

# Secteur Henri-Bourassa Ouest

> Proposition  
d'options  
d'aménagement

Juin 2013

- 1 Orientations générales
- 2 Formation historique du secteur
- 3 Option 1
- 4 Option 2
- 5 Typologies
- 6 Profil Henri-Bourassa
- 7 Rappel des étapes de planification



1

# Orientations générales

## Orientation 1

- Faire du boulevard Henri-Bourassa un boulevard urbain plus convivial, plus sécuritaire, plus attrayant par son architecture et son aménagement paysager et mieux défini quant à son caractère.

## Orientation 2

- Développer un quartier résidentiel dont le logement s'adresse à une diversité d'habitants, favorise en premier lieu les familles et permet de retenir dans le quartier ses habitants vieillissants.

## Orientation 3

- Développer un quartier résidentiel à l'échelle humaine, en consolidant le tissu urbain existant.

## Orientation 4

- Compléter les services du quartier en y incluant la réponse aux besoins du nouveau développement.

## Orientation 5

- Compléter le réseau des parcs de l'arrondissement en répondant aux besoins et au potentiel spatial du secteur et du quartier environnant.

## Orientation 6

- Constituer un pont entre l'est et l'ouest du corridor ferroviaire au croisement de la voie ferrée et du boulevard Henri-Bourassa, en misant sur la présence du Collège Bois-de-Boulogne et d'autres équipements collectifs.

## Orientation 7

- Préserver et favoriser l'emploi dans les domaines industriel et institutionnel, afin de conserver la compatibilité des établissements avec ce quartier résidentiel.

## Orientation 8

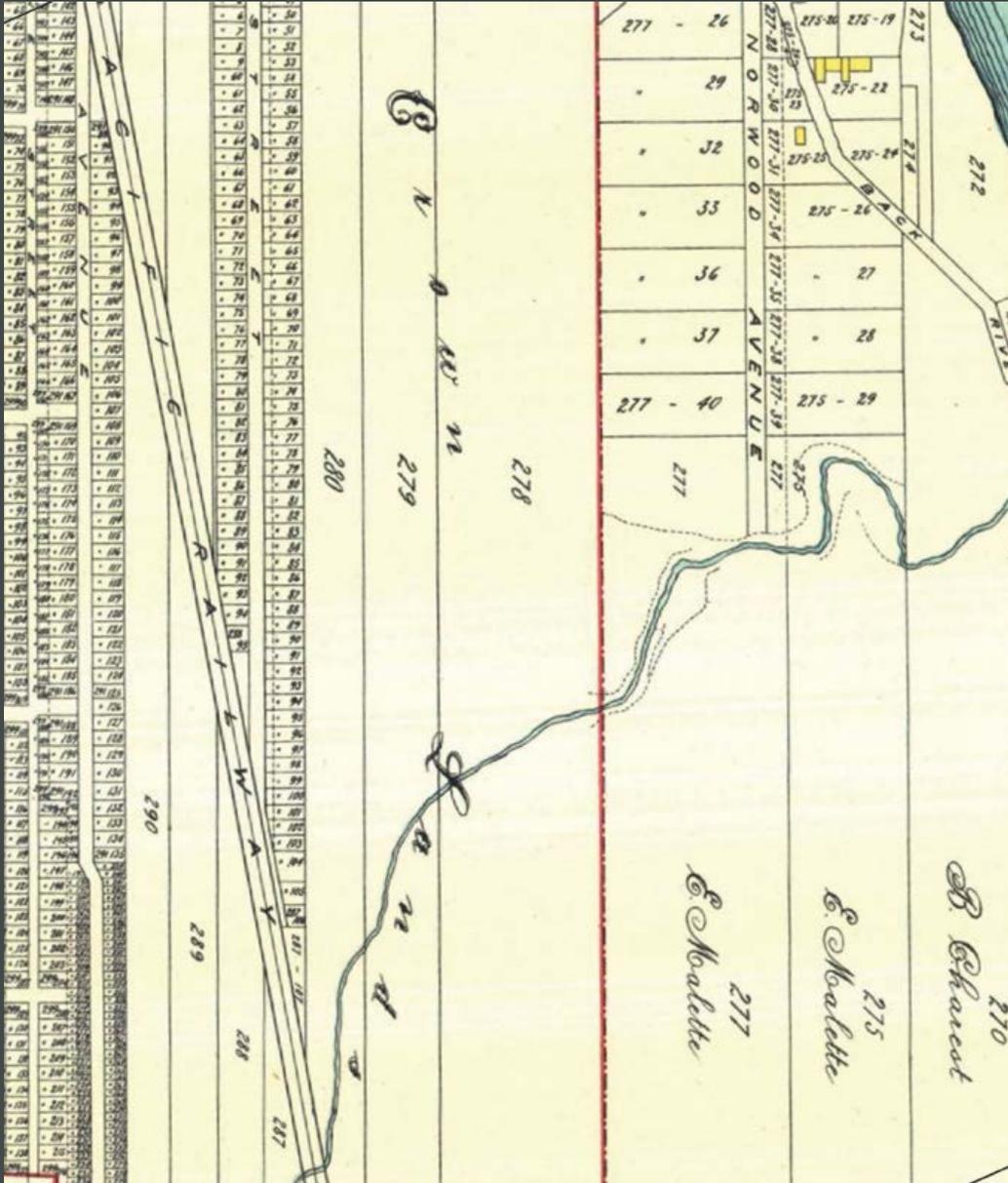
- Aménager le secteur selon des principes de développement durable.



2

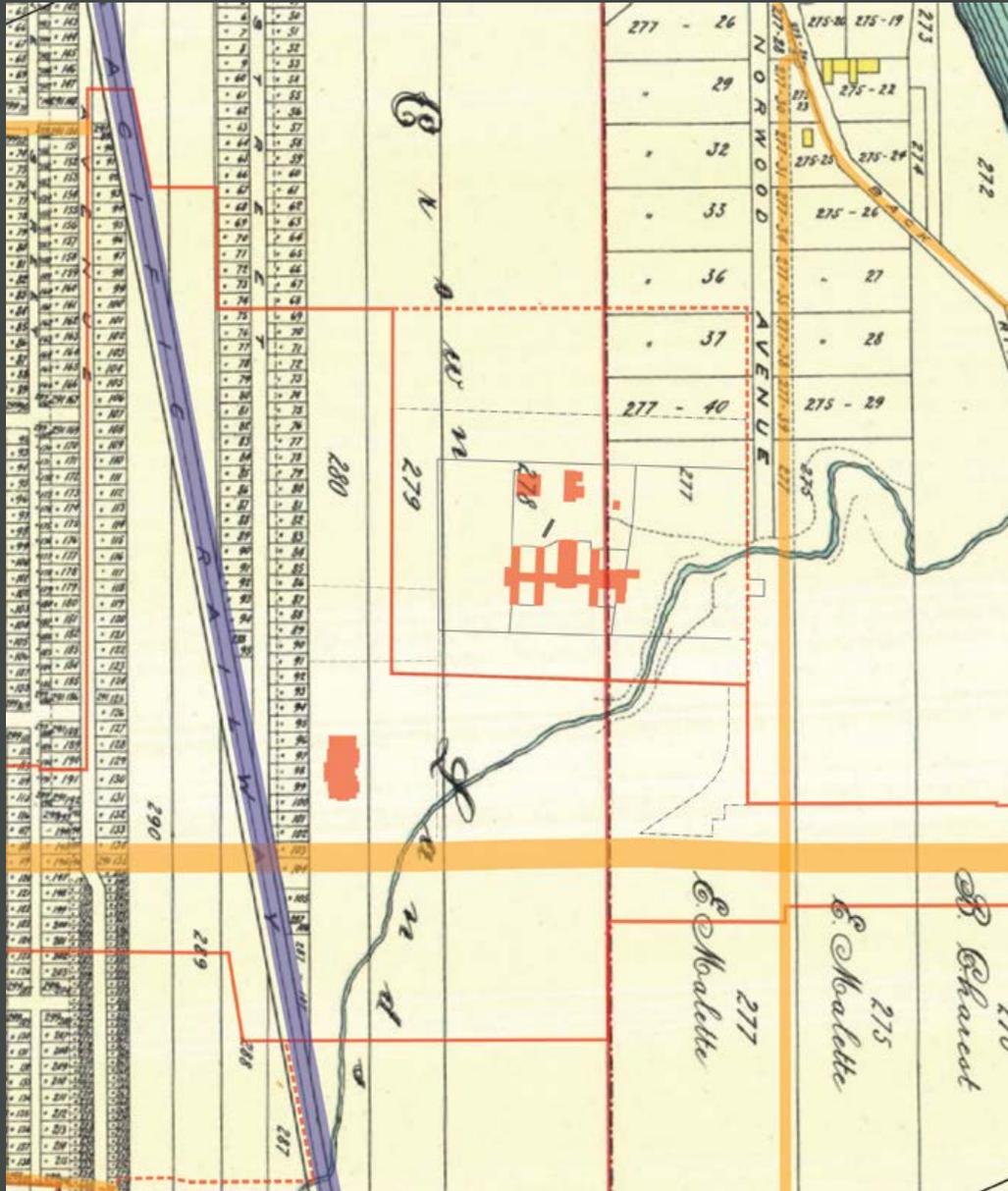
Formation historique du secteur

# Territoire en 1907



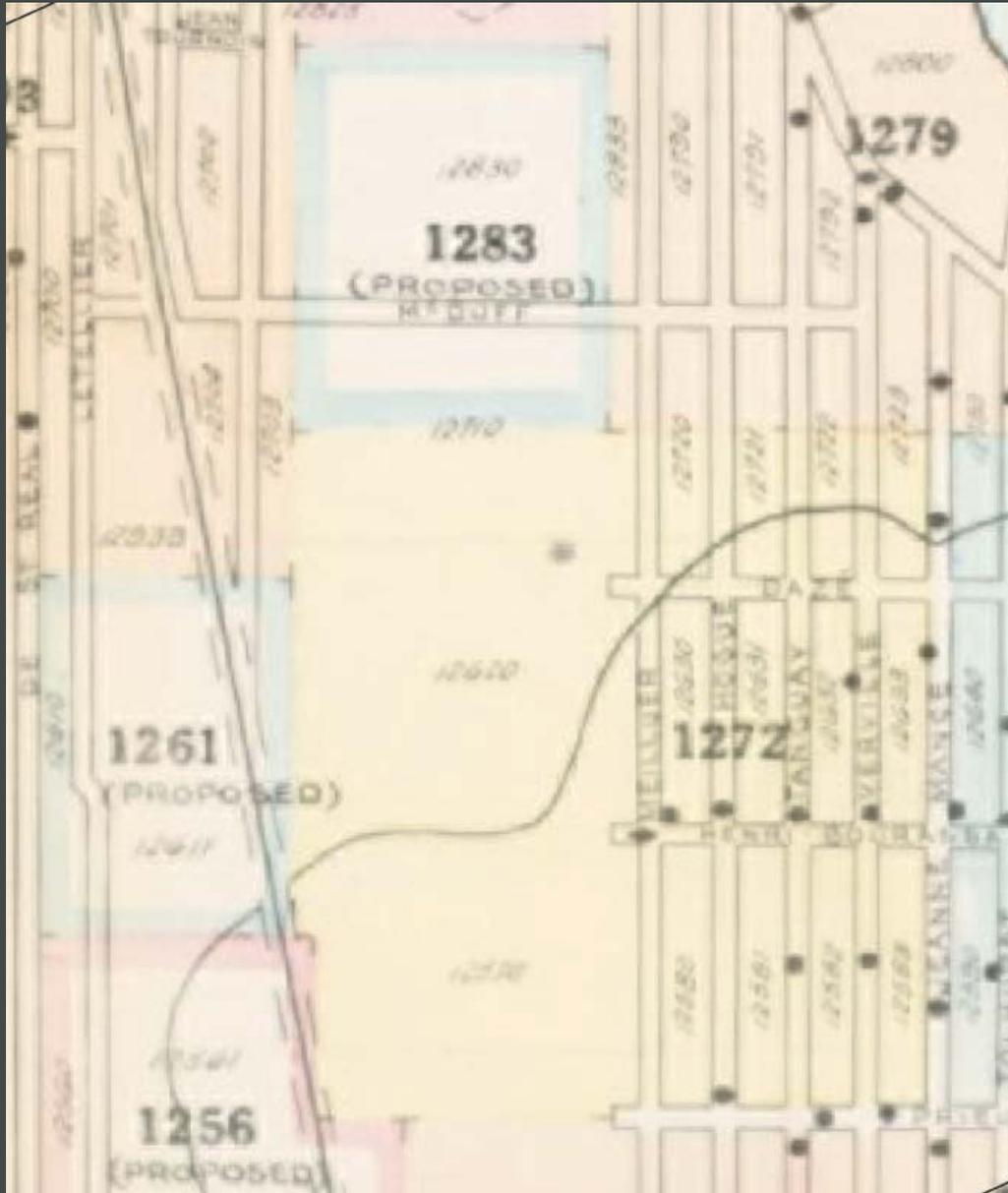
- Ligne du Pacific Railway précédant les lotissements.
- Début des lotissements au tournant du XX<sup>e</sup> siècle.
- Présence de terres de la Couronne.

