

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

Plan directeur de développement
d'ensemble du site Contrecœur

Rapport final

Le 31 août 2006

Notre dossier : G-1024

1060, rue University, bureau 400
Montréal (Québec)
H3B 4V3


GROUPE GAUTHIER,
BIANCAMANO, BOLDUC
urbanistes-conseils

Téléphone : (514) 527-7090
Télécopieur : (514) 527-3333
Courriel : ggbb@ggbb.net

TABLE DES MATIÈRES

1. LES OBJECTIFS DU PLAN DIRECTEUR	1
1.1 Un cadre de référence pour la mise en valeur	3
1.2 Une connaissance détaillée du site et de ses conditions de viabilisation	3
1.3 Les conditions de mise en valeur compte tenu des politiques municipales, notamment en matière d'habitation, de développement économique et d'aménagement	4
2. LES GRANDS ENJEUX URBANISTIQUE, ÉCONOMIQUE ET PHYSICO SPATIAL DE LA MISE EN VALEUR DU SITE	5
2.1 Les enjeux urbanistiques	5
2.2 Les enjeux économiques	8
2.3 Les enjeux physico-spatiaux	9
3. LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT	15
3.1 La programmation du développement	15
3.2 Les principes d'aménagement supportant le plan directeur	17

ANNEXE A – ÉTUDES SECTORIELLES

1. **LES OBJECTIFS DU PLAN DIRECTEUR**

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), en collaboration avec la Société de développement de Montréal (SDM), a reçu, à l'automne 2004, le mandat du Conseil exécutif de la Ville de Montréal de gérer le projet de mise en valeur des terrains du site Contrecoeur, propriété de la Ville de Montréal, de sa planification à sa réalisation.

Dans ce contexte, le « Plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecoeur » a nécessité une série de travaux préliminaires inscrits dans un cadre général de planification qui tient ainsi compte des paramètres sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux et financiers susceptibles de contribuer à la mise en valeur optimale du site. C'est ainsi que divers scénarios d'aménagement ont été soumis à des exercices rigoureux de validation financière afin de raffiner les propositions et d'optimiser le potentiel de développement du site.

Le présent document constitue le rapport final du dossier de planification du « Plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecoeur. »

La Ville de Montréal cible par ce projet la mise en valeur du site Contrecoeur, site de grande envergure couvrant quelque 38 hectares et localisé dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Le site est délimité au Sud par la rue Sherbrooke, à l'Est par la Carrière Lafarge, au Nord par les limites de l'arrondissement d'Anjou et à l'Ouest par un voisinage résidentiel de faible densité (voir plan de localisation du site Contrecoeur ci-joint).

Deux objectifs ont guidé la réalisation du plan directeur; le premier a trait au respect des missions de la Ville de Montréal et de la Société d'habitation et de développement de Montréal :

- Supporter les politiques municipales de développement de l'habitation, de logements sociaux et abordables et de développement de l'emploi.
- Mettre en valeur un actif important de la Ville de Montréal.
- Réhabiliter un terrain contaminé;
- Compléter la trame urbaine existante en harmonie avec le milieu.
- Mettre en valeur un terrain difficilement développable dans des conditions habituelles de développement en raison de la présence de la carrière et des coûts importants nécessaires à sa viabilisation.

Le deuxième objectif concerne les caractéristiques spécifiques du site à développer. Caractéristiques qui globalement composent une situation préoccupante identifiée dès les premiers moments de l'élaboration du plan directeur et qui sont associées à plusieurs facteurs qui pourraient compromettre la viabilité du projet soit :

- La présence de la carrière, en opération pour encore plusieurs années, qui nécessite des aménagements assurant des conditions propices à la création d'un développement de qualité;
- L'obligation de réaliser une importante opération de décontamination des sols afin de rendre le site propre au développement résidentiel;

Plan de localisation

- L'importance des investissements en infrastructures afin de viabiliser le site;
- Le respect de paramètres financiers serrés afin de pouvoir respecter les conditions nécessaires à la mise en marché de logements abordables et sociaux.

Pour répondre adéquatement à ces objectifs, trois activités structurantes ont été identifiées afin de baliser l'ensemble des travaux menant à la finalisation du plan directeur :

1.1 UN CADRE DE RÉFÉRENCE POUR LA MISE EN VALEUR

La plus importante contrainte à la mise en valeur et au développement du site Contrecoeur - la présence d'un ancien site d'entassement de neiges usées sur la portion est du site - ayant été levée, il est maintenant possible de rendre l'ensemble du site disponible au développement.

Dans ce contexte créé par l'abandon des opérations du site d'entassement des neiges usées, l'objectif premier du plan directeur est d'identifier les paramètres sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux et financiers à promouvoir dans le cadre d'un développement immobilier. Ainsi, le plan identifie les grandes orientations de référence permettant éventuellement à des promoteurs immobiliers de réaliser un projet de développement conforme aux objectifs de la Ville de Montréal.

