

A detailed street map of the Ahuntsic-Cartierville neighborhood in Montreal, Quebec. The map shows a grid of streets including Boulevard Henri-Bourassa, Boulevard Gouin Est, Boulevard Gouin Ouest, and Boulevard Des Prairies. Key landmarks such as the École Ahuntsic, Établissement de détention de Montréal, and Parc Marcelin-Wilson are marked. The map also shows the Bois-de-Boulogne area and the Rapides du Saît au Récollet. Several parking spots are indicated with 'P' icons. The text 'Le projet en chiffres' is overlaid in large black font across the center of the map.

Le projet en chiffres

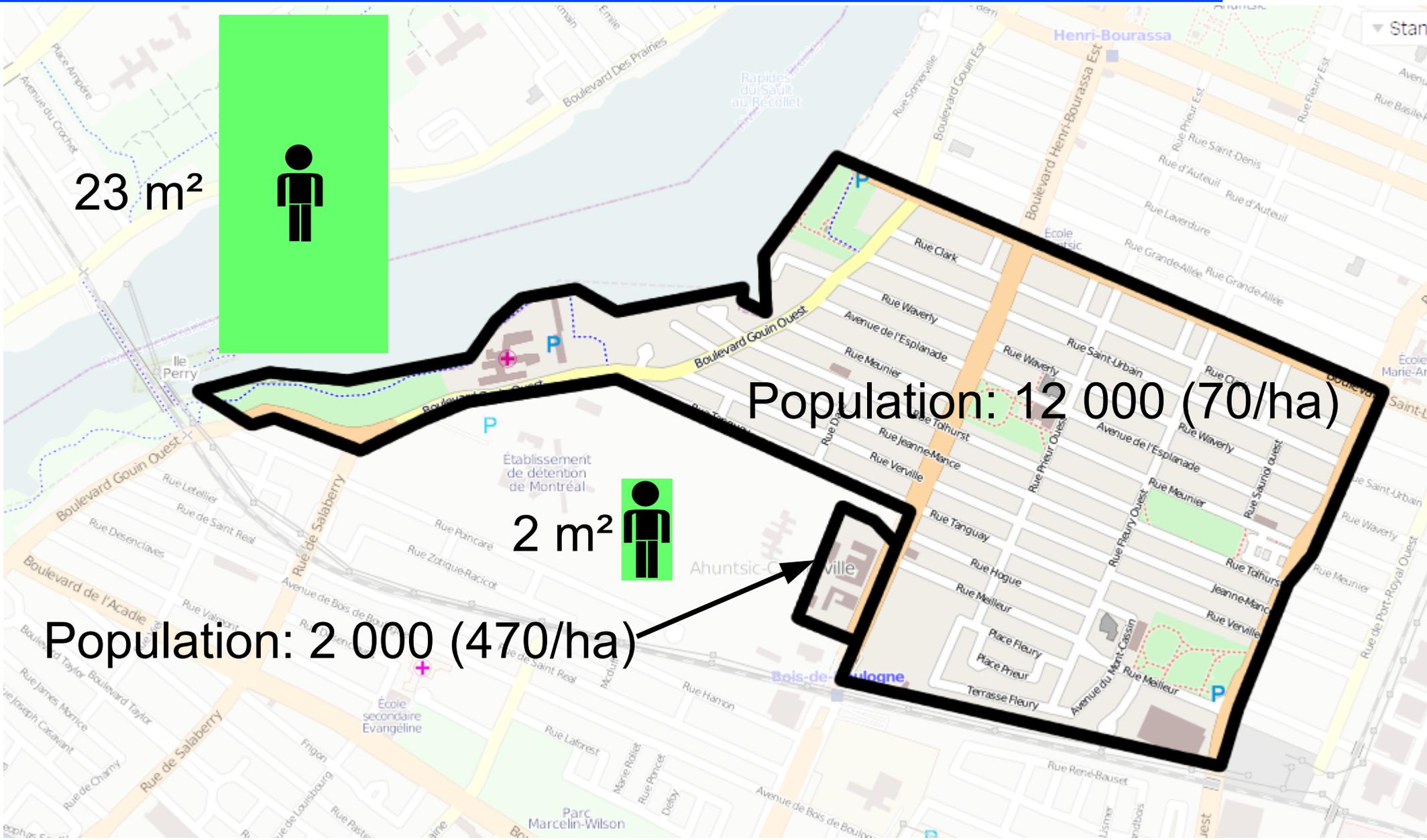
présenté par:
Jean-Marc Valin

29 mai 2012

Introduction

- Analyse chiffrée
 - Densité
 - Espaces verts
 - Développements futurs
 - Prévisions démographiques
- Concept du *Transit-Oriented Development* (TOD)
- Recommandations

