

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

Plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecoeur

Rapport final

L e 3 avril 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. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU MANDAT	1
1.1 Les objectifs du mandat d'étude	1
1.1.1 Un cadre de référence pour la mise en valeur	3
1.1.2 Une connaissance détaillée du site et de ses conditions de viabilisation	3
1.1.3 Les conditions de mise en valeur compte tenu des politiques municipales, notamment en matière d'habitation, de développement économique et d'aménagement	4
1.2 L'état d'avancement du dossier d'aménagement et des dossiers supports sectoriels	5
2. LES GRANDS ENJEUX URBANISTIQUE, ÉCONOMIQUE ET PHYSICO SPATIAL DE LA MISE EN VALEUR DU SITE	6
2.1 Les enjeux urbanistiques	6
2.2 Les enjeux économiques	10
2.3 Les enjeux physico-spaciaux	12
3. LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT	18
3.1 La programmation du développement	18
3.2 Les principes d'aménagement supportant le plan directeur	20
4. LES DÉFIS À RELEVER	25

ANNEXE A – ÉTUDES SECTORIELLES

1. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU MANDAT

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.

Suite à cette décision, la SHDM a octroyé, en décembre 2004, le mandat de réalisation du « Plan de développement d'ensemble du site Contrecoeur » à la firme Groupe Gauthier Biancamano Bolduc faisant suite à un appel de proposition. Les termes de cet appel sont consignés dans les documents de soumission intitulé « Offre de service en urbanisme pour la réalisation d'un plan de développement d'ensemble pour le site Contrecoeur »¹ émis en octobre 2004.

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

1.1 LES OBJECTIFS DU MANDAT D'ÉTUDE

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).

Les termes de référence du mandat citaient quatre (4) grandes phases d'élaboration du plan de développement :

- Une mise en contexte
- L'élaboration de scénarios (minimum deux)
- Un programme de développement
- Un rapport final.

En respect de ces orientations, les objectifs du mandat peuvent être résumés sous trois activités structurantes.

¹ Société d'habitation et de développement de Montréal, Offre de service en urbanisme pour la réalisation d'un plan d'ensemble pour le site Contrecoeur, Documents de soumission, Cahier des charges générales et formulaire de soumission, octobre 2004.

plan de localisation du site



PLAN DE LOCALISATION



ANJOU

MONTRÉAL - EST

CARRIÈRE LAFARGE

SITE À DÉVELOPPER
S= ± 380 000 m²

CLSC

PARC THOMAS-CHAPAIS

ARRONDISSEMENT
MERCIER-HOCHÉLAGA-
MAISONNEUVE



GROUPE GAUTHIER,
BIANCAMANO, BOLDUC
urbanistes-conseils

S I T E C O N T R É C O E U R



SHDM

1.1.1 UN CADRE DE RÉFÉRENCE POUR LA MISE EN VALEUR

Historiquement, le développement de ce site pouvait difficilement être réalisé, notamment à cause de la présence d'un site d'entassement de neiges usées sur la portion est du site. Cette contrainte ayant été levée par l'abandon de ces opérations, il est maintenant possible de rendre l'ensemble du site disponible au développement.

L'objectif de base du mandat cible l'élaboration d'un cadre de planification identifiant les paramètres sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux et financiers à promouvoir lors d'une intervention de développement immobilier sur le site. Ainsi, le cadre de planification 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.

1.1.2 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 réalisation de 15 dossiers d'expertises sectorielles en plus des analyses urbanistiques de base (la liste complète et détaillée des études sectorielles est présentée à l'annexe A):

- la réalisation d'études d'expertises 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 qui viennent en support à l'urbanisme,
- 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,
- montage financier, à être finaliser dans le cadre de la préparation du plan d'affaires.

Aussi, deux expertises viennent en support direct à la promotion du projet auprès des divers intervenants : une simulation 3-D et un plan de communication.

1.1.3 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 visait 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 dernier, 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 »².

