



ÎLOT WANKLYN ARRONDISSEMENT LASALLE

PRÉSENTATION À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

MARDI 15 SEPTEMBRE 2015

INTERVENANTS

CAROLE HANDFIELD, Chargée de projet, Fonds immobilier de solidarité FTQ

SIMON PÉLOQUIN, Intégration urbaine, Lemay

PIERRE GUILLOT-HURTUBISE, Relations avec la communauté, Octane Stratégies

ÉQUIPE

LUC NADEAU, Évaluation qualitative des arbres, Nadeau foresterie urbaine

JEAN-FRANÇOIS LATOUR, Évaluation du climat sonore, SNC-Lavalin Inc.

GENEVIÈVE LEFEBVRE, Étude d'impact des déplacements, CIMA+

KARINA OULAMARA, Évaluation environnementale, Le Groupe Solroc

COMMUNICATIONS

JOSÉE LAGACÉ, Directrice aux Communications et marketing, Fonds immobilier de solidarité FTQ

FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ

UN INVESTISSEUR SOCIALEMENT RESPONSABLE



- 1 ESPACE MV3, DORVAL
- 2 LE GRAHAM, VILLE MONT-ROYAL
- 3 LE MISCÉO, LÉVIS
- 4 LE VERSO, LACHINE

PARTENAIRES



Logement communautaire



Groupe de ressources techniques



Logement abordable



Entrepreneur

INTRODUCTION

LA REVITALISATION D'UN SECTEUR

- » METTRE EN VALEUR LE SITE WANKLYN À DES FINS RÉSIDEN-
TIELLES
- » ADOPTER UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE INTÉGRÉ
AU CONTEXTE ENVIRONNANT
- » RESPECTER LES PARAMÈTRES RÉGLEMENTAIRES DU PLAN
D'URBANISME
- » IMPLIQUER DES PARTENARIATS POTENTIELS NOTAMMENT
POUR LE DÉVELOPPEMENT DES COMPOSANTES DE LOGE-
MENT ABORDABLE, COMMUNAUTAIRE ET PRIVÉ



PHILOSOPHIE DU PROJET

- » REDÉVELOPPEMENT DU QUARTIER
- » MISE EN VALEUR D'UN SITE INDUSTRIEL ABANDONNÉ
- » MISE À JOUR DU PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL
- » PROJET EN ACCORD AVEC LA VISION DE LA POLITIQUE FAMILIALE DE L'ARRONDISSEMENT LASALLE;

- Reconnaître que la famille contribue au dynamisme de l'arrondissement;
- Encourager et valoriser les initiatives des familles qui désirent améliorer la qualité de leurs milieux de vie (facilite la prise en charge);
- Favoriser l'accessibilité aux services en fonction des besoins et des réalités des familles;
- Imaginer et développer l'arrondissement afin de mettre en valeur des milieux de vie stimulants pour les familles;
- Reconnaître la diversité et la contribution des organismes et des bénévoles à l'amélioration des conditions de vie des familles.

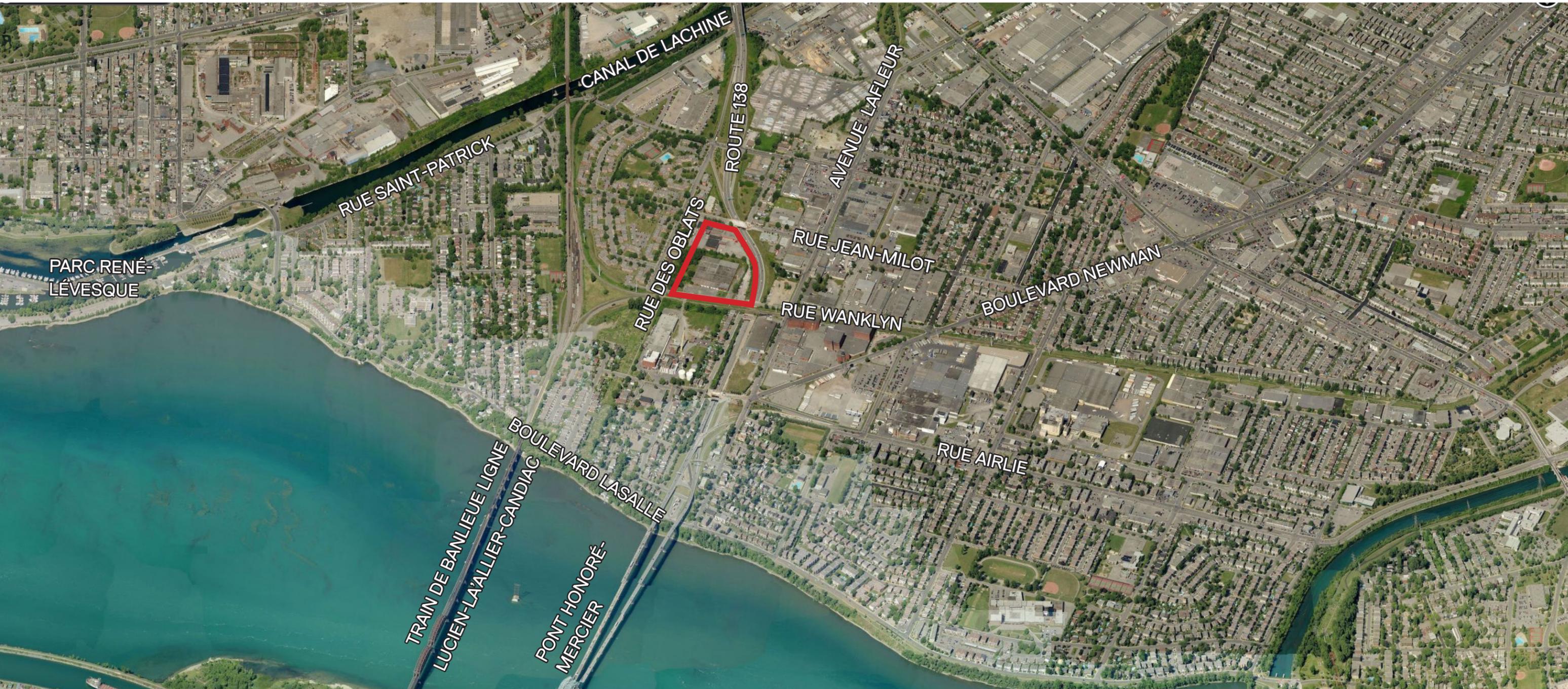


UN PROJET EN ÉVOLUTION

- » PREMIÈRE VERSION DU PROJET EN 2010
- » PORTES OUVERTES
- » CONSULTATIONS PUBLIQUES
- » INSTANCES MUNICIPALES
 - COMITÉ CONSULTATIF EN URBANISME (CCU)
 - CONSEIL D'ARRONDISSEMENT
 - CONSEIL DE VILLE
 - COMITÉ JACQUES-VIGER