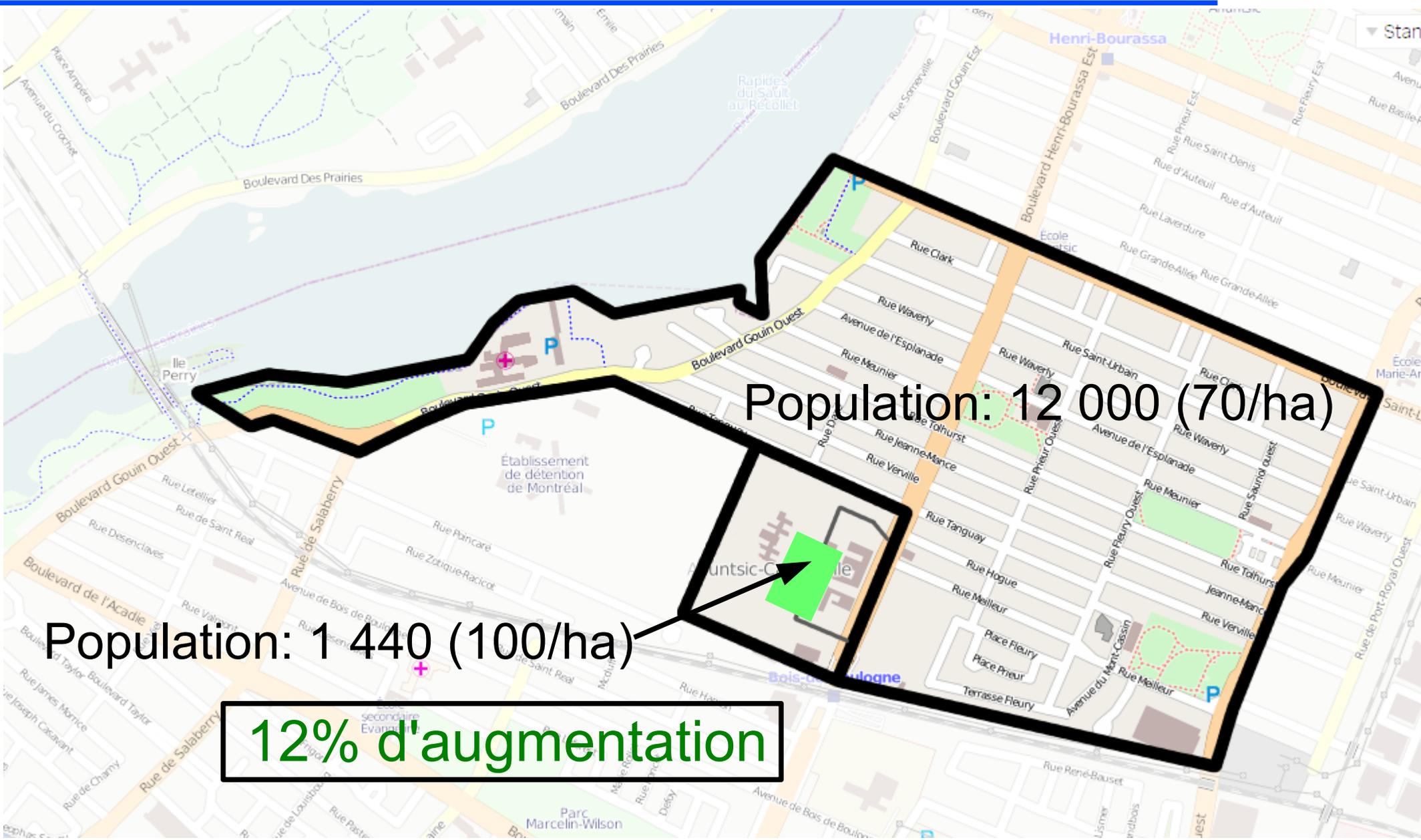
Analyse: Ahuntsic Ouest vs Musto



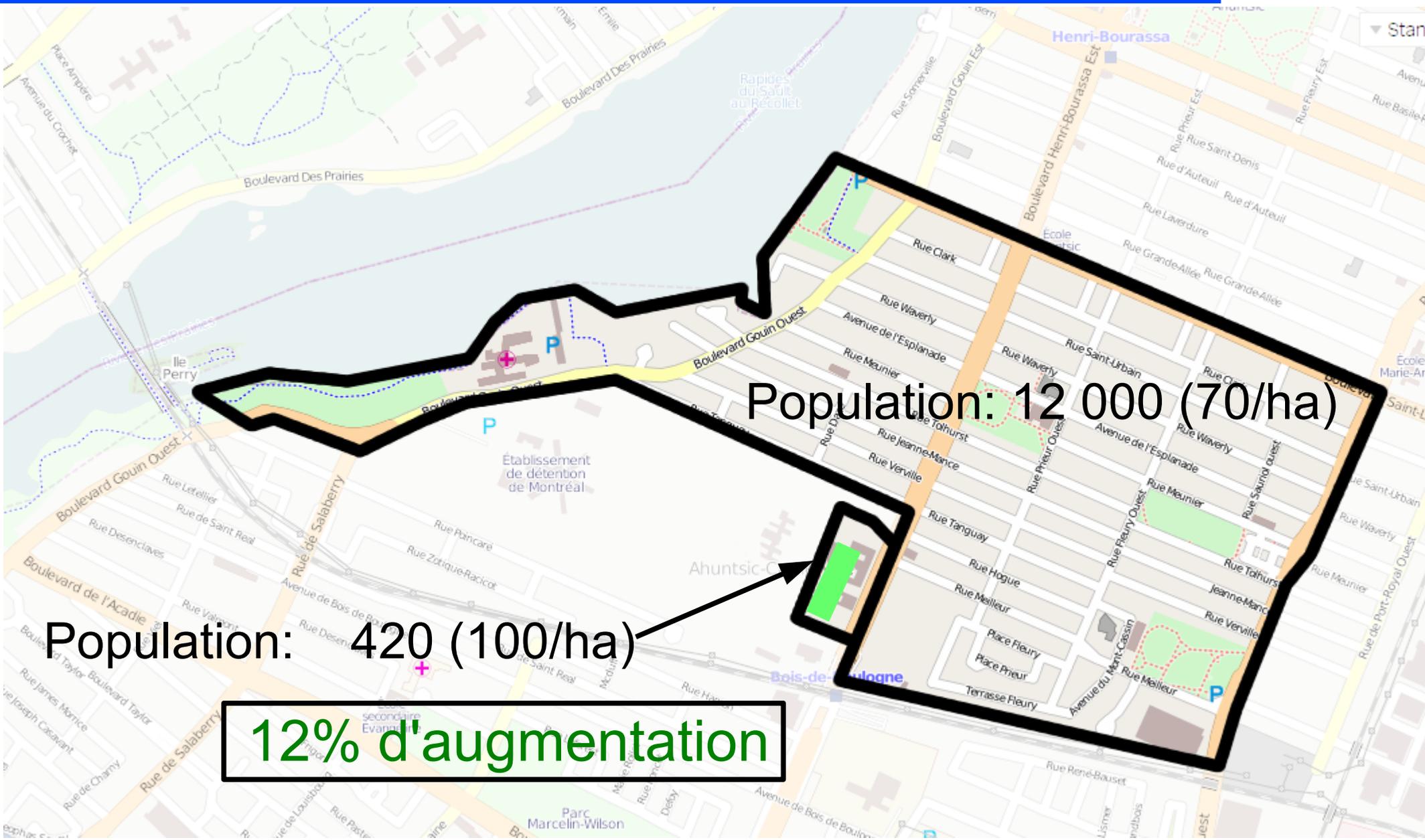
Prévisions Démographiques

- Prévisions démographiques pour Montréal 2031
 - 12% d'augmentation de population
 - 19% plus de logements
- Développement proportionnel pour Ahuntsic Ouest
 - 1 440 nouveaux résidents
 - 1 100 logements supplémentaires

