

# Le projet Musto, un manque de vision du développement urbain dans Ahuntsic-Cartierville

Mémoire présenté dans le cadre de la consultation publique sur la  
Revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q.  
Mené par l'Office de Consultation Publique de Montréal

Par  
Pierre Drapeau, Ph. D.  
665 Place Fleury, Montréal

6 Juin 2012



Source : PROVENCHER ROY+ Urbanisme

# Plan de la présentation

- (1) Qualité de vie à court et à long terme vs. type d'immeuble et densité de population prévus
- (2) Recours répété à la dérogation du règlement d'urbanisme dans les projets de développement des grands terrains vacants
- (3) Rôle des promoteurs dans la planification et le développement urbains
- (4) Planification environnementale intégrée : Milieux bâtis et Espaces verts

## (1) Qualité de vie à court et à long terme.....

1- Mixité du milieu bâti: variété d'habitations

2- Organisation spatiale des bâtiments :

- Dégagement dans l'axe Nord-Sud ( dôme de la prison)
- Gradient de hauteur des édifices Ouest - Est (2-3 à 6 étages)

3- Densifier tout en réduisant les îlots de chaleur – Construction verte du milieu bâti

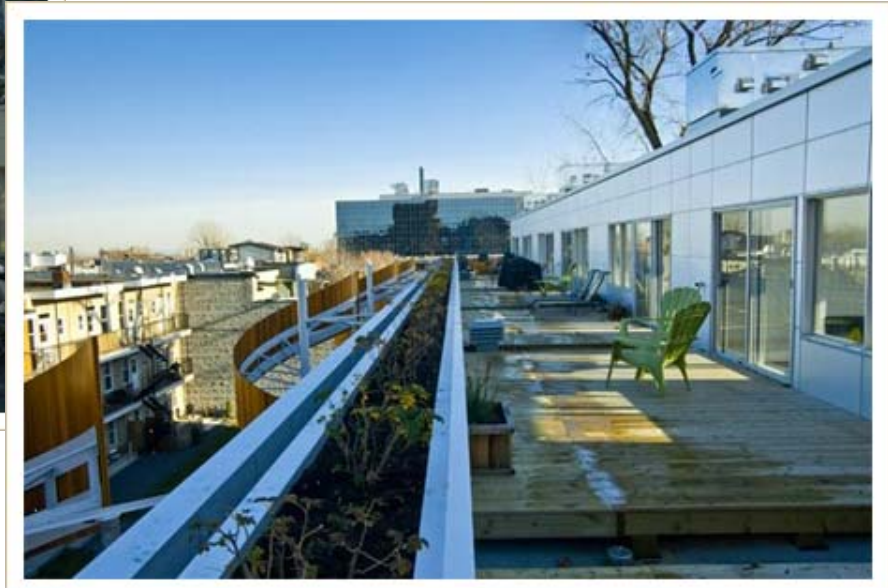
4- Densifier de façon raisonnable  $\neq$  932 logements sur 4 ha (densité pouvant varier de 233/ha à 700/ha)