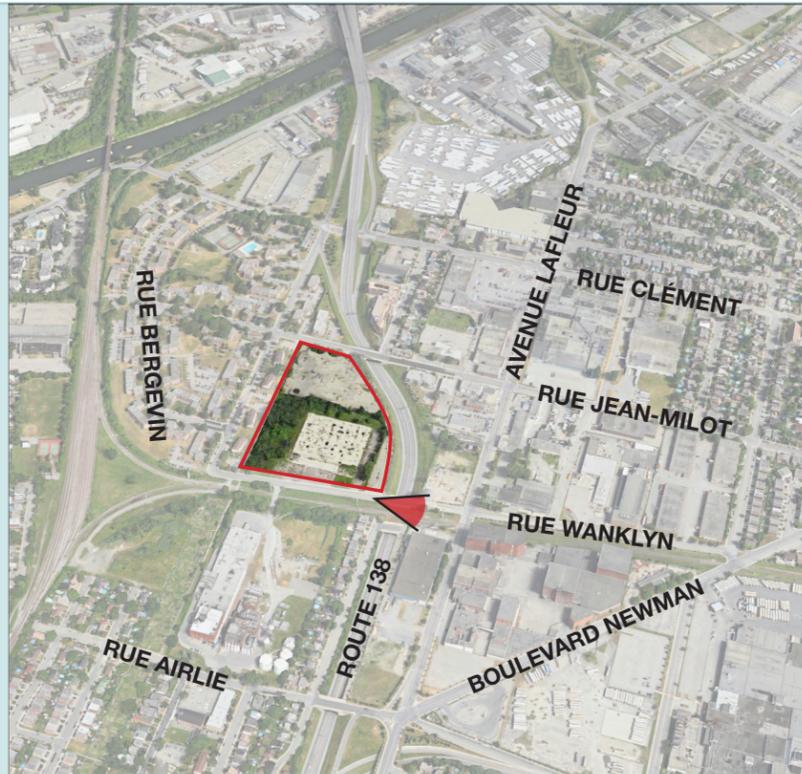
LOCALISATION



CONTEXTE: ABORDS DE LA ROUTE 138



ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL: DISTILLERIE SEAGRAM'S



ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL: USINE FLEISCHMANN'S



UN SITE CONNECTÉ À LA COMMUNAUTÉ

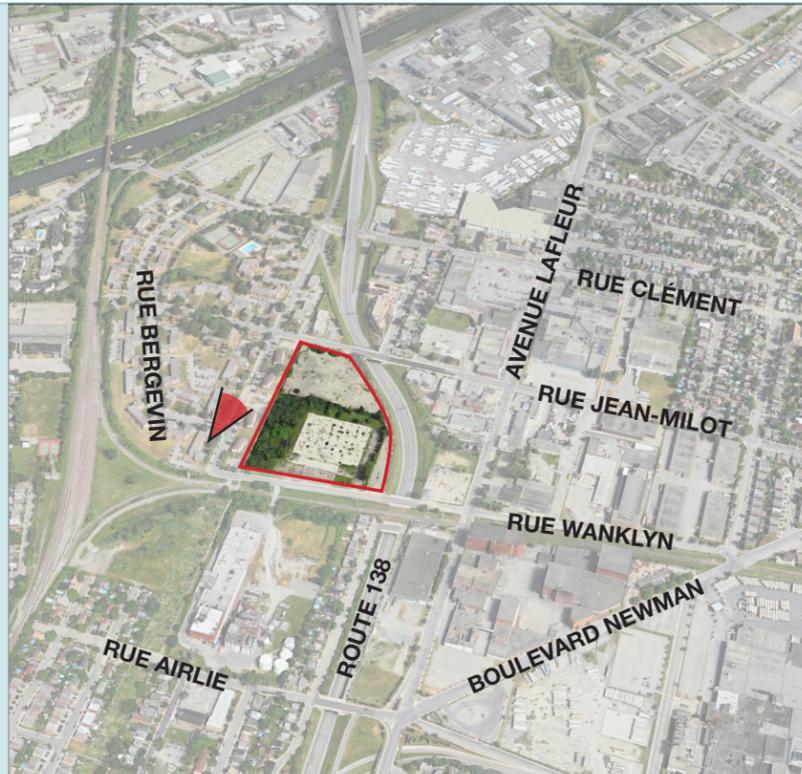
JARDINS COMMUNAUTAIRES ET PASSAGE CHERRY



VUE SUR LES JARDINS COMMUNAUTAIRES
CHARLES-NAGUY ET LA RUELLE CHERRY
MENANT À LA RUE AIRLIE

CONTEXTE RÉSIDENTIEL

TPOLOGIE D'HABITATION SUR LA RUE DES OBLATS



LE SITE: UNE FRICHE INDUSTRIELLE

EN ATTENTE DE REDÉVELOPPEMENT: LE SITE TEL QU'ACTUEL



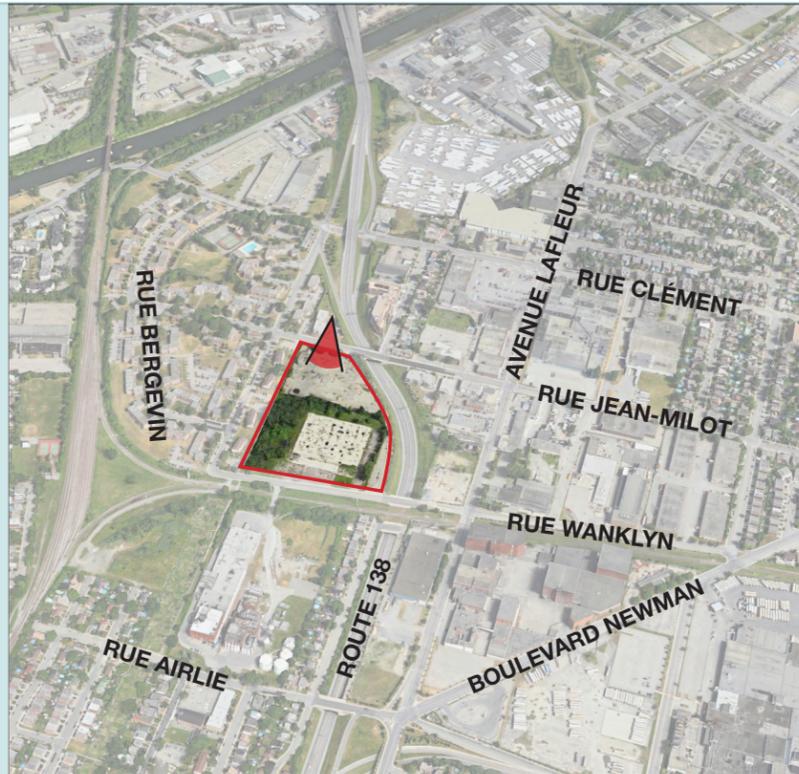
VUE DE LA DALLE DE BÉTON AU SUD DE LA PROPRIÉTÉ



VUE PANORAMIQUE DU SITE À PARTIR DE LA RUE WANKLYN

LE SITE: UNE FRICHE INDUSTRIELLE

EN ATTENTE DE REDÉVELOPPEMENT: LE SITE TEL QU'ACTUEL



VUE SUR LA PROPRIÉTÉ BORDANT LA RUE
JEAN-MILOT



ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

ÉCOLES

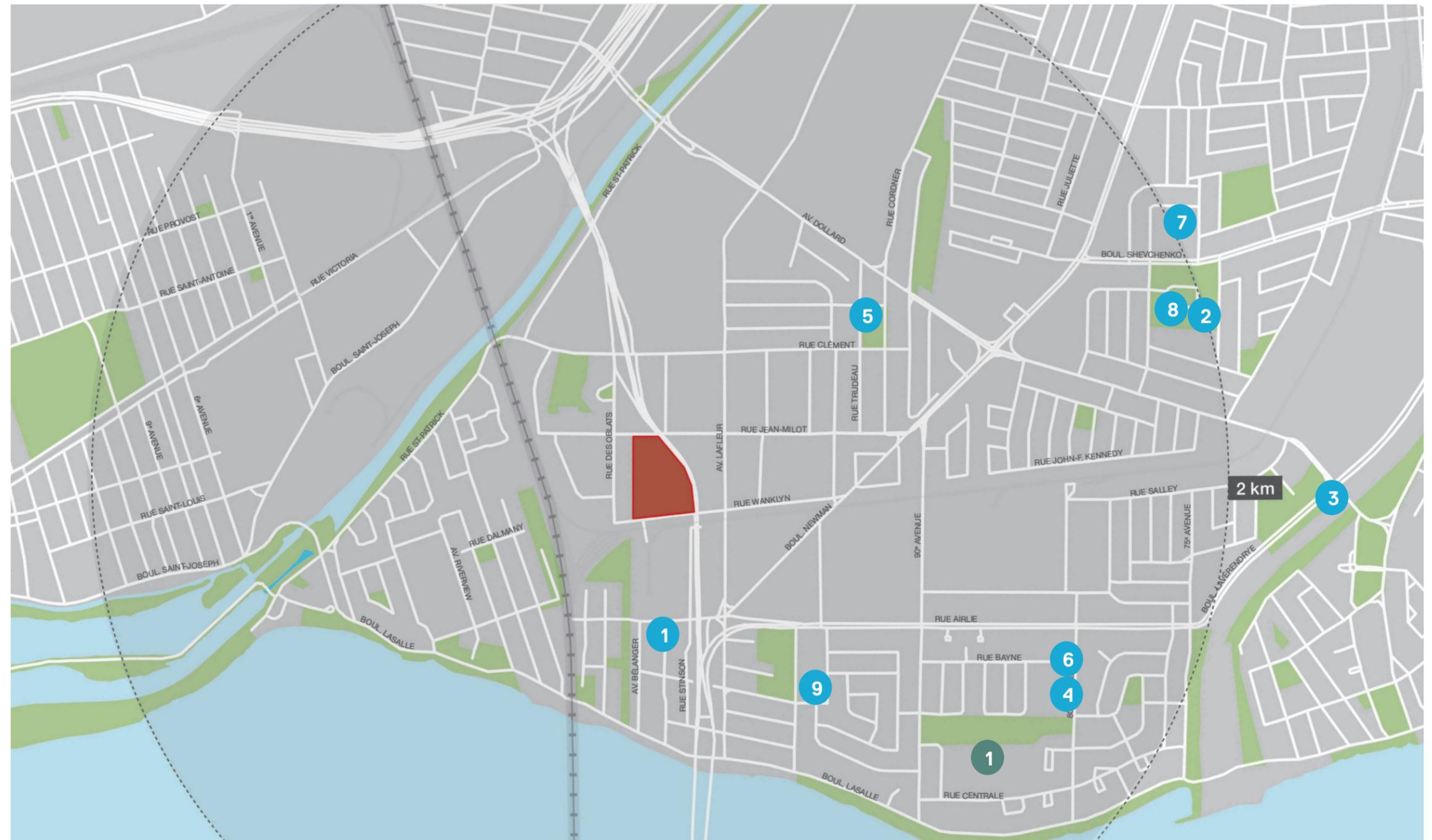


● ÉCOLES PRIMAIRES

- 1 ÉCOLE HENRI-FOREST
- 2 ÉCOLE LAURENDEAU-DUNTON
- 3 ÉCOLE NOTRE-DAME-DES-RAPIDES
- 4 ÉCOLE PIERRE-RÉMY
- 5A ÉCOLE SAINTE-CATHERINE-LABOURÉ
- 5B ÉCOLE PETIT COLLÈGE
- 6 ORCHARD ELEMENTARY
- 7 ST. LAWRENCE ACADEMY JUNIOR ELEMENTARY
- 8 ST. LAWRENCE ACADEMY SENIOR ELEMENTARY
- 9 ÉCOLE EAU-VIVE

● ÉCOLES SECONDAIRES

- 1 ÉCOLE SECONDAIRE CAVELIER-DE LASALLE



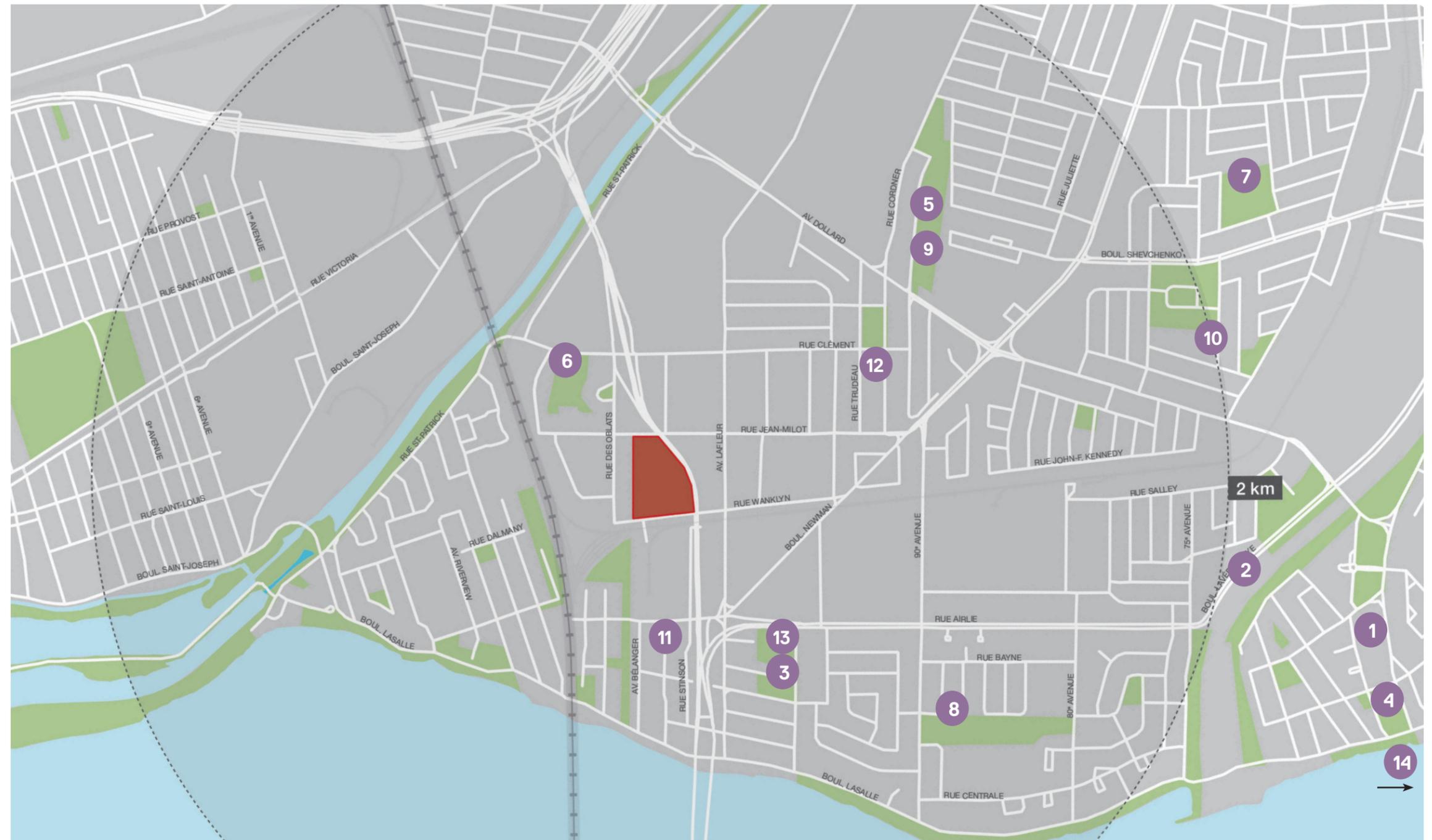
ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