Développement global proportionnel



Développement MTQ proportionnel



Concept de TOD

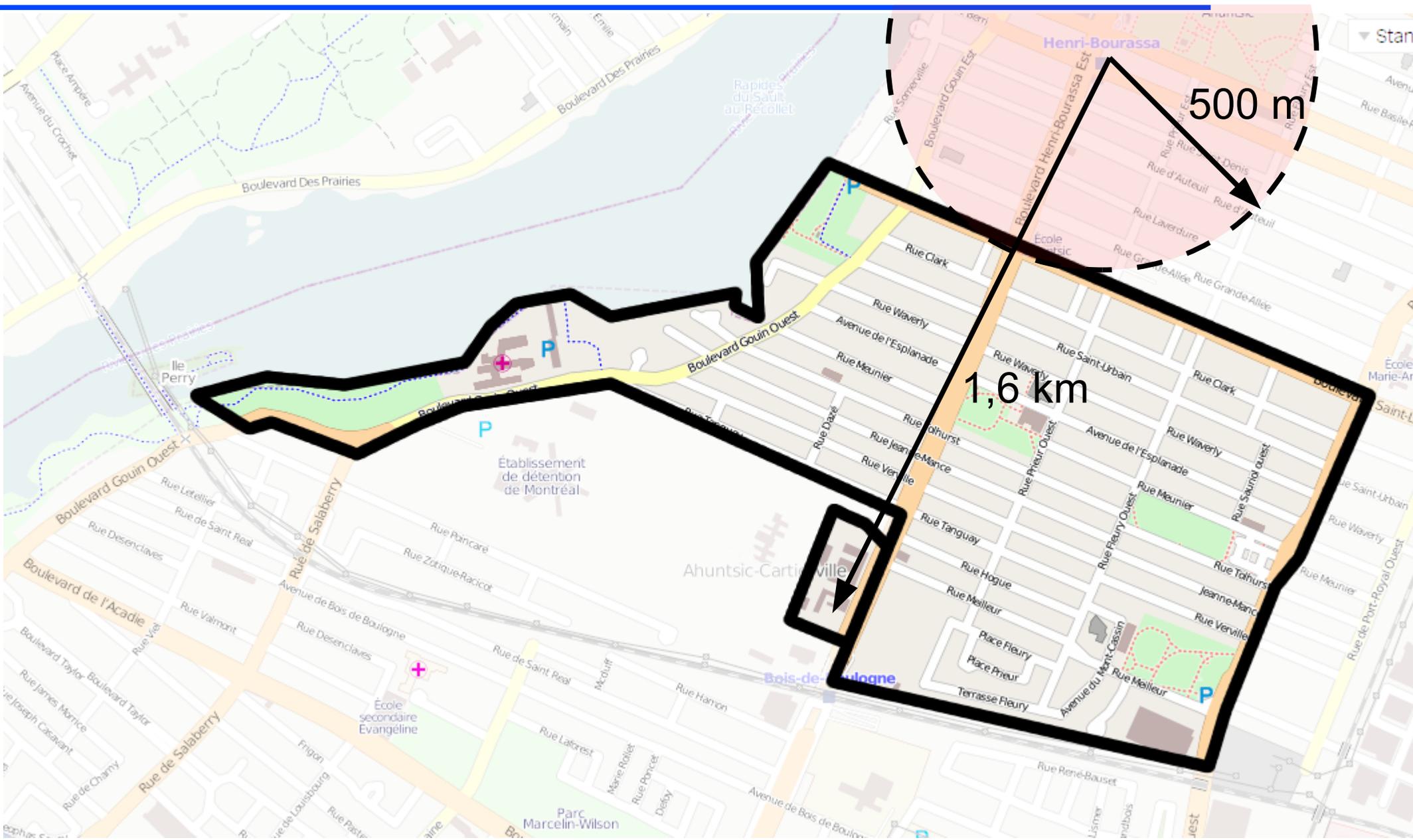
- Le projet Musto est-il vraiment un TOD?
 - Condition *sine qua non*: distance de marche d'un point d'accès
 - Quel est le point d'accès?
 - Gare Bois-de-Boulogne?
 - Métro Henri-Bourassa?

Gare Bois-de-Boulogne?

- 32 passagers y montent chaque matin
- Plus de passagers descendent au métro De la Concorde qu'au centre-ville
- À distance de marche mais...
Pas un point d'accès



Métro Henri-Bourassa?



Est-ce vraiment un TOD?

- Aucun point d'accès à distance de marche
- 1,15 places de stationnement par logement
 - Plus que la moyenne d'Ahuntsic (0,95)
 - Peu crédible comme TOD
- **Il ne s'agit pas d'un TOD**

Recommandations

- Faire un plan global avant de développer (et non l'inverse)
- Oublier le concept de TOD
- Réduire la densité de 3x, la hauteur à 3-4 étages
- Prévoir un parc de grande dimension

Conclusion

- Absolument contre le projet dans sa version actuelle
- En faveur d'un projet à la mesure du quartier et ayant une valeur ajoutée



