

Adopter, en vertu du 3e paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement autorisant la construction d'un complexe résidentiel pour un secteur délimité par les boulevards Henri-Bourassa Ouest et de l'Acadie, l'autoroute 15 et la limite nord du lot 2 676 467 du cadastre du Québec - zone 0471.

Adopter un règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal visant la création d'un nouveau secteur de densité de construction, l'élimination d'un parc et la création d'un autre parc dans un secteur délimité par les boulevards Henri-Bourassa Ouest et de l'Acadie, l'autoroute 15 et la limite nord du lot 2 676 467 du cadastre du Québec modifier le plan d'urbanisme pour ce secteur visant la création d'un nouveau secteur de densité de construction, l'élimination d'un parc et la création d'un autre parc.

Arrondissement : Ahuntsic – Cartierville

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 3 OCTOBRE 2008

Après avoir pris connaissance de la proposition révisée, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

1. Un projet d'ensemble significativement amélioré

Dans son avis précédent, le Comité insistait sur la nécessité de concevoir un projet d'ensemble; il recommandait différents moyens en vue de donner une cohésion au projet qui apparaissait alors comme la juxtaposition des trois composantes du programme immobilier (logements sociaux, personnes âgées, condos abordables).

Le Comité constate la nette amélioration du projet révisé qui a gagné en clarté et en qualité. Il se réjouit notamment de la volonté de doter l'ensemble d'un grand parc central qui s'impose comme l'élément unificateur des diverses composantes du projet. La révision de l'implantation des bâtiments contribue à améliorer l'encadrement du parc, assurant une meilleure définition plus urbaine de l'ensemble. Tant les espaces publics que privés profitent de cette clarification et de cette simplification de la structure urbaine.

Le Comité est cependant d'avis que cette intégration n'est pas achevée et que des efforts supplémentaires sont requis pour atteindre la qualité qu'un projet de cette ampleur doit viser.

2. Poursuivre l'unification et l'harmonisation des composantes du projet

Le projet dispose maintenant d'un grand jardin en son centre, lieu de référence de la communauté qui viendra s'implanter à son pourtour. Il importe d'aller plus loin dans la définition de ce cœur.

Projet de construction d'un complexe résidentiel pour un secteur délimité par les boulevards Henri-Bourassa Ouest et de l'Acadie, l'autoroute 15 et la limite nord du lot 2 676 467 du cadastre du Québec

Arrondissement : Ahuntsic – Cartierville

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 3 OCTOBRE 2008

2.1. L'implantation des bâtiments et la définition de l'espace public

Si l'ensemble destiné à la clientèle des personnes âgées a significativement évolué par la reconfiguration de son implantation qui, en ceinturant le parc, contribue à sa définition, on ne peut en dire autant du projet des condos abordables qui n'a pas été modifié. Or, cette composante dans sa forme actuelle, non seulement pénalise le projet dans son ensemble en étranglant l'espace public, mais en elle-même, elle présente une incongruité morphologique qui a pour effet de mettre en valeur la ligne électrique qui borde la limite arrière du terrain. En effet, les bâtiments s'avancent dans l'espace public du jardin. Par l'empiètement injustifié des bâtiments qui s'avancent dans l'espace public, le projet restreint la superficie du parc. Il affecte négativement sa définition et réduit significativement l'intérêt de la perspective depuis L'Acadie.

D'autre part, la composition monumentale associée à la forme en U de cette composante crée une focalisation inappropriée vers la cour et l'élément qui la borde et la définit négativement soit la ligne hydro-électrique. La stratégie pour palier la présence de la ligne qui sera perçue comme une nuisance par les futurs résidents, ne devrait pas se fonder sur le seul critère d'éloignement. On devrait plutôt chercher à mieux occuper le terrain et à minimiser les vues vers la ligne. Le Comité recommande d'explorer des options à l'implantation proposée de manière à mieux réconcilier l'objectif d'une meilleure participation à la définition de l'espace commun du parc et l'objectif de la mitigation de la présence de la ligne. Le Comité suggère entre autres la possibilité de briser les grandes barres pour organiser le projet en plusieurs segments implantés à angle (en zig-zag), l'ensemble continuerait à exprimer une linéarité nécessaire à l'encadrement du parc, mais les segments assureraient des vues angulaires vers la ligne plutôt que perpendiculaires. Les bâtiments pourraient ainsi être approchés de la limite sud du terrain.