New Providence, Londres

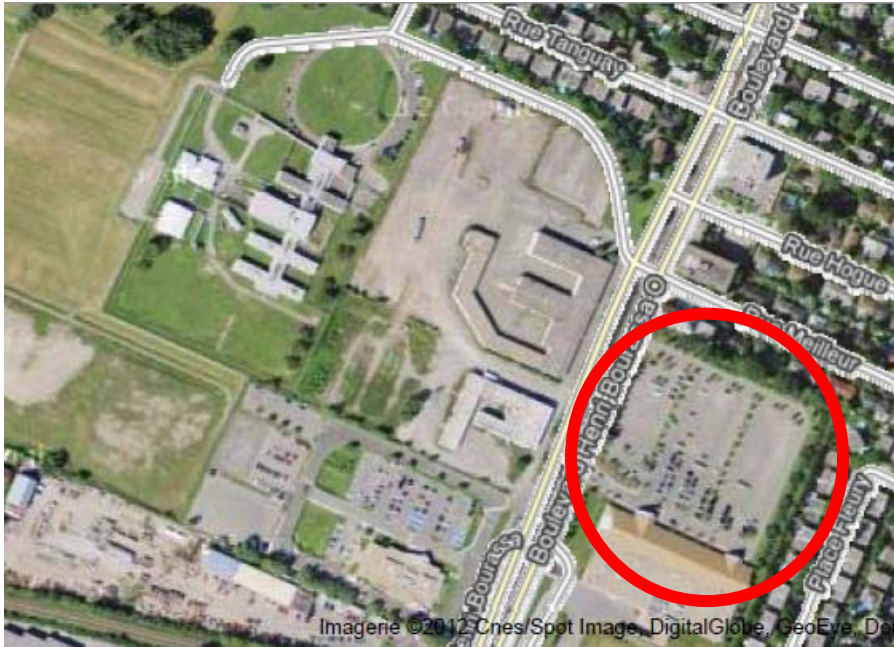


Rue Henri-Julien, Montréal



(2) Recours répété à la dérogation du règlement d'urbanisme dans les projets de développement des grands terrains vacants...





***L'exception*** (les mesures de dérogation) devient-elle la ***règle*** et le ***règlement*** devient-il ***l'exception*** quant il s'agit de grands projets tels que celui qui nous est proposé.

Un recours fréquent à la dérogation pose directement le bienfondé du rôle fonctionnel des plans d'urbanisme.

Atteinte à la crédibilité des services municipaux et par ricochet des élus est atteinte.

### (3) Rôle des promoteurs dans la planification et le développement urbains....

- 1- Une critique facile quant à ce projet est de s'en prendre à son promoteur.
- 2- Pourtant, on ne peut pas s'attendre à ce que les promoteurs aient une vision à long terme de la planification urbaine dans le souci de la qualité de vie des résidents.
- 3- Les promoteurs sont centrés sur leurs projets et non sur le bien commun des municipalités.
- 4- C'est à la ville et à ses services municipaux qu'incombe cette responsabilité.
- 5- L'expérience des grands chantiers dans notre quartier a souvent fait fi de la réglementation et des plans d'urbanisme, ce qui érode la confiance du citoyen envers sa ville et ses élus.



## (4) Planification environnementale intégrée : Milieux bâtis et Espaces verts.....

- 1- Espace vert de 0,4 ha, enclavé par les tours d'habitation.
- 2- Accès restreint pour l'ensemble des résidents du quartier et superficie est nettement trop faible pour la densité de population prévue.
- 3- Autres parcs voisins : Saint-André-Apôtre (3 ha), Saint-Benoît (6 ha) et Ahuntsic (14 ha) sont nettement plus grands.
- 4- Le parc prévu pourrait donc être plus grand et ouvert à l'ensemble des résidents du quartier s'il était relocalisé sur le boulevard d'Henri Bourassa dans un axe Nord – Sud, créant ainsi une fenêtre verte sur le quartier, comme c'est le cas pour le parc Saint-André-Apôtre.

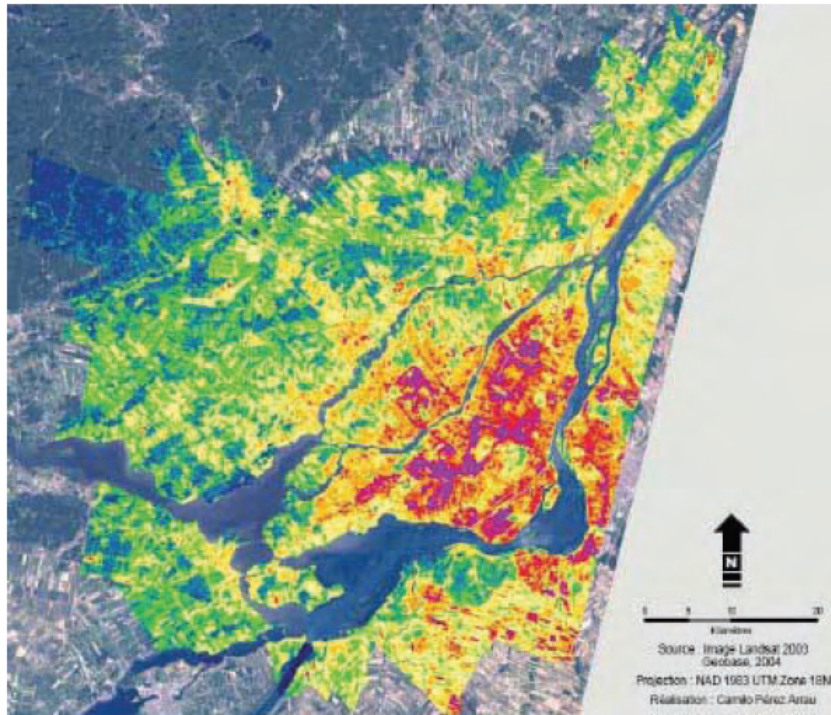
(4) Planification environnementale intégrée :  
Milieux bâtis et Espaces verts.....