LOISIRS

● LOISIRS

- 1 ARÉNA JACQUES-LEMAIRE
- 2 CENTRE SPORTIF DOLLARD-ST-LAURENT
- 3 PARC HAYWARD
- 4 PARC LACHARITÉ
- 5 PARC LEFEBVRE
- 6 PARC MÉNARD
- 7 PARC OUELLETTE
- 8 CENTRE DE TENNIS CAVELIER
- 9 CLUB GARÇONS ET FILLES DE LASALLE
- 10 LOISIRS LAURENDEAU-DUNTON
- 11 LOISIRS SAINT-NAZAIRE
- 12 LOISIRS SAINTE-CATHERINE-LABOURÉ
- 13 MAISON DES JEUNES LA BICOQUE
- 14 SAUTE-MOUTON

🚶 30 MINUTES DE MARCHÉ



RÉSEAU VERT ET PISTES CYCLABLES

LÉGENDE

- PARC
- PISTE CYCLABLE
- 15 MINUTES DE MARCHÉ



OFFRE COMMERCIALE

LÉGENDE

- ARTÈRE COMMERCIALE
- PÔLE COMMERCIAL
- 15 MINUTES DE MARCHÉ



RÉSEAU DE DESSERTE ROUTIÈRE

LÉGENDE

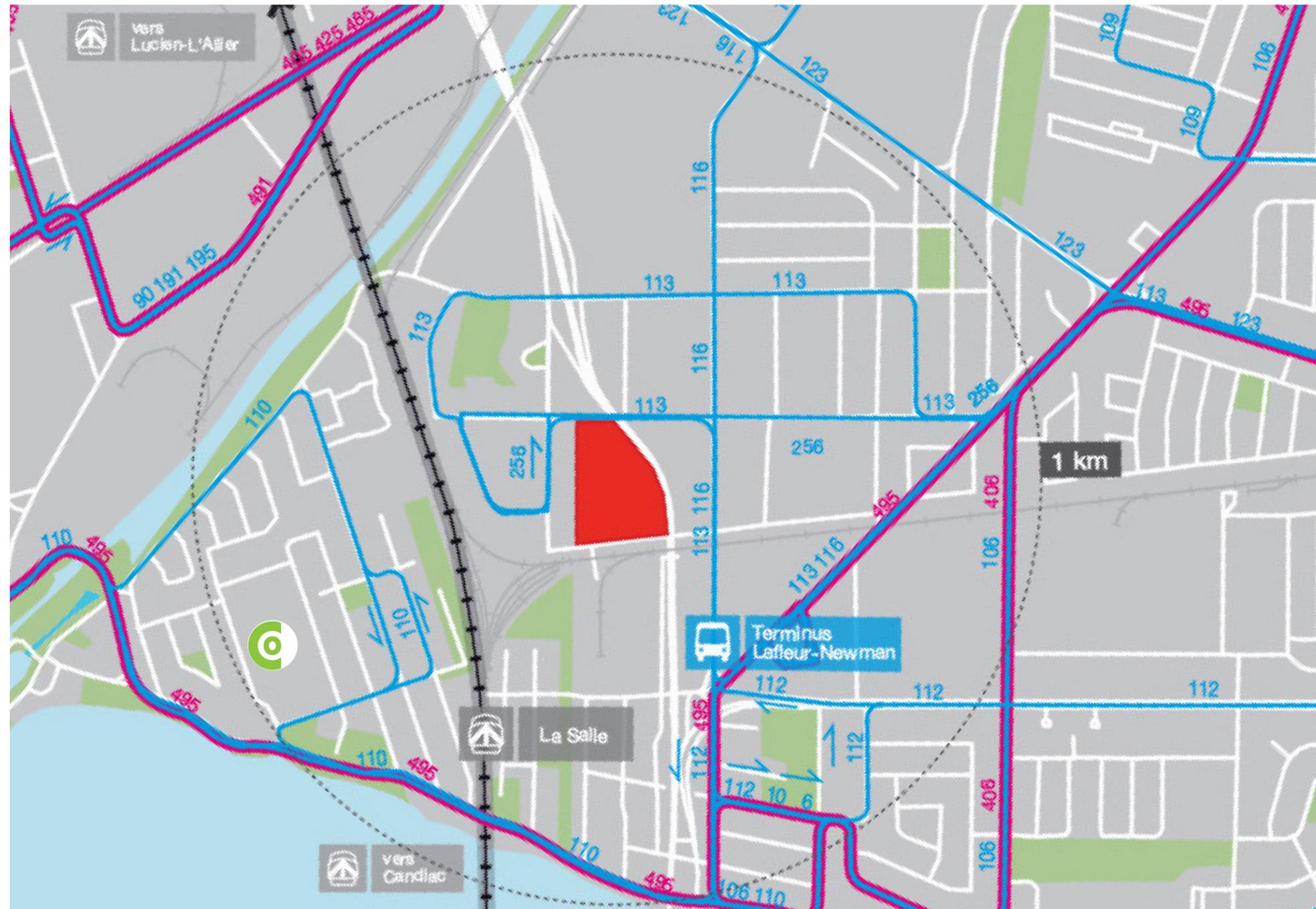
-  AUTOROUTE
-  ARTÈRE PRINCIPALE
-  COLLECTRICE
-  RUE LOCALE
-  VOIE FERRÉE



TRANSPORTS COLLECTIFS

LÉGENDE

-  LIGNE RÉGULIÈRE
-  LIGNE EXPRESS
-  STATIONNEMENT COMMUNAUTO

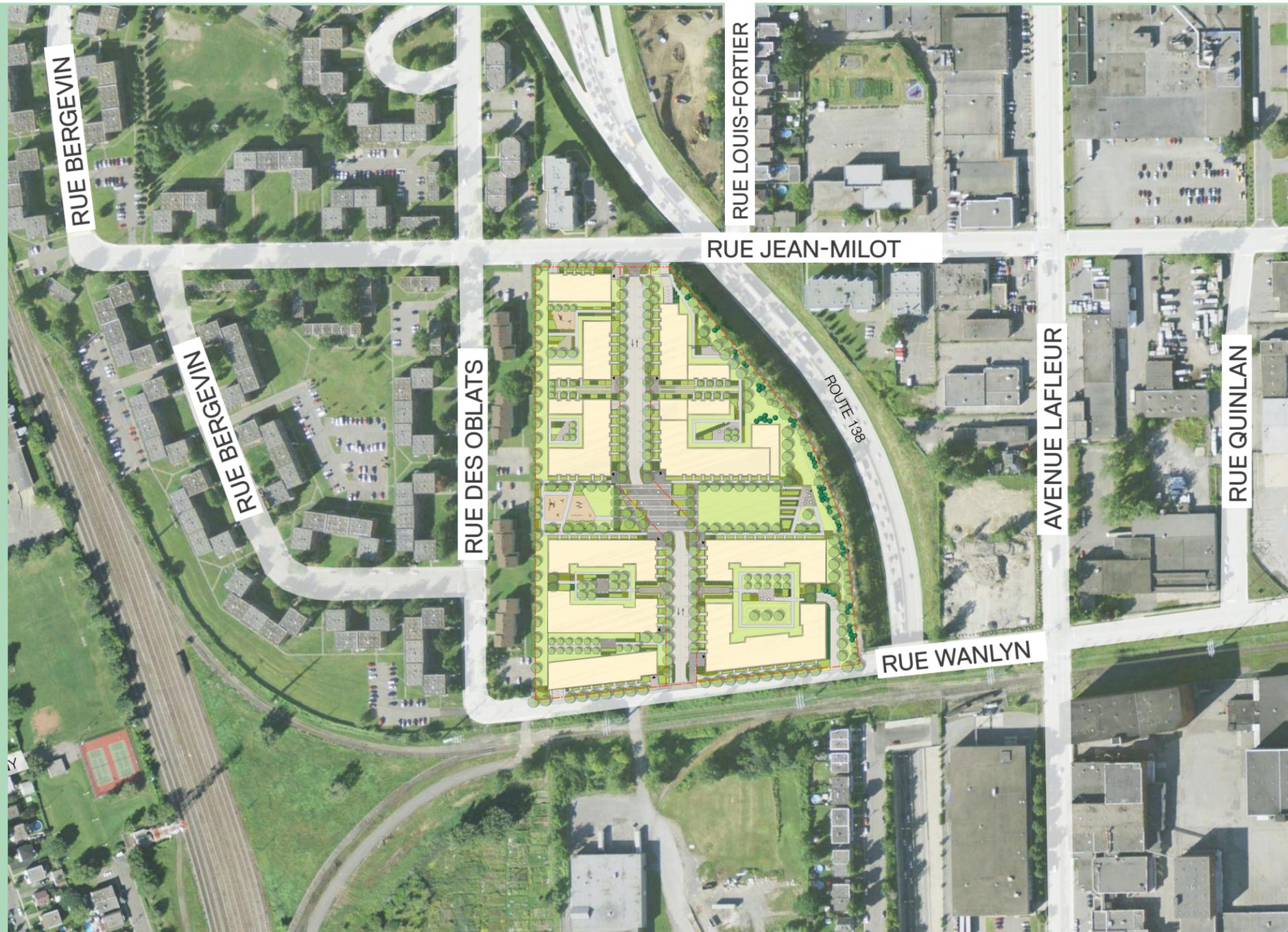


The background is a complex, abstract pattern of overlapping, semi-transparent green polygons in various shades, creating a textured, crystalline effect. The colors range from light, pale greens to deep, vibrant forest greens.