2.2. Consolider le grand jardin central

Le Comité recommande de poursuivre l'unification du grand jardin central. Dans un premier temps, tel que mentionné précédemment, il est impératif de revoir l'implantation du projet des condos abordables. Ceux-ci doivent être reculés de manière à dégager un espace à l'avant qui viendra s'ajouter à la superficie déjà dédiée au parc.

Dans un second temps, il y a également lieu de revoir la voirie du projet. Le Comité ne souscrit pas au projet d'une grande voie se raccordant au boulevard de L'Acadie. Cette entrée monumentale n'est pas justifiée à cet endroit dans la ville. Cette ouverture ne contribuera pas à améliorer la qualité du boulevard de L'Acadie. Le Comité recommande plutôt, tel que l'illustre le croquis conceptuel qui a présidé à la révision du projet, de donner l'essentiel des superficies dégagées au grand parc et de

Projet de construction d'un complexe résidentiel pour un secteur délimité par les boulevards Henri-Bourassa Ouest et de l'Acadie, l'autoroute 15 et la limite nord du lot 2 676 467 du cadastre du Québec

Arrondissement : Ahuntsic – Cartierville

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 3 OCTOBRE 2008

le ceinturer avec une voirie de moindre importance. Une portion de la voie d'accès sera à double sens alors que la voie entourant le parc sera à sens unique.

Il y a lieu d'éliminer la voie privée donnant accès à la résidence pour personnes âgées et de l'intégrer à la voirie municipale. Ainsi, le Comité recommande plutôt de dégager une cour avant de dimensions suffisamment généreuses devant les bâtiments pour y aménager l'aire de détente qui sera réservée à cette clientèle. La rue publique pourrait alors être approchée des bâtiments, bordant cette cour avant. Le déplacement de la voie publique vers le nord permettra de récupérer une superficie d'espace vert qui pourra être ajouté au grand parc central. Quant au stationnement souterrain, il pourrait occuper en partie le tréfonds du domaine public, il ne devrait pas dicter l'emplacement de la voirie.

Ainsi, l'objectif est de consolider les superficies vertes à l'intérieur du grand jardin public qui donnera son centre de gravité et sa personnalité à l'ensemble du projet. Il importe de structurer ces espaces verts pour que le grand jardin contribue à mettre en valeur chacun des bâtiments qui le borderont. Une clarification de la forme du parc et de la voirie est à réaliser.

Le préalable à cette simplification du plan réside toutefois dans la révision de la configuration du projet de condos abordables qui, dans sa forme actuelle, handicape l'ensemble du projet.

2.3. Un projet mieux intégré par l'harmonisation des hauteurs

Le Comité se réjouit de l'augmentation de la hauteur de la composante réservée au logement social. Ce faisant, cette composante participe davantage à l'ensemble du projet.

Le Comité est toutefois d'avis qu'il y a lieu de poursuivre les efforts d'harmonisation. Il est d'accord avec la stratégie de répartition des hauteurs qui vont en décroissant du boulevard de l'Acadie jusqu'à l'autoroute. Il recommande de limiter les contrastes trop importants ou les percées non justifiées. On devra également éviter les murs aveugles.

Le Comité suggère d'occuper le coin des boulevards Henri-Bourassa et de l'Acadie en y implantant une composante de plus grande hauteur. Cet élément implanté tel un accent contribuerait à dynamiser et à signaler la rencontre de ces deux grands boulevards.

Le Comité recommande de valider le scénario de développement par une analyse acoustique. Il est préoccupé des percées entre les bâtiments qui bordent l'autoroute qui pourraient devenir des corridors de diffusion du bruit à l'intérieur du projet.