**Rôle fonctionnel du parc comme espace vert**  
(d'autres intervenants ont souligné les besoins en infrastructures sportives et récréatives)

**Rôle fonctionnel dans la trame verte du PMAD**

# COMMENT VERDIR ET CONTRER LES ÎLOTS DE CHALEUR





| Zone îlots de chaleur | Zone tolérable | Zone inférieure à la moyen |
|-----------------------|----------------|----------------------------|
| 30,65-38,13           | < 28,65        | < 23,65                    |
| 29,65-30,65           | 23,55          | < 13,55                    |
| 26,65-29,65           |                |                            |

Température superficielle apparente le 10 juillet 2003, RMR de Montréal, © Camilio Pérez-Arrau (2008), UQAM, images Landsat (2004)





New-York, Manhattan



Chicago, Hôtel-de-ville



Chicago



**Green Roof Industry Grows 28.5  
Percent in 2010**



Paris – Quai Branly



Université Nanyang, Singapour



Palais des Congrès, Montréal



Québecor, Montréal



# GREEN ROOFS TAKE ROOT

Gaining in popularity for the energy savings it offers, using vegetation in place of traditional roofing material also provides unconventional habitat for wildlife.

By JIMMY MARSH

If Paul Keplert's hunch is correct, one of the world's most imperiled butterflies will soon be flourishing on rooftops throughout the San Francisco Bay Area. A striking toadfly with black bands and bright red, purple and white spots, the bay checkerspot is found only in small, scattered populations in the San Francisco Bay Area. Keplert, executive director of Rancho Conejo, a Carmel, California-based company specializing in habitat restoration and living architecture, is among a growing number of biologists who, in the wake of "green roofs" as a way to make buildings in the urban core greener. To create the most ecologically functional roof, they look for native plant communities that thrive in similar conditions and can serve as models. Keplert is using grassland prairie with native plants as a local model for a handful of the bay checkerspot's habitat. The 2.5-acre roof of the California Academy of Sciences in San Francisco, built around such vegetation, is a blank green space that mimics the Earth's natural core and is built up through the San Andreas Fault to the north, the city, downtown and across the bay. The same is not true in other parts of the world, such as in the mountains and valleys of the Sierra Nevada and the San Geronimo mountains in the Sierra Nevada. In the mountains, the bay checkerspot is found only in small, scattered populations in the San Francisco Bay Area. Keplert is using grassland prairie with native plants as a local model for a handful of the bay checkerspot's habitat. The 2.5-acre roof of the California Academy of Sciences in San Francisco, built around such vegetation, is a blank green space that mimics the Earth's natural core and is built up through the San Andreas Fault to the north, the city, downtown and across the bay. The same is not true in other parts of the world, such as in the mountains and valleys of the Sierra Nevada and the San Geronimo mountains in the Sierra Nevada.

The bay checkerspot was first widely documented around San Francisco Bay, but today the butterfly is limited to a few sites. The species has a historic distribution that includes the San Francisco Bay Area, the San Geronimo mountains in the Sierra Nevada and the San Geronimo mountains in the Sierra Nevada.

A BIODIVERSITY PROJECT THAT CHICAGO HAS BEEN INVOLVED IN SINCE 2011. THE PROJECT IS A PART OF THE BIODIVERSITY PROJECT THAT CHICAGO HAS BEEN INVOLVED IN SINCE 2011. THE PROJECT IS A PART OF THE BIODIVERSITY PROJECT THAT CHICAGO HAS BEEN INVOLVED IN SINCE 2011.

Just a month from the new California Academy of Sciences building, below and under construction is one of several green roofs in the San Francisco Bay Area designed to support the threatened bay checkerspot butterfly. The roofs, which include plant material for the butterfly, such as native California grasses, shrubs and purple rock-rose, are a primary food for caterpillars.