Le projet en chiffres

présenté par:
Jean-Marc Valin

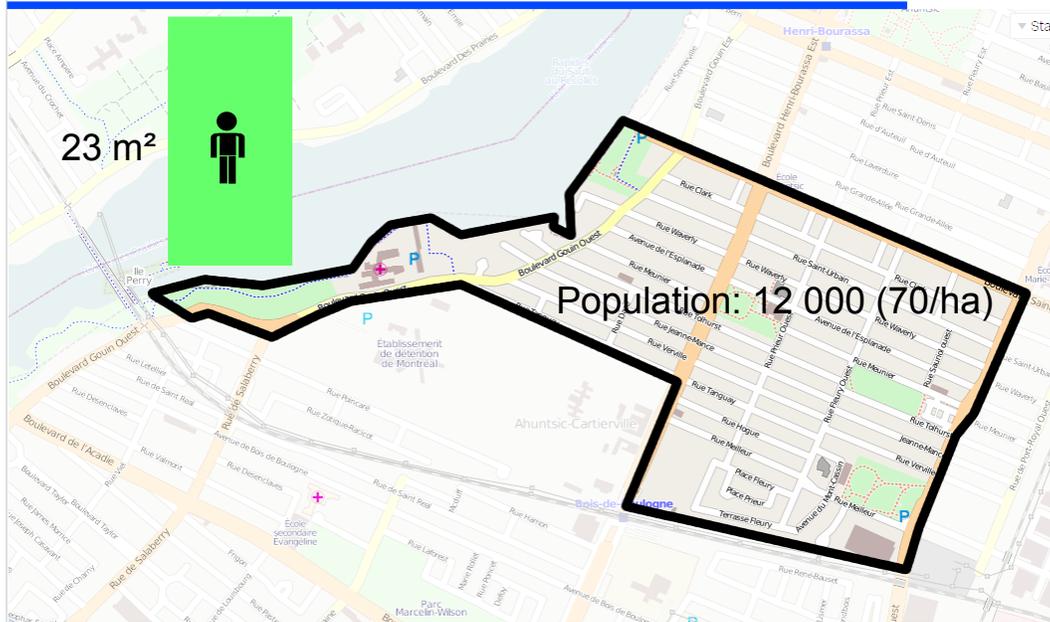
29 mai 2012

Carte: OpenStreetMap.Org CC-BY-SA

Introduction

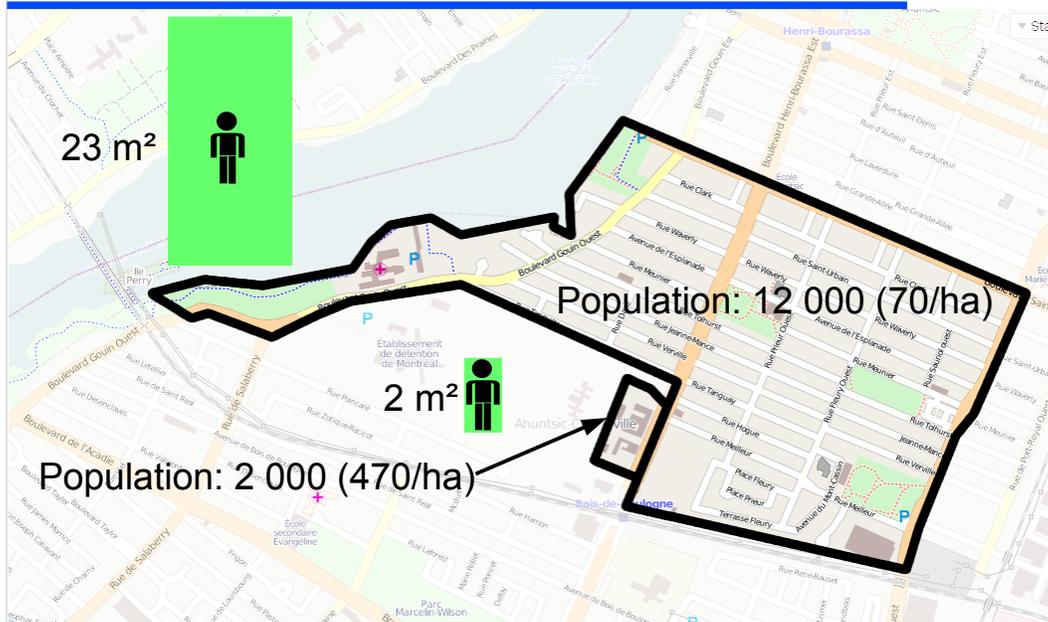
- Analyse chiffrée
 - Densité
 - Espaces verts
 - Développements futurs
 - Prévisions démographiques
- Concept du *Transit-Oriented Development* (TOD)
- Recommandations