Projet de construction d'un complexe résidentiel pour un secteur délimité par les boulevards Henri-Bourassa Ouest et de l'Acadie, l'autoroute 15 et la limite nord du lot 2 676 467 du cadastre du Québec

Arrondissement : Ahuntsic – Cartierville

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 3 OCTOBRE 2008

Le Comité n'est pas favorable à l'idée d'un traitement architectural unificateur (matériaux, expression) des parties basses des différents immeubles du projet. L'expression doit correspondre à la typologie des bâtiments. La cohérence du projet doit résulter d'une part d'une meilleure organisation des hauteurs dont les variations trop nombreuses nuisent à la lisibilité et à la clarté de l'ensemble, et d'autre part d'une révision de l'implantation des bâtiments qui doivent définir un large espace public commun dégagé et structuré.

2.4. La présence du projet dans la ville

Non seulement doit-on se préoccuper de la composition à l'intérieur du projet, qui s'articulera autour du parc, mais il importe également de concevoir le projet en fonction de la présence qu'il aura sur les boulevards Henri-Bourassa et de l'Acadie. Le projet peut et doit contribuer à la structure de la ville.

À cet égard, le Comité recommande que la façade que présente le projet à la ville soit mieux définie tout en offrant une plus grande porosité. Une implantation plus importante sur l'Acadie est recommandée.

Le Comité recommande que la paroi du projet qui définit sa limite extérieure soit plus présente face au parc Marcelin-Wilson dont les dimensions généreuses peuvent participer à la mise en valeur d'édifices de hauteurs moyennes à élevées (16 étages).

Il y a lieu de corriger l'alignement des bâtiments implantés sur le boulevard de l'Acadie. Ainsi, il est recommandé de revoir l'organisation et l'implantation du bâtiment des condos abordables situé à l'entrée au sud de la voie d'accès de manière à augmenter sa présence sur l'Acadie et en conséquence à diminuer son importance sur la voie d'accès qui, contrairement à la proposition, devrait rendre clairement lisible son caractère de voie secondaire.

Les logements qui donneront sur l'Acadie profiteront d'une vue intéressante sur le parc Marcelin-Wilson dont les dimensions importantes en font un attrait du secteur. Ces vues sont nettement préférables à celles qui résulteraient d'une implantation le long de la voie d'accès puisque ces dernières s'ouvriraient dans l'axe du boulevard de l'Acadie plutôt que vers le parc.

En ce qui a trait à la porosité du projet, le Comité souhaite préciser qu'il préconise une plus grande ouverture vers la ville, là où cette ouverture a un sens. Ainsi, sur Henri-Bourassa et l'Acadie, on devrait prévoir des entrées aux édifices qui bordent ces voies, des percées entre les bâtiments et des ouvertures qui répondent au rythme de la ville environnante. Le Comité n'est pas favorable à l'emploi d'un basilaire qui établit un mur entre le projet et la ville. On devrait plutôt désolidariser les grands bâtiments et permettre les échanges entre l'intérieur et l'extérieur.

Projet de construction d'un complexe résidentiel pour un secteur délimité par les boulevards Henri-Bourassa Ouest et de l'Acadie, l'autoroute 15 et la limite nord du lot 2 676 467 du cadastre du Québec

Arrondissement : Ahuntsic – Cartierville

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 3 OCTOBRE 2008

2.5. Éloigner les bâtiments abritant les logements sociaux de l'autoroute

Le Comité recommande d'éloigner les bâtiments réservés aux logements sociaux de la limite arrière du terrain de manière à rendre possible l'aménagement d'une cour ou d'un passage à l'instar des autres composantes du projet.

3. Achever la proposition

Avec ces quelque 1 310 unités de logement, le projet à l'étude marquera le paysage montréalais. Un projet d'une telle ampleur mérite une attention particulière.

Une nette amélioration est perceptible. La proposition dans sa forme actuelle n'est toutefois pas encore achevée. Le Comité recommande de poursuivre son élaboration. Le projet de condos abordables doit être revu. Dans sa configuration actuelle, il compromet la clarté du projet tout en n'atteignant pas l'objectif qu'il poursuit de mitiger la présence de la ligne électrique.

Le Comité désire revoir le projet.

Préparé par :

Approuvé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Julia Gersovitz
Vice-Présidente

Le 8 octobre 2008

Le 8 octobre 2008