A few years ago, Keplert reached the first of the green roofs to complete new work on some work in the middle of the bay checkerspot range, and the plants they were putting on these rooftops included the species essential for the butterfly's life cycle. One of the challenges he has observed in the wild is a nonpopulation, the natural way for an essential of the bay checkerspot. It is highly dependent on the fact that it may be possible to help support the species with a network of living roofs scattered through the bay area.

Local ecology, the spread of green roofs, which generally consist of a waterproof and root-retention membrane, a drainage system, lightweight growing medium and vegetation that requires little to no maintenance, was based almost entirely on engineering considerations. Builders have shown that on a warmer day the temperature of a green roof can drop 10 to 15 degrees Fahrenheit (5 to 8 degrees Celsius) but when covered with grass or other vegetation it is 10 to 15 degrees Fahrenheit (5 to 8 degrees Celsius) cooler. The temperature inside the building stays cooler, saving

**"GREEN ROOFS HAVE REALLY CAPTURED MANY PEOPLE'S ATTENTION AS A BEAUTIFUL WAY TO HELP FIGHT CLIMATE CHANGE AND SAVE MONEY."**

10 | NATIONAL OUTLOOK

**A GROWING BODY OF EVIDENCE IN EUROPE SUGGESTS GREEN ROOFS CAN INDEED PROVIDE LIVING SPACE FOR ENDANGERED SPECIES**

... since a variety of energy savings and other benefits to homeowners the roof, they are the best choice for growth habitat for rare species such as the black redstart butterfly, the headquarters of a habitat refuge project in London.

... all in the middle of one of Europe's building sites. Bosterman's roof has been the inspiration for a number of other projects, including innovative replacement roofing habitat in London. The roof, a replacement of a brick house, is situated in an urban area, which has become a critical habitat for wildlife since World War II. It has provided a space for the city's biodiversity, including habitats for birds, butterflies and ground sloths. Among the most striking of London's roofing habitats are the "green roofs" that have been common since the early 1990s, which have been converted into green roofs and back again. According to Steve Clarke, a biologist who has studied the roofing habitat for the last 10 years, the black redstart is a species that has been lost elsewhere in the city. In 2006, a black redstart family was spotted in a nest on the roof of a building in the Tower Hamlets area. It was the first confirmed record of the bird nesting in London.

It is not only in the middle of the bay checkerspot's range that green roofs are being built. In London, the black redstart is a species that has been lost elsewhere in the city. In 2006, a black redstart family was spotted in a nest on the roof of a building in the Tower Hamlets area. It was the first confirmed record of the bird nesting in London.

**GREENING YOUR ROOF**  
Although green roofs are still rare in the United States, building one can help reduce energy costs and improve air quality. Green roofs can also provide habitat for native plants and animals. To get started, contact your local government or a green roof contractor. For more information, visit [www.greenroofs.org](http://www.greenroofs.org).

10 | NATIONAL OUTLOOK

## Architecture verte et Biodiversité

# GUIDE SUR LE VERDISSEMENT

Pour les propriétaires institutionnels,  
commerciaux et industriels



## En résumé....

- 1- Constructions proposées dérogent de façon démesurée au règlement et au plan d'urbanisme.
- 2- Manque de vision intégrée de l'aménagement du quartier par rapport au tissu urbain déjà en place.
- 3- Peu innovant en matière d'architecture verte et environnementale.**
- 4- Qui donne le ton à la planification du territoire? Les promoteurs ou la ville ?**
- 5- Que fait-on de l'expertise et des ressources des 4 universités en matière de planification et d'urbanisme?**
- 6- La ville et l'arrondissement doivent faire beaucoup mieux en matière de développement urbain viable – une obligation de résultat!**

**Les citoyens de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville et de Montréal méritent mieux....**

# Recommandations

1- Moratoire sur le développement du site

2- PPU

**3- Sollicitation de l'expertise des institutions académiques dans l'innovation des grands projets d'urbanisme**

(pas seulement au centre-ville...)

**4- Raffermer le lien entre le milieu bâti et l'environnement terrestre – aménagement de zones tampon végétales pour les résidents de la rue Tanguay**

**5- Arrimage avec le PMAD – Contribution d'un projet de cette taille à la Trame verte et aux objectifs d'adaptation aux changements climatiques.**