



# La densification à Verdun, est-ce souhaitable?

Rencontre d'information  
11 juin 2012

# Déroulement de la soirée

- Retour sur le plan d'urbanisme
- Les projets rejetés par la population
- Le projet accepté par la population
- Mise en place d'un comité de densification
- Qu'est-ce que la densification?
- À quel endroit et pourquoi?
- Motifs d'opposition à la densification
- Un petit film d'animation
- Conclusions du comité
- Les prochaines étapes



# Retour sur le plan d'urbanisme

Parc Honorable George-O'Reilly

# Retour sur le plan d'urbanisme

## 24.3.2

### L'accroissement de la clientèle propriétaire

Objectif 3 – Favoriser la conversion d'un certain nombre de logements de façon à accroître la proportion de propriétaires-occupants

#### Action

3.1 Soutenir la transformation de logements locatifs en copropriétés ainsi que l'agrandissement des unités de logement.

Objectif 4 – Favoriser la transformation de secteurs afin d'accueillir du développement résidentiel

#### Actions

4.1 Inciter le déplacement des activités incompatibles avec l'habitation et favoriser la construction de logements familiaux sur les terrains pouvant faire l'objet d'un redéveloppement.

4.2 Planifier la revitalisation résidentielle de certaines parties du territoire qui présentent actuellement un défi sur le plan de la conversion ou de la redéfinition des activités, tel que le secteur Dupuis-Hickson, dans le cadre d'un exercice de planification détaillée de portée locale (voir la section 24.4.1 du présent chapitre).

4.3 Permettre la démolition des entrepôts situés le long du chemin du Golf et y autoriser la construction de bâtiments résidentiels.

4.4 Miser sur la présence du fleuve, des berges, du boisé du Domaine Saint-Paul, des abords du canal de l'Aqueduc et de la desserte en transport collectif dans la promotion résidentielle de l'arrondissement (voir l'objectif 2 et l'action 3.2 de la partie I du Plan d'urbanisme).

4.5 Favoriser la construction en hauteur sur les terrains vacants et pour les projets de démolition et reconstruction dans le quartier Wellington - De l'Église, tout en s'assurant que le traitement des premiers étages de ces constructions soit en continuité avec le bâti existant, que les étages additionnels soient traités de manière à minimiser leur impact et que l'aménagement d'espaces verts soit priorisé.



# Retour sur le plan d'urbanisme



4.5 Favoriser la construction en hauteur sur les terrains vacants et pour les projets de démolition et reconstruction dans le quartier Wellington - De l'Église, tout en s'assurant que le traitement des premiers étages de ces constructions soit en continuité avec le bâti existant, que les étages additionnels soient traités de manière à minimiser leur impact et que l'aménagement d'espaces verts soit priorisé.