Analyse: Ahuntsic Ouest



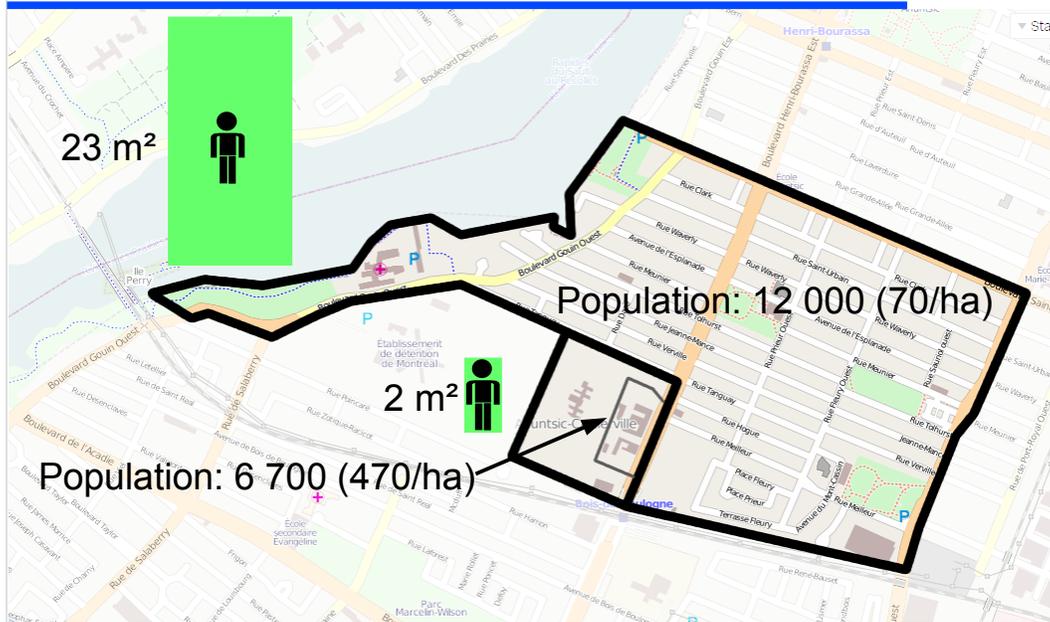
- Le quartier Ahuntsic Ouest dans son état actuel a une population de 12 000 habitants, ce qui représente une densité de 70 habitants à l'hectare
- Les espaces verts représentent 23 mètres carrés par habitant

Analyse: Ahuntsic Ouest vs Musto



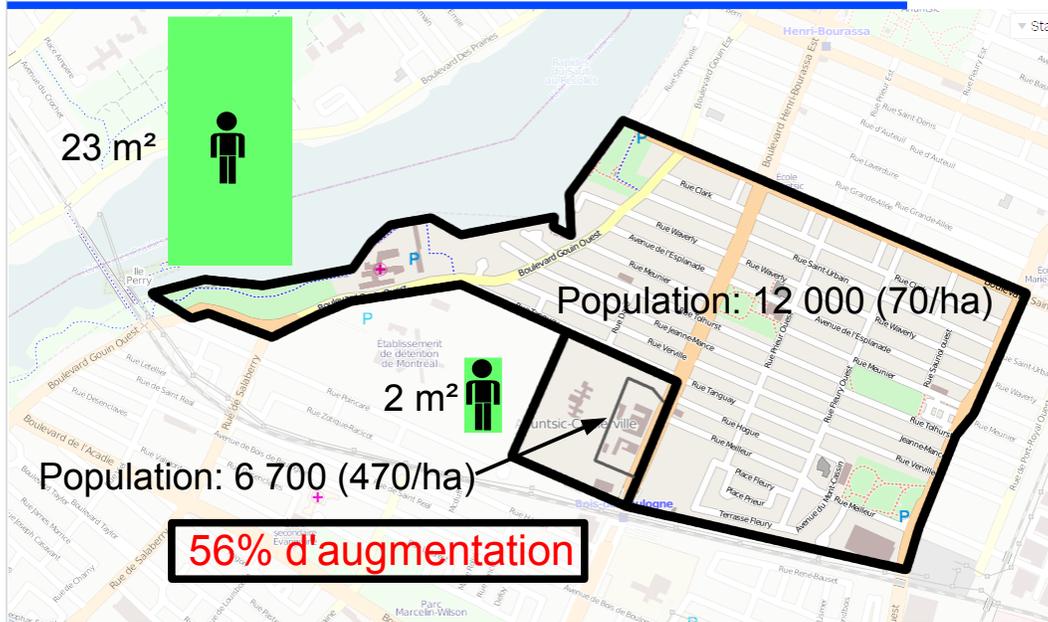
- Le projet Musto tel que proposé avec ses 2 000 nouveaux résidents représentent une densité de 470 habitants à l'hectare
- C'est 6,7 fois plus que le quartier avoisinant.
- Un facteur 6,7, c'est la même différence qu'il y a entre Montréal et Delhi (Inde) ou Shanghai (Chine)
- C'est aussi 4x la densité de l'arrondissement du plateau Mont-Royal (le plus dense de Montréal) et 2x la densité du secteur Parc-Extension (qui fait partie de (Villeray-St-Michel-Parc-Extension))
- Le parc prévu ne représente que 2 mètres carré par nouveau résident, sans installations sportives

Analyse: projet global



- Augmentation de population de 56%
- On parle de défigurer un quartier avec comme seule étude d'impact une étude qui dit qu'on ne va pas bloquer Henri-Bourassa?
- C'est la queue qui remue le chien!

