

Construction de plusieurs immeubles multifamiliaux dans le secteur du boulevard Henri-Bourassa Ouest et de la rue Meilleur**Autorisation en vertu de l'article 89 3^o de la Charte de la Ville et modification au Plan d'urbanisme de Montréal (04-047)****Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 17 FÉVRIER 2012**1. La proposition**

Le projet consiste à redévelopper un site d'une superficie de 40 863 mètres carrés sur le boulevard Henri-Bourassa Ouest près de la rue Meilleur, autrefois occupé à des fins d'entretien et d'entreposage des équipements de voirie du ministère des Transports du Québec (MTQ). Il prévoit la décontamination du site et la construction de 1 002 unités d'habitation (dont environ 200 de type social et communautaire et 100 abordables) réparties dans huit immeubles variant de 4 à 12 étages et implantés autour d'un parc public. Un espace commercial d'environ 1 155 mètres carrés, donnant sur le boulevard Henri-Bourassa, pourra accueillir du commerce de proximité et / ou un CPE. Un stationnement souterrain de quelque 1 000 cases sera aménagé pour les résidents et le site comptera environ 135 places de stationnement de surface pour les visiteurs, dont 26 cases pour desservir l'espace commercial. Le projet s'implante dans un contexte particulier, étant bordé au sud par le boulevard Henri-Bourassa, au nord par le centre de détention Tanguay, à l'est par une voie d'accès à l'usage exclusif de la prison et à l'ouest par un centre de services de la Société de l'assurance automobile du Québec (SAAQ). Il profite de la proximité de la gare de train de banlieue Bois-de-Boulogne et de la station de métro Henri-Bourassa.

Le projet nécessite des modifications au Plan d'urbanisme de la Ville : à la carte « Les parcs et les espaces verts » de manière à créer un nouveau parc de quartier au centre du projet résidentiel ainsi qu'aux paramètres de densité de construction du secteur 01-T5 pour faire passer les hauteurs maximales de construction, actuellement de 6 étages, à 12 étages. Il est aussi proposé de permettre un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) minimal de 1,0 et maximal de 7,0 (plutôt qu'un C.O.S. minimal de 2,0 et maximal de 4,0) et de modifier le taux d'implantation au sol, de moyen ou élevé, par un taux faible ou moyen. Enfin, le projet doit être autorisé en vertu de l'article 89 3^o de la Charte de la Ville et soumis à une consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal.

Une première version du projet a d'abord été présentée au comité le 11 novembre 2011. Suivant cette présentation et considérant que le projet devait être revu à la lumière d'une série de commentaires et de recommandations, le comité émettait un avis défavorable qu'il a transmis le 22 novembre 2011 à l'arrondissement et à la division de l'urbanisme.

Construction de plusieurs immeubles multifamiliaux dans le secteur du boulevard Henri-Bourassa Ouest et de la rue Meilleur**Autorisation en vertu de l'article 89 3^o de la Charte de la Ville et modification au Plan d'urbanisme de Montréal (04-047)****Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 17 FÉVRIER 2012**2. L'autorisation en vertu de l'article 89 3^o et la modification du PU**

Tel qu'il l'a écrit dans son avis du 22 novembre 2011, le comité est à l'aise avec la proposition de donner une vocation résidentielle au site des anciens garages du MTQ. De plus, il estime que le projet a suffisamment évolué depuis la première version pour permettre la poursuite du processus devant mener à son adoption en vertu de l'article 89 3^o de la Charte et à la modification du plan d'urbanisme. Dans la section suivante, il formule des commentaires et des recommandations pour bonifier le projet.

3. Le projetDensité et mixité

Le comité estime que le projet est encore trop dense (seulement 75 unités sur plus de mille ayant été retranchées depuis la première version). Une moyenne de 245 logements par hectare représente une densité adéquate au centre-ville mais non justifiée dans un milieu de moins de 50 logements par hectare, caractérisé par des immeubles de petit gabarit (1 ou 2 étages) et des typologies (maisons unifamiliales et petits plex) fort différentes des immeubles projetés. La composition actuelle, notamment le fait que la majorité des immeubles ont une hauteur uniforme de 12 étages, accentue l'aspect hermétique de l'ensemble et l'enclavement du site par rapport à son environnement immédiat.

Par conséquent, le comité croit que la hauteur maximale des constructions doit être fixée à 12 étages en incluant les mezzanines et penthouses, tout en gardant une modulation des hauteurs pour s'harmoniser au gabarit de faible densité à proximité. Il estime notamment que les immeubles ayant front sur le boulevard Henri-Bourassa ne devraient pas dépasser huit étages (incluant les mezzanines et penthouses) de manière à laisser « respirer » le site et à conférer une composition plus dynamique à l'ensemble. En plus d'éliminer l'effet de barrière, le rabaissement des hauteurs sur le boulevard Henri-Bourassa permettrait d'offrir des vues et des percées visuelles vers et depuis les immeubles E situés à l'arrière (du côté nord) et de rendre le site plus « poreux » et accueillant pour les citoyens des environs.