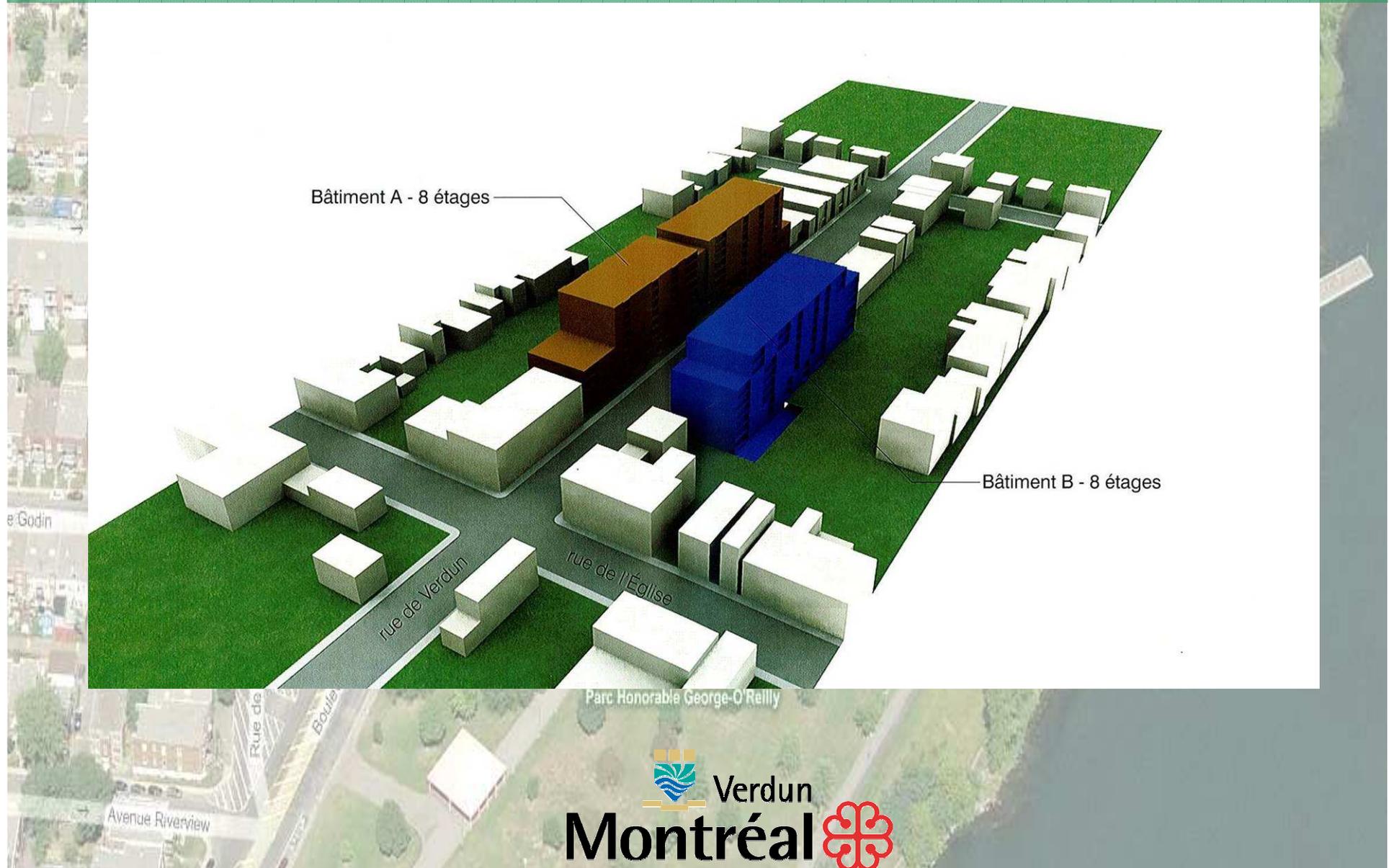
# Les projets rejetés par la population

Parc Honorable George-O'Reilly

# Les projets rejetés par la population



# Les projets rejetés par la population



# Les projets rejetés par la population

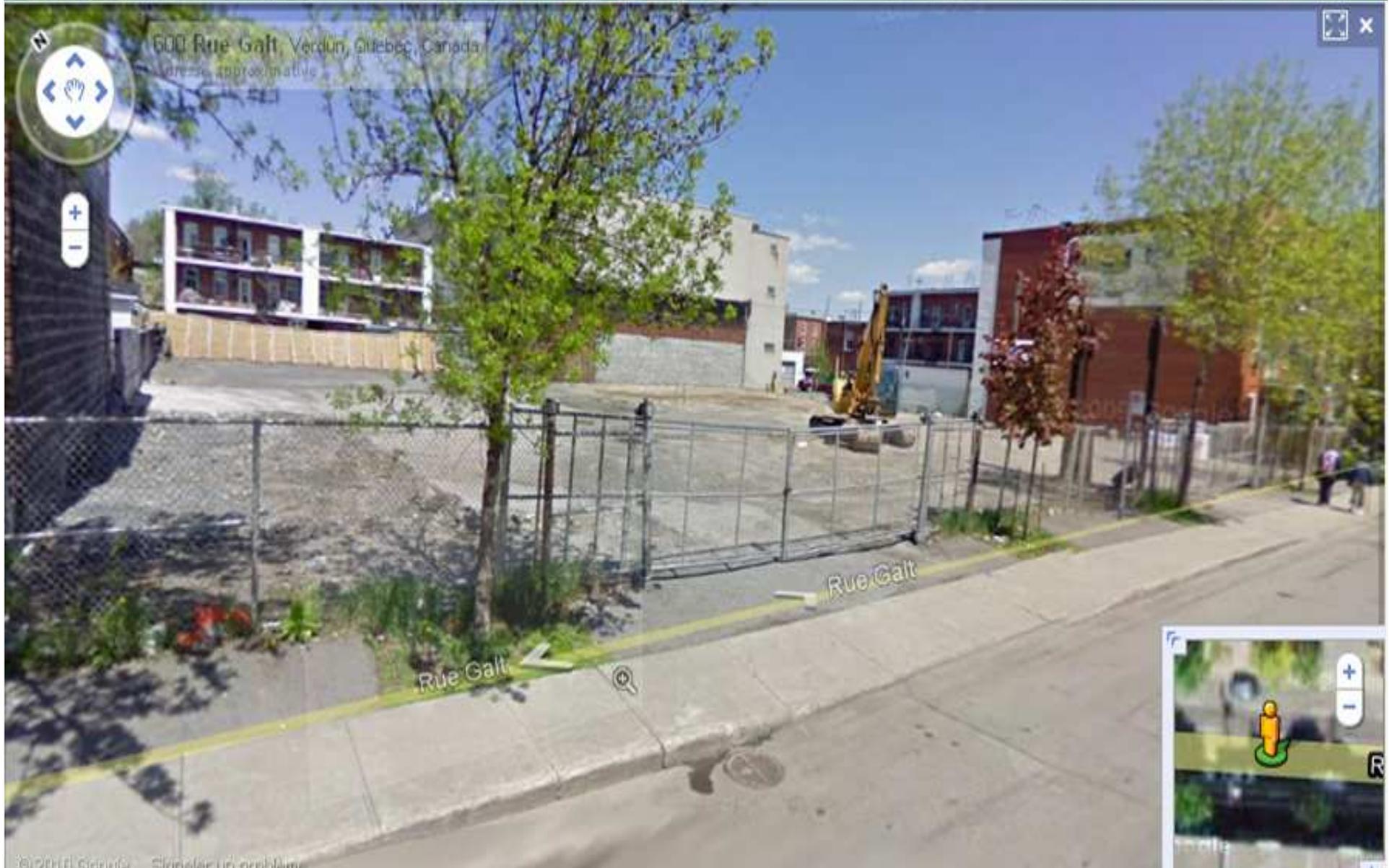




# Le projet accepté par la population

Parc Honorable George-O'Reilly

# Le projet accepté par la population



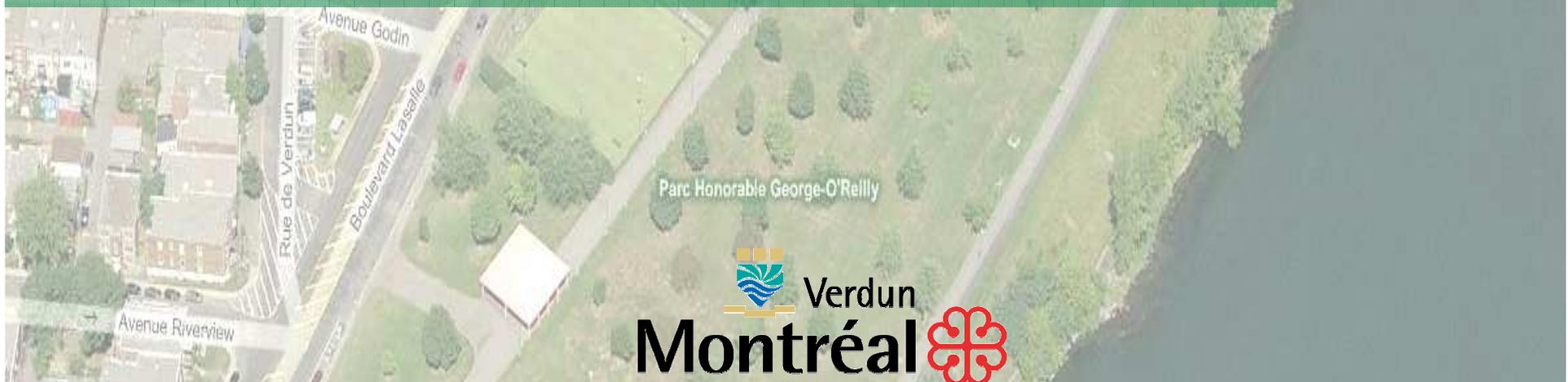