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,

- elle planifie et coordonne la mise en valeur de ses actifs à développer en y associant le secteur privé;
- elle gère des actifs en exploitation en recherchant la rentabilité et, à terme, la cession au secteur privé...
- 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. »³

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 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

² Extrait du document d'appel de service de la SHDM

³ Extrait du site web de la Ville de Montréal

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. »⁴

1.2 L'ÉTAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER D'AMÉNAGEMENT ET DES DOSSIERS SUPPORTS SECTORIELS

Suite au dépôt des études sectorielles dont la dernière (Étude sur le développement commercial) datait d'octobre 2005, et suite à l'élaboration de trois (3) scénarios préliminaires d'aménagement proposés en juin 2005, il a été possible de jeter les bases d'un plan directeur de développement déterminant l'encadrement de la mise en valeur du site.

Une décision de la part de la Ville de Montréal, sur ce plan directeur, permettra ainsi de consulter la population sur la base de ce plan directeur, de finaliser le plan d'affaires du programme de développement, et de procéder ultérieurement à la phase d'appel de proposition auprès de promoteurs aux fins de la réalisation d'un projet de développement immobilier.

⁴ 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 et la coordination des différentes expertises sectorielles ont mis 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 peut soulever certaines appréhensions, particulièrement de la part des voisins immédiats du site, mais aussi de la part des résidents du quartier en général.

Afin de gérer ces appréhensions, le projet met de l'avant des mesures de contrôle visant 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 (voir les planches des modèles architecturaux)
- 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.



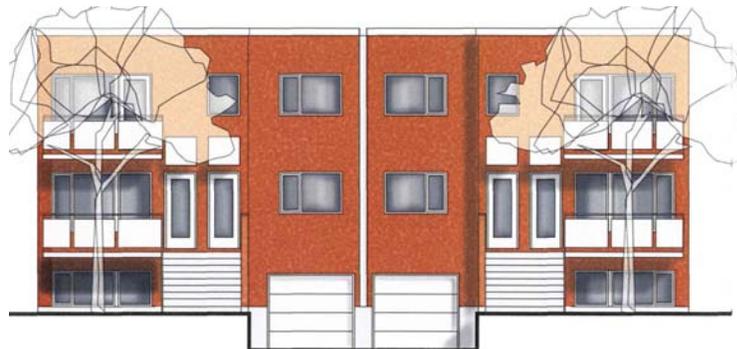
ÉLEVATION
UNIFAMILIAL - COTTAGE



ÉLEVATION
UNIFAMILIAL - JUMELÉE



ÉLEVATION
UNIFAMILIAL EN RANGÉE



ÉLEVATION
DUPLEX - JUMELÉ



ÉLEVATION
TRIPLEX - JUMELÉ



ÉLEVATION
PLEX - CONTIGUS



ÉLEVATION AVANT
RÉSIDENTE POUR AINÉS

Le développement durable

Le projet 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 :

- L'accueil d'une mixité sociale en offrant 50% des unités résidentielles en logements et copropriétés abordables (30 à 35%) et des unités du giron social-communautaire (15 à 20%);
- L'insertion harmonieuse avec les voisinages urbains;
- La consultation de la communauté locale sur le plan directeur, via l'Office de consultation de Montréal.

Une meilleure qualité de vie

Le projet apporte des composantes urbaines ciblant une amélioration de la qualité de vie des résidents, 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 sonore sous forme de talus anti-bruit végétal aux limites avec la carrière, qui éliminera les nuisances sonores et atténuera la propagation de la poussière;
- 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;
- C'est en respect de cet objectif de qualité de vie du secteur que le projet de collectrice municipale (projet du boulevard Bourget) a été repoussé à l'est de la carrière et que 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).

Une croissance économique viable

Le projet 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 leur 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 limitation du réchauffement, 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.

Par contre, la proximité de la carrière Lafarge et des raffineries de l'Est joue négativement, mais ne constitue pas une contrainte insurmontable.

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 :

Son potentiel de développement résidentiel

L'analyse de marché résidentiel⁵ confirme que le marché est encore solide 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 300 M\$.