Par ailleurs, le comité estime que l'arrondissement devrait documenter et analyser les caractéristiques et les impacts des ensembles denses construits récemment ou moins récemment, de manière à se donner des principes de planification et de design urbain pour l'avenir.

Construction de plusieurs immeubles multifamiliaux dans le secteur du boulevard Henri-Bourassa Ouest et de la rue Meilleur**Autorisation en vertu de l'article 89 3^o de la Charte de la Ville et modification au Plan d'urbanisme de Montréal (04-047)****Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 17 FÉVRIER 2012

En vue de la consultation publique et pour permettre aux citoyens de bien comprendre l'impact du projet et son intégration volumétrique, le comité recommande que des vues vers le projet soient illustrées à hauteur d'un piéton depuis divers point de vue, notamment à partir du quartier résidentiel limitrophe et du côté sud du boulevard Henri-Bourassa, en direction ouest et est. Il considère que des élévations et des coupes incluant les immeubles limitrophes devraient aussi être fournies.

Enfin, le comité réitère sa préoccupation face aux possibles impacts sociaux associés à la forte densité du projet. Il considère qu'il est en effet nécessaire d'étudier les conséquences de l'arrivée de plus de 2 000 nouveaux résidents pour éviter toute possibilité de clivage avec le milieu existant. Il croit ainsi qu'il serait nécessaire de documenter des comparables pour éviter tout écueil prévisible. Cette réflexion devrait également être élargie pour évaluer s'il est nécessaire de prévoir une plus grande mixité d'usages. En effet, le comité estime qu'une nouvelle population équivalant en nombre à celle d'un village entier nécessitera certainement une diversité de commerces et services de proximité et qu'il faudrait mettre en place des conditions incitatives à cet effet.

Plan d'aménagement

Le comité estime que la planification générale du projet s'est grandement améliorée depuis la première présentation, chaque immeuble ayant maintenant pignon sur une voie publique. Compte tenu du contexte particulier qui enclave le site complètement, il apprécie que de futures voies d'accès aient été planifiées afin de relier le projet à un environnement plus large lorsque des occasions de redéveloppement se présenteront pour les sites adjacents. Toutefois, pour mieux saisir la portée du projet proposé, le comité aurait souhaité avoir accès à une vision de développement pour le territoire identifié au plan d'urbanisme comme devant faire l'objet d'une planification détaillée.

Pour bonifier le plan d'aménagement, le comité suggère d'allonger le bâtiment D afin de rapprocher sa façade nord de la ligne de lot et ainsi l'aligner au bâtiment G. Cette configuration permettrait de mieux encadrer le parc et la future emprise de rue vers l'ouest. Elle pourrait aussi permettre de diminuer le nombre d'étages de l'immeuble (en fonction des besoins exprimés par le GRT responsable du volet social et communautaire du projet) et ainsi améliorer la dynamique de la composition d'ensemble, tel qu'exprimé dans la section précédente.

Construction de plusieurs immeubles multifamiliaux dans le secteur du boulevard Henri-Bourassa Ouest et de la rue Meilleur**Autorisation en vertu de l'article 89 3^o de la Charte de la Ville et modification au Plan d'urbanisme de Montréal (04-047)****Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 17 FÉVRIER 2012

Le comité propose également d'inverser le plan de l'immeuble G2 afin de positionner la partie de quatre étages plus près de la limite sud du site de manière à créer un grand espace vert mieux encadré à l'extrémité est du site. Il estime aussi que les toits des immeubles de quatre étages devront faire l'objet d'un traitement particulier étant donné que plusieurs unités d'habitation et balcons y auront des vues directes.

Comme le boulevard Henri-Bourassa constitue un environnement urbain ingrat, le comité considère qu'aucun appartement ne devrait être aménagé au niveau du rez-de-chaussée des immeubles A et B. Si les espaces commerciaux prévus (CPE et / ou activités commerciales de proximité) ne suffisent pas à occuper les espaces disponibles, il serait souhaitable d'y loger les salles d'entraînement et tout autre espace commun. Le rez-de-chaussée devrait ainsi avoir un traitement architectural qui reflète ces usages. Le comité estime aussi que la relation des immeubles A et B à l'ensemble du site doit être clarifiée et améliorée. La relation entre l'espace vert privé correspondant aux cours arrière des immeubles A et B et l'espace vert public n'étant pas bien résolue, les deux immeubles ayant front sur le boulevard Henri-Bourassa semblent exclus de la composition d'ensemble. En effet, alors que tous les autres immeubles ont front sur le parc public, les immeubles A et B en semblent détachés, tant parce c'est leur façade « arrière » qui fait face au parc qu'à cause de la transition malhabile entre le domaine privé et l'espace public du parc. L'objectif consiste donc à réussir à la fois la création d'une façade principale sur le boulevard Henri-Bourassa et l'intégration des immeubles A et B au reste du site par une relation adéquate entre leurs façades et cours arrières et le parc public.