# Mise en place d'un comité de densification

Parc Honorable George-O'Reilly

# Mise en place d'un comité de densification

- 9 citoyens
- 4 rencontres
- 2 invités (Héritage Montréal et Vivre en Ville)
- Un rapport





# Qu'est-ce que la densification?

Parc Honorable George-O'Reilly

# Qu'est-ce que la densification?

La densification est un concept qui consiste à faire vivre davantage de population sur un même espace urbain



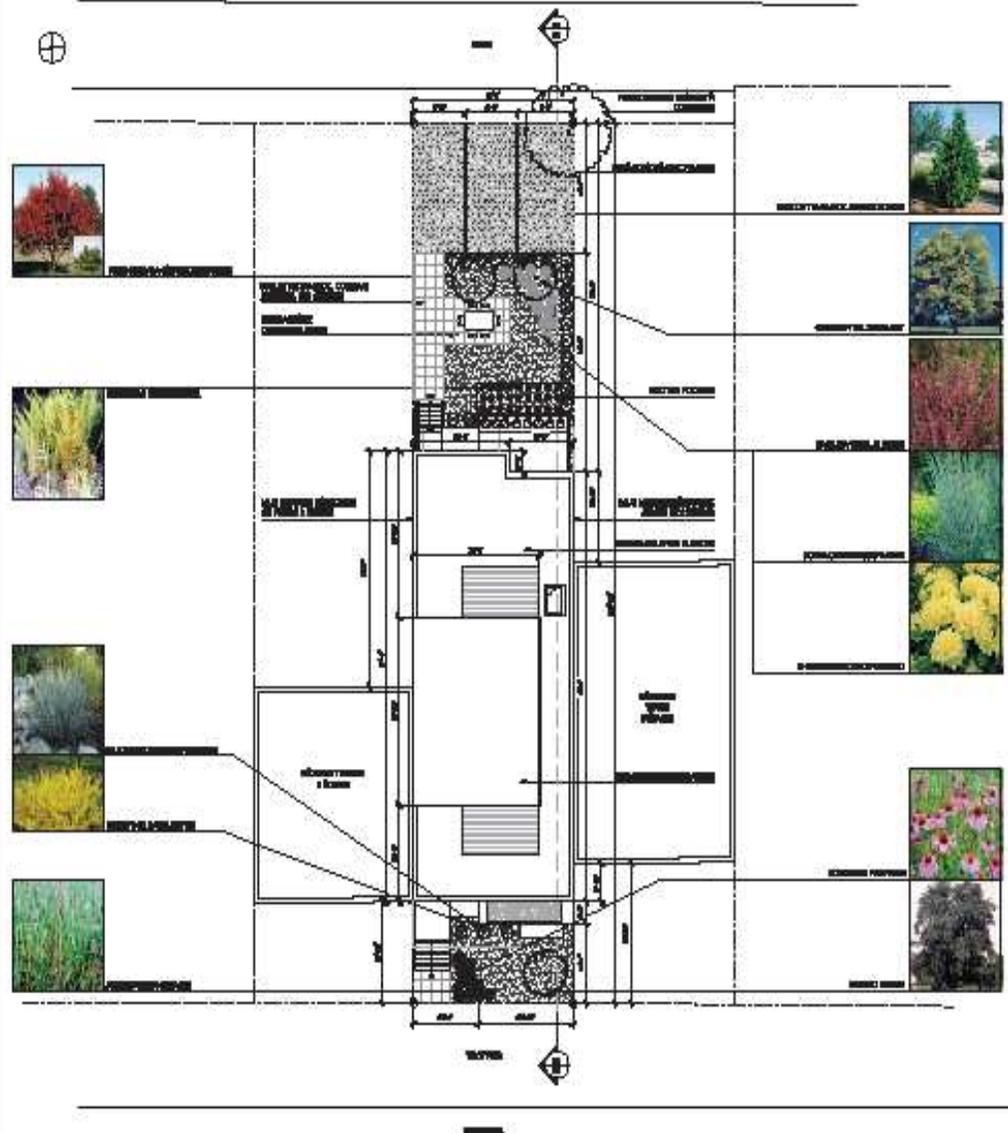
# Ce qu'on ne veut pas faire!