ÎLOT WANKLYN
PROPOSITION DE
DÉVELOPPEMENT
RÉSIDENTIEL

PARTI D'AMÉNAGEMENT

OBJECTIFS ET VISION DE DÉVELOPPEMENT



- » CRÉER DE LA VALEUR DANS CE SECTEUR DE L'ARRONDISSEMENT LASALLE
- » FAVORISER UNE VARIATION DANS LA DENSITÉ ET LES TYPOLOGIES
- » FAVORISER UNE MIXITÉ SOCIALE, DE CLIENTÈLE VARIÉE.
- » DÉVELOPPER UN PROJET PHARE DE QUALITÉ, AXÉ SUR LE RENOUVEAU DU SECTEUR
- » OFFRIR UN PARC IMMOBILIER DIVERSIFIÉ EN FONCTION DE LA POPULATION
- » INTÉGRER ET AMÉNAGER DES ESPACES VERTS DE QUALITÉ ET VARIÉS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES DIFFÉRENTES POPULATIONS

PLAN IMAGE

SUPERFICIE TOTALE DE LA PROPRIÉTÉ: 47 139 M²
 SUPERFICIE DE PARC: 5105 M² (10,8%)

SUPERFICIE DE RUE: 5693 M² (12,1%)
 SUPERFICIE DÉVELOPPABLE: 36 341 M² (77,1%)



CONDO OU LOCATIF

CHAUSSÉE PARTAGÉE SUR ÉLEVÉE

300 NOUVEAUX ARBRES

LOGEMENT ABORDABLE

SAILLIE DES TROTTOIRS À L'ENTRÉE

CONDO OU LOCATIF

ÉCRAN VÉGÉTAL / MONTICULE LINÉAIRE

RUE PUBLIQUE AVEC STATIONNEMENT SUR RUE

CONDO OU LOCATIF

PARC PUBLIC AVEC AIRES DE JEUX

LOGEMENT COMMUNAUTAIRE

LOGEMENT ABORDABLE

SAILLIE DES TROTTOIRS À L'ENTRÉE

PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES: 786 UNITÉS



LÉGENDE

-  LOGEMENT ABORDABLE
-  CONDO / LOCATIF (PRIVÉ)
-  LOGEMENT COMMUNAUTAIRE



PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE

RÉPARTITION DES HAUTEURS



PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE

RÉPARTITION DES HAUTEURS



PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE

ESPACES VERTS



LÉGENDE

ÉCRAN VÉGÉTAL

PARC CENTRAL

ARBRES DE RUE

**PLANTATION DE 300
NOUVEAUX ARBRES**

ÉCRAN VISUEL

ÉCRAN VISUEL ET
ANTI-BRUIT



PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE

ACCÈS PIÉTONS AUX IMMEUBLES



LÉGENDE

▶ ENTRÉES PRIVÉES

● HALL COMMUN



PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE

STATIONNEMENT SOUTERRAIN: 727 CASES

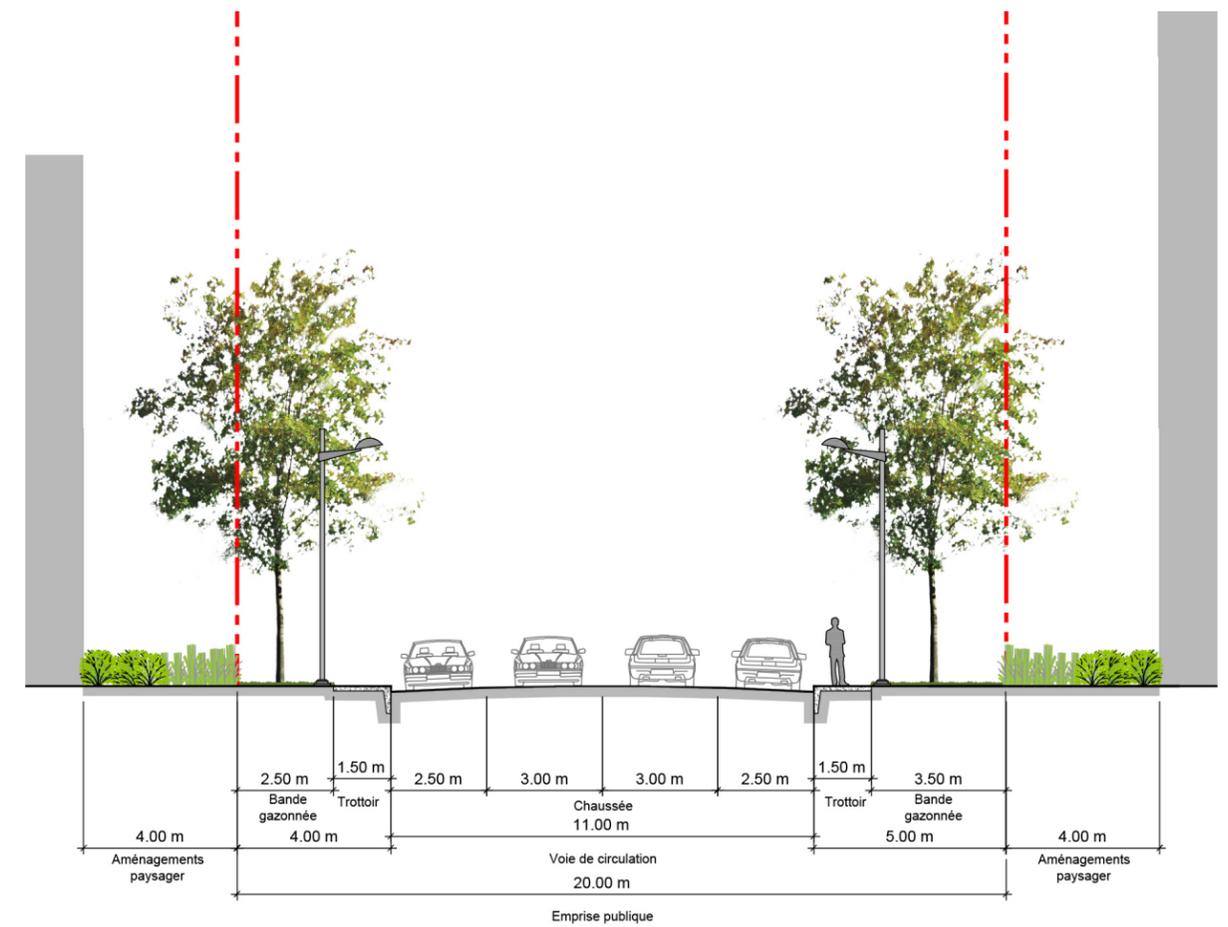
LÉGENDE

-  EMPREINTE DU STATIONNEMENT SOUTERRAIN
-  ACCÈS VÉHICULAIRE



PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE

STATIONNEMENT SUR RUE: 50 CASES



COUPE DE RUE TYPE PROPRE À LASALLE

PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE

COMMERCES DE PROXIMITÉ

EXEMPLES DE COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ

- GARDERIE
- DÉPANNEUR
- SALON DE COIFFURE
- NETTOYEUR
- ETC.

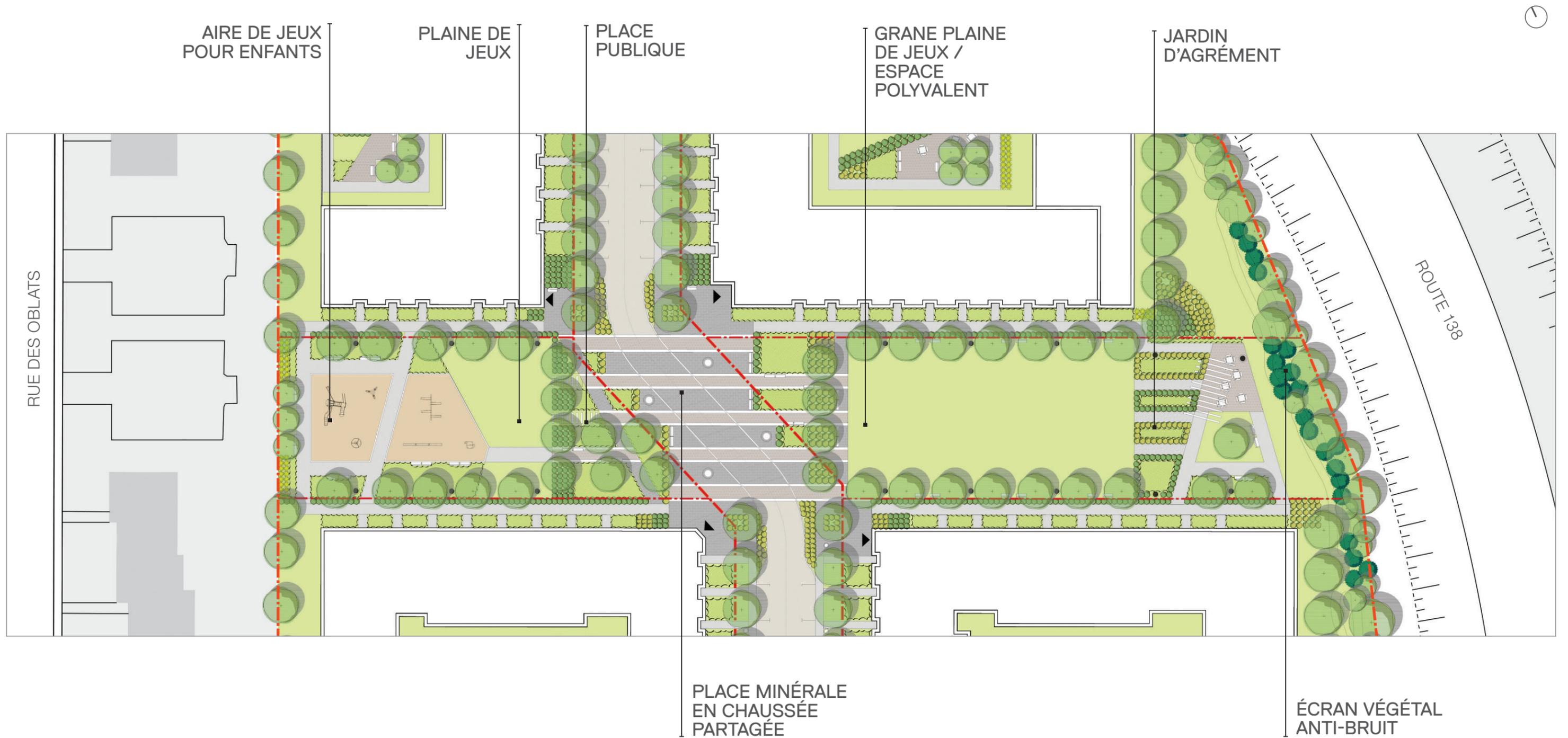


VOLUMÉTRIE GÉNÉRALE



AMÉNAGEMENT DU PARC CENTRAL

SUPERFICIE DU PARC: 5693 M²



VUE SUR LE PARC CENTRAL ET LA RUE EN CHAUSSÉE PARTAGÉE



VUE SUR LE PARC CENTRAL



MERCI DE VOTRE ATTENTION!



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

ÉQUINOXE DU PRINTEMPS ET DE L'AUTOMNE



mars - 7h



mars - 9h



mars - 12h



mars - 15h



mars - 17h

Printemps 21 mars
Automne 21 septembre

- La rue est ensoleillée de 10h00 à 14h30 pour un total de 4h30 continues.
- La place centrale est partiellement ensoleillée toute la matinée.

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

SOLSTICE D'ÉTÉ



juin - 6h



juin - 9h



juin - 12h



juin - 15h



juin - 18h

21 juin

AU SOLSTICE D'ÉTÉ:

- La rue est affectée par l'ombre portée tôt le matin et en après-midi après 16h00. La rue est donc ensoleillée abondamment entre 9h00 et 15h00, soit 6h continues.
- La place centrale et la rue Wanklyn sont ensoleillés tout au long de la journée.
- Les cours et passages entre les immeubles jouissent d'un ensoleillement généreux entre 8h00 et 15h00.