Parc et espaces verts

Le comité apprécie qu'un parc public soit prévu dans le projet car il considère qu'un tel espace est indispensable pour la qualité de vie des futurs résidents et l'équilibre social du quartier. Par contre, il estime que cet espace doit être plus perméable afin de le rendre accessible et accueillant pour les citoyens habitant dans les secteurs adjacents. En effet, la composition d'ensemble donne actuellement l'impression qu'il s'agit d'un parc privé. Le fait de moduler les hauteurs de constructions, tel qu'il est recommandé dans les sections précédentes, permettra d'améliorer la perméabilité du site. Le comité propose aussi de consolider les liens piétons entre les immeubles et le parc, en utilisant par exemple des matériaux différents pour marquer les traverses piétons dans la chaussée de la future voie publique.

Construction de plusieurs immeubles multifamiliaux dans le secteur du boulevard Henri-Bourassa Ouest et de la rue Meilleur**Autorisation en vertu de l'article 89 3^o de la Charte de la Ville et modification au Plan d'urbanisme de Montréal (04-047)****Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 17 FÉVRIER 2012

Aussi, en référence à son commentaire précédent sur l'interface entre le parc public et les espaces verts privés des immeubles A et B, le comité suggère par exemple de signifier cette limite par une allée plantée des deux côtés plutôt que par une clôture. Il importe aussi de clarifier les liens piétons entre les immeubles A et B et le parc, et de préciser la hiérarchisation des espaces publics, semi-publics et privés.

À terme, l'aménagement des différents espaces extérieurs devra refléter les besoins des différents usagers potentiels pour inclure des zones de jeux, des lieux de détente, etc. La définition adéquate de ces espaces et leur planification dans un tout cohérent seront en effet indispensables pour assurer la qualité de vie des résidents et conférer un ancrage à la nouvelle collectivité.

Accès, circulation et stationnement

Le comité comprend qu'il est encore tôt dans le processus pour préciser la largeur de la nouvelle voie publique et si elle sera à double sens. Il estime toutefois que cette voie devrait être la plus étroite possible afin d'y limiter la vitesse de circulation et dissuader son utilisation comme raccourci par les résidents des secteurs adjacents, compte tenu des contraintes de virages sur le boulevard Henri-Bourassa. Des aménagements visant à ralentir et diminuer le flot de circulation devraient aussi être prévus. De plus, le comité recommande d'étudier la pertinence de permettre le stationnement sur rue du côté des immeubles afin de ralentir la vitesse de circulation et de diminuer le stationnement de surface hors rue. Notamment, il estime que le stationnement de 26 places proposé entre les immeubles A et B ne doit pas empiéter sur l'espace vert des cours arrière.

Construction de plusieurs immeubles multifamiliaux dans le secteur du boulevard Henri-Bourassa Ouest et de la rue Meilleur

Autorisation en vertu de l'article 89 3^o de la Charte de la Ville et modification au Plan d'urbanisme de Montréal (04-047)

Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 17 FÉVRIER 2012

4. En conclusion

Le comité émet un avis favorable à la poursuite du processus devant mener à l'adoption du projet visant la construction de plusieurs immeubles multifamiliaux dans le secteur du boulevard Henri-Bourassa Ouest et de la rue Meilleur en vertu de l'article 89 3^o de la Charte et à la modification du plan d'urbanisme. Il estime que le projet doit être bonifié à la lumière de l'ensemble des commentaires et recommandations soulevés dans l'avis.

À l'arrondissement, le comité recommande de diminuer le C.O.S. maximal proposé pour le faire passer de 7 à 5 et ainsi mieux refléter la densité du projet. Il lui recommande de compléter la réalisation de la voie publique et le parc dès la première phase de développement et lui suggère d'améliorer la qualité du domaine public sur le boulevard Henri-Bourassa pour favoriser la déambulation des piétons entre le site et la gare de train de banlieue. Enfin, il lui recommande de documenter les impacts des ensembles denses construits dans l'arrondissement, tant sur le plan social que sur le design urbain, afin d'en tirer des leçons pour les projets à venir.

Préparé par :

Approuvé par :

Josée Asselin
Secrétaire

Adrien Sheppard
Président

Le 24 février 2012

Le 24 février 2012