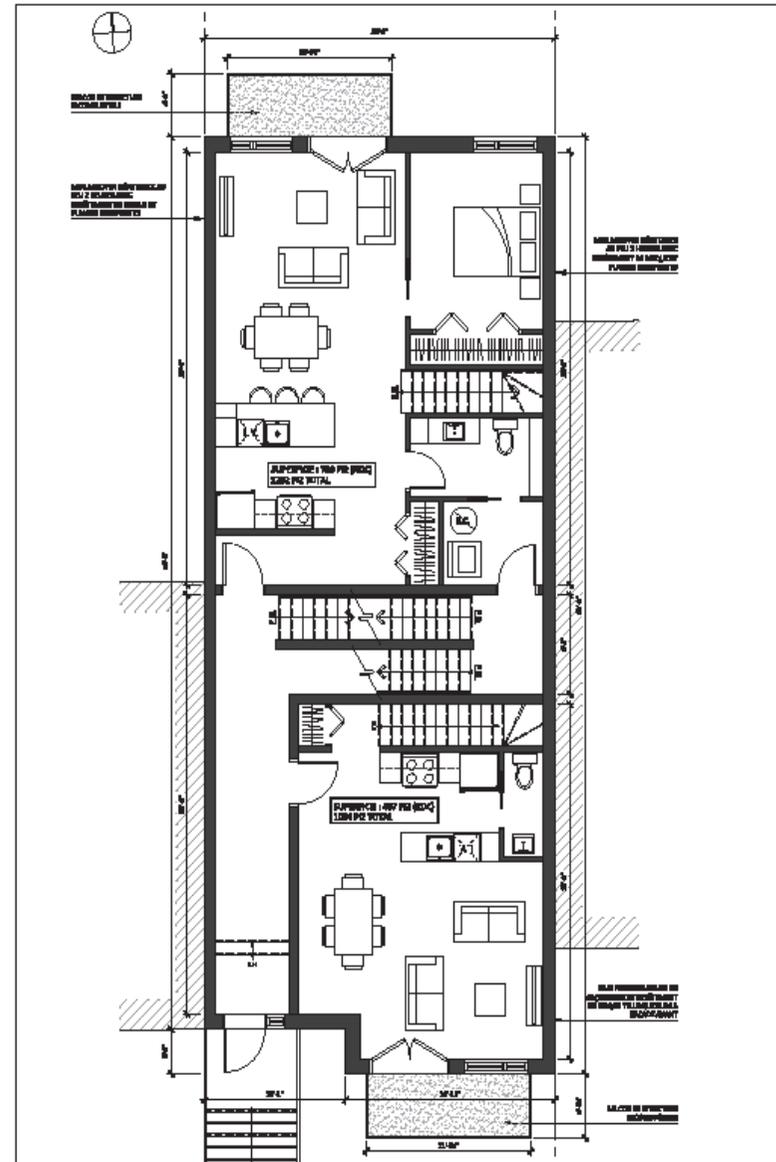
# La densification actuellement

BYRONIA ASSOCIATES  
 20000 56TH AVE. - WESTMINSTER, CO.

OCTOBER 2011



PLAN RES-02-CHARBON



ECHELLE 1/4" = 1'-0"

# La densification actuellement



# La densification actuellement

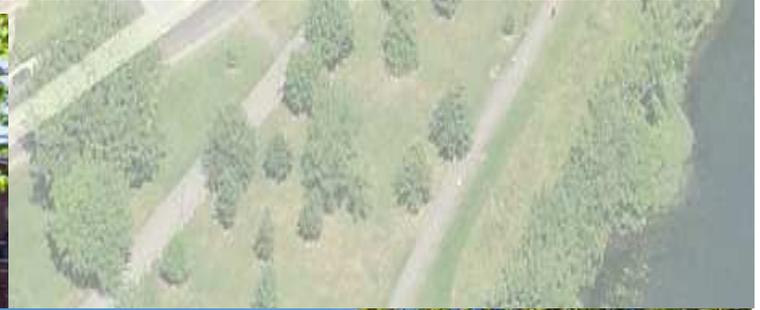


# La densification actuellement



ÉLÉVATION RUE BANNANTYNE

# La densification actuellement





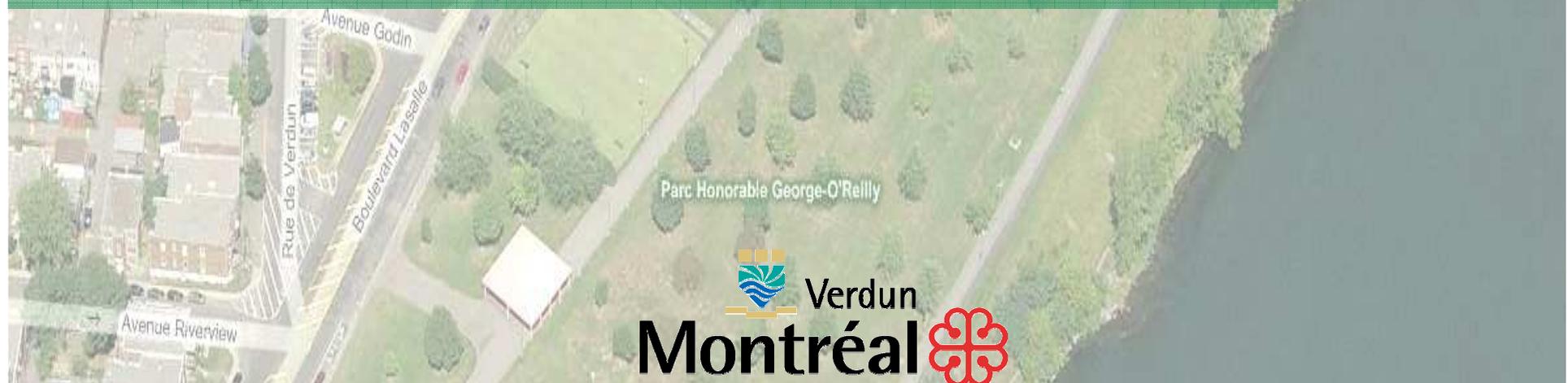
# À quel endroit et pourquoi?