ÉTUDE QUALITATIVE DES ARBRES

JUILLET 2015



INVENTAIRE

247 ARBRES

60: à abattre (morts, dépérissants ou dangereux)

187: vivants

90% DES ARBRES ONT POUSSÉ NATURELLEMENT,
ESSENCES À FAIBLE VALEUR DE CONSERVATION

(Peuplier deltoïde, Érable à Giguère, Orme d'Amérique, Frêne de Pennsylvanie)

VALEUR DE CONSERVATION DES 187 ARBRES

73% Faible

23% Moyenne

4% Élevée (dont 17 épinettes du Colorado en partie conservées sur la rue Jean-Milot)

CONCLUSION

LA PLUPART DES ARBRES EST À ENLEVER. 300 NOUVEAUX ARBRES SERONT PLANTÉS.

ÉVALUATION DU CLIMAT SONORE

ÉTUDE DE SNC-LAVALIN INC. JUIN 2015

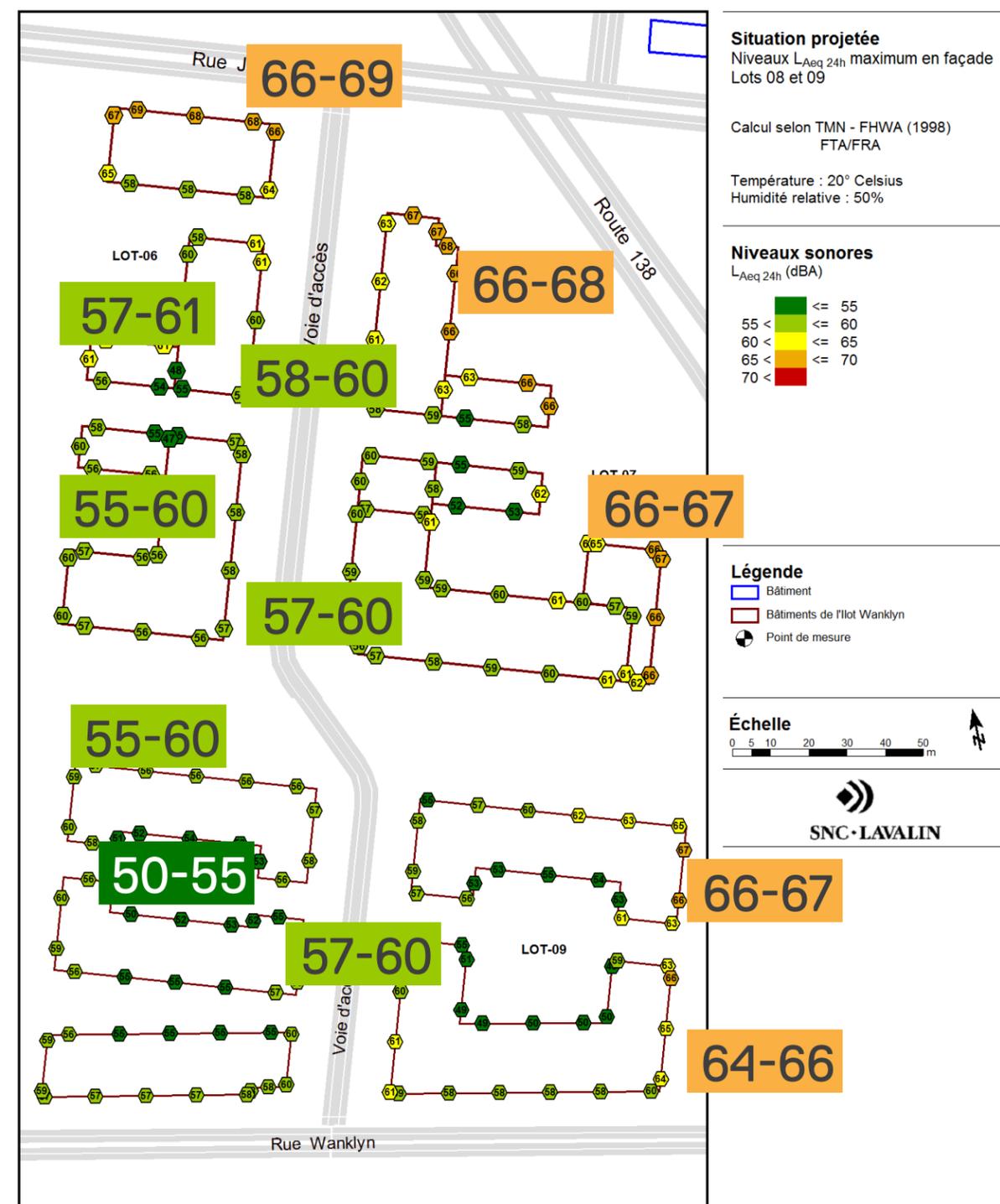


CONCLUSION

- » Simulation de bruit ambiant sur le projet Wanklyn
- » Normes SCHL pour l'habitation: max 75dBA aux façades extérieures
- » Résultats sur les façades:
 - 65-69 dBA sur Jean-Milot et la route 138
 - 55-60 dBA en bordure ouest du terrain

ACTIONS

- » Concevoir l'enveloppe de façon à réduire le bruit en dessous des normes de la SCHL, soit de 35 à 45 dBA selon le type de pièce
- » Aménager une bande tampon anti-bruit en bordure de la route 138

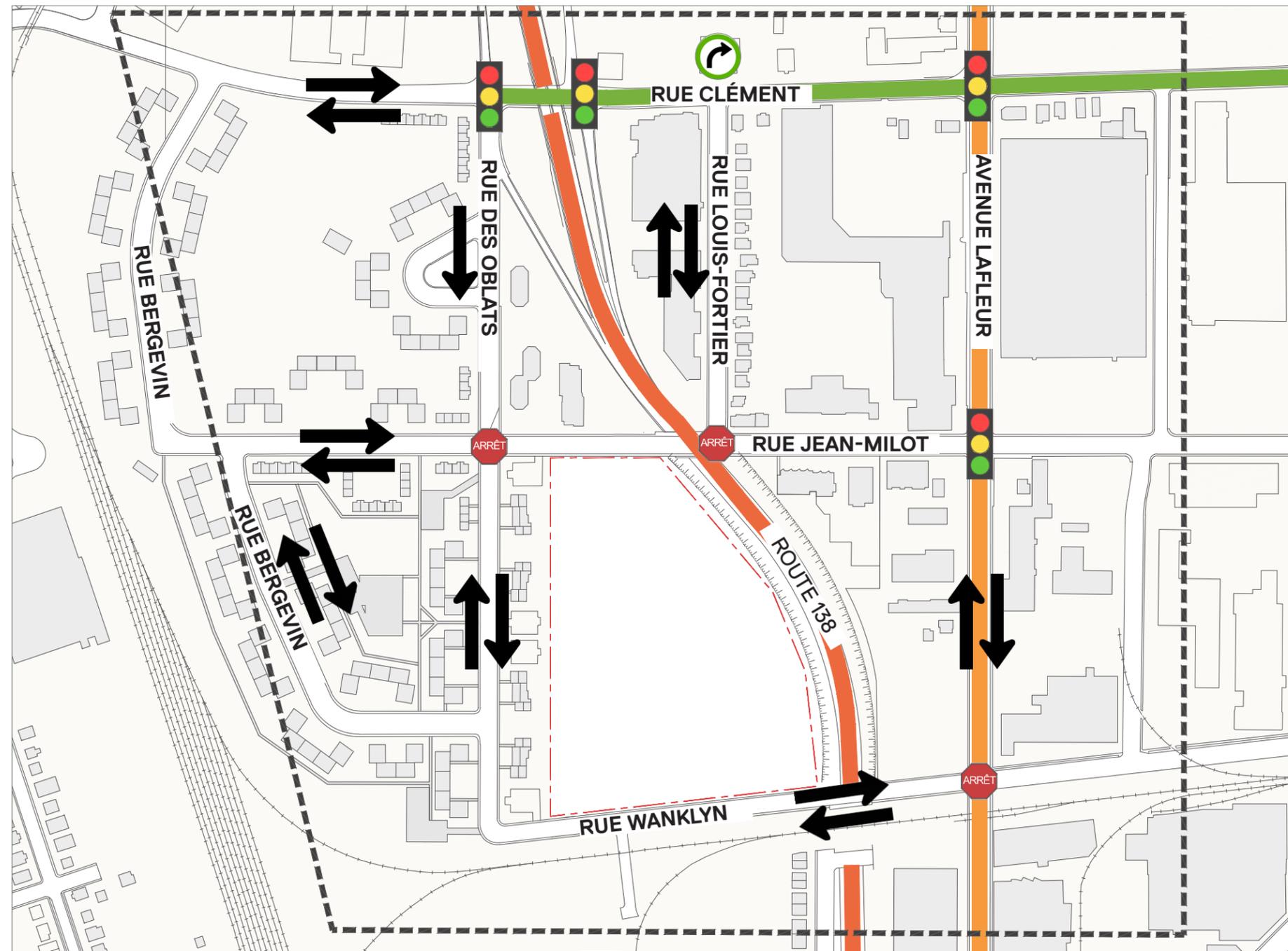


ÉTUDE D'IMPACT SUR LES DÉPLACEMENTS

RÉSEAU ACTUEL

LÉGENDE

-  AUTOROUTE
-  ARTÈRE PRINCIPALE
-  COLLECTRICE
-  RUE LOCALE
-  VOIE FERRÉE





ÉTUDE D'IMPACT SUR LES DÉPLACEMENTS

POTENTIEL DE DÉPLACEMENTS EN HEURE DE POINTE **AM**

CALCUL DU NOMBRE DE DÉPLACEMENTS POTENTIEL:

786 UNITÉS - 777 PLACES DE STATIONNEMENT

777 PLACES DE STATIONNEMENT = 777 DÉPLACEMENTS POTENTIELS MAXIMUM

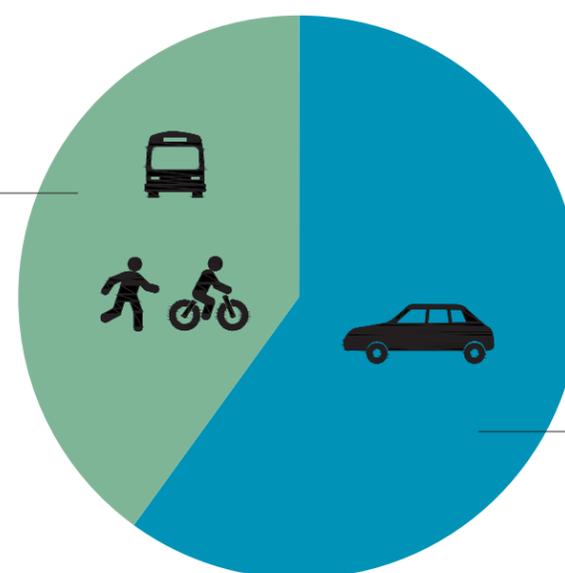
POSSIBILITÉ DE DÉPLACEMENTS MAXIMUM EN PÉRIODE DE POINTE (AM 5:30 À 10:30)