1.2 UNE CONNAISSANCE DÉTAILLÉE DU SITE ET DE SES CONDITIONS DE VIABILISATION

Aux fins d'établir clairement et de manière réaliste ce cadre de référence et partant, les conditions de viabilisation du site en vue de sa mise en valeur éventuelle, il était requis d'établir en détail les conditions existantes sur le site, les opportunités de mise en valeur et les composantes d'encadrement du projet. Cet objectif s'est concrétisé par la mise à contribution d'expertises sectorielles en plus des analyses urbanistiques pertinentes :

- la réalisation d'études sectorielles en support à l'identification des contraintes et des potentiels de mise en valeur prévalant actuellement : la situation environnementale, les composantes géotechniques, les impacts de vibration et de bruit causés par les opérations de la carrière, la desserte en infrastructures d'égouts et d'aqueduc, la voirie et les services publics, la circulation et le transport;
- des analyses d'opportunité de marchés résidentiel et commercial;
- des études d'encadrement des composantes architecturales, d'estimation de la valeur foncière du terrain et d'estimation de coûts de viabilisation du site;
- le plan de gestion de mise en œuvre du projet de développement (plan d'affaires).

1.3 LES CONDITIONS DE MISE EN VALEUR COMPTE TENU DES POLITIQUES MUNICIPALES, NOTAMMENT EN MATIÈRE D'HABITATION, DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'AMÉNAGEMENT

Finalement, la troisième activité structurante a trait à la prise en compte des objectifs sociaux, économiques et urbanistiques dont la Ville fait la promotion dans ses diverses politiques de développement économique, sociale et d'aménagement.

« La principale mission (de la SHDM) consiste à répondre aux besoins, en matière de logements à prix abordable, sur tout le territoire de la Ville de Montréal. En plus des différentes tâches afférentes à sa mission (revitalisation des quartiers, gestion d'un parc immobilier, etc.), elle participe activement à la réalisation des objectifs municipaux en matière de développement immobilier.

Le Conseil municipal de la Ville de Montréal a adopté, en date du 28 avril 2006, un plan d'intervention de la Société d'habitation et de développement de Montréal comportant trois volets : la construction de logements locatifs abordables; l'acquisition et la rénovation de logements vétustes ou insalubres, et la construction d'unités résidentielles abordables pour accédants à la propriété »¹.

Parallèlement, « ... la Société de développement de Montréal a pour mission de contribuer au développement du territoire de Montréal par la mise en valeur de ses actifs immobiliers à des fins résidentielles, commerciales et industrielles À ce titre,

- o elle planifie et coordonne la mise en valeur de ses actifs à développer en y associant le secteur privé;
- o elle gère des actifs en exploitation en recherchant la rentabilité et, à terme, la cession au secteur privé;
- o elle peut, à la demande de la Ville, exploiter des actifs de propriété municipale et acquérir des terrains ou des bâtiments pour fins d'exploitation et de développement. »²

La réalisation d'un projet de développement urbain mixte résidentiel et commercial viendra supporter à la fois les politiques municipales de développement d'habitation, de logements sociaux (coopératif et autres) et abordables et de développement de l'emploi via une mise en valeur commerciale. Le projet cible la réalisation de plus 50% des unités résidentielles projetées en logements abordables locatifs ou en propriété privée (30 à 35%) et en logements sociaux ou en coopérative (15 à 20%). Cet objectif va donc au-delà des recommandations de la politique d'habitation adoptée en 2005 et de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels; le projet s'inscrit dans la suite et en complémentarité de « L'opération Solidarité 5 000 logements, mise en oeuvre par la Ville de Montréal, [qui visait] la construction de 5 000 nouveaux logements sociaux et communautaires. L'opération Solidarité 5 000 logements [avait] pour but d'aider les personnes à revenu faible ou modéré à se trouver un logement à prix abordable. Les clientèles visées sont les personnes seules, les familles, les personnes âgées en perte d'autonomie, et les personnes ayant des besoins particuliers. »³

¹ Extrait du document d'appel de service de la SHDM

² Extrait du site web de la Ville de Montréal

³ Extrait du site web de la Ville de Montréal

2. **LES GRANDS ENJEUX URBANISTIQUE, ÉCONOMIQUE ET PHYSICO SPATIAL DE LA MISE EN VALEUR DU SITE**

Les résultats de ces travaux ont permis de mettre en lumière les grands enjeux de développement et d'aménagement urbain, économique et physico-spatial de la mise en valeur du site.