Parc Honorable George-O'Reilly

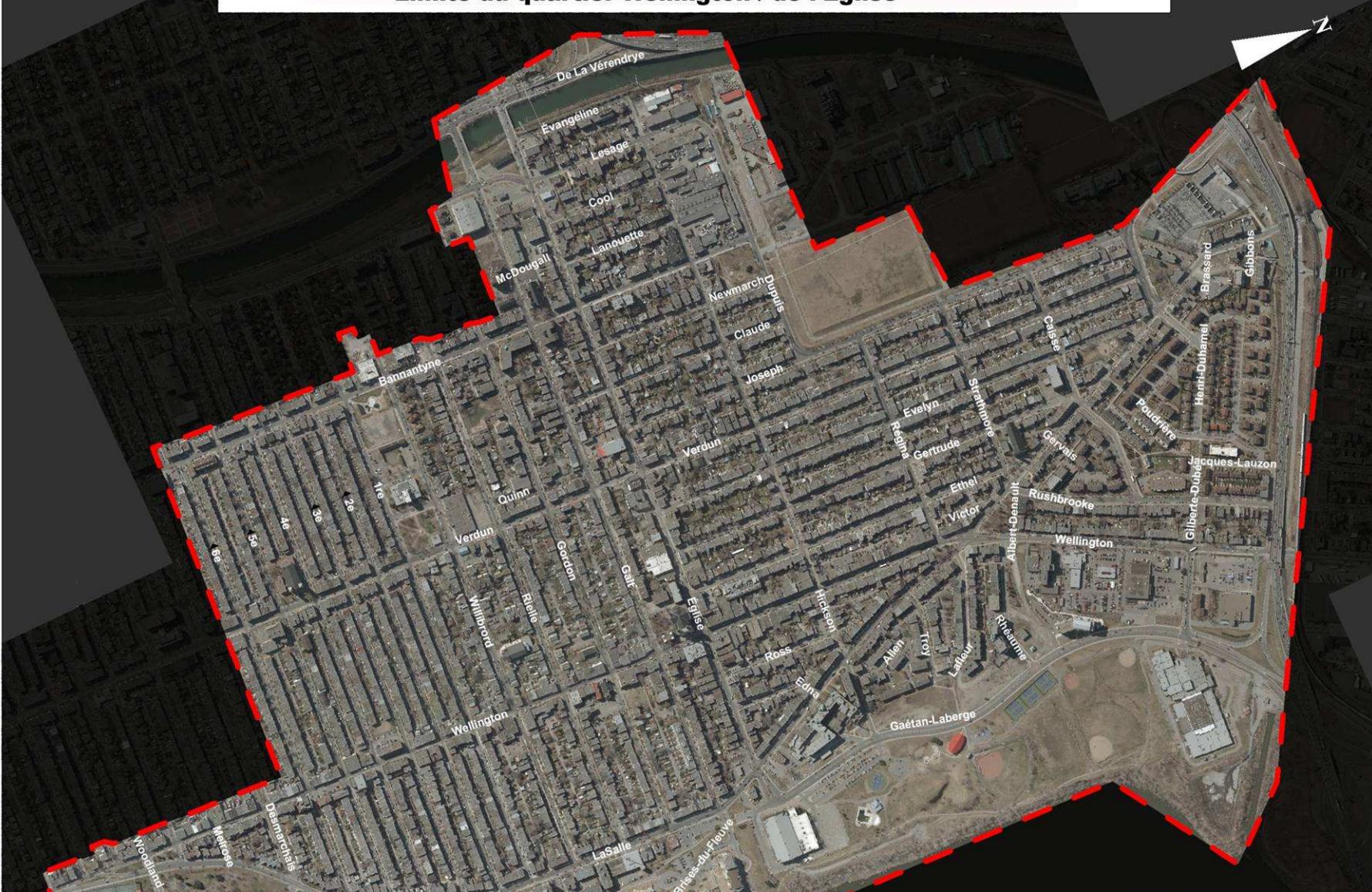
# À quel endroit?

Tout terrain vacant et toute opération de démolition/reconstruction

Mais encore...