POPULATION ACTIVE: 61.5%* X 777 = **478 DÉPLACEMENTS**

RÉPARTITION MODALE

40%*

191 DÉPLACEMENTS ACTIFS



60%*

287 DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES

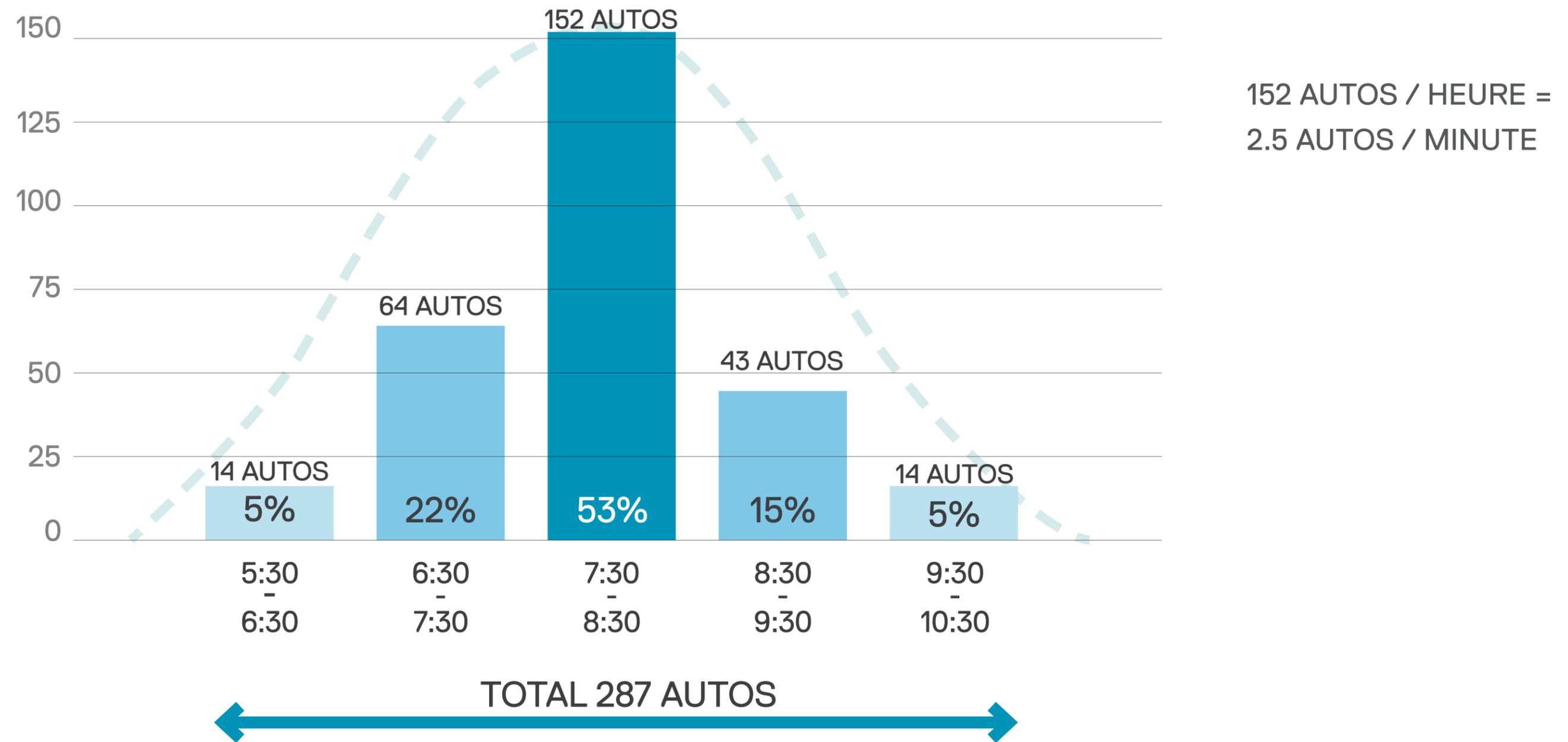
* Source: Enquête Origine-Destination 2008 de l'Agence Métropolitaine de Transport (AMT)



ÉTUDE D'IMPACT SUR LES DÉPLACEMENTS

DISTRIBUTION HORAIRE

RÉPARTITION DES DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES EN PÉRIODE DE POINTE **AM**

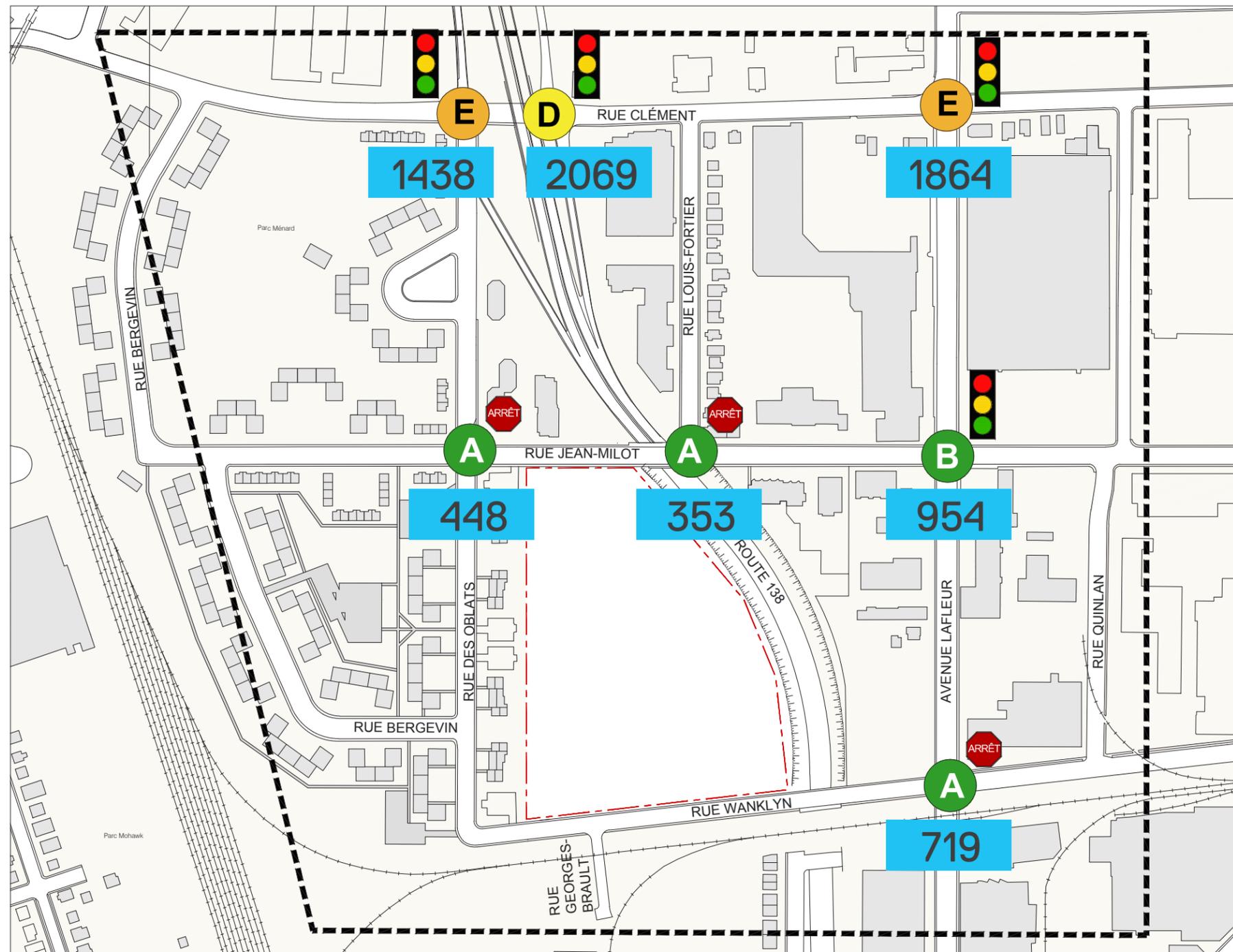




ÉTUDE D'IMPACT SUR LES DÉPLACEMENTS

CONDITIONS ACTUELLES

NIVEAU DE SERVICE AUX INTERSECTIONS À L'HEURE DE POINTE **AM** DE 7:30 À 8:30



NIVEAUX DE SERVICE (RETARD AUX INTERSECTIONS AVEC FEUX)

- A: MOINS DE 10 SECONDES
- B: 10 À 20 SECONDES
- C: 20 À 35 SECONDES
- D: 35 À 55 SECONDES
- E: 55 À 80 SECONDES
- F: 80 SECONDES ET PLUS

NIVEAUX DE SERVICE (RETARD AUX INTERSECTIONS AVEC ARRÊTS)

- A: MOINS DE 10 SECONDES
- B: 10 À 15 SECONDES
- C: 15 À 25 SECONDES
- D: 25 À 35 SECONDES
- E: 35 À 50 SECONDES
- F: 50 SECONDES ET PLUS