Son 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.⁶

L'évaluation de la valeur de la propriété pour fins de vente

Sur la base du Plan directeur de base retenu, la valeur brute de la propriété s'établirait à un montant de l'ordre 20,750,000\$ ou 54.60\$/mètre carré en tenant compte d'un rajustement du prix lié à la présence de la carrière (- 5%) mais sans les rajustements relatifs aux autres conditions particulières présentes (la décontamination du site, les mesures de construction applicables pour les bâtiments dans la zone de vibration à l'est de la collectrice et les obligations liées à la desserte du site en égouts sanitaire et pluvial).⁷

⁵ Analyse de marché, Lotissement résidentiel-Contrecoeur, par Raymond Chabot Grant Thornton, avril 2005

⁶ Étude de marché commercial pour le site Contrecoeur, par Marcon-DDM, juillet 2005

⁷ Estimation-Valeur marchande Terrain vacant, Site Contrecoeur, Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Ville de Montréal, Projet 12.15, SHDM, par Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette et Associés LTÉE, juillet 2005

Son apport en revenus de taxation foncière

Le projet de développement à terme pourrait générer des revenus fiscaux bruts de l'ordre de quelque 5 M\$ par année.

2.3 LES ENJEUX PHYSICO-SPACIAUX

Le site doit composer avec des contraintes physico-spaciales 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 roc à faible profondeur;
- Le faible profondeur de la nappe phréatique;
- La présence de pochettes de contamination due aux activités du site d'entassement de la neige, à la présence de remblais mal géré 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

Les opérations d'exploitation de la carrière Lafarge génèrent des impacts négatifs au niveau sonore, de vibration et de poussière.⁸

Les activités de concassage et de camionnage sont responsables des nuisances sonores qui seront gérées par la réalisation d'un écran sonore aux limites est du site, tel un talus paysager.

Les vibrations ressenties dans le secteur proviennent du dynamitage; notons que le dynamitage se fait entre 14h30 et 15h30 d'avril à novembre à raison de 1,5 dynamitage en moyenne par semaine; aucun dynamitage n'est réalisé le samedi et le dimanche. Compte tenu des recommandations du rapport d'expertise, en contrôlant à terme la limite de la zone d'exploitation de la carrière, les impacts de vibration sur les bâtiments futurs seraient du même ordre que présentement pour plus de 95% des bâtiments; aussi, le 5% des bâtiment qui seraient localisés à l'est de la collectrice serait toujours dans une plage de dommage potentiel mineur et seulement esthétique. L'application de mesures d'assemblage de certains matériaux pour minimiser ces dommages potentiels esthétiques pourrait même servir d'élément de marketing dans la mise en marché des résidences.

⁸ Étude de gestion des impacts de la vibration associés à la carrière Lafarge, par le Groupe Séguin, Experts-conseil Inc, juin 2005

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; des mesures de construction peuvent aussi servir à diminuer les effets négatifs (par exemple, utilisation de fenêtres plus facilement lavables, localisation appropriée des prises d'air, intégration de filtre à air efficaces)

La situation géotechnique

L'analyse de la situation géotechnique a tenu compte d'un ensemble d'études réalisées antérieurement. En synthèse, « ...le site à l'étude est caractérisé par la présence d'un remblai granulaire directement en surface et dans la majeure partie du site.

Le socle rocheux est peu profond. Lors de l'investigation, le roc a été rencontré sur des profondeurs variant entre 0,07m et 3,40m. Aux endroits où le remblai est absent, les dépôts meubles granulaires ou le roc sont recouverts de terre végétale pouvant atteindre 650 mm. Une deuxième couche de terre végétale a parfois été rencontrée sous les matériaux de remblai...

Une problématique non négligeable concerne la hauteur de la nappe phréatique. En effet, celle-ci est peu profonde. LVM-Fondatec recommande donc d'abaisser par pompage le niveau de l'eau souterraine à près de 300 mm sous le fond des excavations. »⁹

Ainsi, la situation à ce titre va exiger l'application de mesures qui auront pour conséquence d'accroître, soit le coût des infrastructures, soit le coût des constructions à cause de :

- La présence de roc à faible profondeur,
- La hauteur de la nappe phréatique,
- Le faible capacité portante du remblai.

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 (HPC10—C5) des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et/ou des métaux (Cu, Zn) ainsi que par des huiles et graisses minérales...les taux de contamination sont trop élevés pour y permettre un développement résidentiel. Une utilisation du secteur à des fins commerciales est toutefois permise...Une caractérisation est requise compte tenu que le secteur 1 subit un changement d'utilisation du territoire.