# Territoire en 1907 avec superpositions



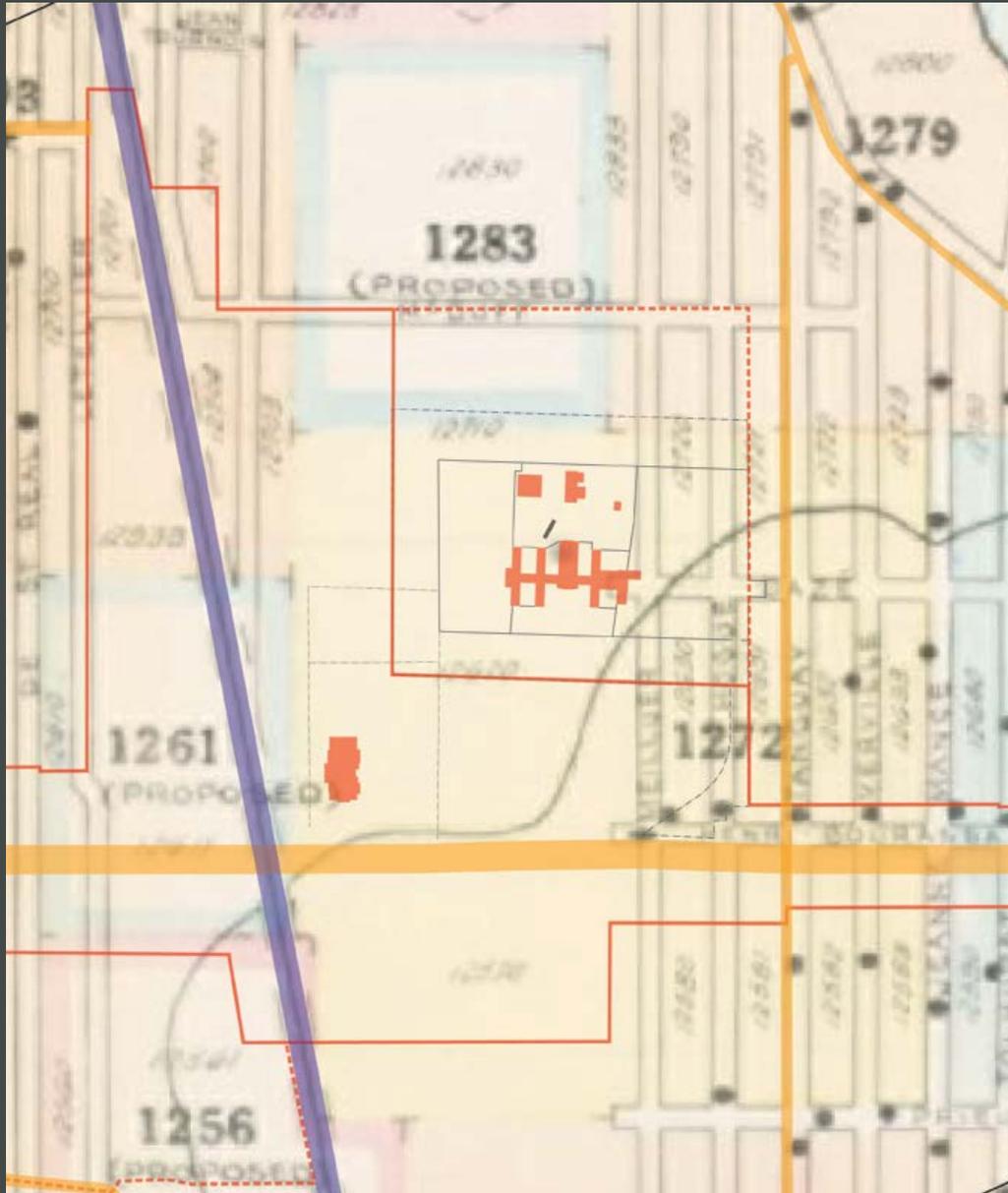
- Seule la rue Poincaré est lotie en lots de ville.
- La rue Tanguay est plus ou moins tracée.
- Aucun lotissement ne correspond au boulevard Henri-Bourassa.
- Présence d'un ruisseau traversant en diagonale le secteur.

## Territoire en 1954



- La rue McDuff est tracée entre Tanguay et Poincaré.
- Henri-Bourassa existe sous forme d'une rue locale au même titre que Dazé et Prieur.
- La prison de Bordeaux est construite.
- Les bâtiments du gouvernement sont implantés.

## Territoire en 1954 et superpositions



- Les lotissements atteignent la rue Meilleur.
- Les constructions résidentielles ne dépassent guère Tanguay .

# Prolongement hypothétique de la trame bâtie



- En l'absence des terres de la Couronne, la trame bâtie se serait développée de manière très régulière.

# Localisation possible d'un parc et d'une école



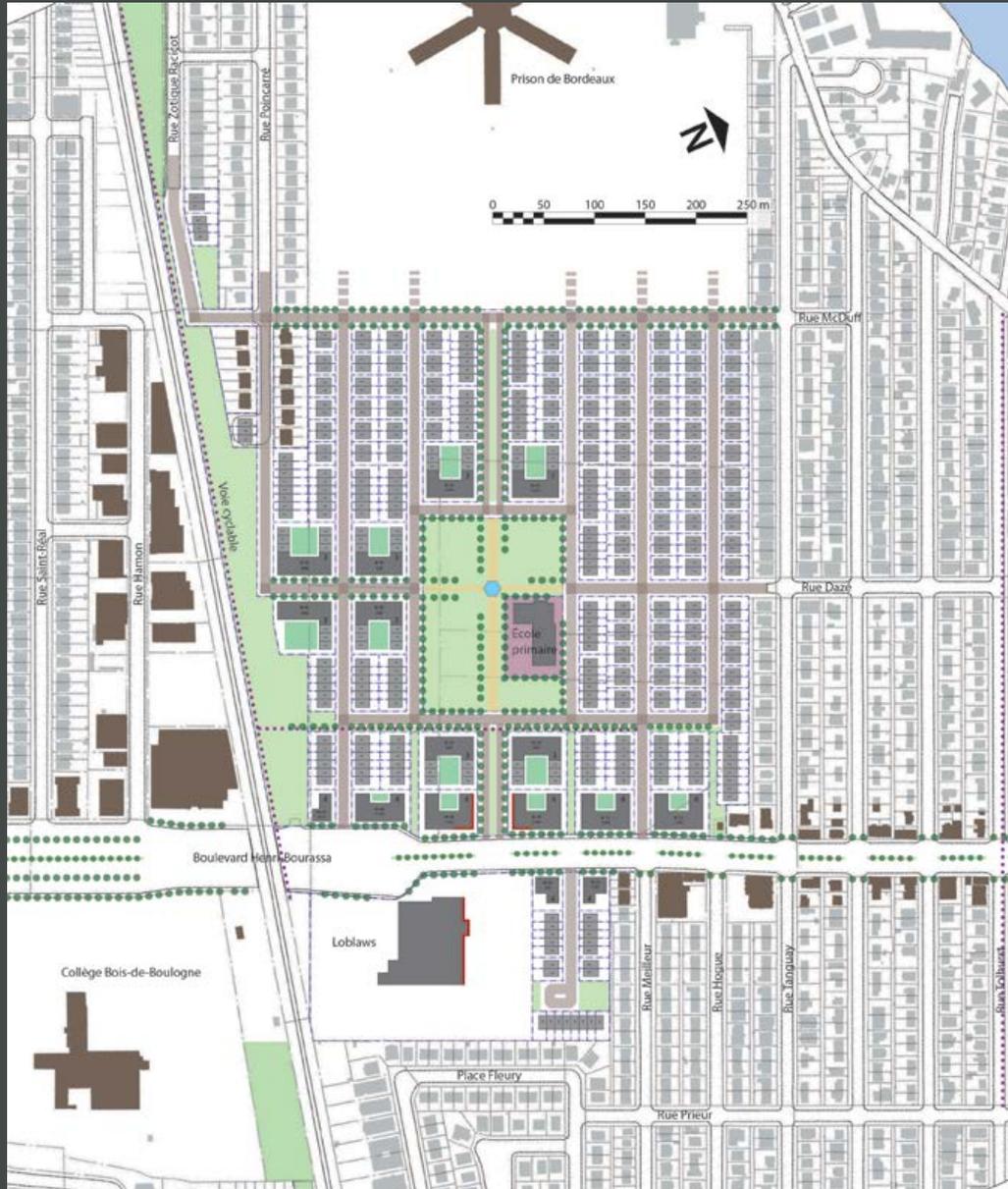
- Le développement sera assez avancé et les besoins peut-être encore présents pour justifier la construction de l'école.
- Une petite partie du parc est réalisable à court terme.
- Une certaine partie du parc est réalisable à moyen terme.
- Le parc et l'école sont peu accessibles.
- Le parc et l'école sont relativement loin du secteur déjà construits à l'est.
- L'école n'est réalisable qu'à long terme, advenant le départ de la prison Tanguay.
- Le parc longe la zone tampon de la prison jusqu'à son départ.