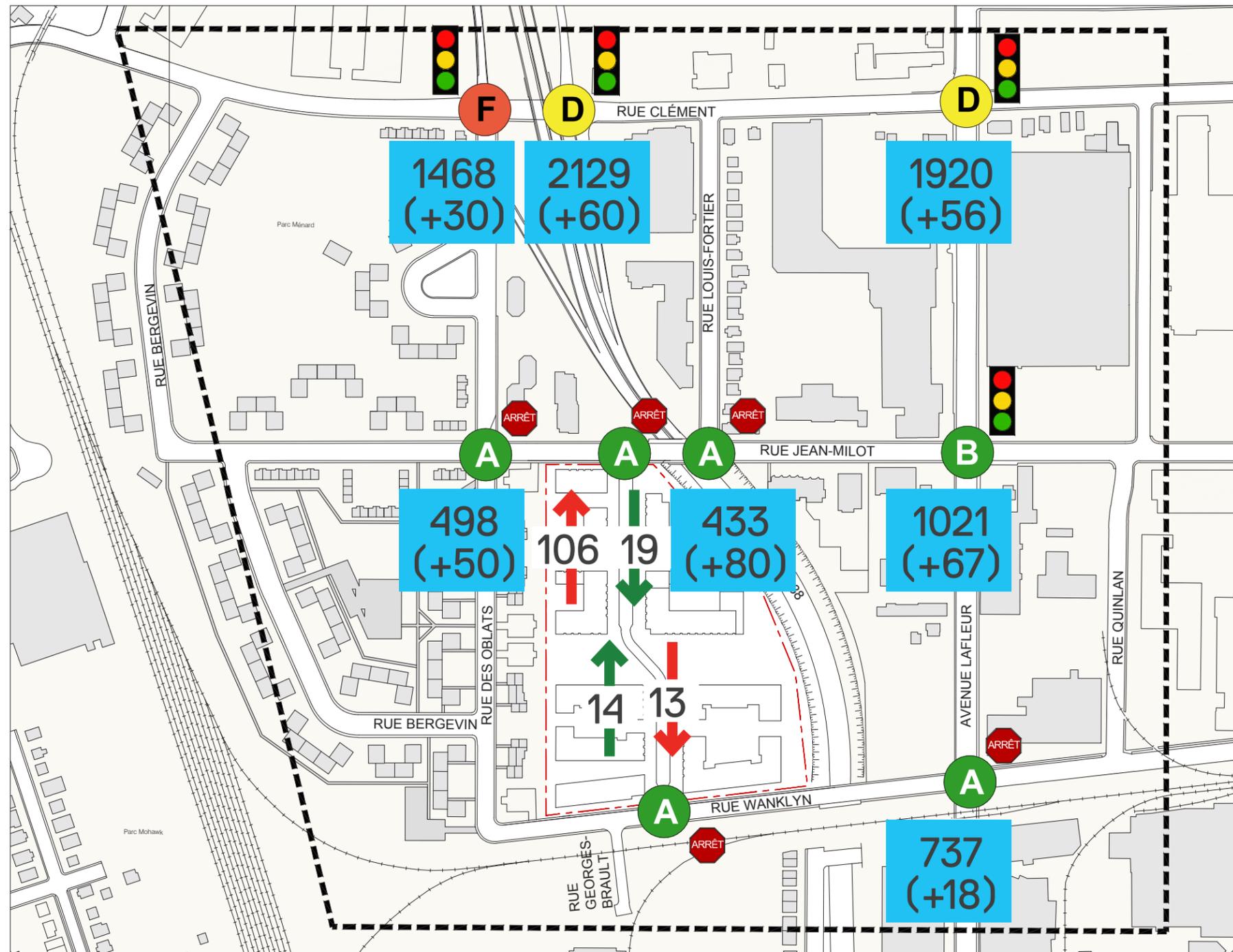
719 DÉBIT TOTAL À L'INTERSECTION



ÉTUDE D'IMPACT SUR LES DÉPLACEMENTS

CONDITIONS FUTURES AVEC LE PROJET

NIVEAU DE SERVICE AUX INTERSECTIONS À L'HEURE DE POINTE **AM** DE 7:30 À 8:30



NIVEAUX DE SERVICE (RETARD AUX INTERSECTIONS AVEC FEUX)

- A: MOINS DE 10 SECONDES
- B: 10 À 20 SECONDES
- C: 20 À 35 SECONDES
- D: 35 À 55 SECONDES
- E: 55 À 80 SECONDES
- F: 80 SECONDES ET PLUS

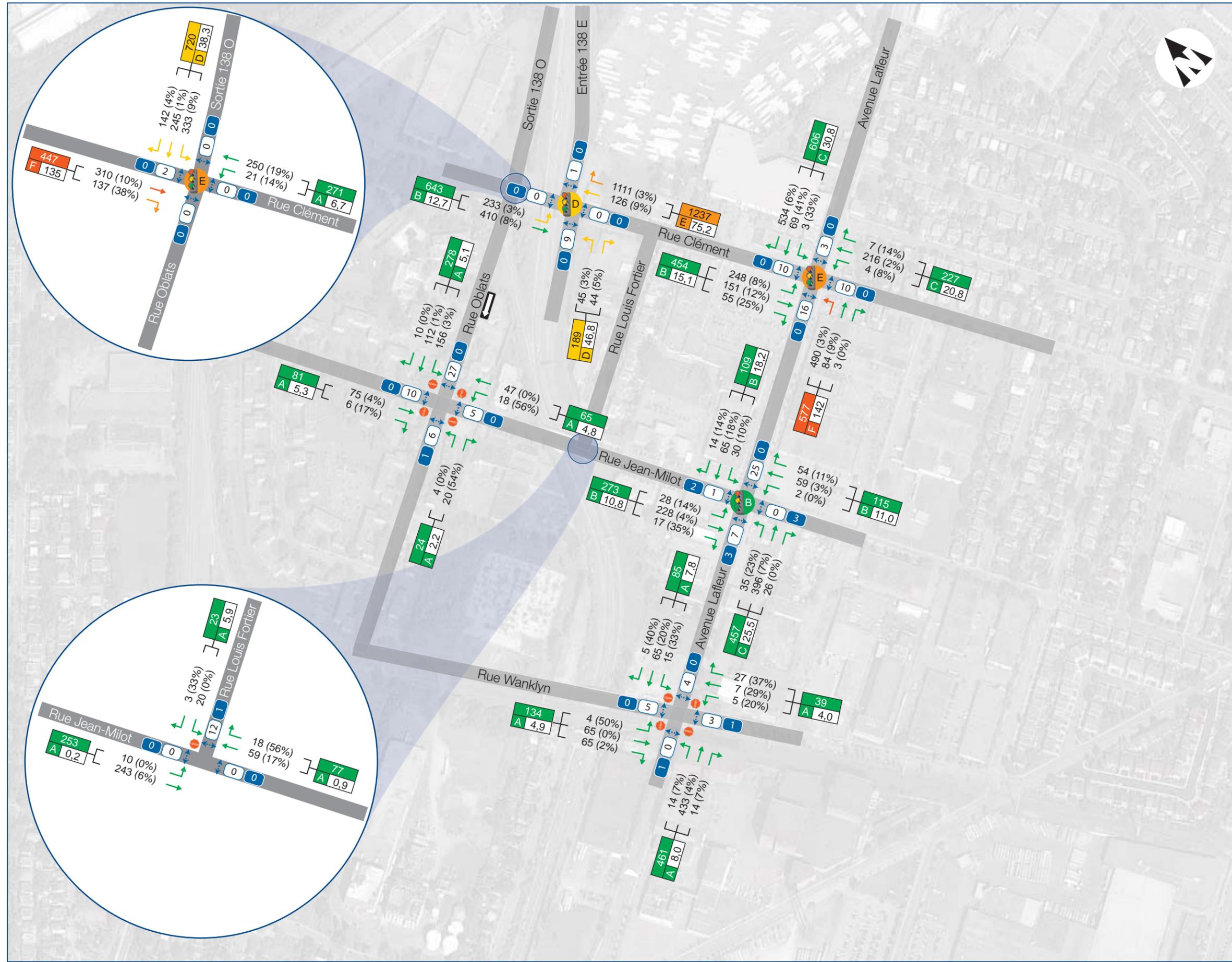
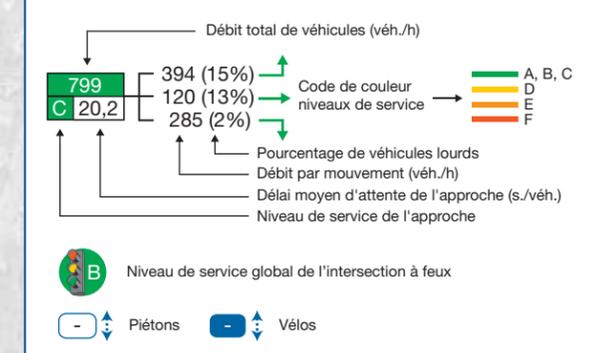
NIVEAUX DE SERVICE (RETARD AUX INTERSECTIONS AVEC ARRÊTS)

- A: MOINS DE 10 SECONDES
- B: 10 À 15 SECONDES
- C: 15 À 25 SECONDES
- D: 25 À 35 SECONDES
- E: 35 À 50 SECONDES
- F: 50 SECONDES ET PLUS

737 (+18) DÉBIT TOTAL À L'INTERSECTION
DÉBIT ADDITIONNEL

ÉTUDE D'IMPACT SUR LES DÉPLACEMENTS
PROJET ÎLOT WANKLYN
ARRONDISSEMENT LASALLE À MONTRÉAL

LÉGENDE :



CONDITIONS ACTUELLES
DE CIRCULATION

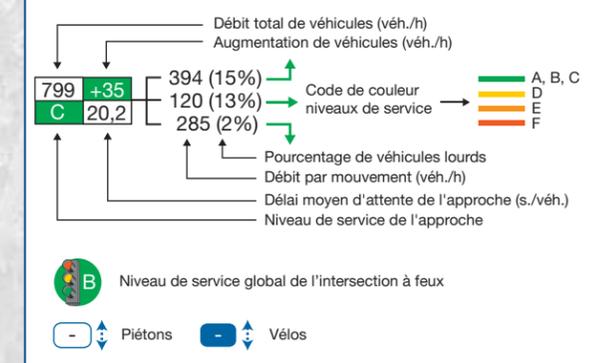
Heure de pointe du matin en semaine
(7h30 à 8h30)

Comptages effectués le mardi
15 novembre 2011 (7h00 à 9h00)

Figure 3.5

ÉTUDE D'IMPACT SUR LES DÉPLACEMENTS
PROJET ÎLOT WANKLYN
ARRONDISSEMENT LASALLE À MONTRÉAL

LÉGENDE :