Secteur 2

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

⁹ Étude géotechnique, par Groupe Séguin Experts-conseil Inc, juillet 2005

- 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.

Pour les mêmes raisons évoquées ..., une étude de caractérisation exhaustive doit avoir lieu sur ces quatre (4) zones.

La balance du secteur 2 est acceptable pour le développement résidentiel.

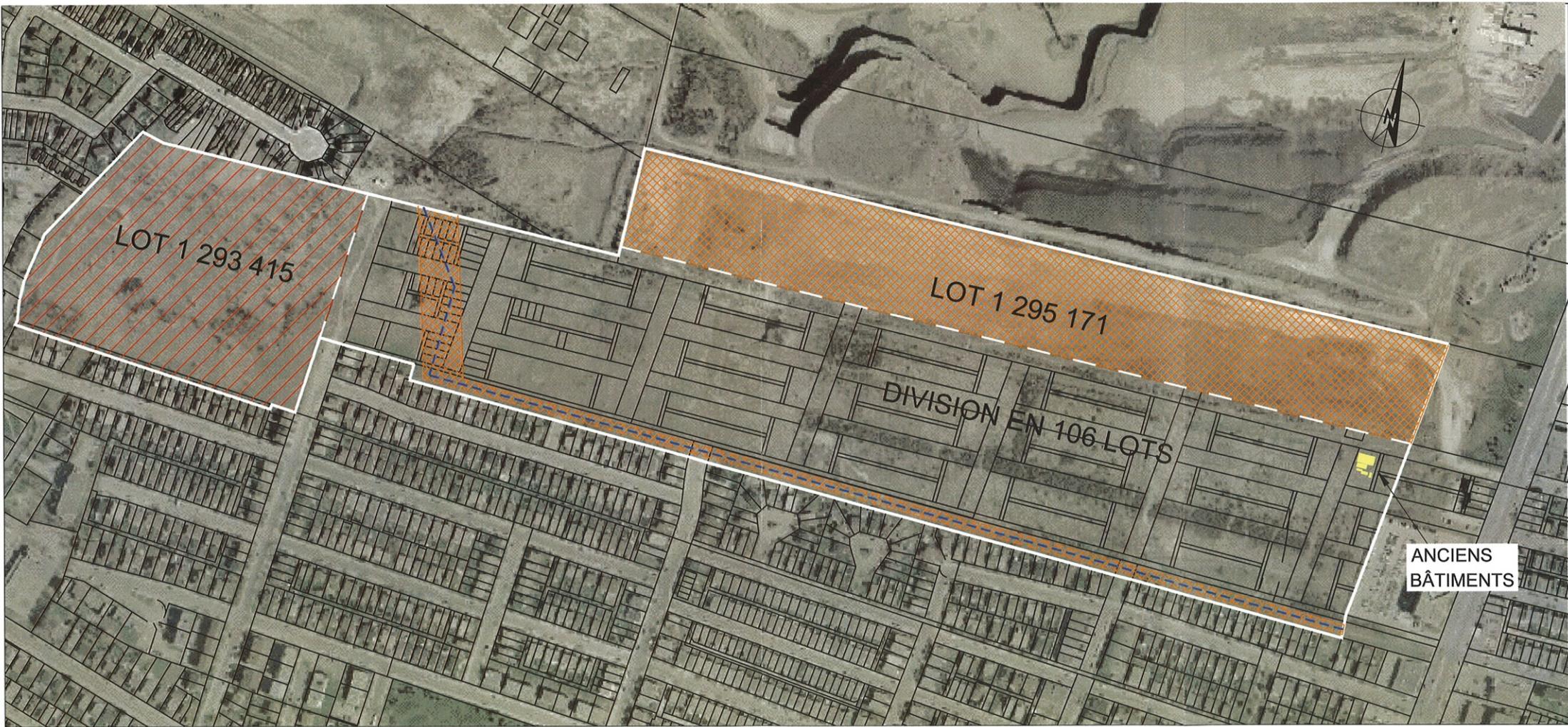
Secteur 3

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.