3

Option 1

## Ensemble

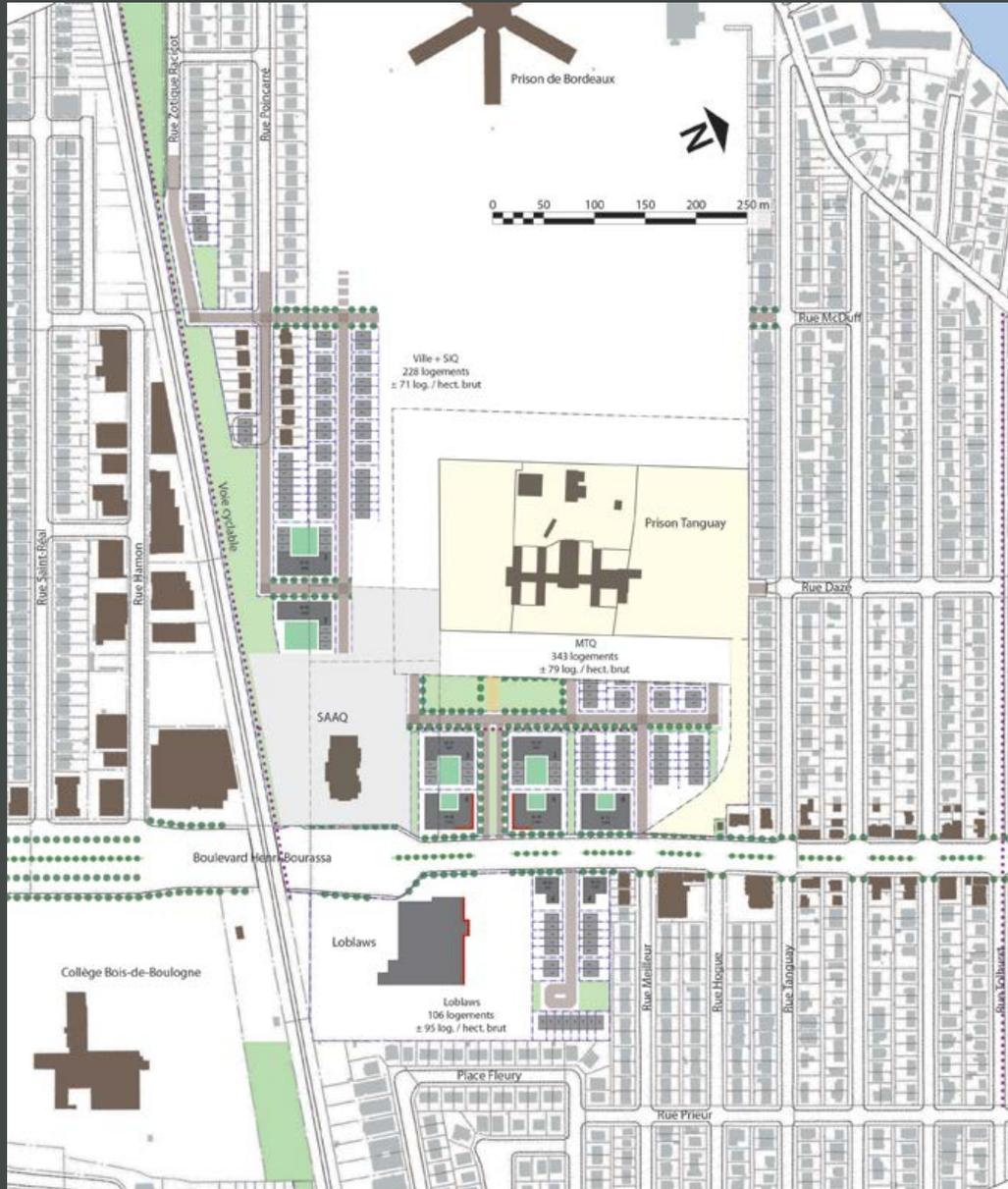


- Parc de voisinage dans l'axe du dôme.
- Quatre étages le long du boulevard et trois étages à l'intérieur.
- Parc linéaire et jardins communautaires le long de la voie ferrée.
- Trois rues aménagées en ruelles vertes.
- Commerces de voisinage au coin du boulevard Henri-Bourassa.
- Le terrain du Loblaws réduit et conservé.

## Nombre de logements

	Ensemble		Loblaws	
Triplex jumelés	606	<b>36 %</b>	12	<b>11 %</b>
Triplex en rangée	489	<b>29 %</b>	54	<b>51 %</b>
Triplex associés aux multi.	117	<b>7 %</b>		<b>0 %</b>
Multifamiliaux	492	<b>29 %</b>	40	<b>38 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 704</b>	<b>100 %</b>	<b>106</b>	<b>100 %</b>
Superficie	25,0 hectares		1,1 hectares	
Densité brute	<b>68 log./hect.</b>		<b>95 log./hect.</b>	

## Phase 1 : 5 ans

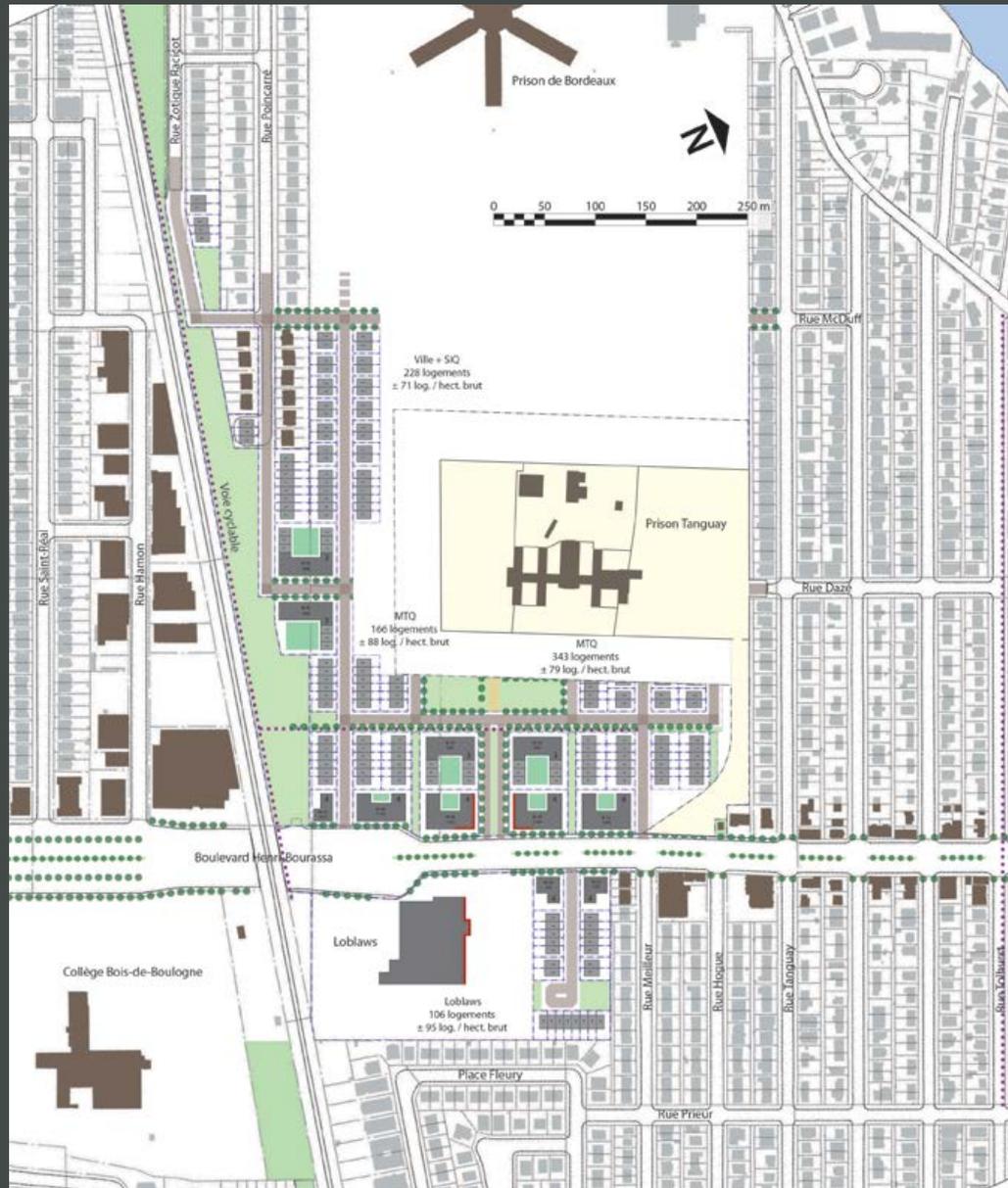


- Développement des terrains du MTQ comprenant la partie sud du parc de voisinage.
- Quelques bâtiments de 3 étages bordant la zone de retrait de la prison Tanguay.
- Terrains de la SAAQ possiblement relocalisés en partie dans la cour de service de la Ville.

## Nombre de logements

	MTQ		SIQ + Ville	
Triplex jumelés	18	<b>5 %</b>	72	<b>32 %</b>
Triplex en rangée	81	<b>24 %</b>	69	<b>30 %</b>
Triplex associés aux multi.	36	<b>10 %</b>	27	<b>12 %</b>
Multifamiliaux	208	<b>61 %</b>	60	<b>26 %</b>
TOTAL	<b>343</b>	100 %	<b>228</b>	100 %
Superficie	4,4 hectares		3,2 hectares	
Densité brute	<b>79 log./hect.</b>		<b>71 log./hect.</b>	

## Phase 2 : 5 à 20 ans

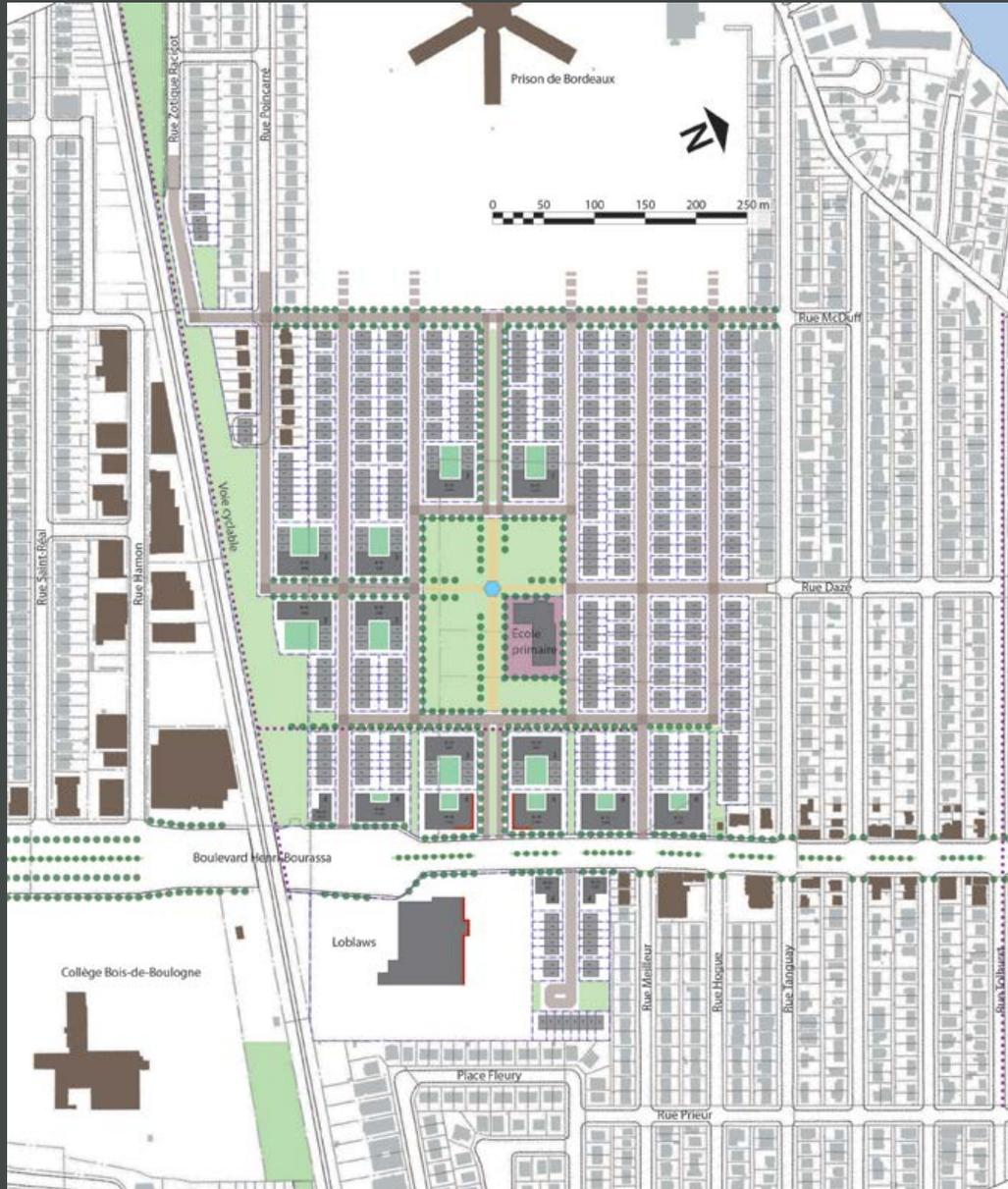


- Les logements ou habitations sont unifiés.
- Le parc linéaire est complété.
- Un lien cyclable intérieur joint la route cyclable.