2.1 **LES ENJEUX URBANISTIQUES**

Le changement d'affectation du site

La mise en valeur d'un site vacant adjacent à une unité de voisinage existante depuis plusieurs décennies soulève généralement certaines appréhensions, particulièrement de la part des voisins immédiats du site, mais aussi de la part des résidents du quartier en général.

Le projet de mise en valeur permet une réponse adéquate à ces éventuelles appréhensions, en mettant de l'avant des mesures de contrôle qui ont pour objectif une insertion harmonieuse du développement dans le quartier, notamment par:

- L'implantation de typologies résidentielles s'apparentant par son gabarit et son architecture à la typologie et à la densité résidentielle existantes dans le quartier;
- Plus particulièrement, l'implantation d'une typologie et d'un gabarit identiques à ce qui existe actuellement le long des limites ouest du projet sur les rues Jacques-Porlier, Taillon et Eugène-Achard;
- Ces typologies résidentielles assurent, par le fait même, le maintien de la valeur foncière des propriétés existantes;
- La limitation des activités commerciales sur la partie sud-est du site avec frontage sur la rue Sherbrooke;
- L'aménagement d'un réseau de rues en respect de la morphologie urbaine existante où la circulation principale sur le site est dirigée vers une collectrice localisée dans la partie la plus éloignée des résidences existantes, soit à l'est du site.

Le développement durable

Le plan directeur s'inscrit en conformité et en support à la mise en œuvre du « Plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise » et des principes directeurs sous-jacents :

Une collectivité au cœur du développement durable

La sensibilité aux besoins de la collectivité locale est au centre des principes d'aménagement du projet de développement par:

- Une mixité sociale conforme aux orientations de la Ville;
- L'insertion harmonieuse avec les voisinages urbains;

- La consultation de la communauté locale sur le plan directeur, via les organismes impliqués dans l'arrondissement (ajouter la liste dans l'intro du plan d'affaires) et l'Office de consultation de Montréal.

Une meilleure qualité de vie

Le projet de mise en valeur apporte des composantes urbaines visant une amélioration de la qualité de vie des résidants, notamment par :

- L'accroissement de la superficie verte de Montréal par l'aménagement d'un parc et espace vert de quelque 39 000 mètres carrés, en complémentarité avec le parc Thomas-Chapais existant à l'ouest du site; cette bande verte sert aussi de zone tampon permettant d'éloigner d'autant le développement résidentiel des activités de la carrière;
- L'apport d'une structure commerciale légère permettant de compléter l'offre commerciale du quartier;
- L'aménagement d'un écran sous forme de talus aux limites avec la carrière, atténuant les nuisances;
- Le contrôle des mouvements de circulation automobile dans le secteur et la valorisation de la desserte en transport en commun;
- La qualité des aménagements publics dont l'enfouissement des fils;
- Les projets d'infrastructures ou d'équipements envisagés antérieurement sur le site sont reportés à l'extérieur des limites du site Contrecoeur :
 - le projet de collectrice municipale (projet du boulevard Bourget) a été repoussé à l'est de la carrière;
 - le projet d'éco-centre/ateliers municipaux n'a pas été retenu pour le site, ayant été jugé incompatible avec ces principes.

Une protection accrue de l'environnement

Le projet de mise en valeur fournit l'occasion de promouvoir la protection de l'environnement par :

- Une meilleure gestion des impacts négatifs (bruits, vibrations et poussières) générés par les opérations d'une carrière en milieu urbain;
- La réhabilitation des sols contaminés sur le site;
- L'élimination des activités de nuisances sur le site (site d'entassement des neiges usées et autres).

Exploration d'un volet du projet respectant le concept de bâtiments écologiques

Les tendances actuelles en matière de planification environnementale deviennent de plus en plus réalisables et la volonté de la SHDM est de favoriser cette pratique. Dans le cadre du présent projet l'importance des coûts de viabilisation nous permet difficilement d'exiger de rencontrer les critères de design vert et encore moins LEED. Toutefois, il est proposé, après avoir lancé le projet et d'avoir en mains les statistiques permettant d'évaluer adéquatement le marché, d'envisager la

possibilité de mettre en place un projet respectant les critères verts ou LEED. Nous proposons donc, avant de débiter la planification détaillée du deuxième îlot, de mettre en place un mécanisme pour évaluer la pertinence et la possibilité financière de mettre en marché ce type de projet.

Localisation de l'îlot pouvant respecter le critère de bâtiment écologique



○

Une croissance économique viable

Le projet de mise en valeur s'appuie sur des analyses de marché qui, d'une part, confirment la viabilité économique du développement résidentiel en appliquant une densité qui optimise l'utilisation du site et, d'autre part, qui prennent en compte la viabilité de la structure commerciale en place dans le quartier.