Par contre, le nombre limité de sondages réalisés sur le secteur 3 ne permet pas d'obtenir un portrait précis du secteur, à savoir la quantité optimale de remblai à sortir du site. C'est pourquoi il convient de réaliser une caractérisation plus serrée, afin d'évaluer de façon réaliste les quantités de déblai à prévoir. »¹⁰

¹⁰ Étude de caractérisation des sols et de l'eau souterraine, par le Groupe Séguin Experts-conseils Inc, juillet 2005

plan des "secteurs environnementaux "



LÉGENDE :

- LIMITE DU SECTEUR
- DIVISION LOTS
- TRACÉ APPROXIMATIF DE L'ANCIEN PIPELINE
- SECTEUR CARACTÉRISÉ AVEC PLAGE DE CONTAMINATION CONNUE
- SECTEUR CARACTÉRISÉ AVEC PLAGE DE CONTAMINATION INCONNUE

Projet **GRUPE SÉGUIN EXPERTS-CONSEILS**
 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE SITE
 PHASE I
 RÉALISÉE SUR UN TERRAIN VACANT SITUÉ
 À MONTRÉAL-EST

Titre
**FIGURE DE LOCALISATION
 SITE DE CONTRECŒUR**

	Dessau-Soprin Inc. <small>8230, rue Pauline-Vanier Anjou (Québec) H1J 3J5 Téléphone : 514.355.3512 Télécopieur : 514.355.0108</small>	
	Préparé P. Roy Dessiné J.-M. Robert Vérifié P. Roy	Discipline Environnement Échelle 1 : 4 000 Date 2005-04-13

Serv. maître	Projet	Lot	Sous-Lot	Disc.	No Dessin	Rév.
045	P002165	0100	0000	HG	0001	0A

Fichier: G:\045\PROJ2165\Cad\PLAN DE BASE\PROJ2165-100HG-001-0A.DWG

CE DOCUMENT D'INGÉNÉRIE EST L'ŒUVRE DE DESSAU-SOPRIN ET EST PROTÉGÉ PAR LA LOI. IL EST DESTINÉ EXCLUSIVEMENT AUX FINS QUI Y SONT MENTIONNÉES. TOUTE REPRODUCTION OU ADAPTATION, PARTIELLE OU TOTALE, EN EST STRICTEMENT PROHIBÉE SANS AVOIR PRÉALABLEMENT OBTENU L'AUTORISATION ÉCRITE DE DESSAU-SOPRIN.

Les infrastructures et les services municipaux

La desserte en infrastructures municipales¹¹ et de services publics doit composer avec quelques contraintes majeures qui entraînent des coûts supplémentaires importants pour le viabilisation du site, soit:

- la présence de roc en surface, ou près de la surface,
- la nécessité de raccorder la conduite collectrice unitaire d'égouts (sanitaire et pluvial) au collecteur unitaire existant sur la rue De Teck au sud de la rue Sherbrooke, parce que « Selon les intervenants de la division Plan directeur-Égout et aqueduc de la Ville de Montréal, la zone nord du bassin, dans laquelle se situe le présent projet, a atteint sa capacité maximale »¹²
- et conséquemment, la nécessité de construire la conduite collectrice en entier du Sud au Nord au tout début du projet si on veut offrir toute la gamme des produits résidentiels en même temps;
- « La rétention des eaux pluviales : La Ville de Montréal exige que l'apport d'eau pluviale dans le réseau existant ne doit pas dépasser 35 litres/seconde par hectare. Cette rétention est imposée pour les secteurs commerciaux et pour les secteurs autre qu'unifamiliale. Par contre, il n'y a pas de restriction pour les rues. Pour respecter cette contrainte, les eaux de ruissellement devront être retenues à l'intérieur du site. Les méthodes de rétention préconisées pour le projet à l'étude sont les suivantes :
 - En surface sur les stationnements commerciaux;
 - En surface sur les toitures des commerces et résidences à habitations multiples;
 - Souterraines, à même les conduites de drainage. »¹³

La desserte en eau potable peut se faire en se branchant sur trois conduites du réseau existant sur les rues De Grosbois, Robitaille et Rousseau.

