

# Arpent

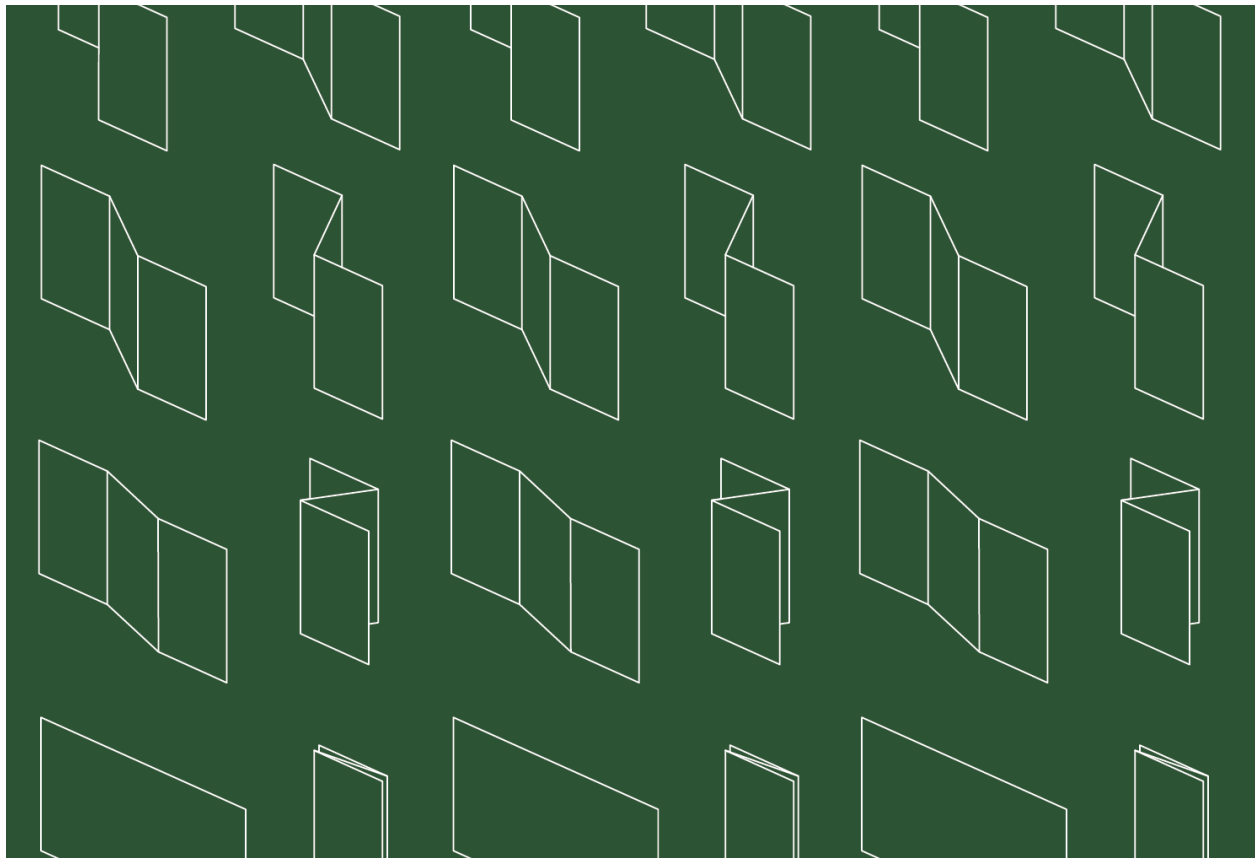
---

Actualisation des territoires suburbains  
Services-conseils en urbanisme

## Opinion sur l'avenir de Pierrefonds-Ouest

Office de Consultation Publique de Montréal

Mai 2017



# Analyse du projet de Pierrefonds-Ouest selon l'Arpent

## Les aspects positifs

L'Arpent remarque la qualité de la planification du secteur Pierrefonds-Ouest par la Ville de Montréal. Les 10 principes de la Vision de mise en valeur<sup>1</sup> offre un cadre exhaustif et intelligible des volontés de la Ville quant au développement du secteur. Ces principes, ainsi que le concept d'organisation spatial, sont adaptés aux réalités de Pierrefonds-Ouest et jettent les bases d'une urbanisation durable et responsable des lieux.

L'Arpent tient à souligner l'importance des orientations suivantes pour le développement du secteur Pierrefonds-Ouest:

- La sauvegarde des milieux agricoles et naturels
- La densité et la diversité des activités urbaines prévues
- L'inclusion de la pluralité des besoins résidentiels et de mobilité des citoyens.

## Les aspects problématiques

L'Arpent espère une application rigoureuse de la Vision de mise en valeur lors des étapes subséquentes du projet. La Ville de Montréal doit éviter tout écart entre la planification et la réalisation du projet. Les 10 principes énoncés et le concept d'organisation spatial doivent se traduire substantiellement et concrètement dans le développement du site. Ils représentent une forme d'engagement envers les citoyens. Or, la Ville présente déjà un écart. Ainsi, cette dernière dit vouloir atteindre une densité résidentielle moyenne de 35 logements par hectare, pour 5500 nouveaux logements<sup>2</sup>. Le compte n'y est toutefois pas, puisque si 5500 nouveaux logements sont construits sur les 185 hectares prévus à l'urbanisation, la densité résidentielle moyenne sera de 29,7 logements par hectare.