Il se présente de plus une opportunité intéressante d'introduire des mesures pertinentes de promotion d'une qualité environnementale et de développement durable des composantes urbaines et immobilières du projet. L'application de ces mesures interpelle tous les acteurs intervenants (les ingénieurs, urbanistes, architectes, architectes de paysage, gestionnaires, résidents et les entreprises de services publics) dans la réalisation du projet à se concerter et à partager leurs préoccupations et leurs solutions afin d'optimiser la qualité conceptuelle du projet et les composantes environnementales du site, notamment par : l'optimisation des profils et des concepts des services d'infrastructures (la gestion responsable de l'eau, les coûts d'entretien et d'opération), la gestion des ordures et des matières recyclables, la valorisation des services de transport en commun, les mesures d'économie de l'énergie durant la construction et dans les coûts d'opération, la durabilité des matériaux architecturaux, la responsabilisation collective et autres.

Un site à fort potentiel de développement

Le développement du site mise sur des caractéristiques urbaines favorables :

- un terrain de propriété publique détenu par la Ville;
- un des rares terrains disponibles dans la Ville et en particulier dans ce secteur;
- un terrain d'une très grande superficie couvrant quelque 380 000 mètres carrés;
- une bonne accessibilité véhiculaire (proximité du réseau autoroutier A-20 et A-40) et au transport en commun (autobus vers le métro Honoré-Beaugrand et Radisson);
- la proximité du pôle commercial de Place Versailles.

2.2 LES ENJEUX ÉCONOMIQUES

Le projet constitue un apport d'envergure à la vie économique de la Ville, de l'arrondissement et du quartier, notamment par :

Le potentiel de développement résidentiel

L'analyse de marché résidentiel confirme que le marché demeure vigoureux et la demande résidentielle pour un tel site est très diversifiée permettant d'offrir une gamme étendue de types d'habitation :

- Bâtiments étagés pour les aînés;
- Bâtiments multiplex, locatifs et en propriété;
- Bâtiment duplex et triplex, locatifs et en propriété;
- Bâtiments unifamiliaux détachés, jumelés et en rangée.

Bien que la situation du marché résidentiel tende à se stabiliser à moyen terme, les taux d'absorption du marché des unités de logements devraient être assez intéressants pour les cinq prochaines années; de manière conservatrice, on peut avancer que le projet pourrait à ce titre être livré en totalité sur une échéance de 10 ans.

Aussi, ce marché permet d'offrir une diversité de prix, pour une valeur totale du projet résidentiel de l'ordre de quelque 330 M\$.

Le potentiel de développement commercial

Le site constitue une localisation intéressante pour le développement commercial; toutefois, la concurrence que représente la Place Versailles et Les Galeries d'Anjou incite à limiter l'ampleur du développement commercial sur le site à court terme, d'autant plus qu'un développement important viendrait déstructurer l'offre commerciale existante dans le quartier.

À moyen terme, la croissance des ménages, due en bonne partie au projet résidentiel lui-même, favorise l'ajout de quelque 5 000 mètres carrés de superficie de plancher commerciale. L'offre commerciale viendrait compléter l'offre existante dans le quartier (marché d'alimentation,

institution bancaire, SAQ Express, nettoyeur et autres commerces de ce type). En tout état de cause, le potentiel de superficie commerciale maximale identifié dans l'étude de marché selon les conditions les plus avantageuses se chiffrerait à quelque 15 000 mètres carrés.

L'apport du projet en revenus de taxation foncière

Le projet de développement à terme pourrait générer des revenus fiscaux bruts de l'ordre de quelque 6 M\$ par année.

2.3 LES ENJEUX PHYSICO-SPATIAUX

Le site doit composer avec des contraintes physico-spatiales importantes qui requièrent des interventions de corrections et de mitigations pour le rendre disponible et propice au développement.

Les enjeux à ce titre sont de plusieurs ordres :

- La présence de la carrière Lafarge à l'est du site toujours en opération et qui est source de vibration, de bruit et de poussière, en plus de constituer un problème de sécurité aux abords;
- La présence de pochettes de contamination due aux activités du site d'entassement de la neige, à la présence de remblais mal gérés et d'une conduite d'oléoduc, éliminée depuis, mais dont une partie du corridor n'a pas été nettoyée correctement;
- L'absence de capacité résiduelle des infrastructures existantes sur les rues adjacentes qui obligent à desservir le site directement via les réseaux présents au sud de la rue Sherbrooke et à gérer le drainage pluvial localement sur le site.

Les impacts relatifs aux opérations de la carrière

À l'heure actuelle, les opérations d'exploitation de la carrière Lafarge génèrent des impacts négatifs au niveau sonore, de vibration et de poussière qui peuvent être atténués, par le projet de mise en valeur. Ainsi, les activités de concassage et de camionnage sont responsables des nuisances sonores qui seront atténuées par la réalisation d'un écran aux limites est du site, tel un talus paysager.