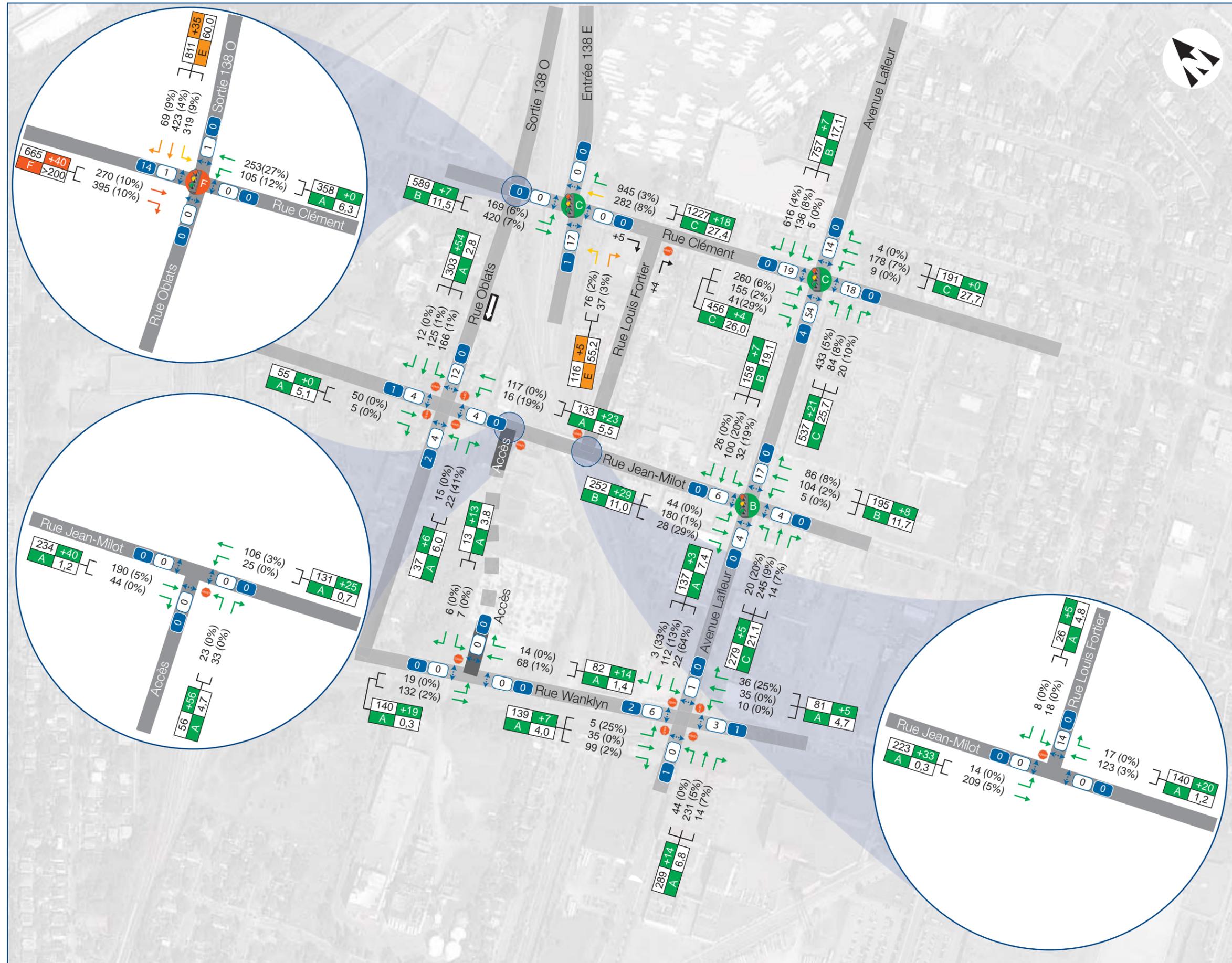
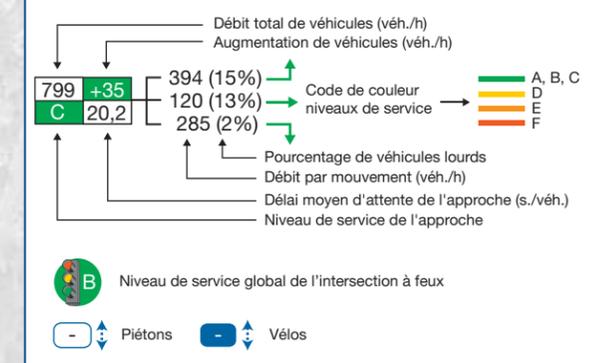
CONDITIONS ANTICIPÉES
DE CIRCULATION

Heure de pointe du matin en semaine
(7h30 à 8h30)

Figure 6.1

ÉTUDE D'IMPACT SUR LES DÉPLACEMENTS
PROJET ÎLOT WANKLYN
ARRONDISSEMENT LASALLE À MONTRÉAL

LÉGENDE :



CONDITIONS ANTICIPÉES
DE CIRCULATION

Heure de pointe de l'après-midi en semaine
(16h30 à 17h30)

Figure 6.2

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

9585 RUE WANKLYN, PAR SOLROC, MARS 2010



LE GROUPE SOLROC

ACTIVITÉS ANTÉRIEURES

- Suss Woddcraft: utilisation de peinture en aérosol
- Sherwin Williams: entreposage de peinture, laque, solvants et fuel

ÉCHANTILLONNAGE ET ANALYSES CHIMIQUES

- Échantillons : inférieurs au critère générique A ou au critère A-B du MDDEP pour les hydrocarbures et les métaux lourds

CONCLUSION

LE SITE EST CARACTÉRISÉ **B** ET EST CONFORME À L'USAGE RÉSIDENTIEL.



Source: Google maps, 2008

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

9600 RUE JEAN-MILOT, PAR SOLROC, MARS 2010



LE GROUPE SOLROC

ACTIVITÉS ANTÉRIEURES

- Messageries Benjamin: station d'essence privée
- Centre de camion Salaberry: atelier de réparation et de peinture

RÉPERTOIRE DES SITES CONTAMINÉS

- La propriété enregistrée dans le répertoire provincial des sites contaminés, la qualité des sols résiduels est identifiée dans la plage B-C du MDDEP

RÉSERVOIRS

- Présence antérieure de réservoirs souterrains de produits pétroliers



Source: Google maps, 2008

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

9600 RUE JEAN-MILOT, PAR SOLROC, MARS 2010



LE GROUPE SOLROC

ÉCHANTILLONNAGE ET ANALYSES CHIMIQUES

- Échantillons des forages à l'endroit où se trouvaient les réservoirs: de niveau B-C en hydrocarbures pétroliers: non conforme à l'usage résidentiel
- Autres échantillons: respectent le critère B: conforme à l'usage résidentiel

CONCLUSION

LA MAJEURE PARTIE DU SITE CARACTÉRISÉ **A-B** EST ADÉQUATE POUR L'USAGE RÉSIDENTIEL.

LA SUPERFICIE CONTAMINÉE **B-C** REPRÉSENTE ENVIRON 234 M², SOIT 0,5% DE L'ENSEMBLE DU SITE.

Il est recommandé de d'excaver et de disposer des sols contaminés dans un centre autorisé. Un plan de réhabilitation est approuvé par le MDDEP en mai 2011. Les travaux seront effectués en début de chantier.



Source: Google maps, 2008

DÉVELOPPEMENT DURABLE

CRITÈRES GÉNÉRAUX RELATIFS À L'ENSEMBLE DU PROJET

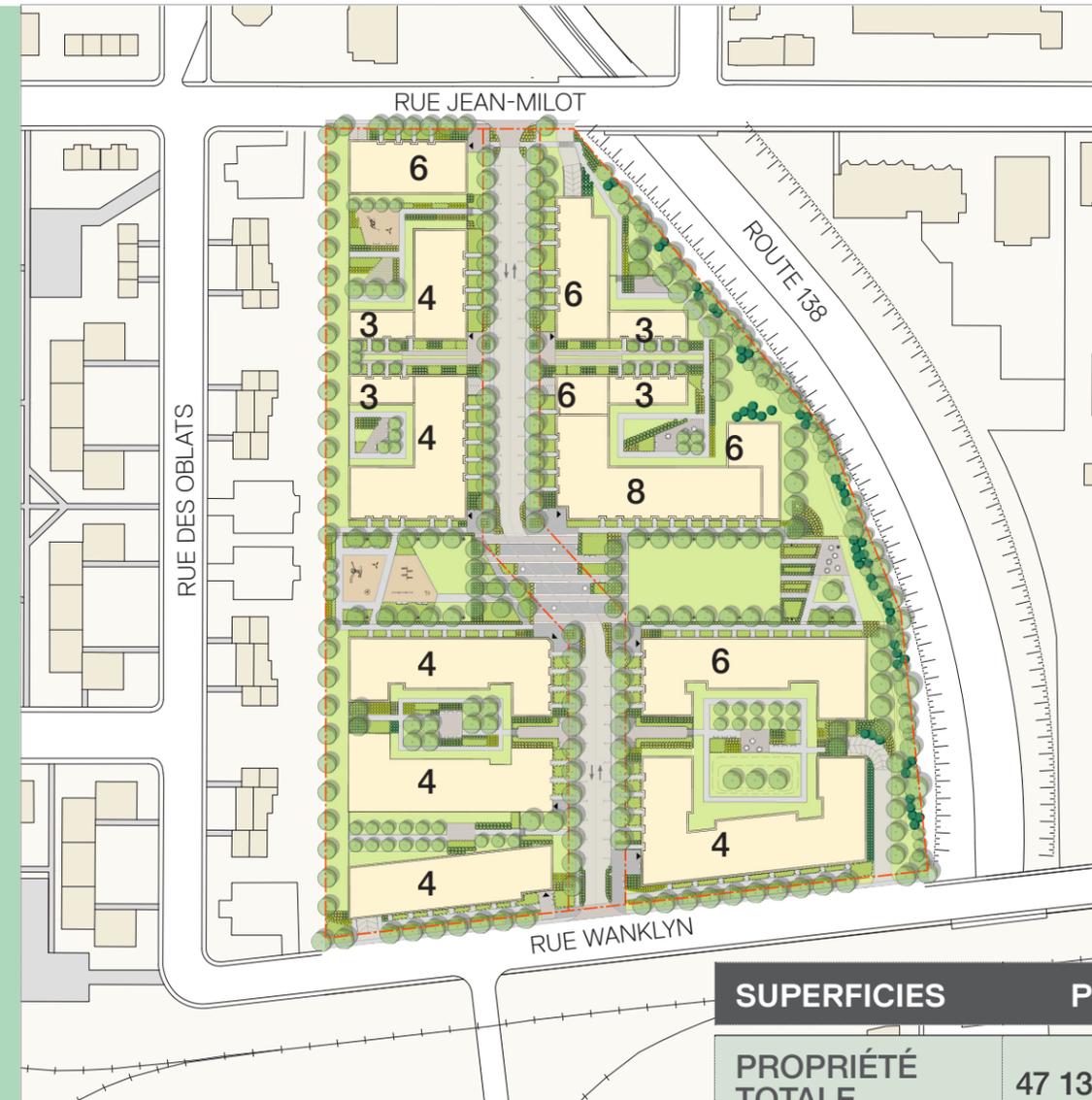
- ♦ REVALORISATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE CONTAMINÉE
- ♦ INTÉGRATION D'UNE DIVERSITÉ SOCIALE
- ♦ DISTANCE DE MARCHE DES SERVICES DE PROXIMITÉ
- ♦ MESURES D'APAISEMENT DE LA VITESSE DE CIRCULATION AUTOMOBILE (SAILLIES, DÉSAXEMENT DE LA RUE, TRAVERSE SURÉLEVÉE)
- ♦ MISE EN PLACE DE MESURES FAVORISANT LES TRANSPORTS ACTIFS (RANGEMENT ET STATIONNEMENT POUR VÉLO À CHAQUE UNITÉ), ET COLLECTIFS (AUTOPARTAGE)
- ♦ AMÉNAGEMENT DE 100% DES STATIONNEMENTS EN SOUTERRAIN
- ♦ PLANTATION D'ESSENCES VÉGÉTALES INDIGÈNES
- ♦ MATÉRIAUX À FAIBLE RÉFLECTANCE SOLAIRE POUR COMBATTRE LES ÎLOTS DE CHALEUR (TOITURES ET PAVAGES PÂLES)
- ♦ RÉUTILISATION DES MATÉRIEAUX PROVENANT DE LA DÉMOLITION DES DALLES DE BÉTON EXISTANTES
- ♦ PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION LOCAUX
- ♦ NORMES NOVOCLIMAT : EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

ÉVOLUTION DU PROJET 2012-2015

PROJET 2012



PROJET 2015



SUPERFICIES	PROJET 2012		PROJET 2015	
PROPRIÉTÉ TOTALE	47 139 m ²	100%	47 139 m ²	100%
PARC	4 862 m ²	10,3%	5 105 m ²	10,8%
RUE	6 672 m ²	14,2%	5 693 m ²	12,1%
DÉVELOPPABLE	36 605 m ²	77,6%	36 341 m ²	77,1%

MERCI DE VOTRE ATTENTION!

