

REDÉVELOPPEMENT MIXTE SUNNYBROOKE

UN PROJET MIXTE ORIENTÉ TRANSPORT COLLECTIF, ÉCOLOGIQUE ET À ÉCHELLE HUMAINE

MAXIME LAPORTE
DÉVELOPPEMENT QUORUM

L'heure est aux projets bien pensés et orientés vers la densification raisonnable dans les aires TOD (Transit Oriented Development) qu'ouvrent les nouvelles installations du REM.

Nous devons travailler ensemble pour atteindre nos objectifs de développement durable. Nous croyons que c'est grâce à des projets mixtes, orientés transport collectif comme celui du développement Sunnybrooke que nous pourrions préserver des espaces verts pour nos enfants, lutter contre les changements climatiques, diminuer l'étalement urbain et l'utilisation de la voiture au quotidien. Le projet s'inscrit dans les orientations du PMAD adopté depuis 2012 :

« Avec le PMAD, le Grand Montréal dispose, pour la première fois de son histoire, d'un plan d'aménagement et de développement pour l'ensemble de son territoire. La vision que les élus du Grand Montréal ont adoptée dans le PMAD a pour principal objectif d'améliorer la qualité de vie de la population. »

De plus, nous devons tous travailler ensemble à l'émergence de ce type de projet accessible pour offrir, dans le marché, des logements grandement nécessaires pour augmenter l'offre et remédier graduellement à la crise du logement actuelle. Nous avons, plusieurs d'entre nous, un logement dans le quartier. Mais plusieurs nouveaux arrivants, jeunes professionnels, étudiants, personnes à mobilité réduite et aînés sont à la recherche de logement avec ascenseur et service de commerces de proximité et de transport. Le milieu offre peu de ce type de projet. L'offre est extrêmement faible et nous nous devons de collaborer à offrir ce type de logement bien pensé, rapidement et intelligemment.

Après la consultation publique du 7 avril 2021, il nous a paru essentiel d'améliorer certains éléments d'explication du projet ainsi que d'architecture. Nous avons donc, à la suite de commentaires du public, réalisé un retrait des étages supérieures sur Gouin afin de permettre un plus beau dégagement sur le boulevard et conserver un certain retrait des vues. De plus, selon une fois de plus des commentaires lors de la consultation, nous avons réaménagé les terrasses communes vers l'arrière du projet pour éviter des nuisances sonores ou visuelles relatives aux habitations au nord de Gouin. Enfin, le dépôt du projet inclus aujourd'hui plus de détails architecturaux, d'implantation et d'aménagement des stationnements afin de mieux informer les résidents et la communauté. Les entrées de stationnement et l'aménagement ont été modifiés, selon les recommandations du comité de circulation de l'arrondissement en juillet 2021.

Pendant une période de deux ans, l'arrondissement et nos équipes de professionnels ont tenu plusieurs rencontres de suivi, validation en architecture, comité de circulation ainsi qu'une présentation publique. Nous y avons personnellement participé avec grand intérêt afin de réaliser un projet de qualité et qui sera, aux yeux de tous, une porte d'entrée sur cette intersection stratégique de l'arrondissement et un point de services pour les usagers du REM avec notre commerce Épicerie/Café A POSTO du RDC.

Les conclusions de ces échanges, l'approbation du CCU et la présentation publique ont établi, entre autres, que ce projet est exemplaire dans les axes de développement durable et de qualité de conception. Que ce type de projet est bienvenu dans l'arrondissement et présente des éléments d'intégration avec le quartier environnant de même que le nouveau REM.

Enfin, sur l'enjeu environnemental, le projet correspond aux axes de développement urbain essentiels selon les échanges avec le CRE-Montréal (Conseil régional de l'environnement Montréal). Plutôt que de développer en silo pour des besoins particuliers de quartier, les projets doivent être développés pour les besoins de l'ensemble, pour le bienfait de la grande région.

« Le développement durable nécessite la consolidation des zones urbaines et des pôles d'activités existants. Les nouveaux quartiers résidentiels doivent notamment être aménagés le long des axes de transport en commun selon une forme urbaine plus compacte et diversifiée. »

Groupe Quorum est fière de participer à cette vision des experts du CRE, telle que présentée dans son analyse du territoire de Pierrefonds en 2016 et toujours bien d'actualité. Selon le rapport, il est conseillé de consolider et densifier les secteurs autour des gares de train existantes et potentielles dont celle de Sunnybrooke. Une fois de plus, selon le rapport, il est à privilégier :

Un modèle de développement plus compact, qui privilégie des sites plus adéquats pour densifier la ville et permettre une croissance urbaine plus durable, ce qui bénéficiera à tous les Montréalais. En plus d'accueillir de nouvelles constructions, l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro pourrait faire de son développement un modèle de durabilité pour Montréal.

C'est sur cette base que nous avons élaboré, avec l'aide de nombreux experts indépendants, du service d'urbanisme de l'arrondissement, d'organismes du milieu, de jeunes entrepreneurs commerçants et des résidents, le projet mixte Sunnybrooke par Quorum. Ce projet est un exemple de redéveloppement d'un terrain sous-utilisé, stratégiquement positionné aux abords des transports collectifs et des services, en conformité avec les orientations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal (PMAD).

Nous ne pourrions penser à une meilleure application de cet espace avec nos enjeux de société. Tous ensemble, nous pourrions développer l'un des projets exemplaires dans l'Ouest de l'île de Montréal.



Maxime Laporte, M. Ing.
Directeur développement, Associé

Groupe Quorum Inc.
5200 Rue St-Patrick, Bureau #200
Montréal, Québec H4E 4N9