Les nuisances de poussière seront atténuées par la présence de végétation dans le parc; elles peuvent surtout être atténuées par un contrôle plus serré des mesures de gestion des opérations sur le site de la carrière.

La situation environnementale

La mise en disponibilité du site au développement requiert des efforts importants de gestion environnementale. L'étude de caractérisation des sols et de l'eau souterraine révèle la présence importante sur le site de pochettes de contamination. Sommairement la situation est la suivante selon les secteurs (voir plan ci-joint) :

Secteur 1

Les résultats ont démontré qu'environ 60% du secteur (67 500 mètres carrés) est contaminé par des hydrocarbures pétroliers (HPC_{10—C5}) des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et/ou des métaux (Cu, Zn) ainsi que par des huiles et graisses minérales. Les taux de contamination étant trop élevés pour y permettre un développement résidentiel, une utilisation du secteur à des fins commerciales est toutefois envisageable et permise.

Secteur 2

Sur le territoire du secteur 2, quatre (4) zones, de dimension restreinte, ont montré des concentrations supérieures aux normes applicables. Il s'agit :

- d'une zone située à l'emplacement de l'ancien bâtiment du 4790, rue Contrecoeur;
- de la région circonscrite à la tranchée d'exploration TE-05-32;
- du coude nord de l'ancien pipeline;
- du corridor de l'ancien pipeline, à l'ouest du secteur 2.

Toutes les autres zones du secteur 2 répondent à des normes acceptables pour le développement résidentiel.

Secteur 3

Le secteur 3 est caractérisé par une épaisseur de remblai significative et par un horizon de déchets. Les résultats des analyses respectent les normes applicables pour le développement résidentiel.

Plan des secteurs contaminés

Les infrastructures et les services municipaux

Les infrastructures municipales requises pour le projet comprennent les réseaux d'égout et d'aqueduc, la chaussée, les trottoirs, l'aménagement sommaire du parc et la plantation d'arbres, les feux de circulation, l'éclairage et l'alimentation électrique.

Réseau d'aqueduc

Une conduite maitresse de 400 mm de diamètre est prévue dans le boulevard Contrecœur. Les rues secondaires seront desservies par des conduites de 300 mm et 200 mm de diamètre. Le réseau d'aqueduc sera à une profondeur minimum de 1,8 mètre par rapport au profil des chaussées. Les conduites seront en fonte ductile avec joints mécaniques selon les normes de la Ville de Montréal.

Réseau d'égout unitaire

Le site Contrecœur est situé dans le bassin de drainage Mercier dont 95 % du territoire est desservi par un réseau d'égout unitaire (combiné). L'ensemble du réseau est défini selon les normes en vigueur, en vertu des ententes entre la Ville de Montréal et le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des parcs sur le type d'égout, le contrôle à la source des apports de drainage de surface et le rejet des eaux des gouttières sur des espaces gazonnés pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Travaux pré-requis

Compte tenu que le collecteur proposé doit se raccorder au collecteur existant de la rue de Teck, une section du collecteur doit être préalablement construite dans la rue Contrecœur, entre les rues Sherbrooke et de Teck. Ce tronçon, d'une longueur d'environ 250 mètres, est un pré-requis situé hors des limites du projet.

Trottoir et chaussée

Les géométries et les structures de chaussée sont conformes aux normes de la Ville de Montréal.

Rues secondaires

La géométrie proposée des rues secondaires consiste en une chaussée à double sens avec une voie de circulation dans chaque direction. La largeur de la chaussée est de 11 mètres. Les trottoirs sont de type monolithe de 1,7 mètre de largeur et l'emprise est de 17,0 mètres.

Boulevard Contrecœur

La géométrie proposée du boulevard Contrecœur consiste en une chaussée à double sens avec deux voies de circulation dans chaque direction. La largeur de la chaussée est de 14,1 mètres. Les trottoirs proposés sont de type monolithe de 1,7 mètre de largeur. L'emprise du boulevard Contrecœur est de 21,1 mètres.

Éclairage et réseau d'alimentation

Les services publics qui desserviront le site Contrecœur sont ceux d'Hydro-Québec, de Vidéotron et de Bell Canada. Selon l'occupation du sol, l'alimentation des services publics est divisée en deux secteurs d'alimentation, soit le secteur sud où les habitations sont à haute densité et le secteur nord où les habitations sont à faible densité.

Le secteur sud prévoit l'alimentation par réseaux souterrains conventionnels, un réseau d'éclairage et un réseau de conduits, Hydro-Québec, Bell, Vidéotron. Le secteur nord prévoit l'alimentation du développement avec des bornes de raccordement conjointes qui réunissent l'ensemble des services publics avec l'éclairage.