# Limite du quartier Wellington / de l'Église



 Limite de quartier



28/10/2010

# Pourquoi?

- ~~Plus de taxes~~
- Famille
- Rétention
- Vitalité
- Accessibilité

# ~~Plus de taxes~~



**Montréal**



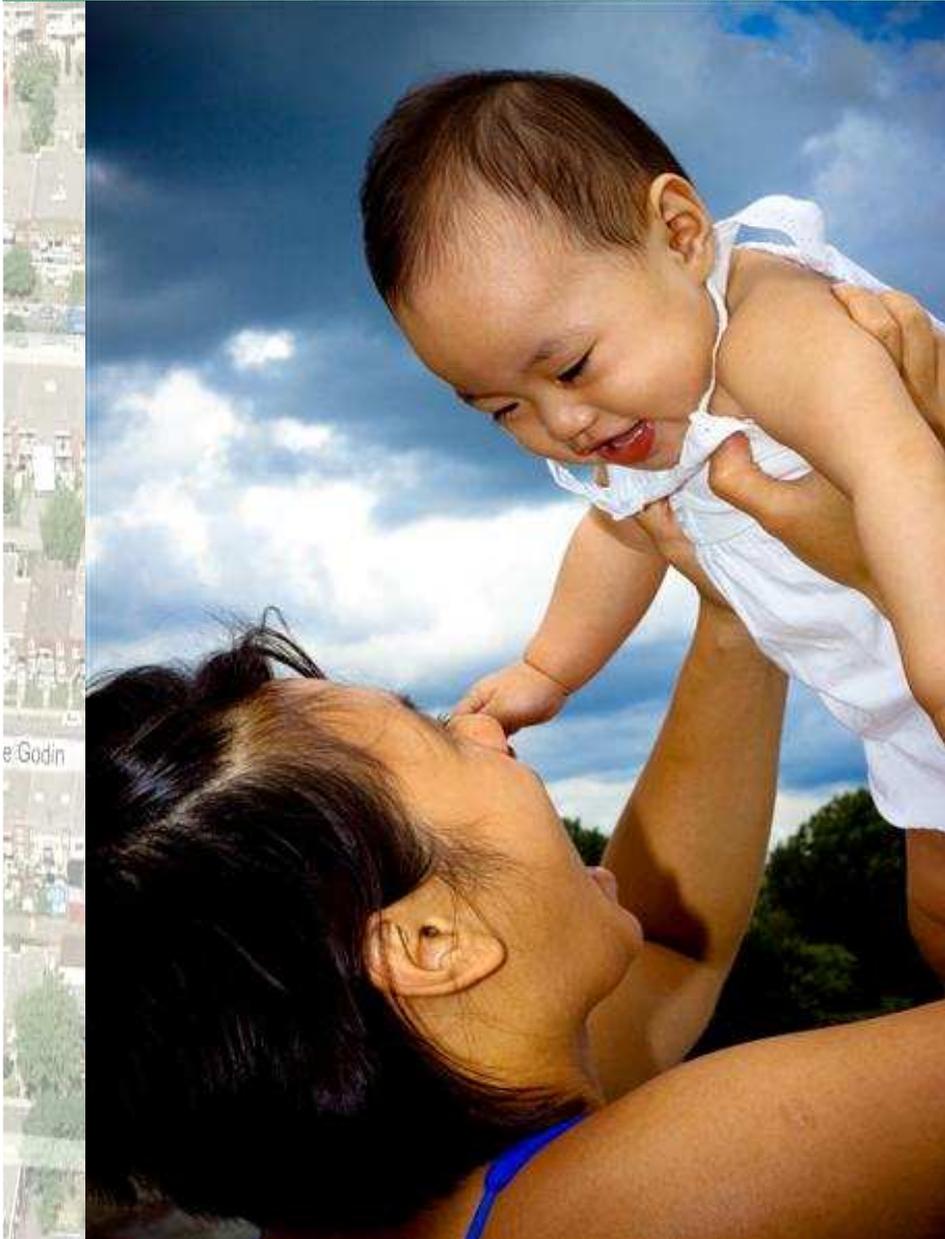
**Verdun**



**Mo**

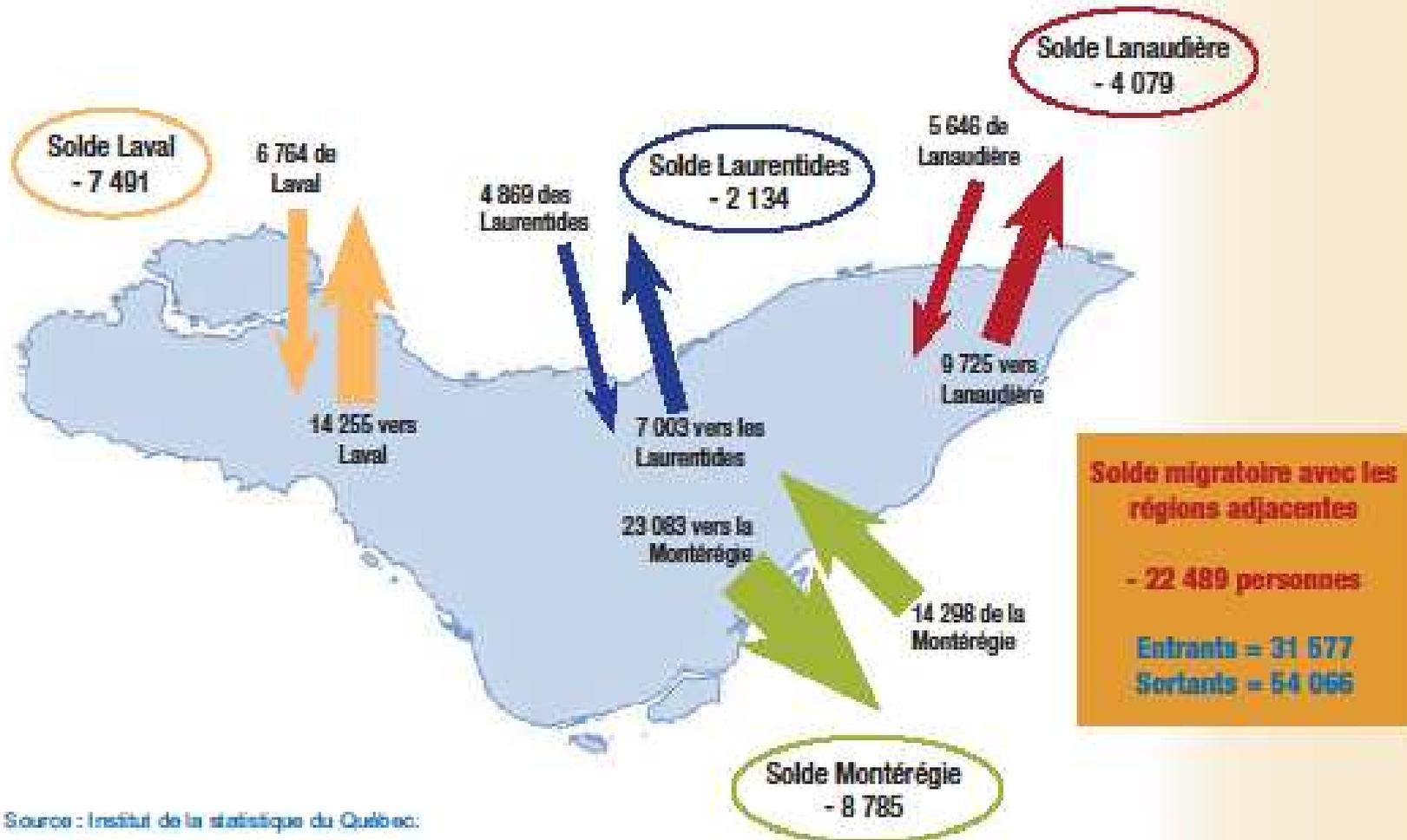
# Famille

Avenue Richard



# Rétention

Les échanges migratoires avec les régions adjacentes, 2009-2010



# Vitalité



Verdun  
**Montréal** 

# Accessibilité





# Motifs d'opposition à la densification

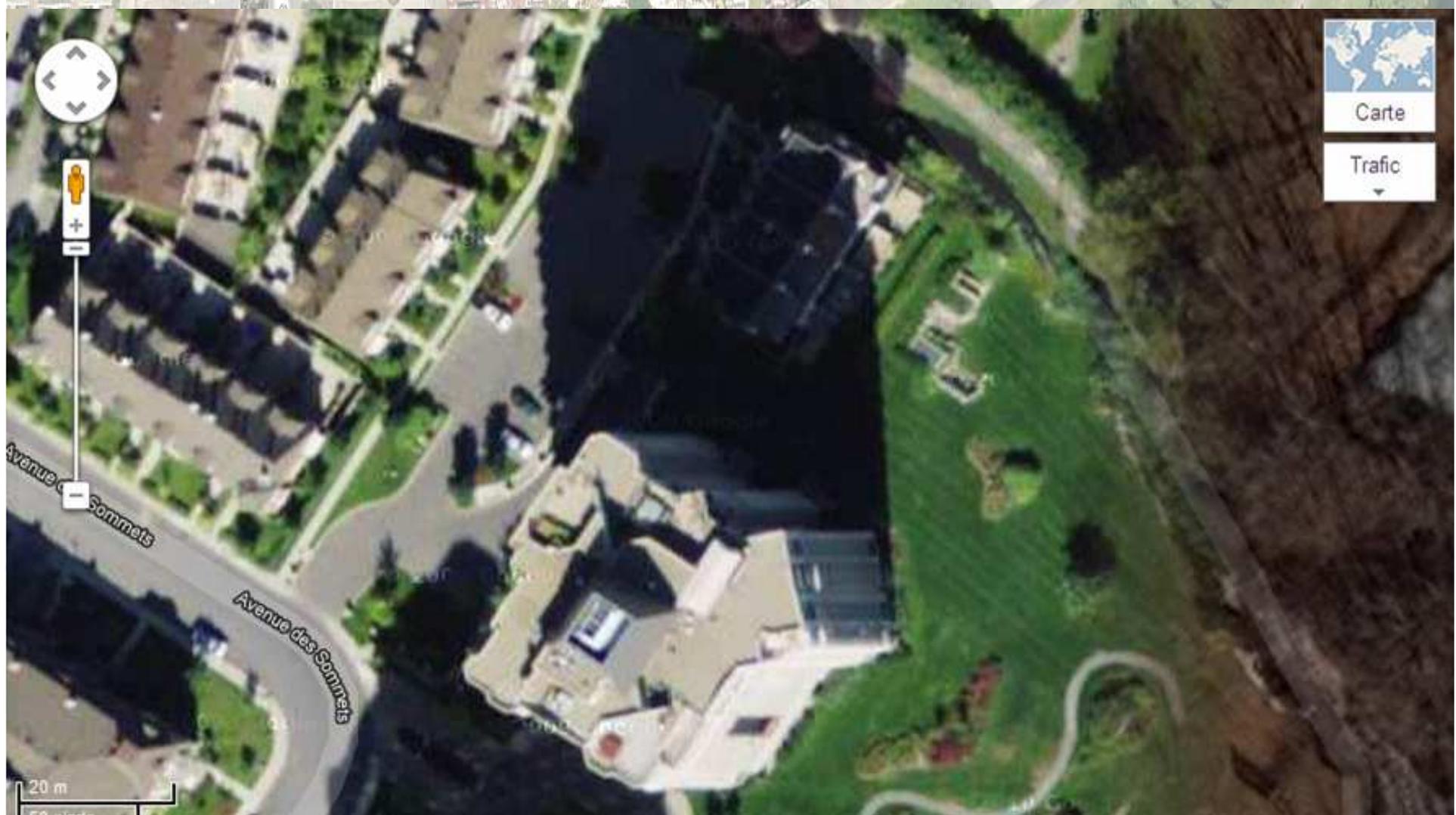
Parc Honorable George-O'Reilly

# Motifs d'opposition à la densification

- Ensoleillement
- Intimité
- Stationnement
- Patrimoine



# Ensoleillement



# Intimité

Avenue Richard

Avenue Richard

Boulevard Lussac



# Stationnement

## Nombre de voitures par ménage en 2008 Arrondissement de Verdun

	<i>Nombre moyen de voiture par ménage</i>
Wellington - de l'Église	<b>0,70</b>