## Nombre de logements

	SAAQ		Nord de H.-B.	
Triplex jumelés	0	<b>0 %</b>	90	<b>12 %</b>
Triplex en rangée	102	<b>61 %</b>	252	<b>34 %</b>
Triplex associés aux multi.	0	<b>0 %</b>	63	<b>9 %</b>
Multifamiliaux	64	<b>39 %</b>	332	<b>45 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>166</b>	<b>100 %</b>	<b>737</b>	<b>100 %</b>
Superficie	1,9 hectares		9,5 hectares	
Densité brute	<b>88 log./hect.</b>		<b>78 log./hect.</b>	

## Phase 3 : plus de 20 ans

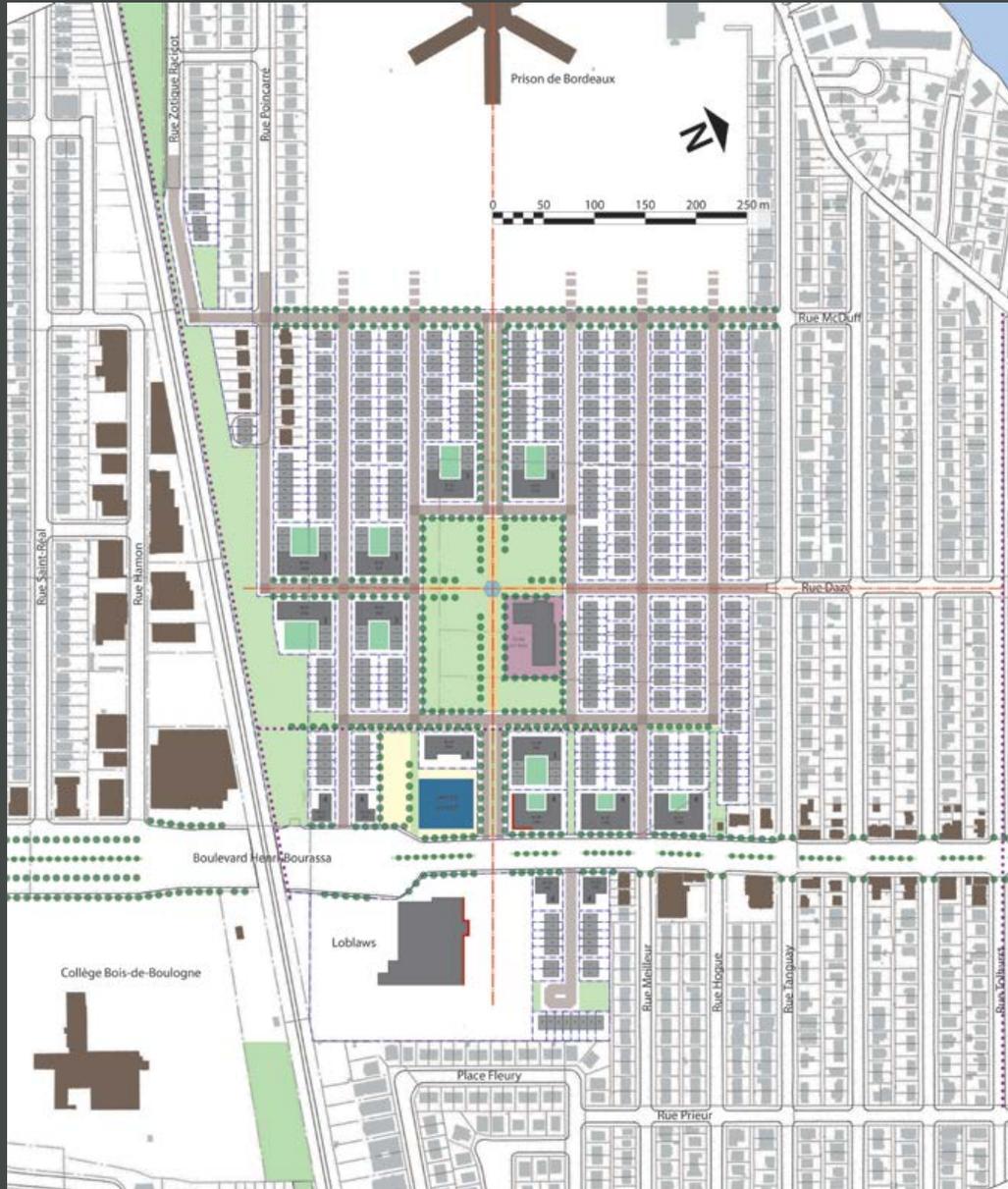


- Le parc de voisinage est réalisé.
- Une école ou un autre équipement public pourrait être implanté en bordure du parc.
- La trame est jointe à l'est et le parc de voisinage et l'école sont accessibles par Dazé

## Nombre de logements

	SIQ (3e phase)		Nord de H.-B.	
Triplex jumelés	504	<b>59 %</b>	594	<b>37 %</b>
Triplex en rangée	183	<b>21 %</b>	435	<b>27 %</b>
Triplex associés aux multi.	54	<b>6 %</b>	117	<b>7 %</b>
Multifamiliaux	120	<b>14 %</b>	452	<b>28 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>861</b>	<b>100 %</b>	<b>1 598</b>	<b>100 %</b>
Superficie	14,5 hectares		23,4 hectares	
Densité brute	<b>60 log./hect.</b>		<b>68 log./hect.</b>	

# Variante avec équipement communautaire



- Centre sportif et communautaire ainsi que bureaux d'arrondissement localisé en face du Loblaws, d'un côté ou de l'autre de l'axe.
- Lien avec le parc.

## Évaluation

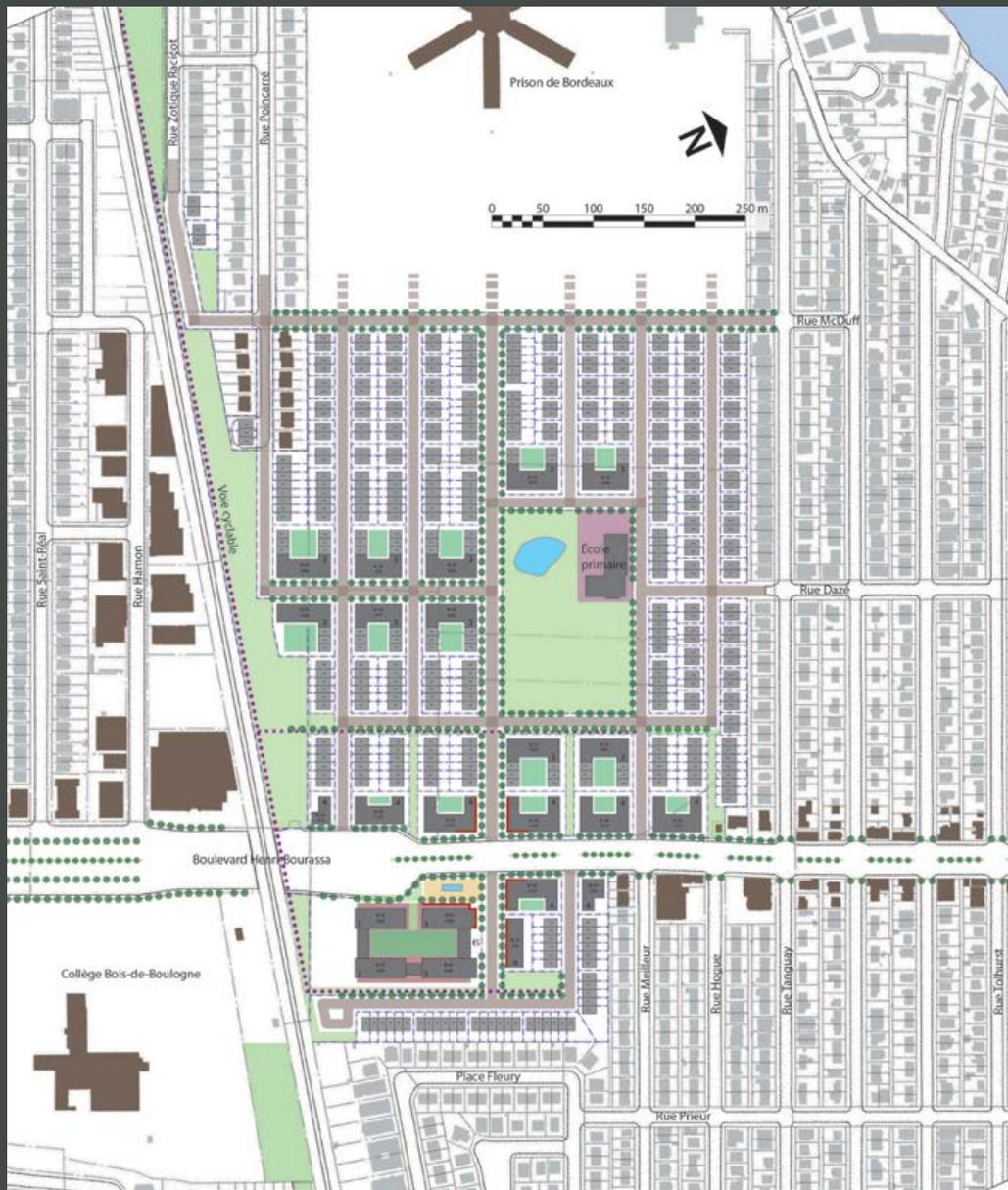
Superficie du terrain	8 000 à 10 000 m <sup>2</sup>
Superficie du bâtiment	3 200 mètres carrés
Coût de terrain	<b>1 500 000 \$</b>
Coût du bâtiment	<b>35 000 000 \$</b>
Charge financière annuelle	<b>3 050 000 \$</b>



4

Option 2

## Ensemble

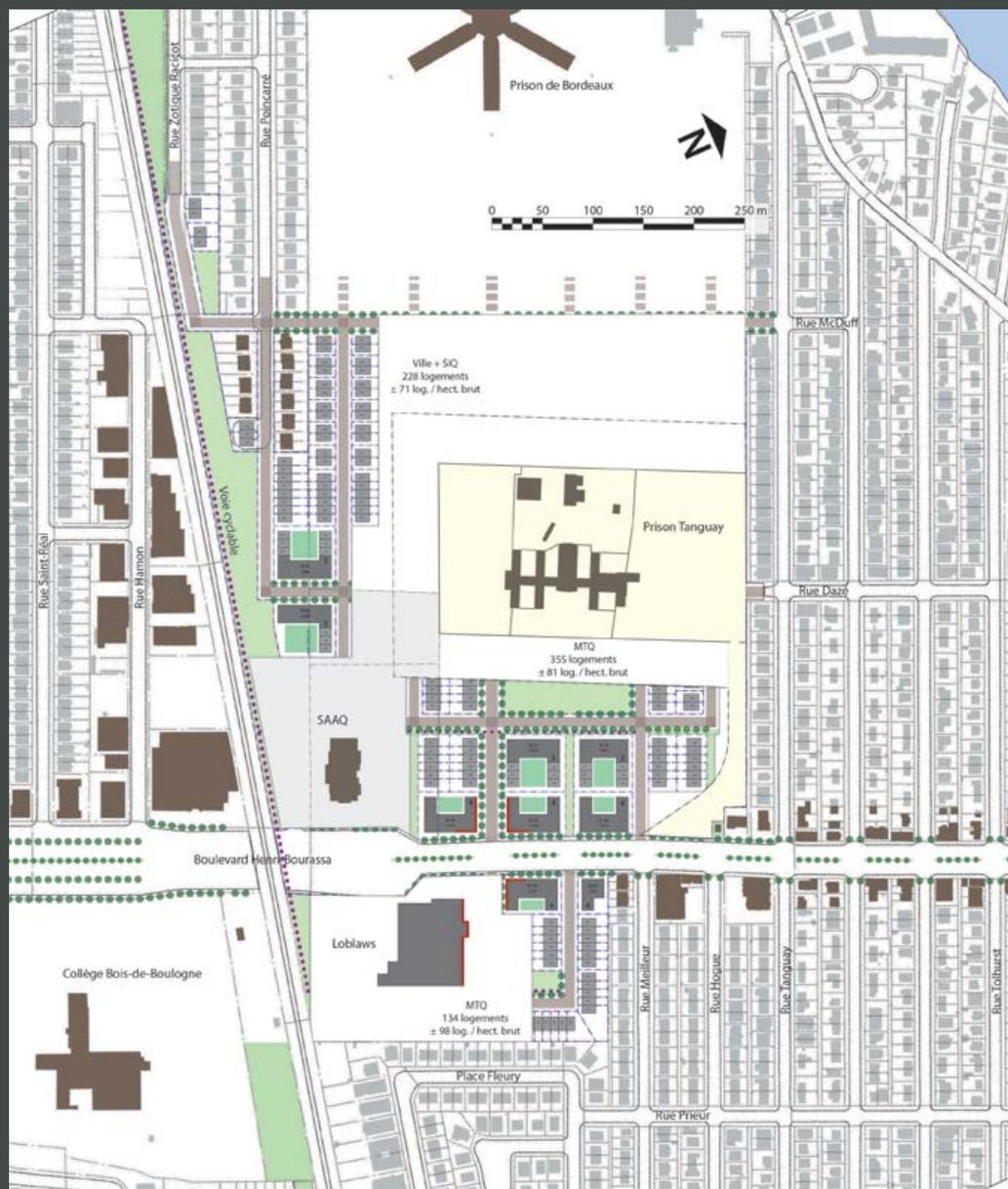


- Logements ou habitation à quatre étages le long du boulevard et trois étages à l'intérieur.
- Parc de voisinage bordant l'axe du dôme.
- Plus de logements multifamilial que dans la première option.
- Loblaws est développé en un ensemble mixte avec habitations.
- Possibilité d'aménager une place publique en face du Loblaws.