La desserte en infrastructures de services publics¹⁴ répondra aux paramètres appliqués par la Ville et les compagnies d'utilités publiques qui sont toutes présentes en bordure du projet :

- « Pour répondre aux besoins électriques et de télécommunication du projet...en fonction de la réglementation en vigueur, un réseau de distribution souterrain avec appareil hors sol doit être installé. Il s'agit d'un réseau souterrain de base. Les massifs seront installés dans l'emprise des rues et du boulevard proposé, sous les trottoirs... ».¹⁵
- « La Commission des services électriques de Montréal a confirmé que les services électriques doivent être enfouis... »¹⁶
- Les appareils hors sol seront installés conformément aux normes des compagnies d'utilités publiques.

¹¹ Étude sur les infrastructures municipales, par Le Groupe Séguin Experts-conseils Inc, avril 2005

¹² Ibidem

¹³ Ibidem

¹⁴ Étude sur les infrastructures de services publics, par Le Groupe Séguin Experts-Conseils, août 2005

¹⁵ Ibidem

¹⁶ Ibidem

- Pour Gaz Métro, la desserte du projet en gaz naturel est intéressante avec la présence de bâtiments résidentiels multifamiliaux et des quelques commerces; reste au promoteur de profiter de cette desserte potentielle.

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 ont montré qu'une gestion des intersections à l'intérieur du site avec des panneaux d'arrêt serait suffisante...L'impact sur la circulation à l'intersection Roi-René/Yves-Prévost est plus important ...Afin de minimiser l'impact de l'implantation du développement... nous recommandons l'installation des feux de circulation à l'intersection Roi-René/Yves-Prévost. »¹⁷

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 pourra être valorisée par le positionnement stratégique d'autobus et l'étude de circuits et d'horaires tenant compte de la demande de cette nouvelle population.

L'estimation des coûts de réalisation des infrastructures et services municipaux

Compte tenu des analyses réalisées à date, le coût de réalisation des travaux d'infrastructures (aqueduc, égout unitaire, trottoir et bordure, chaussée et éclairage) requis pour la viabilisation du plan directeur se chiffre à quelque 20 850 000\$¹⁸ et le coût de réalisation du collecteur sur le site et de son branchement vers le collecteur de la rue de Teck est de l'ordre de 9,5M\$, incluant les contingences et les taxes.

Le plan d'affaires relatif à la réalisation de l'ensemble du projet déterminera les conditions et le cadre financiers dans lequel évoluera la mise en œuvre dans le temps.

¹⁷ Étude sur les infrastructures municipales, par Le Groupe Séguin Experts-conseils Inc, avril 2005

¹⁸ Estimation des coûts, Le Groupe Séguin Experts-conseils Inc, juillet 2005

3. LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT

Le plan directeur de base (avec école) retenu cible 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;
- L'implantation d'un complexe scolaire privé.

3.1 LA PROGRAMMATION DU DÉVELOPPEMENT

Le plan directeur d'aménagement avec école (plan directeur de base) 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	207 660	55
COMMERCE	19 000	5
RÉSERVE COMMERCIALE	17 200	5
PARC	34 900	9
ÉCOLE	20 000	5
RUES	81 240	21
TOTAL	380 000	100
RÉPARTITION DES UNITÉS RÉSIDENTIELLES	NOMBRE D'UNITÉS	%
UNIFAMILIALE ISOLÉE	92	6
UNIFAMILIALE JUMELÉE	144	9
UNIFAMILIALE EN RANGÉE	256	16,5
BI- FAMILIALE JUMELÉE	24	1,5
TRI FAMILIALE JUMELÉE	42	3
PLEX	692	45
RÉSIDENCES PERSONNES ÂGÉES	300	19
TOTAL	1 550	100

RÉPARTITION DES SUPERFICIES DE TERRAINS PAR TYPOLOGIE RÉSIDENTIELLE		
	M2	%
TYPLOGIES RÉSIDENTIELLES		
UNIFAMILIALE ISOLÉE	43 969	21%
UNIFAMILIALE JUMELÉE	29 566	14%
UNIFAMILIALE EN RANGÉE	46 857	23%
BI-FAMILIALE JUMELÉE	4 658	2%
TRI-FAMILIALE JUMELÉE	5 849	3%
PLEX	55 644	27%
RÉSIDENTICE POUR LES AÎNÉS	21 117	10%
TOTAL SUPERFICIE HABITATIONS	207 660	100%

Le secteur d'emplois

Le plan directeur répond donc 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 prévue pour pallier à tout besoin de croissance 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.