Desmarchais - Crawford	<b>0,98</b>
Île des Sœurs	<b>1,26</b>
<b>Total</b>	<b>0,92</b>
<i>500 mètres d'une station de métro</i>	<i>0,72</i>

### *500 m d'un métro*

<i>Nombre de voiture par ménage</i>	<i>%</i>
0	<b>41,2%</b>
1	<b>47,1%</b>
2	<b>10,8%</b>
3	<b>0,7%</b>
4	<b>0,1%</b>
5	<b>0,2%</b>

### Quartier Wellington - de l'Église

<i>Nombre de voiture par ménage</i>	<i>%</i>
0	<b>45,0%</b>
1	<b>43,8%</b>
2	<b>10,3%</b>
3	<b>0,9%</b>
4	<b>0,0%</b>
5	<b>0,2%</b>

### Quartier Desmarchais - Crawford

<i>Nombre de voiture par ménage</i>	<i>%</i>
0	<b>28,3%</b>
1	<b>53,4%</b>
2	<b>16,5%</b>
3	<b>1,7%</b>
4	<b>0,1%</b>
5	<b>0,0%</b>

### Quartier Île des Sœurs

<i>Nombre de voiture par ménage</i>	<i>%</i>
0	<b>10,9%</b>
1	<b>62,9%</b>
2	<b>23,7%</b>
3	<b>1,6%</b>
4	<b>0,6%</b>
5	<b>0,3%</b>

\* Ces données sont des statistiques compilés à partir des résultats de l'enquête Origine-Destination effectuée par l'Agence Métropolitaine de Transport (AMT) en 2008.