## Nombre de logements

	Ensemble		Loblaws	
Triplex jumelés	474	<b>23 %</b>	0	<b>0 %</b>
Triplex en rangée	630	<b>31 %</b>	123	<b>27 %</b>
Triplex associés aux multi.	159	<b>8 %</b>	0	<b>0 %</b>
Multifamiliaux	784	<b>38 %</b>	224	<b>73 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 047</b>	<b>100 %</b>	<b>347</b>	<b>100 %</b>
Superficie	28,4 hectares		4,5 hectares	
Densité brute	<b>72 log./hect.</b>		<b>78 log./hect.</b>	

## Phase 1 : 5 ans

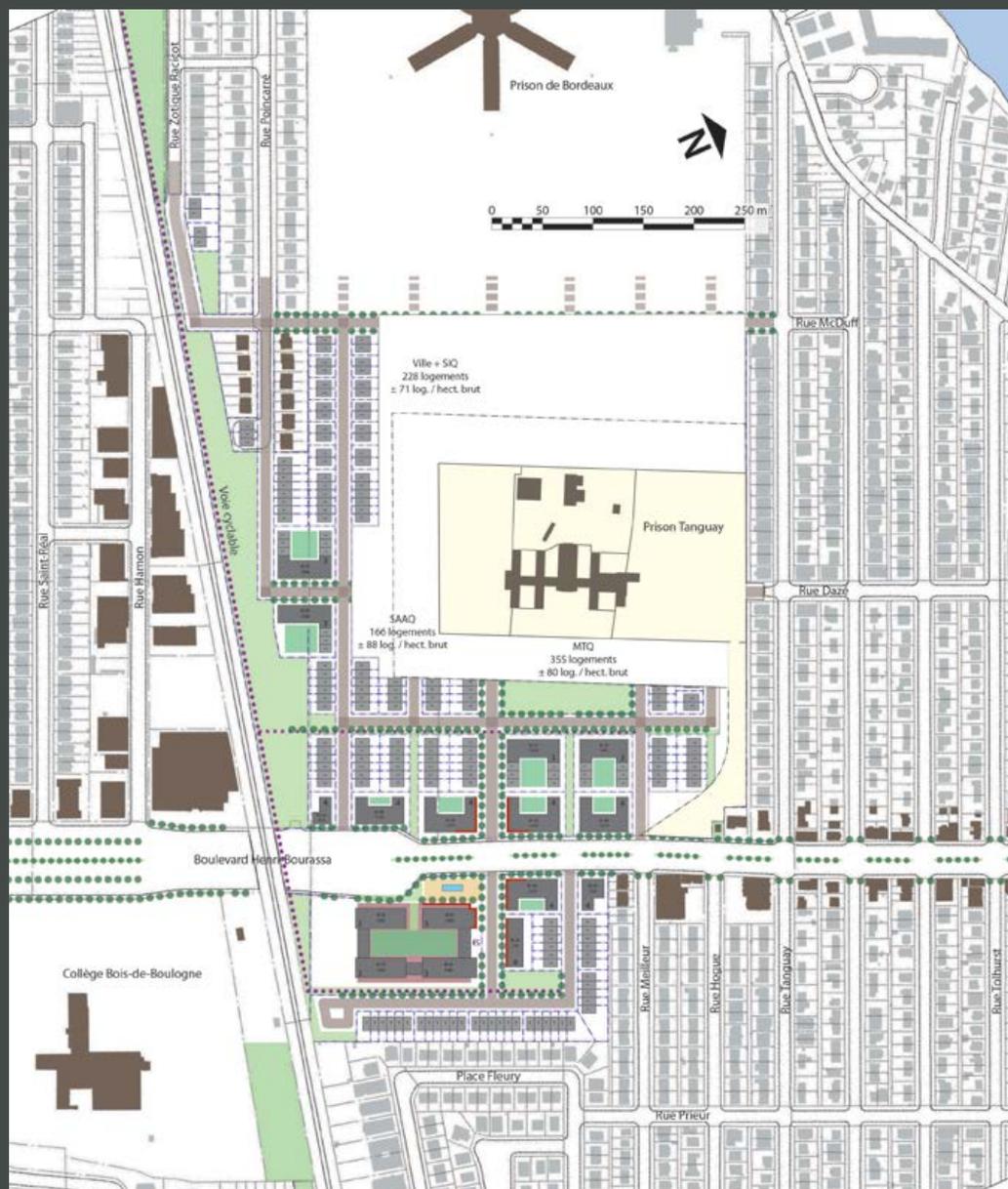


- Développement des terrains du MTQ comprenant la partie sud du parc de voisinage.
- Terrains de la SAAQ possiblement relocalisés en partie dans la cour de service de la Ville.
- Première phase de développement des terrains de Loblaws.

## Nombre de logements

	MTQ		SIQ + Ville	
Triplex jumelés	6	<b>2 %</b>	72	<b>32 %</b>
Triplex en rangée	105	<b>30 %</b>	69	<b>30 %</b>
Triplex associés aux multi.	36	<b>10 %</b>	27	<b>12 %</b>
Multifamiliaux	208	<b>59 %</b>	60	<b>26 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>355</b>	<b>100 %</b>	<b>228</b>	<b>100 %</b>
Superficie	4,4 hectares		3,2 hectares	
Densité brute	<b>81 log./hect.</b>		<b>71 log./hect.</b>	

## Phase 2 : 5 à 20 ans

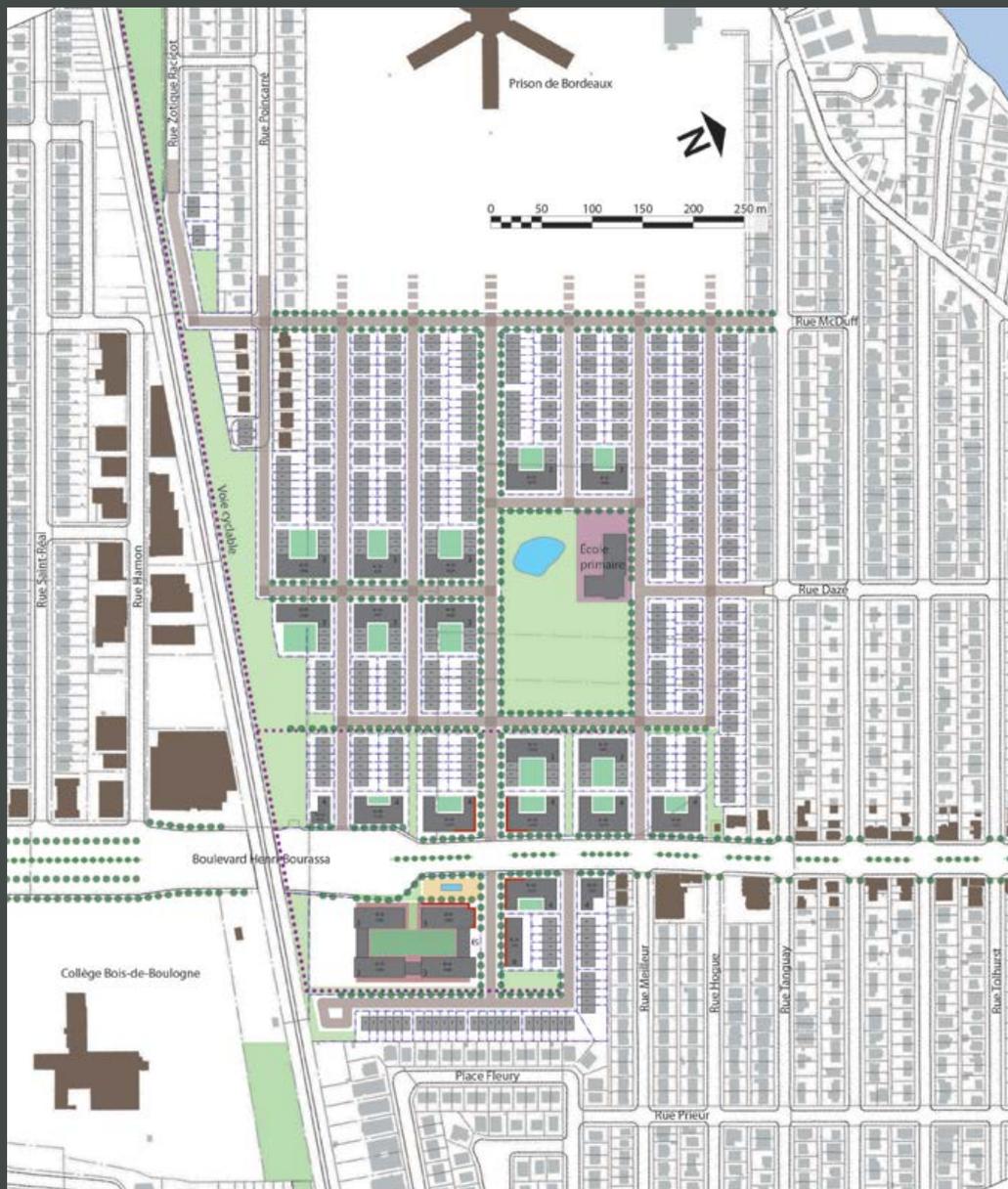


- Les développements d'habitations ou de logements sont unifiés.
- Le parc linéaire est complété.
- La partie ouest du terrain du Loblaws est redéveloppée, avec des logements en multi par-dessus l'aire commerciale.
- Un lien cyclable intérieur joint la route cyclable côté nord et côté sud.

## Nombre de logements

	SAAQ		Nord de H.-B.	
Triplex jumelés	0	<b>0 %</b>	78	<b>11 %</b>
Triplex en rangée	102	<b>61 %</b>	276	<b>33 %</b>
Triplex associés aux multi.	0	<b>0 %</b>	63	<b>9 %</b>
Multifamiliaux	64	<b>39 %</b>	332	<b>47 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>166</b>	<b>100 %</b>	<b>749</b>	<b>100 %</b>
Superficie	1,9 hectares		9,5 hectares	
Densité brute	<b>88 log./hect.</b>		<b>79 log./hect.</b>	

## Phase 3 : plus de 20 ans



- Le parc de voisinage est réalisé.
- Une école ou un autre équipement public pourrait être implanté en bordure du parc.
- La trame est jointe à l'est et le parc de voisinage et l'école sont accessibles par Dazé

## Nombre de logements

	SIQ (3e phase)		Nord de H.-B.	
Triplex jumelés	396	<b>42 %</b>	474	<b>28 %</b>
Triplex en rangée	231	<b>24 %</b>	507	<b>30 %</b>
Triplex associés aux multi.	96	<b>10 %</b>	159	<b>9 %</b>
Multifamiliaux	228	<b>24 %</b>	560	<b>33 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>951</b>	<b>100 %</b>	<b>1 700</b>	<b>100 %</b>
Superficie	14,5 hectares		23,4 hectares	
Densité brute	<b>66 log./hect.</b>		<b>73 log./hect.</b>	