De plus, le plan directeur prévoit l'implantation d'une école privée avec plaines de jeux adjacentes à l'extrémité nord-est du site.

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 quelque 1 550 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 (300 unités sur 7 étages),
- Habitations multifamiliales (plex, 692 unités sur 3 étages),
- Habitations bi et tri familiales jumelées (66 unités sur deux étages),
- Habitations unifamiliales en rangée (300 unités),
- Habitations unifamiliales jumelées (144 unités),
- Habitations unifamiliales détachées (92 unités).

La réalisation des objectifs de 750 logements abordables et sociaux pourrait, à titre indicatif être décliner comme suit : se concrétiser par la programmation (à être finaliser) suivante :

- 150 unités plex et 150 unités pour les aînés en logement social et communautaire
- 450 unités plex en logements abordables, locatifs et en propriété.

En alternative à la présence de l'école, un ensemble résidentiel d'une cinquantaine d'unités de logements pourrait être aménagé, ce qui porterait le nombre total d'unités à environ 1550.

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 et sa variante ci-joints) :

- 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 sonore planté, 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 harmonieuse avec les habitations existantes à l'ouest du site (rues Jacques-Porlier, Eugène-Achard et les cul-de-sac de la rue Taillon) est assurée par l'implantation d'habitations de la même typologie que les habitations limitrophes existantes (unifamiliales jumelées et bi-trifamiliales jumelées) et de la même hauteur (soit 2 étages);
- 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 A - directeur de base avec école



PLAN DE DÉVELOPPEMENT A - SANS ÉCOLE

JANVIER 2006



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

RÉPARTITION DES SUPERFICIES DE TERRAIN

SITE	
HABITATION	380 000 m ² / 4 090 420 pi ² (58%)
COMMERCES	216 300 m ² / 2 328 300 pi ² (5%)
RÉSERVE COMMERCES	19 000 m ² / 204 515 pi ² (4%)
PARC	17 200 m ² / 185 140 pi ² (10%)
RUES	39 500 m ² / 425 210 pi ² (23%)
	88 000 m ² / 947 255 pi ²

RÉPARTITION DES 1 558 UNITÉS D'HABITATION

UNIFAMILIALES ISOLÉES	92 (6%)
UNIFAMILIALES JUMELÉES	144 (9%)
UNIFAMILIALES EN RANGÉE	304 (19%)
BIFAMILIALES JUMELÉES	24 (2%)
TRIFAMILIALES JUMELÉES	42 (3%)
PLEX	652 (42%)
RÉSIDENCES PERSONNES ÂGÉES	300 (19%)