\*\* Les ménages possédant six (6) voitures ou plus sont marginaux et ont été retirés de la présente analyse dans le but d'obtenir des résultats les plus représentatifs possible.

# Patrimoine

Qu'est-ce que le patrimoine?

- La parcelle
- La continuité architecturale
- La végétation



# Qu'est-ce que le patrimoine?

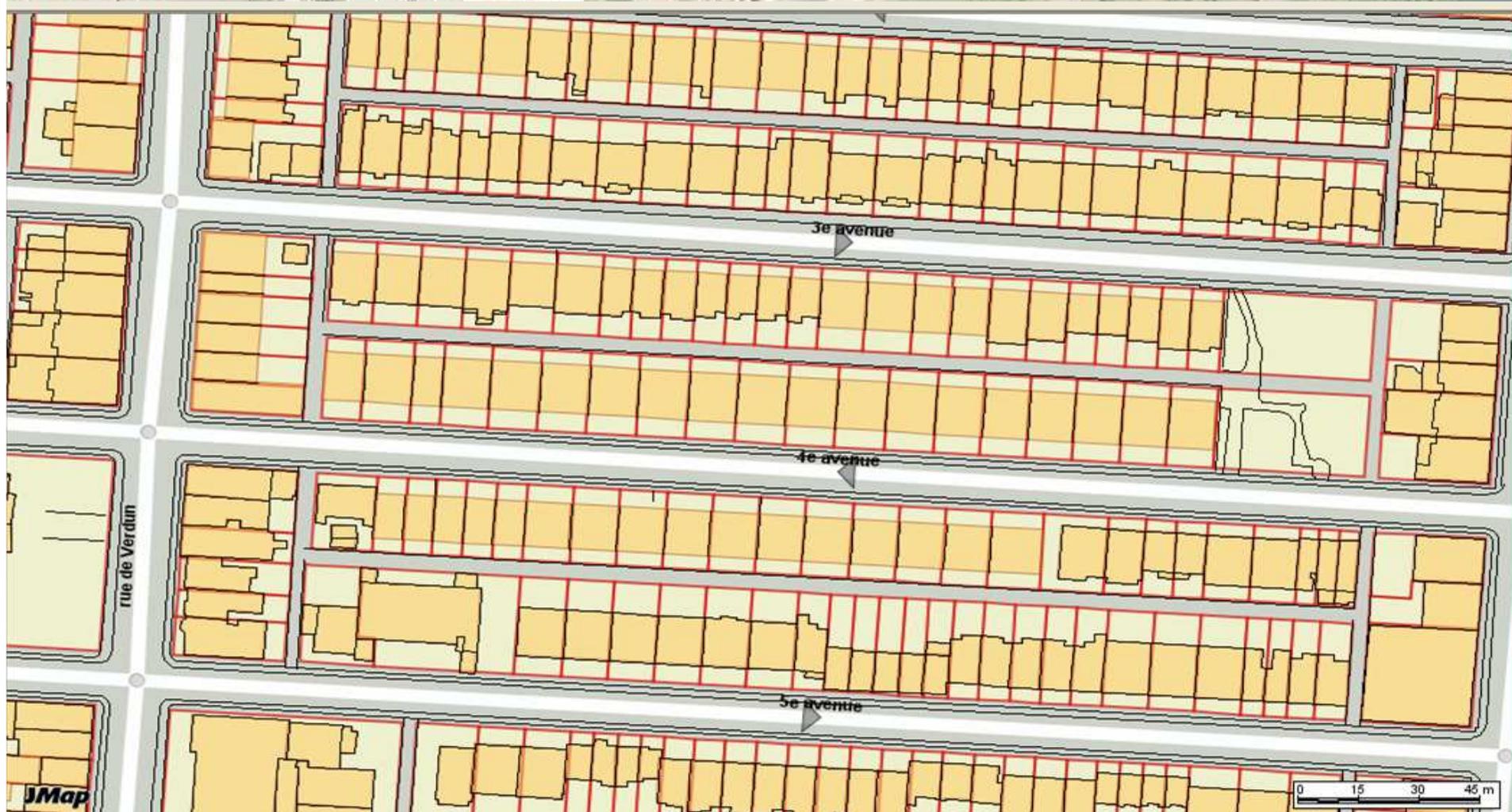
**La parcelle**



# Le parcellaire non homogène



# Le parcellaire homogène



# Qu'est-ce que le patrimoine?



**La continuité  
architecturale**

# La continuité architecturale



# La discontinuité architecturale



# Qu'est-ce que le patrimoine?

## La végétation



# La végétation





# Un petit film d'animation

Parc Honorable George-O'Reilly

Vivre en Ville présente

# SAGA CITÉ



Verdun

Montréal 



# Conclusions du comité

Parc Honorable George-O'Reilly

# Conclusions du comité

- Que le gabarit des bâtiments respecte celui des bâtiments voisins existants;
- Que l'architecture du bâtiment tienne compte du concept « d'harmonie architecturale » existante du tronçon de la rue;
- Qu'en absence du concept « d'harmonie architecturale » du tronçon de la rue, l'architecture puisse être plus éclectique;
- Que l'implantation des bâtiments soit conçue de manière à avoir des espaces verts dans les cours avant et arrière permettant la plantation contrant les îlots de chaleur;
- Que le projet soit autosuffisant en terme de stationnement et qu'il ne pénalise pas les citoyens résidents;
- Qu'il y ait inclusion de logements sociaux dans les projets dont l'envergure le permet;
- Que les projets intègrent des éléments du concept de développement durable.





# Les prochaines étapes

# Les prochaines étapes

- Dépôt des mémoires le 20 juin
- Analyse des mémoires et présentation aux membres du Conseil
- Publication des résultats



**Merci!**