environnant
- densité fidèle au modèle urbain environnant favorisant la vie de quartier







- politique du logement créant nombreux quartiers et villes nouvelles ces 20 dernières années
- nouveaux quartiers recréant une structure urbaine socialement viable
- densité comparable à celle du Plateau Mont-Royal
- diversité
- richesse
- bas coûts

Principaux exemples :

- Borneo Sporenburg à Amsterdam
- Nieuw Leyden à Leiden
- ville nouvelle de Ijburg près d'Amsterdam













## CONCLUSION – RECOMMANDATIONS

- Considérant les recommandations du PMAD au sujet des aires TOD ;
- Considérant la temporalité complexe du projet : acquisitions progressives des terrains (site de la SAAQ, prison de Tanguay) et temps nécessaire à la viabilisation de la gare Bois-de-Boulogne ainsi qu'à l'amélioration conditionnelle de l'offre des services de l'AMT ;
- Considérant l'étendue considérable du site à développer, de même ordre de grandeur qu'un grand nombre de projets majeurs à Montréal (superficie du secteur Namur Jean-Talon, moitié de la superficie du site de l'hippodrome) ;
- Considérant l'arrivée potentielle de plus de 4000 nouveaux foyers dans le secteur (calcul basé sur une densité moyenne de 200 logements par hectare) ;
- Considérant l'importance de l'intégration harmonieuse de ce nouveau développement avec le quartier, et de la gestion des interfaces ;
- Considérant les enjeux de l'arrimage de ce nouveau développement aux structures existantes : gestion des eaux de ruissellement in situ, du trafic, de l'offre en emploi et commerces, de la place dans les écoles du quartier ;
- Considérant que la typomorphologie actuelle du projet semble incapable de générer un milieu de vie de qualité, à l'échelle humaine, favorisant les transports actifs et les interactions sociales ;
- Considérant les aspects néfastes à long terme que peut causer une typologie du bâti telle que présentement proposée ;
- Considérant l'importance de développer une densité juste, sensible et adéquate au milieu ;
- Considérant que le projet peut être l'occasion d'apporter une plus value pour l'ensemble du quartier, offrant un nouveau milieu de vie de proximité pour les résidents actuels et futurs ;
- Considérant la qualité des précédents d'interventions à Montréal et à l'international ;
- Considérant le désir de la ville de Montréal de promouvoir l'excellence de son aménagement urbain, dans la poursuite de la création de la ville du XXI<sup>e</sup> siècle, durable et responsable, et dans la démonstration de sa dénomination comme ville UNESCO de design ;

L'ADUQ recommande à la ville de Montréal d'émettre un avis défavorable envers ce projet, et de mettre en place un moratoire tant qu'une vision d'ensemble pour le secteur Henri Bourassa Ouest n'a pas été déposée.

L'ADUQ estime qu'un PPU est minimalement requis pour le secteur, mais estime que cet outil législatif n'aborde que des questions quantitatives et qu'il ne permet donc pas de faire ressortir le plein potentiel du secteur.

L'ADUQ recommande la mise en place d'un PDUI (plan de développement urbain intégré), outil permettant selon nous de développer une vision laissant plus de place à des considérations qualitatives.

Enfin, l'ADUQ souhaite qu'une démarche participative de projet soit mise en place, afin de résoudre l'actuel climat d'affrontement.