Analyse: projet global



- Augmentation de population de 56%
- On parle de défigurer un quartier avec comme seule étude d'impact une étude qui dit qu'on ne va pas bloquer Henri-Bourassa?
- C'est la queue qui remue le chien!

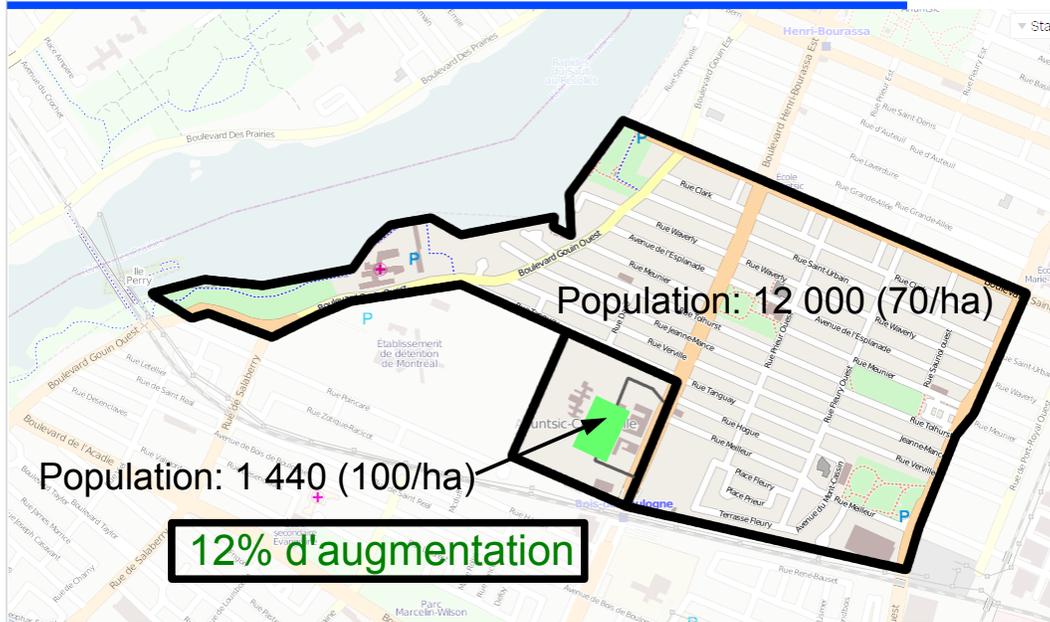
Prévisions Démographiques

- Prévisions démographiques pour Montréal 2031
 - 12% d'augmentation de population
 - 19% plus de logements
- Développement proportionnel pour Ahuntsic Ouest
 - 1 440 nouveaux résidents
 - 1 100 logements supplémentaires

7

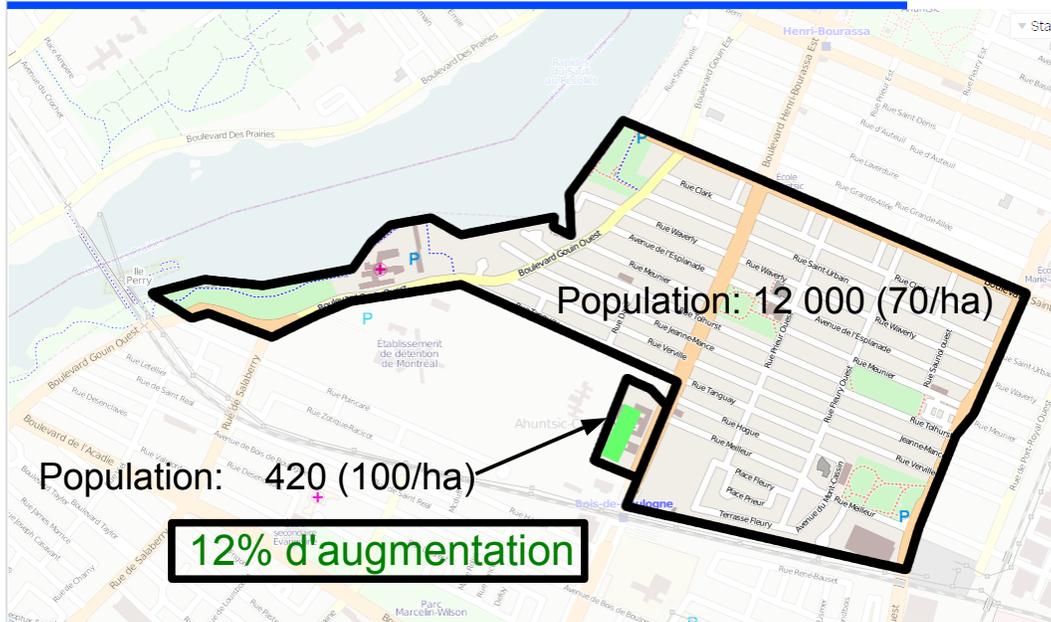
- Je propose qu'on suive les prévisions démographiques plutôt que de densifier pour densifier.