Circulation et transport

Dans l'étude de transport et de circulation soumise en 2005 à la SHDM, il y est recommandé de contrôler la circulation à trois intersections existantes en périphérie du site Contrecœur:

- l'intersection Contrecœur/Sherbrooke;
- l'intersection Hector/Sherbrooke;
- l'intersection Roi-René/Sherbrooke.

Les installations prévues comprennent les feux de circulation pour véhicules et piétons, les bases et massifs de conduits et le raccordement aux feux existants en amont et en aval des intersections. Le site profitera, à une distance d'environ 1 kilomètre, de la présence de la station de métro Honoré-Beaugrand et d'une desserte relativement bonne des circuits d'autobus sur la rue Sherbrooke; cette desserte sera valorisée par le positionnement stratégique d'autobus et par la gestion des circuits et des horaires qui tiennent compte de la demande de cette nouvelle population.

Aménagement paysager

Deux types d'aménagement paysager sont planifiés pour le développement du site Contrecœur : les plantations d'arbres et l'aménagement de parc.

Les arbres seront mis en place dans les fosses d'arbres prévues pour chaque rue. Mille (1 000) arbres seront plantés. Les travaux d'aménagement du parc n'ont pas fait l'objet d'un plan d'aménagement détaillé; toutefois, une estimation a été faite suivant les investissements faits pour des parcs similaires à l'intérieur du territoire de la Ville de Montréal.

La circulation et le transport

La gestion de la circulation et du transport conséquent au développement du projet ne demande que quelques ajustements, les analyses ayant démontré que :

-
- une gestion des intersections à l'intérieur du site avec des panneaux d'arrêt serait suffisante;
 - même si l'impact sur la circulation à l'intersection Roi-René/Yves-Prévost est plus important, l'installation des feux de circulation à l'intersection Roi-René/Yves-Prévost permettra de minimiser l'impact du développement.

3. LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT

Le plan directeur mise sur les composantes suivantes :

- Une offre commerciale limitée, de l'envergure de commerces et de services de voisinage visant à compléter l'offre existante dans le quartier;
- L'offre d'un espace parc représentant 10% de la superficie totale du site et servant aussi de zone tampon avec la carrière;
- L'optimisation du nombre d'unités de logements offertes sur le site.

3.1 LA PROGRAMMATION DU DÉVELOPPEMENT

Le plan directeur d'aménagement répond à un concept de développement axé sur l'environnement résidentiel et la vie de quartier, optimisant la présence de l'habitation et limitant le commerce à une desserte de voisinage. Dans ce concept, tout usage d'utilité publique, tels les ateliers municipaux, n'offre pas les conditions de compatibilité requises pour préserver le caractère, la quiétude et la qualité de vie de quartier recherchés. Le tableau suivant résume la répartition des superficies de terrain et des typologies du plan directeur de base :

	Plan directeur	
RÉPARTITION DES SUPERFICIES DE TERRAIN		
	M2	%
HABITATION	214 664	57
COMMERCE	19 000	5
RÉSERVE COMMERCE	17 200	5
ESPACE MULTIFONCTIONNEL	15 900	4
PARC	39 000	10
RUES	74 236	19
TOTAL	380 000	100
RÉPARTITION DES UNITÉS RÉSIDENTIELLES	Nombre d'unités	%
UNIFAMILIALES ISOLÉES	92	5
UNIFAMILIALES JUMELÉES	144	8
UNIFAMILIALES EN RANGÉE	200	11
BIFAMILIALES JUMELÉES	24	1
TRIFAMILIALES JUMELÉES	42	2
PLEX	936	51
RÉSIDENCES PERSONNES ÂGÉES	398	22
TOTAL	1 836	100

Le secteur d'emplois

Le plan directeur répond à une opportunité limitée de développement commercial axé sur l'implantation de petites surfaces commerciales ou d'un petit centre commercial s'adressant principalement à la clientèle environnante du quartier. Le secteur commercial représente dans ce cas environ 5 000 mètres carrés de superficie de plancher occupant environ 20 000 mètres carrés de terrain; une réserve de terrain de 17 000 mètres carrés, en prolongement vers le Nord et permettant d'accroître la superficie de plancher à 10 000 mètres carrés, est également possible pour pallier à tout besoin à moyen ou à long termes.

L'offre d'espace communautaire

Le plan directeur prévoit l'aménagement d'un espace vert boisé et de parc couvrant quelque 39 000 mètres carrés ou 10% (+ou-) de la superficie du site.

Un terrain adjacent au parc dont la vocation reste à déterminer suivant les besoins du secteur offre la possibilité d'accueillir des équipements communautaires. Ce terrain totalise une superficie de 15 900 mètres carrés.

