

Mémoire présenté à l'Office de Consultation Publique de
Montréal dans le cadre de la consultation sur

L'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest

Cap-Nature

La création d'un quartier distinctif

Mémoire présenté par

Liang Zhao

Représentant du promoteur Quartier de l'Ouest

Avril 2017

La création d'un nouveau quartier, en plus d'être un exercice d'équipe stimulant, constitue un grand défi au point de vue technique afin de ne pas répéter les erreurs observées dans le passé, tout en proposant des réponses aux nouveaux besoins de la population. En planification depuis 2008, le projet Cap-Nature, dans le secteur Pierrefonds-Ouest cherche à remplir ce défi de manière à apporter des solutions novatrices en matière d'urbanisme afin de faire de ce quartier un exemple en matière de développement durable qui mettra la ville de Montréal au diapason avec les plus grandes villes du monde. Dans le présent mémoire, nous verrons de quelle manière au point de vue urbanistique le projet Cap-Nature constituera plus qu'un simple lieu de résidence pour 5 500 foyers mais bien un mode de vie en harmonie avec son contexte d'accueil.

Un aménagement de domaine public exemplaire

Le domaine public étant le premier contact qu'auront les résidents et les visiteurs lors de leur expérience du quartier Cap-Nature, nous croyons qu'il doit démontrer la référence idéologique à l'origine de tout le quartier afin d'inculquer les différents principes d'écoresponsabilité souhaités par le projet. De cette manière, si un résident effectue un trajet le long d'un axe Nord-Sud à l'intérieur du projet, nous considérons que son parcours devrait être marqué dans un premier temps par la remise en fonction des différentes noues agricoles qui occuperont les bordures des différentes rues sur une largeur minimale de 6 mètres. De la même manière, nous souhaitons par la suite qu'il prenne conscience de l'aspect urbain créé par la proximité des façades des édifices de manière à favoriser la création d'un sentiment de sécurité depuis l'un des trottoirs parcourant le projet. Également, nous souhaitons susciter l'envie de notre résident afin qu'il poursuive son exploration du quartier le long de l'une des pistes multifonctionnelles, protégées par la large canopée des arbres qui longeront les trottoirs et leur mobilier urbain avant de pénétrer à l'intérieur d'un des nombreux parcs locaux ou de conservation que les noues relient.



Vue d'un aménagement proposé pour l'un des parcs du quartier Cap-Nature
Source : Cap-Nature.ca

Toujours dans le but de décrire la qualité du domaine public, si un visiteur viendrait à vouloir explorer le quartier Cap-Nature au-delà de son noyau multifonctionnel situé dans l'axe du futur prolongement du boulevard Pierrefonds, où se situera une grande partie de la desserte en transport en commun, nous souhaitons dans un premier temps qu'il soit surpris de constater la

variété des services de proximité présents sur le boulevard ainsi que la présence de la première des trois écoles primaires. Par la suite, nous souhaitons que son exploration se poursuive plus au Sud, le long du grand canal qui recevra l'eau de l'ensemble des noues qui constitueront le paysage remanié du quartier en plus d'être un lieu d'exposition à ciel ouvert où la ville pourra disposer les différentes œuvres de sa collection d'art urbain. En quittant la première portion du canal, en plus de découvrir un parc de plus de 3 hectares dédié aux sports collectifs, le visiteur pourra s'arrêter au kiosque d'interprétation de la ville afin d'y recevoir toute l'information nécessaire à l'appréciation du quartier avant de poursuivre son parcours à travers le paysage naturalisé du ruisseau A qui pourra l'accompagner jusqu'à l'entrée principale du parc de conservation. Sur son parcours pour le grand parc de conservation, le visiteur, en plus d'apercevoir les différentes typologies et densités bâties, constatera la présence de multiples espaces publics, positionnés de manière à favoriser la création d'un esprit communautaire à travers le quartier. Ainsi, il pourra croiser différents espaces allant de la piazza dans un parc de promenade jusqu'au parc canin.



Vue de l'aménagement proposé pour le parc d'agglomération avec ses plateaux sportifs à l'arrière plan.
Source : Cap-Nature.ca

Par cette brève description de deux parcours types à travers le futur quartier Cap-Nature, on peut constater l'opportunité qu'offre le fait de planifier un ensemble multi-usages de 185 hectares plutôt que d'effectuer une planification à la pièce tel qu'on doit le faire en présence de quartiers existants. Ainsi, on peut constater que la qualité de la proposition du quartier Cap-Nature réside en bien plus qu'un projet immobilier traditionnel.

Une architecture distinctive

Du point de vue architectural, nous croyons que le quartier Cap-Nature se doit de témoigner d'une stylistique architecturale contemporaine et distinctive de manière à permettre à ses résidents et aux visiteurs de sentir qu'ils font l'expérience d'un quartier dont l'idéologie est différente des quartiers plus anciens qui l'entourent. Pour ce faire, nous proposons à la ville de mettre à profit nos ressources dans l'élaboration du P.I.I.A. qui définira les standards architecturaux pour l'ensemble du secteur Cap-Nature.

Une architecture éco-responsable

De manière à créer une architecture éco-responsable, nous comptons mettre en place les mesures nécessaires à réduire les besoins en énergie des édifices. La première des mesures consiste à permettre aux édifices de s'implanter de manière adéquate afin de maximiser l'ensoleillement des espaces intérieurs en vue de réduire les besoins en énergie pour le chauffage et l'éclairage. Dans la même ligne de réflexion, la seconde mesure consiste à demander la réalisation d'édifices répondant à un standard de certification de construction environnemental. Sans obliger un système de certification particulier, nous comptons demander à nos constructeurs de choisir des standards leur permettant de certifier leurs bâtiments ont une consommation énergétique plus faible qu'un bâtiment de même taille construit normalement.