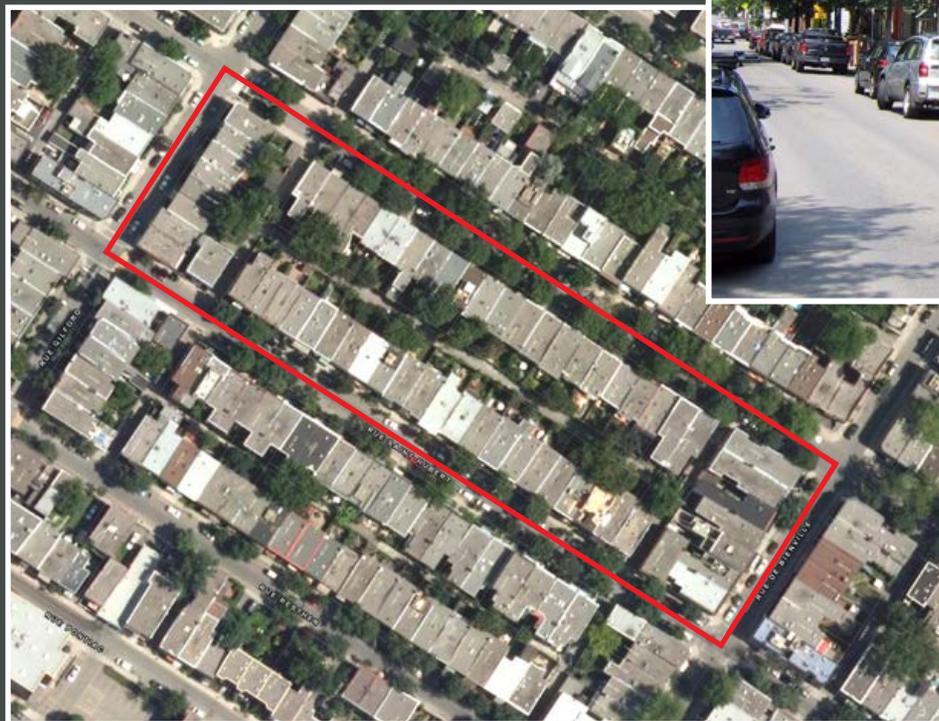
5

Typologies

# Duplex en rangée

Plateau Mont-Royal

Îlot Saint-André,  
Bienville, Saint-Hubert,  
Gilford



## Statistiques

Nombre de logements	122
Superficie moyenne des logements	<b>74 m<sup>2</sup> / log.</b>
Nombre d'étages	<b>2 étages</b>
Densité brute équivalente	<b>81 log. / hectare</b>
Taux d'occupation du sol	45 %

# Triplex et 5-plex en rangée

Plateau Mont-Royal

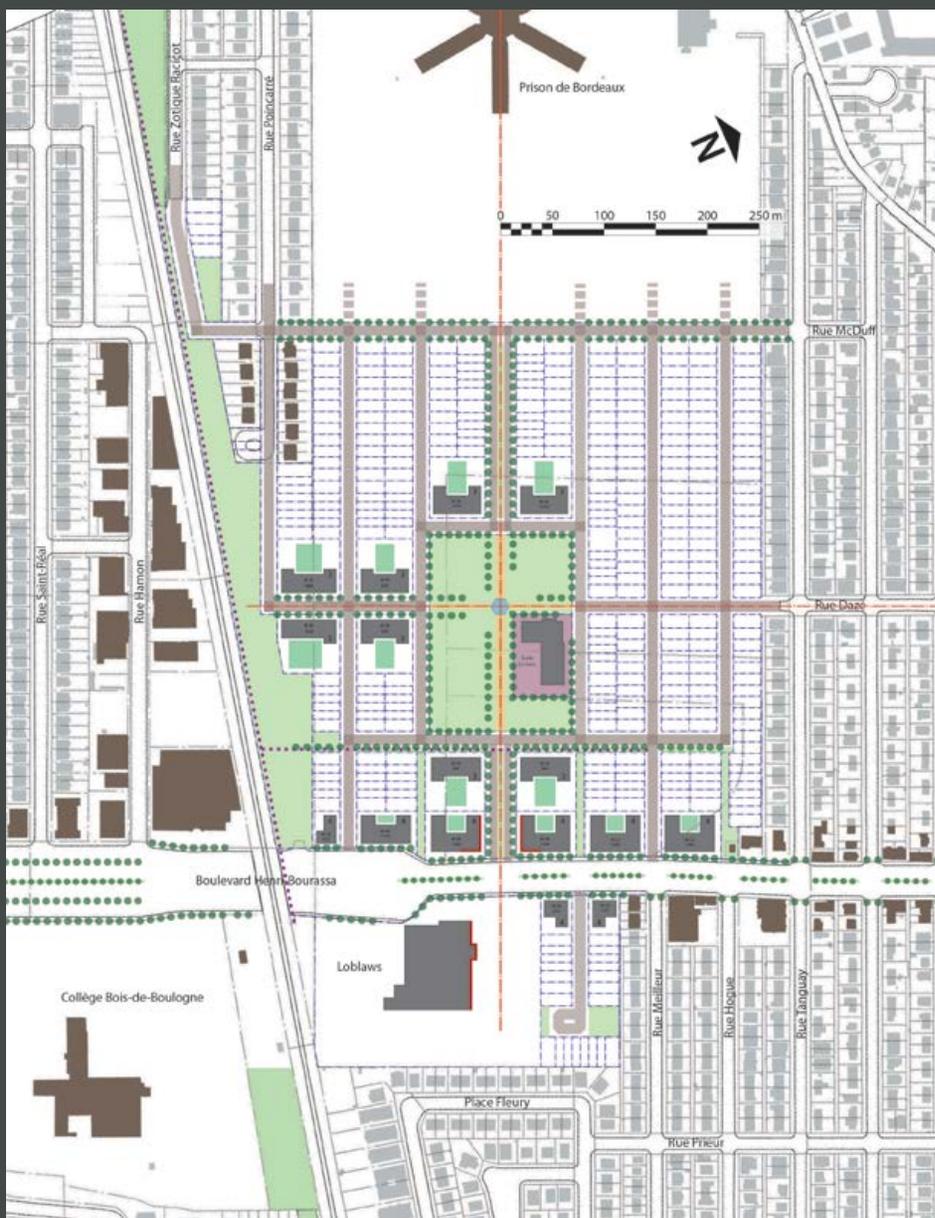
Îlot Saint-Joseph,  
Garnier, Laurier,  
Fabre



## Statistiques

Nombre de logements	152
Superficie moyenne des logements	<b>88 m<sup>2</sup> / log.</b>
Nombre d'étages	<b>3 étages</b>
Densité brute équivalente	<b>101 log. / hectare</b>
Taux d'occupation du sol	50 %

## Multifamilial



- 1 à 3 chambres
- studios
- Logement pour personnes âgées au nord et au sud du parc.
- Logement social à l'ouest du parc et au sud du boulevard Henri-Bourassa.

### Statistiques

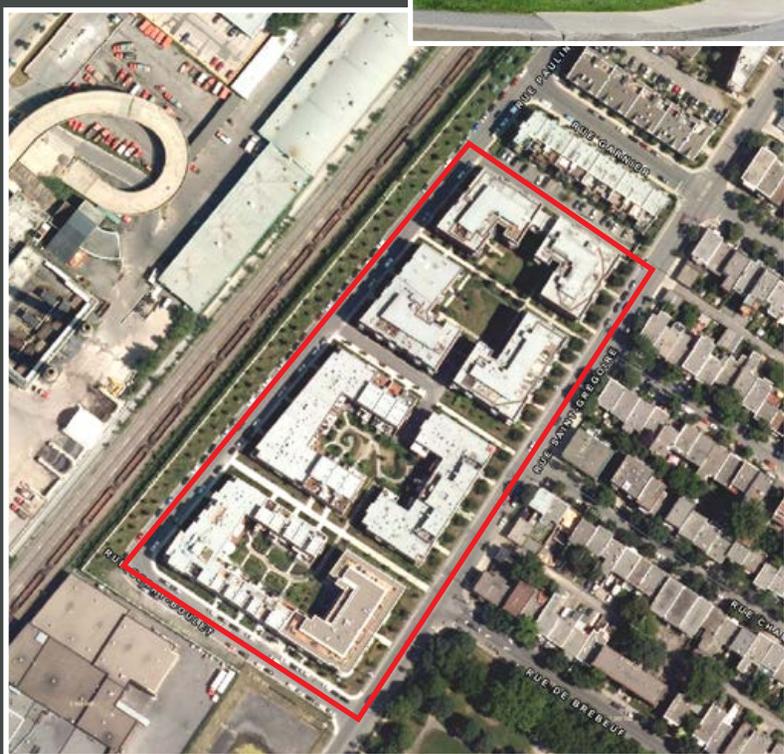
Nombre de logements	492 (29%)
Superficie moyenne des logements	<b>100 m<sup>2</sup> / log.</b>
Nombre d'étages	<b>3-4 étages</b>
Densité brute équivalente	4 étag. <b>128 log. / hectare</b> 3 étag. <b>96 log. / hectare</b>
Taux d'occupation du sol	51 %

# Multifamilial et plex en rangée

Plateau-Mont-Royal

Rues Saint-Grégoire et Pauline-Julien

Entre Gerry-Boulet et Garnier



## Statistiques

Nombre de logements	360
Superficie moyenne des logements	<b>102 m<sup>2</sup> / log.</b>
Nombre d'étages	<b>4 étages</b>
Densité brute équivalente	<b>121 log. / hectare</b>
Taux d'occupation du sol	51 %

# Multifamilial et plex en rangée

Plateau-Mont-Royal  
Rues Saint-Grégoire  
et Pauline-Julien  
Entre Gerry-Boulet  
et Garnier

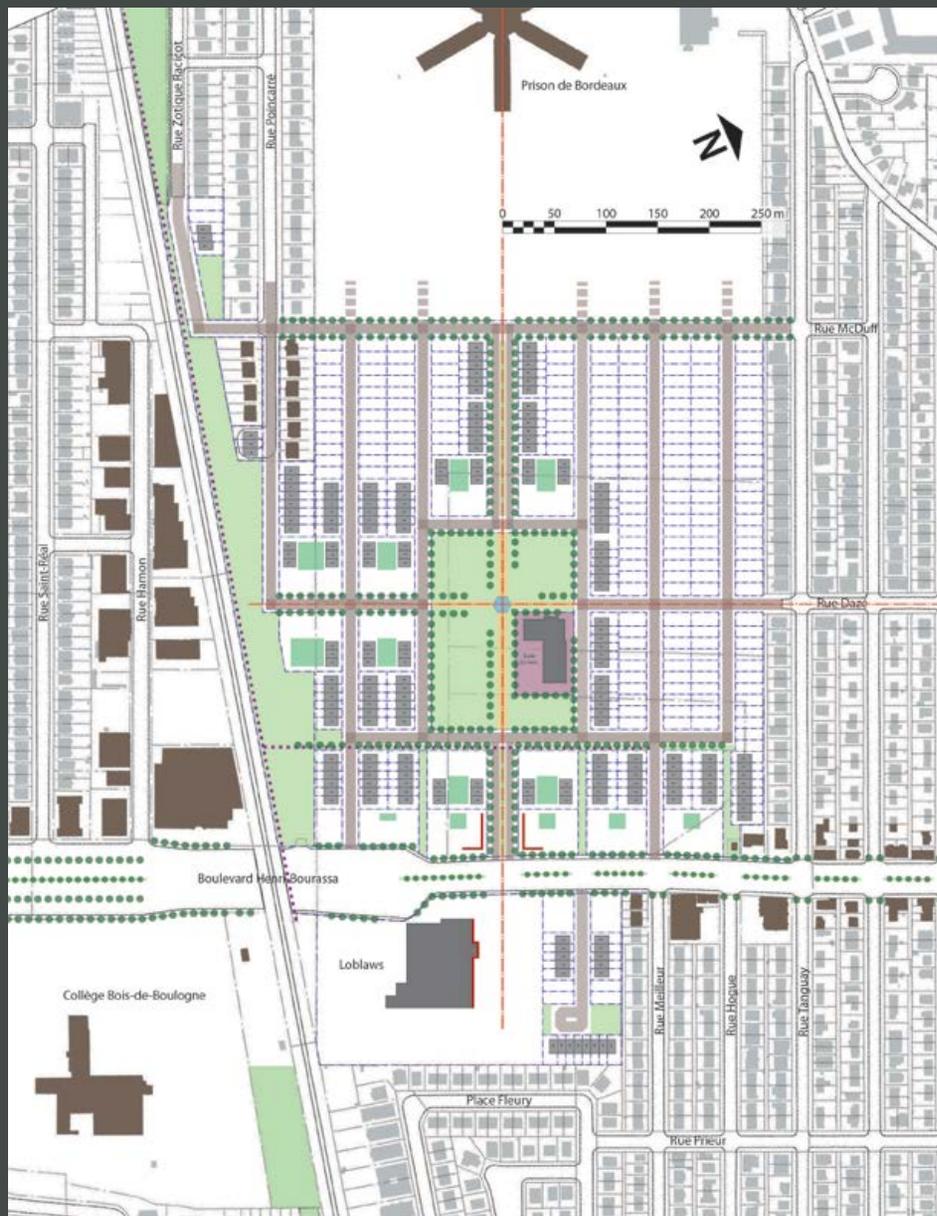


# Multifamilial et plex en rangée

Plateau-Mont-Royal  
Rues Saint-Grégoire  
et Pauline-Julien  
Entre Gerry-Boulet  
et Garnier