Le secteur d'habitation

Le secteur d'habitation répond à des opportunités de marché diversifiées permettant une offre de typologies résidentielles et de prix variés; le plan directeur de base, de densité moyenne, pourrait accueillir 1 836 unités de logements; au besoin et selon les opportunités, la densité moyenne pourrait être augmentée; ces unités selon les typologies suivantes:

- Habitations pour les aînés (398 unités),
- Habitations multifamiliales (plex, 936 unités),
- Habitations bi et tri familiales jumelées (66 unités),
- Habitations unifamiliales en rangée (200 unités),
- Habitations unifamiliales jumelées (144 unités),
- Habitations unifamiliales détachées (92 unités).

La réalisation des objectifs de plus de 1 100 logements abordables et sociaux, plus de 60% des unités totales, pourrait être déclinée comme suit : mettre le %

- 217 unités plex en logement social et 199 unités pour personnes âgées en logement social (22%);
- 719 unités plex en logements abordables (39%).

3.2 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SUPPORTANT LE PLAN DIRECTEUR

Le plan directeur d'aménagement se structure sur la base des composantes suivantes (voir le plan directeur d'aménagement) :

- L'implantation de l'activité commerciale en frontage de la rue Sherbrooke, offrant la visibilité optimale et servant de tampon aux nuisances causées par la circulation véhiculaire sur la rue Sherbrooke;
- Un espace parc boisé de 39 500 mètres carrés le long des limites de la carrière qui sert de tampon à la présence de la carrière; cet espace s'étend sur 535 mètres de longueur et 100 mètres de profondeur servant ainsi à atténuer encore plus les nuisances liées à la carrière;
- Un écran limitant les effets négatifs du bruit et de la poussière générés par les opérations régulières de la carrière, avec l'érection d'une clôture de sécurité le long des limites est avec la carrière;
- Une rue collectrice résidentielle permettant la transition entre les activités résidentielles et les activités commerciales et communautaires, tout en permettant d'éloigner encore plus les habitations de la carrière; cette rue collectrice sert aussi de porte d'entrée principale au projet à partir de la rue Sherbrooke et la présence du parc à l'est fait image de l'environnement urbain du secteur. La collectrice vient se raccorder au prolongement de la rue Robitaille plus au nord; cette dernière pourrait se poursuivre vers le nord-est éventuellement, s'il y a lieu;
- Aussi, le projet permet de désenclaver le secteur résidentiel d'Anjou en rattachant le projet à la rue Rondeau dans le prolongement de la rue Eugène-Achard;
- Le développement résidentiel se déploie de la plus forte densité au sud, près de la rue Sherbrooke, à la plus faible densité à l'extrémité nord du site, aux limites d'Anjou :
 - Complexe d'habitations pour aînés adjacent au CLSC, face aux services commerciaux et au parc, et à proximité du transport en commun sur la rue Sherbrooke,
 - Le secteur central du site se déploie en habitations multiplex dont la moitié en frontage du parc,
 - Le secteur centre-nord regroupe les habitations unifamiliales en rangée,
 - L'extrémité nord offre un ensemble d'habitations unifamiliales isolées;
- L'intégration au quartier résidentiel existant à l'ouest se réalise par le prolongement dans le projet des rues locales Rousseau et de Grosbois, favorisant notamment une bonne accessibilité à l'espace parc projeté;
- L'interface avec les résidences au nord du site (rues Paul-Pau et Charles-Goulet) est assurée par l'implantation d'habitations unifamiliales détachées.