Une architecture favorisant la densité bâtie

De manière à marquer visuellement le paysage du secteur Cap-Nature et afin de rejoindre notre objectif de diminuer l'empreinte écologique du quartier, nous privilégierons la construction de toits plats pour l'ensemble des édifices comportant plus de 2 unités de logement. Ce choix, plus qu'esthétique, est pris dans un premier temps afin de réduire la matière nécessaire à la construction des édifices mais surtout pour que les résidents aient la possibilité d'habiter leurs toitures au moyen de terrasses, de mezzanines ou encore de toitures vertes.

Afin qu'il soit possible pour les constructeurs et les architectes de réaliser des projets innovateurs, nous comptons favoriser la création d'édifices à usages mixtes en plus d'autoriser l'implantation d'usages connexes aux édifices résidentiels. Par cette prise de position, nous pensons être en mesure de permettre le développement de nouvelles typologies résidentielles, en plus d'aider le démarrage de petites entreprises, en s'inspirant de l'histoire même de l'usage commercial au Québec. Dans le même objectif, nous comptons encourager le renouvellement du langage architectural résidentiel en favorisant la création d'édifices résidentiels autre qu'unifamiliaux. Ainsi, bien qu'il sera possible de réaliser des unités résidentielles unifamiliales, nous comptons mettre en place les mesures nécessaires afin de permettre la création d'un second logement sur les terrains. De cette façon, il sera possible pour les résidents d'ajouter un logement à leurs propriétés en fonction de besoins futurs, sans déménager de leur quartier.



Vue montrant la place donnée à la créativité architecturale avec en exemple une école sur 4 étages.
Source : Cap-Nature

Les matériaux de revêtement

Au point de vue des différents matériaux qui constitueront les revêtements des édifices, nous espérons être en mesure d'élargir la palette de matériaux autorisés afin de donner place non seulement à la créativité des professionnels de la construction mais aussi permettre l'utilisation de matériaux plus intéressants, du point de vue environnemental que les habituelles maçonneries qui composent le paysage montréalais.

Un développement respectueux de son contexte

De manière à créer un développement respectueux de son contexte, autant bâti que naturel, nous comptons mettre en place plusieurs mesures afin de minimiser l'augmentation de l'effet d'îlot de chaleur du projet. Ces mesures viennent s'ajouter à celles déjà présentées à l'intérieur de d'autres mémoires afin de minimiser l'impact du projet sur son milieu d'accueil. Ainsi, les promoteurs, suite au démarrage de la première phase de construction, les promoteurs céderont 180 hectares de milieux naturels. Ce vaste territoire en plus de constituer une réserve écologique d'intérêt, participera à diminuer l'effet d'îlot de chaleur offrant une fraîcheur qui sera transférée à l'échelle du quartier en fonction des vents dominants.



Vue aérienne montrant la portion du terrain cédée à la ville de Montréal
Source : Cap-Nature

Afin de diminuer la superficie du projet et du même coup le pourcentage de surfaces participant à l'élévation de la température ambiante, tel que des rues, les surfaces pavées, en plus des différentes toitures, nous avons augmenté le nombre de logement par hectare. De cette façon, le projet, avec ses 5 500 logements et une densité de 35 logements par hectare occupera une superficie de 163 hectares plutôt que les 458 hectares nécessaires à la réalisation du même nombre de logements si l'on doit respecter la densité actuelle 12 logements par hectares présente dans l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro. Par cet accroissement de la densité, nous réduisons considérablement, en amont, l'effet d'îlot de chaleur potentiel.

Dans le même ordre d'idée, de manière à réduire la superficie d'espaces pavés participant à l'accumulation de chaleur au niveau du sol, nous proposons la réalisation de rues plus étroites. De plus, afin de d'augmenter l'effet d'albédo, nous proposons de procéder à la plantation d'arbres pour l'ensemble des rues afin d'arriver à créer une canopée végétale, à l'image de celle des quartiers plus anciens. Ces approches, en accord avec la réalisation d'un domaine public sécuritaire pour les piétons, a pour effet de diminuer de manière tangible l'effet d'îlot de chaleur sur le domaine public.



Vue montrant l'aménagement des emprises de rue types pour le quartier Cap-Nature.
Source : Cap-Nature

Ce travail à l'échelle du domaine public afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur est accompagné par un travail à l'échelle du domaine privé. Au niveau des bâtiments eux-mêmes, en plus de préconiser la réalisation d'édifice à toits plats, nous comptons favoriser l'installation de membranes blanches si la toiture n'est pas occupée par les résidents au moyen d'un usage connexe aux fonctions de l'édifice. Cette approche en plus de jouer un rôle considérable au niveau de l'effet d'îlot de chaleur, permet de diminuer les besoins en climatisation pour les édifices dont les compresseurs rejettent une quantité importante de chaleur dans le domaine public.

Un quartier distinctif porteur de changement

La création d'un domaine public et d'une architecture d'apparence distinctive étant les deux parties visibles d'un projet pouvant porter un message de renouveau urbanistique, en plus de constituer les éléments permettant de se distinguer des autres projets de développement, nous croyons que tous les efforts doivent être déployés si les différents acteurs et intervenants souhaitent réellement que ce projet soit porteur de changement. Ainsi, que ce soit par l'aménagement des rues ou par les normes entourant la construction de leurs résidences, nous croyons fortement être en mesure de démontrer aux citoyens tant au niveau du mode de vie qu'au niveau philosophique d'éco-responsabilité que le fait d'habiter à Cap-Nature relève plus d'un engagement social que d'une simple adresse de résidence.



Vue montrant la qualité du domaine public dans un secteur de moyenne densité à Cap-Nature
Source : Cap-Nature.ca