Développement global proportionnel



- Un développement proportionnel ajouterait 1 440 résidents sur le site global, et non 6 700
- Devrait prévoir un grand parc plutôt que des petites parcelles

Développement MTQ proportionnel



- Sur le site Musto MTQ, il s'agirait de 420 nouveaux résidents et non 2 000

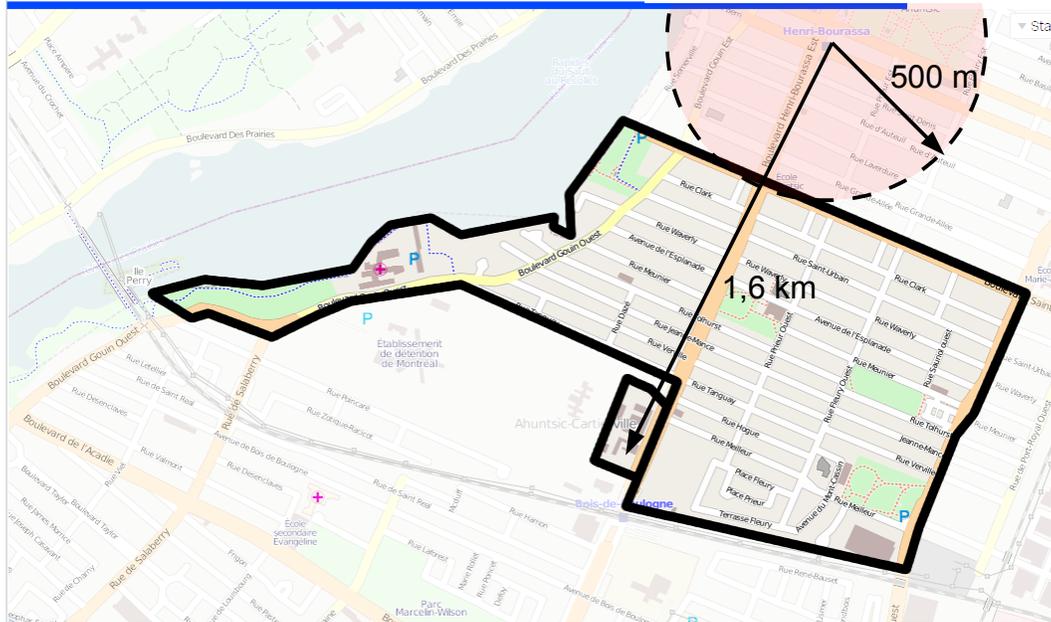
Concept de TOD

- Le projet Musto est-il vraiment un TOD?
 - Condition *sine qua non*: distance de marche d'un point d'accès
 - Quel est le point d'accès?
 - Gare Bois-de-Boulogne?
 - Métro Henri-Bourassa?

Gare Bois-de-Boulogne?

- 32 passagers y montent chaque matin
- Plus de passagers descendent au métro
De la Concorde qu'au centre-ville
- À distance de marche mais...
Pas un point d'accès

Métro Henri-Bourassa?



- La “distance de marche” est typiquement de 500m à 800m
- Le site Musto est à 1,6 km du métro
- Donc, beaucoup trop loin pour un TOD

Est-ce vraiment un TOD?

- Aucun point d'accès à distance de marche
- 1,15 places de stationnement par logement
 - Plus que la moyenne d'Ahuntsic (0,95)
 - Peu crédible comme TOD

• Il ne s'agit pas d'un TOD

Recommandations

- Faire un plan global avant de développer (et non l'inverse)
- Oublier le concept de TOD
- Réduire la densité de 3x, la hauteur à 3-4 étages
- Prévoir un parc de grande dimension

Conclusion

- Absolument contre le projet dans sa version actuelle
- En faveur d'un projet à la mesure du quartier et ayant une valeur ajoutée