## Plex en rangée



- 2 chambres en moyenne
- 1 à 3 chambres

### Statistiques

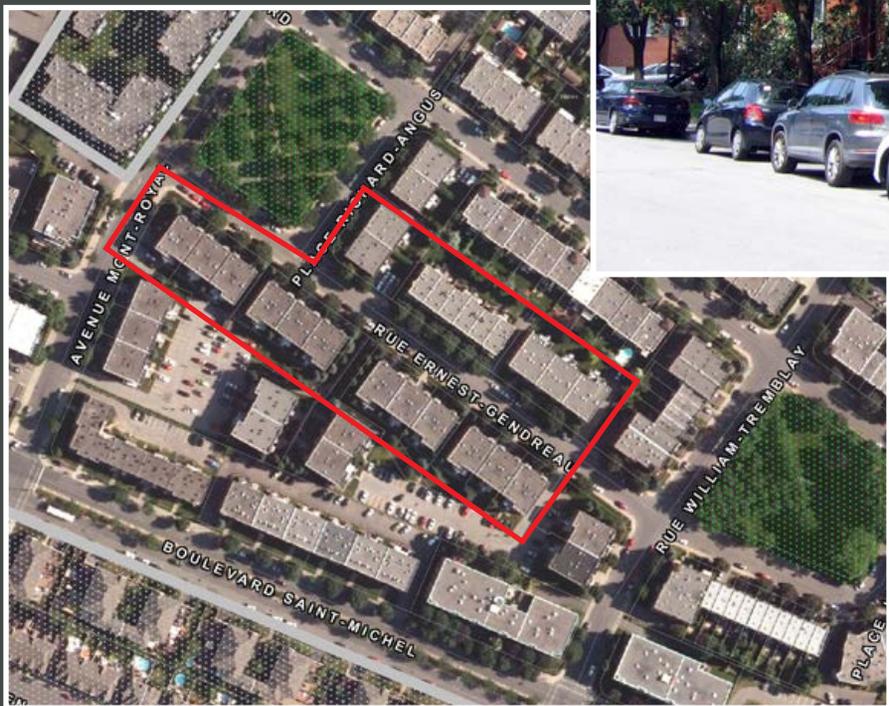
Nombre de logements	606 (36%)
Superficie moyenne des logements	<b>112 m<sup>2</sup> / log.</b>
Nombre d'étages	<b>3 étages</b>
Densité brute équivalente	<b>74 log. / hectare</b>
Taux d'occupation du sol	44 %

# 8-plex en rangée

Quartier Angus

Rue Ernest-Gendreau

Entre Mont-Royal  
et William Tremblay



## Statistiques

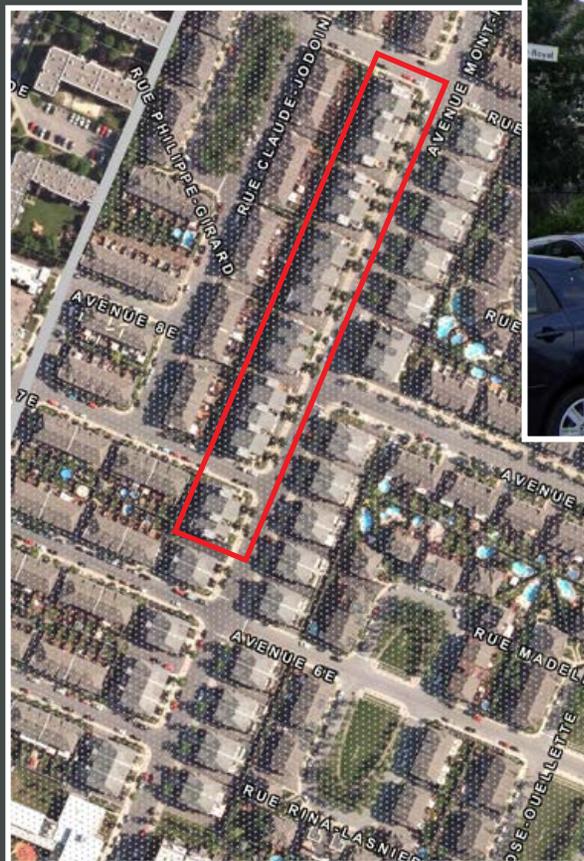
Nombre de logements	160
Superficie moyenne des logements	<b>100 m<sup>2</sup> / log.</b>
Nombre d'étages	<b>3 étages</b>
Densité brute équivalente	<b>100 log. / hectare</b>
Taux d'occupation du sol	62 %

# Triplex jumelés en rangée de 3 ou 5

Quartier Angus

Rue Mont-Royal

Entre 6<sup>e</sup> Avenue et  
Canadien-Pacifique



## Statistiques

Nombre de logements	69
Superficie moyenne des logements	<b>134 m2 / log.</b>
Nombre d'étages	<b>3 étages</b>
Densité brute équivalente	<b>67 log. / hectare</b>
Taux d'occupation du sol	62 %

## Plex jumelé



- 2 à 3 chambres.

### Statistiques

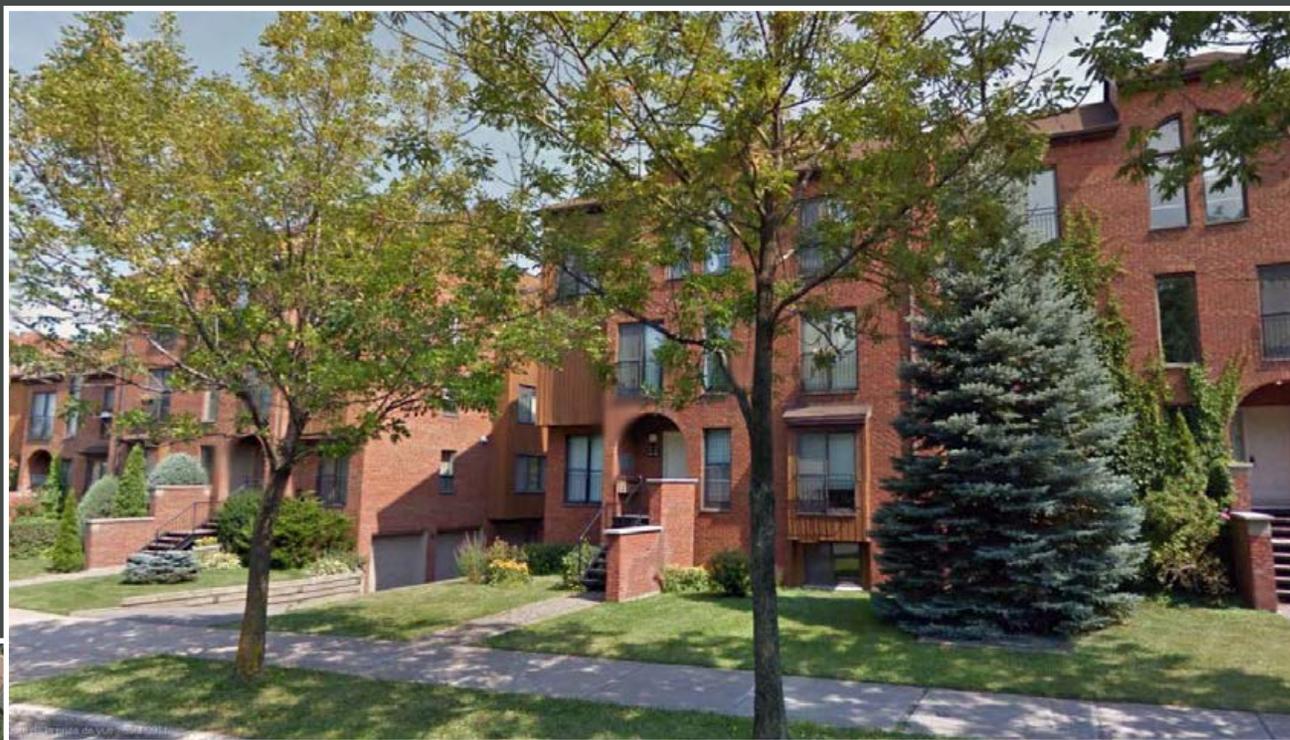
Nombre de logements	606 (36%)
Superficie moyenne des logements	<b>120 m<sup>2</sup> / log.</b>
Nombre d'étages	<b>3 étages</b>
Densité brute équivalente	<b>61 log. / hectare</b>
Taux d'occupation du sol	39 %

# 6-plex jumelés

Domaine Saint-Sulpice

Rue Joseph-Quintal

Entre Joseph-Casault  
et Henri-Gauthier



## Statistiques

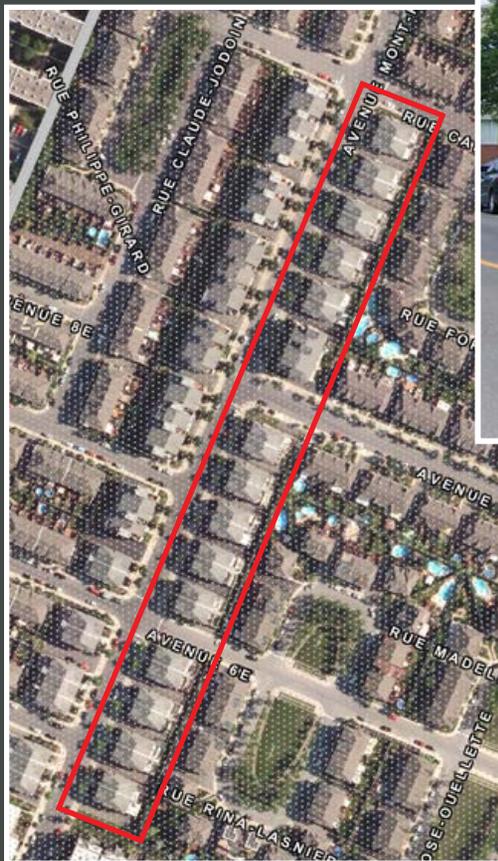
Nombre de logements	192
Superficie moyenne des logements	<b>80 m2 / log.</b>
Nombre d'étages	<b>3 étages</b>
Densité brute équivalente	<b>80 log. / hectare</b>
Taux d'occupation du sol	32 %

# Duplex jumelés

Quartier Angus

Rue Mont-Royal

Entre Rina-Lasnier et  
Canadien-Pacifique



## Statistiques

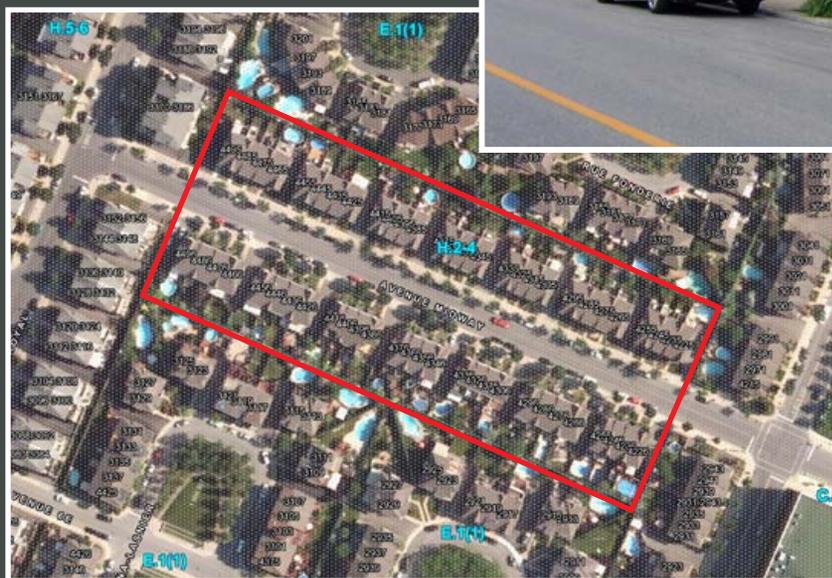
Nombre de logements	56
Superficie moyenne des logements	<b>135 m<sup>2</sup> / log.</b>
Nombre d'étages	<b>2 étages</b>
Densité brute équivalente	<b>42 log. / hectare</b>
Taux d'occupation du sol	43 %