L'Arpent remarque la qualité de la planification, la forme du projet, mais se questionne toutefois sur la pertinence du développement, le fond du projet. En effet, ce dernier inclut l'urbanisation nouvelle de 185 hectares du territoire de l'Agglomération de Montréal. Cependant, dans le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, la Communauté Métropolitaine de Montréal recense au sein de l'Agglomération de Montréal 2070 hectares qui, bien que déjà urbanisés, pourraient être redéveloppés à des fins résidentiels, ainsi que 2450 hectares à des fins économiques. Au sein de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro, l'Arpent constate la faible intensité d'activités de part et d'autre de certaines portions de la rue du Centre Commercial et des boulevards Saint-Jean, Gouin et de Pierrefonds. L'Arpent note aussi que la planification des aires TOD autour des stations Roxboro-Pierrefonds et Sunnybrooke est moins bien avancée que celle de Pierrefonds-Ouest. Or, tous ces espaces ont un potentiel de redéveloppement immobilier important, par la densification et la diversification des activités présentes. L'Arpent regrette alors le fait de construire de nouveaux logements dans le secteur Pierrefonds-Ouest, un milieu encore naturel et agricole, alors qu'il serait possible en premier lieu de réurbaniser d'autres espaces de l'arrondissement.

<sup>1</sup> Partie 3. du document 3.1 *Secteur Pierrefonds-Ouest - Document d'information* déposé par l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro et la Ville de Montréal à l'OCPM.

<sup>2</sup> Principe 5 de la Partie 3. du document 3.1 *Secteur Pierrefonds-Ouest - Document d'information* déposé par l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro et la Ville de Montréal à l'OCPM. Cette densité planifiée se retrouve aussi à la Carte 22 - Densité résidentielle du *Schéma d'aménagement et de développement* de l'Agglomération de Montréal.



# Opinion de l'Arpent sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest

## Respecter les principes de planification énoncés et donner la priorité au redéveloppement plutôt qu'au développement

L'Arpent souhaite que la Ville de Montréal atteigne le seuil, qu'elle s'est elle-même fixée, de 35 logements à l'hectare sur les 185 hectares du secteur Pierrefonds-Ouest. Cela équivaut à l'ajout de 6475 nouveaux logements, soit 975 logements de plus (17%) que les 5500 qu'elle annonce.

L'Arpent est d'avis général que le redéveloppement d'espaces déjà urbanisés devrait être privilégié face au développement de nouveaux espaces urbanisés. Sans remettre en cause la qualité de la planification du projet de développement de Pierrefonds-Ouest, l'Arpent attend de la Ville de Montréal qu'elle se consacre prioritairement, à l'avenir, à l'actualisation des territoires suburbains.

## Précision sur l'actualisation des territoires suburbains

L'actualisation des territoires suburbains se définit comme un processus proactif d'adaptation des territoires qui ont été urbanisés selon une logique de faible intensité d'activités, de forte ségrégation des fonctions et d'utilisation monopolistique de l'automobile. L'actualisation des territoires suburbains vise une utilisation plus rationnelle du territoire par la densification et la diversification des milieux de vie existants, en adéquation avec les dynamiques locales, afin de mieux répondre aux transformations sociales, économiques et environnementales contemporaines et anticipées.



# L'Arpent

## Présentation de l'organisme

L'Arpent est une firme d'urbanisme à but non lucratif qui offre une gamme diversifiée de services en aménagement du territoire. L'entreprise se spécialise dans l'élaboration de pistes d'intervention qui visent la consolidation des territoires suburbains afin d'en assurer la viabilité à long terme.

L'Arpent œuvre au développement responsable et pérenne du territoire en toute transparence et pour l'intérêt collectif. Sa démarche repose sur la volonté de générer une offre immobilière abordable et diversifiée, faciliter l'accès aux services, favoriser l'usage des transports actif et collectif et optimiser les infrastructures existantes. Elle combine l'usage d'outils de planification et de réglementation à l'examen des tendances démographiques et d'urbanisation pour concevoir des pistes d'intervention dont les retombées profitent aux populations actuelles et attireront les générations futures.

## Présentation de l'équipe

L'entreprise a été fondée en 2016 par quatre jeunes professionnel(le)s de l'aménagement aux profils complémentaires. À l'origine, les membres fondateurs se sont réunis autour de leur passion commune pour les banlieues d'après-guerre. La réflexion à la base de leur projet entrepreneurial s'étend à l'ensemble des territoires suburbains du Québec. L'équipe s'appuie également sur un réseau de collaborateurs et de collaboratrices externes aux compétences variées : architecture, design de services et démarche participative, finances, comptabilité, immobilier et autres domaines connexes.