Plan d'aménagement

1. LES OJBECTIFS DU PLAN DIRECTEUR

2. LES GRANDS ENJEUX

3. LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT



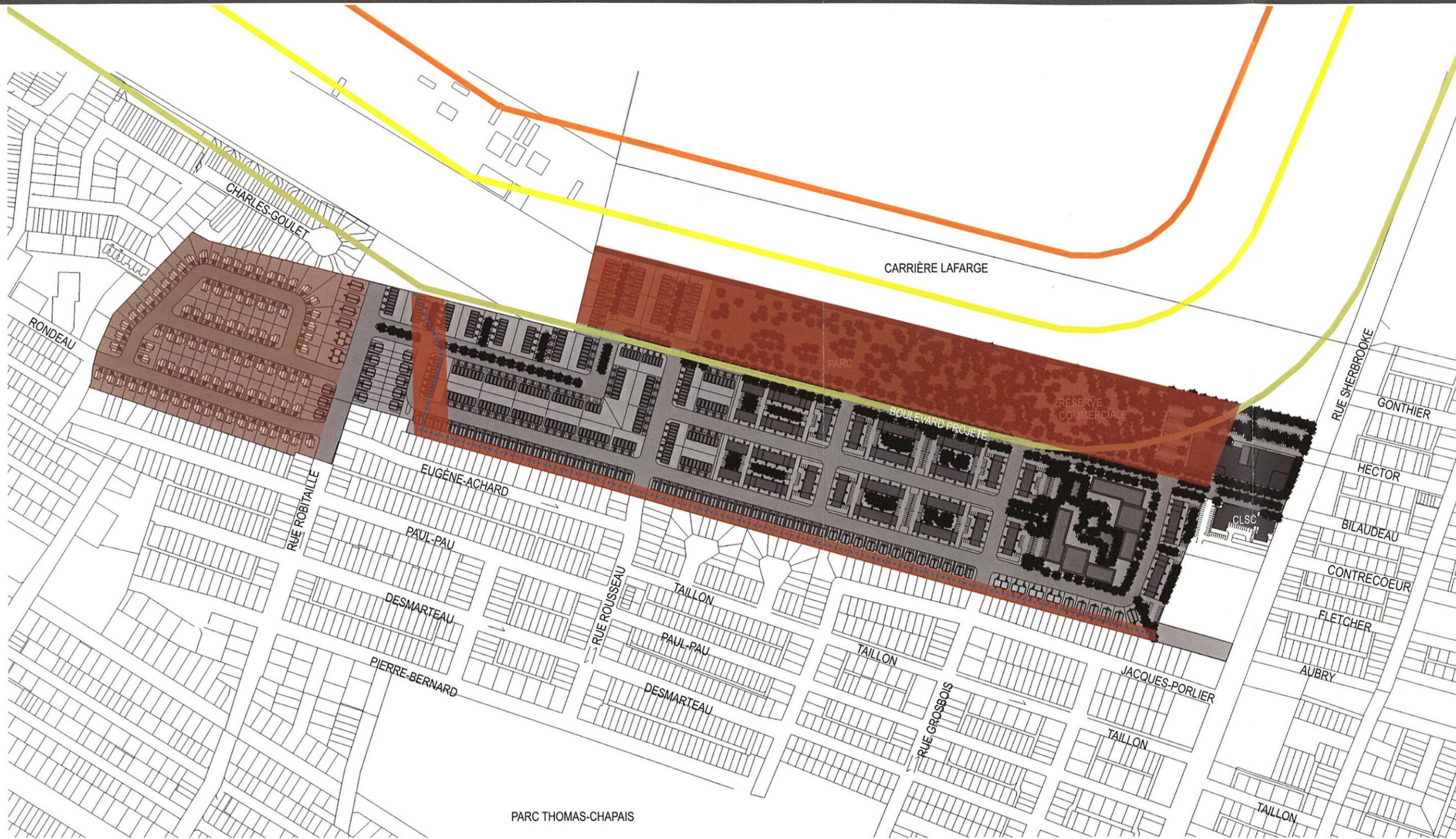
-  UNIFAMILIALE ISOLÉE
-  UNIFAMILIALES JUMELÉES
-  UNIFAMILIALES EN RANGÉE
-  BIFAMILIALES JUMELÉES
-  TRIFAMILIALES JUMELÉES
-  PLEX
-  RÉSIDENCES POUR LES ÂÎNÉS
-  COMMERCIAL
-  RÉSERVE COMMERCIALE / PARC
-  PARC
-  ESPACE MULTIFONCTIONNEL

RÉPARTITION DES SUPERFICIES DE TERRAIN

SITE	
	380 000 m ² / 4 090 420 pi ²
HABITATION	57% 214 664 m ² / 2 310 624 pi ²
COMMERCÉ	5% 19 000 m ² / 204 515 pi ²
RÉSERVE COMMERCÉ	5% 17 200 m ² / 185 140 pi ²
ESPACE MULTIFONCTIONNEL	4% 15 900 m ² / 171 146 pi ²
PARC	10% 39 000 m ² / 419 793 pi ²
RUES	19% 74 236 m ² / 799 069 pi ²

RÉPARTITION DES UNITÉS D'HABITATION

1 836	
UNIFAMILIALES ISOLÉES	92 (5%)
UNIFAMILIALES JUMELÉES	144 (8%)
UNIFAMILIALES EN RANGÉE	200 (10,5%)
BIFAMILIALES JUMELÉES	24 (1,5%)
TRIFAMILIALES JUMELÉES	42 (2%)
PLEX (+«CORRIDOR COMMUN»)	936 (51%)
RÉSIDENCES PERSONNES ÂGÉES	398 (22%)



ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE
PLAGES DE CONTAMINATION

- SECTEUR CARACTÉRISÉ AVEC PLAGE DE CONTAMINATION CONNUE
- SECTEUR CARACTÉRISÉ AVEC PLAGE DE CONTAMINATION INCONNUE

INTENSITÉ DES VIBRATIONS
PLAGE DE VITESSE PARTICULAIRE

- < 5 mm / s
- 5 À 10 mm / s
- 10 À 20 mm / s