# Maisons en rangée

Quartier Angus

Rue Midway

Entre Mont-Royal  
et William Tremblay



## Statistiques

Nombre de logements	48
Superficie moyenne des logements	<b>162 m<sup>2</sup> / log.</b>
Nombre d'étages	<b>2 étages</b>
Densité brute équivalente	<b>29 log. / hectare</b>
Taux d'occupation du sol	35 %

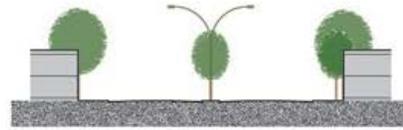
6

Profil du boulevard Henri-Bourassa

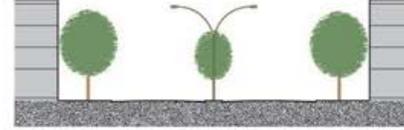
# Cas de figure, 4 voies



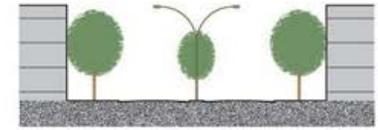
Boulevard Henri-Bourassa Ouest  
profil actuel  
à l'est de la rue Meilleur



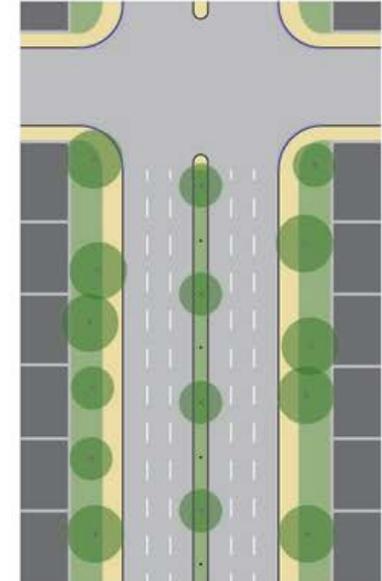
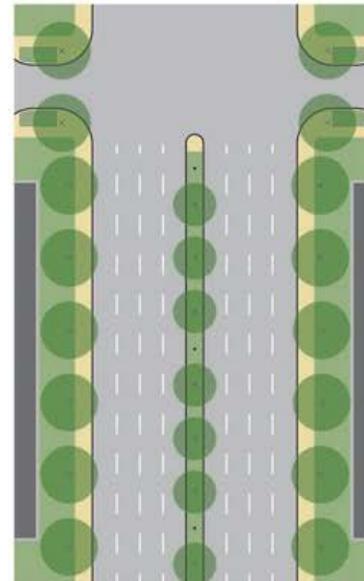
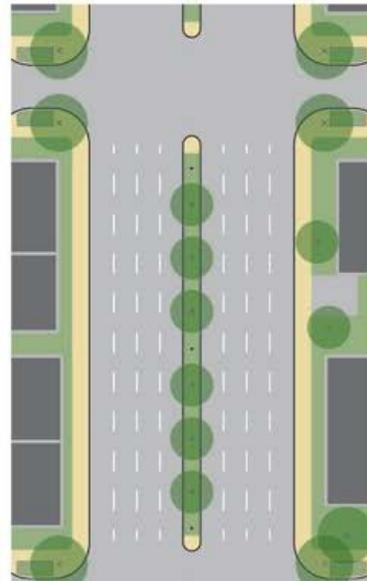
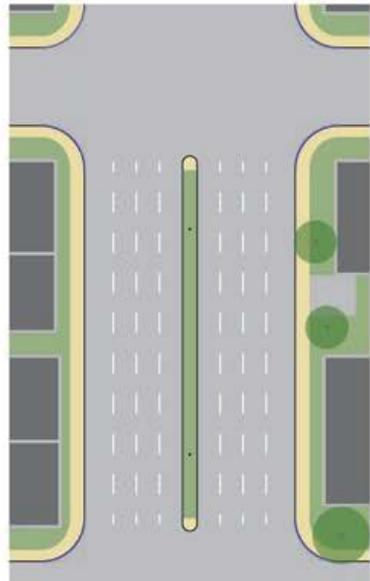
Boulevard Henri-Bourassa Ouest  
proposition 4 voies  
à l'est de la rue Meilleur



Boulevard Henri-Bourassa Ouest  
proposition 4 voies  
entre la rue Meilleur et la voie ferrée



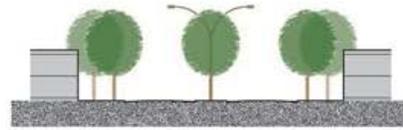
Boulevard Saint-Joseph



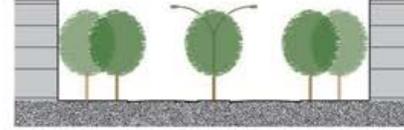
# Cas de figure, 3 voies



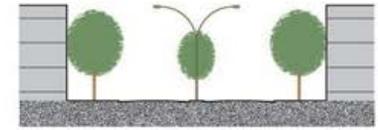
Boulevard Henri-Bourassa Ouest  
profil actuel  
à l'est de la rue Meilleur



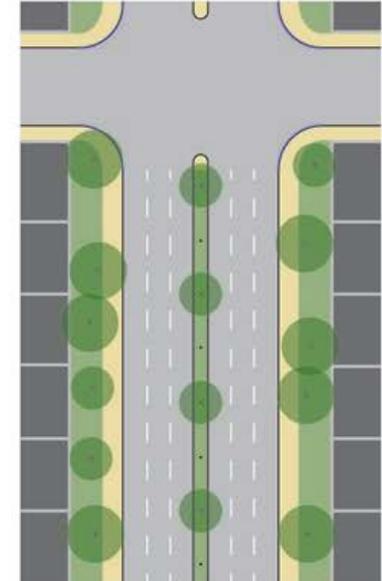
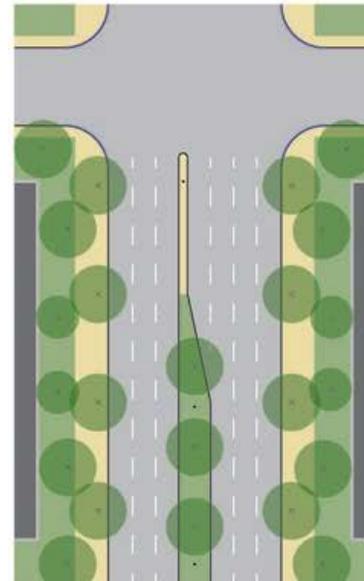
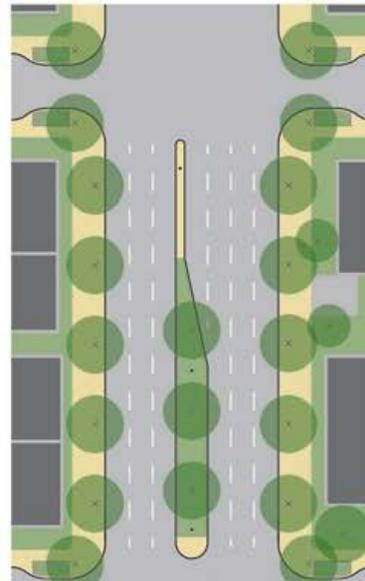
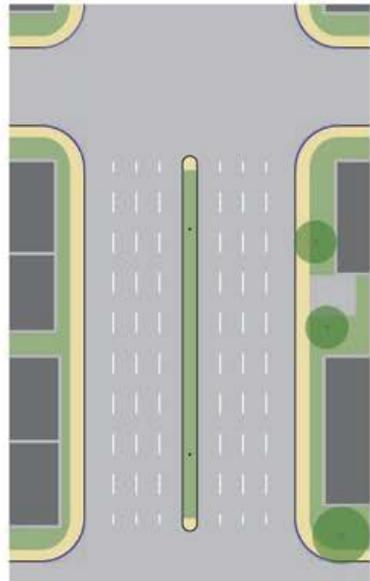
Boulevard Henri-Bourassa Ouest  
proposition 3 voies  
à l'est de la rue Meilleur



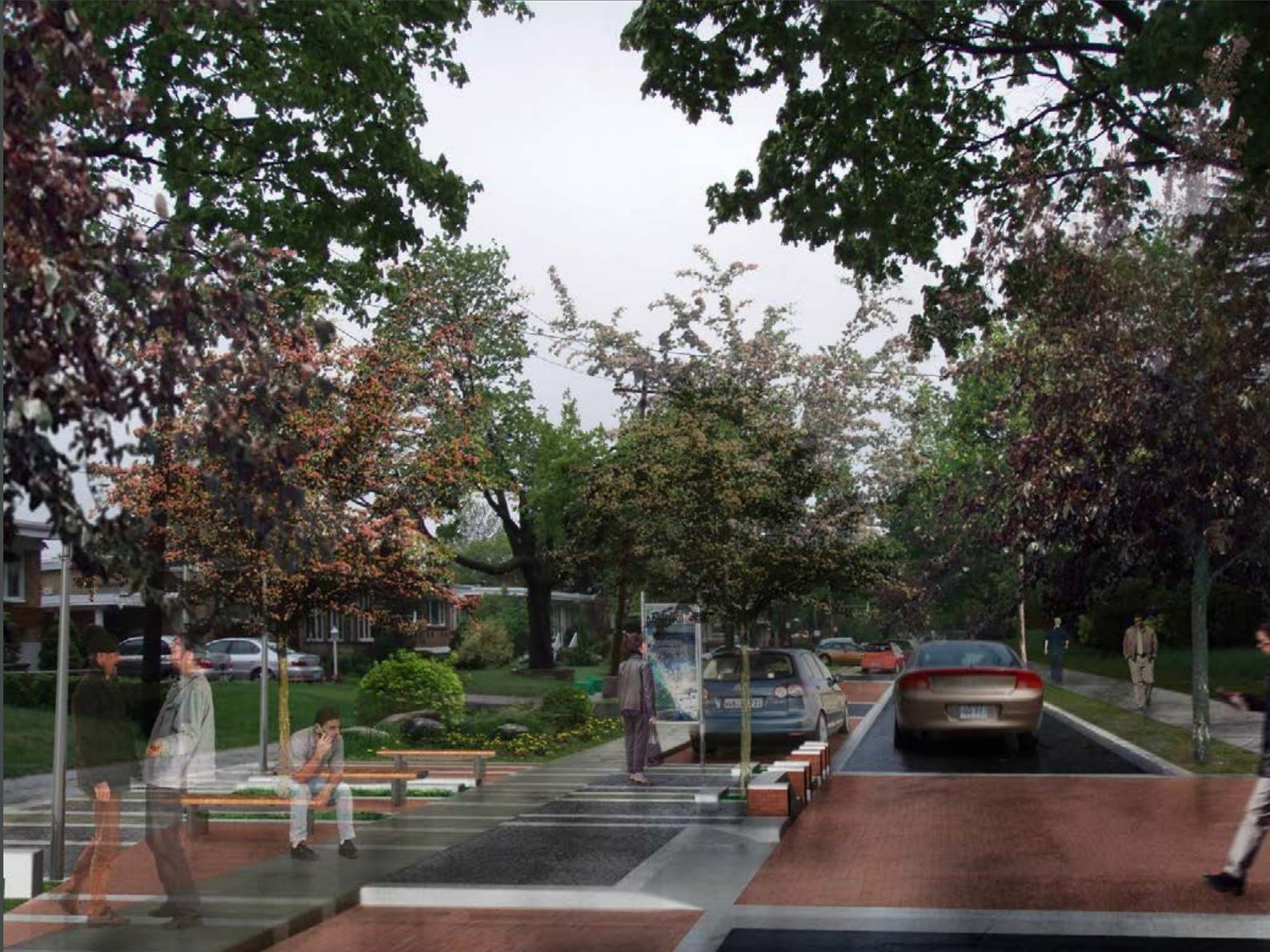
Boulevard Henri-Bourassa Ouest  
proposition 3 voies  
entre la rue Meilleur et la voie ferrée



Boulevard Saint-Joseph



# Cas de figure, rue locale



## Cas de figure, rue locale



7

Rappel des étapes de planification

# Avancement et étapes à venir



Merci de votre attention !