GROUPE GAUTHIER,
BIANCAMANO, BOLDOC
urbanistes-conseils

S I T E C O N T R E C O E U R



SHDM

plan B - directeur sans école



PLAN DE DÉVELOPPEMENT B - AVEC ÉCOLE

MARS 2006



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

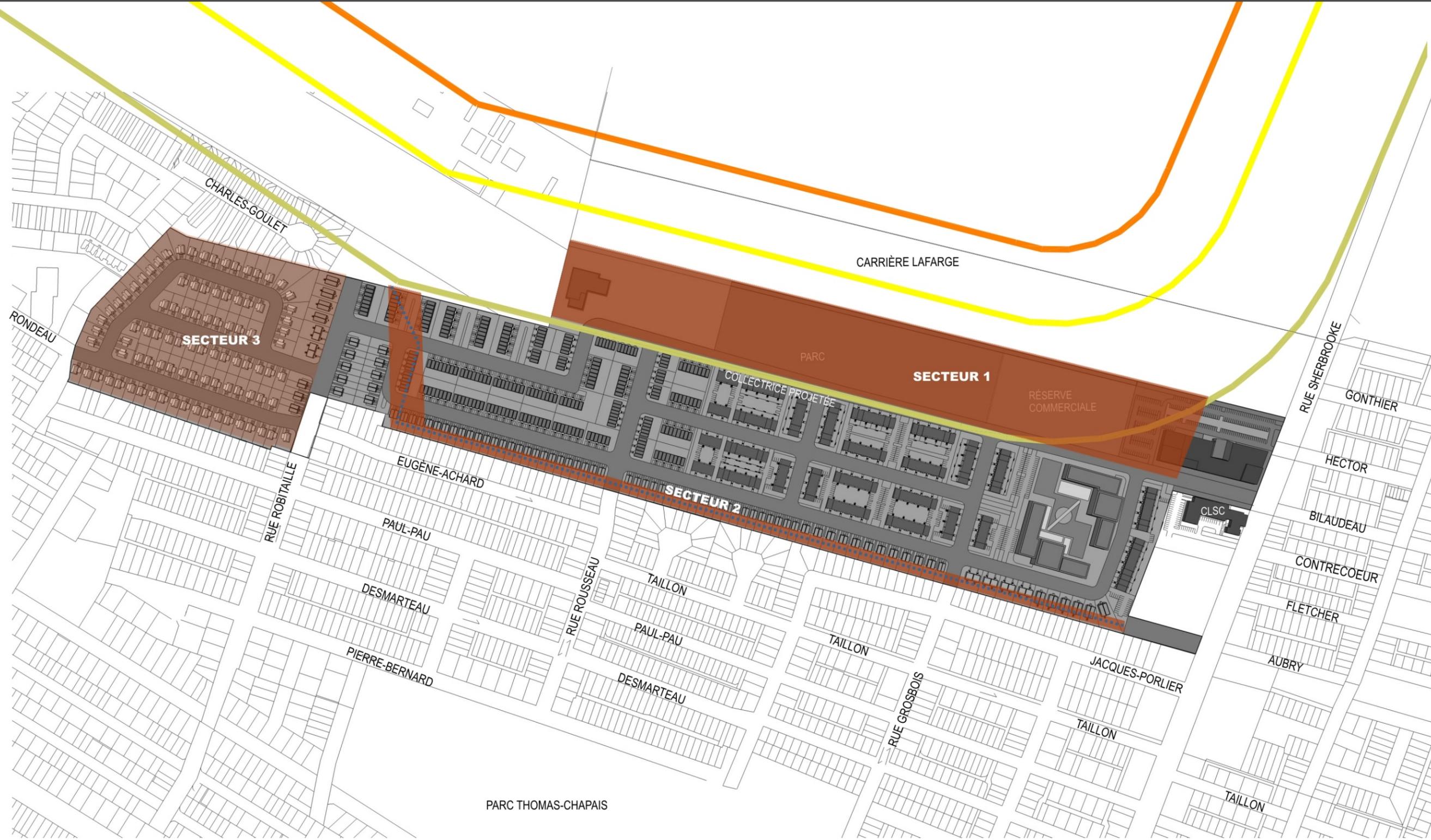
RÉPARTITION DES SUPERFICIES DE TERRAIN SITE

SITE	380 000 m ² / 4 090 420 pi ²
HABITATION	55% 207 660 m ² / 2 235 310 pi ²
COMMERCE	5% 19 000 m ² / 204 515 pi ²
RÉSERVE COMMERCE	5% 17 200 m ² / 185 140 pi ²
ÉCOLE	5% 20 000 m ² / 215 285 pi ²
PARC	9% 34 900 m ² / 375 670 pi ²
RUES	21% 81 240 m ² / 874 500 pi ²

RÉPARTITION DES 1 550 UNITÉS D'HABITATION

UNIFAMILIALES ISOLÉES	92 (6%)
UNIFAMILIALES JUMELÉES	144 (9%)
UNIFAMILIALES EN RANGÉE	256 (16,5%)
BIFAMILIALES JUMELÉES	24 (1,5%)
TRIFAMILIALES JUMELÉES	42 (3%)
PLEX	692 (45%)
RÉSIDENCES PERSONNES ÂGÉES	300 (19%)

plan C - zone d'impacts environnementaux



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

4. **LES DÉFIS À RELEVER**

Sommairement, les enjeux d'aménagement et de développement énumérés ci-après signalent les situations à gérer dans la phase de mise en œuvre du projet :

- l'ajustement de la réglementation d'urbanisme : modifications du plan et des règlements d'urbanisme en ce qui concerne les limites des aires d'affectation et les usages autorisés, augmentation du nombre d'étages maximum autorisé;
- La desserte en infrastructures de viabilisation qui oblige à se brancher sur le collecteur d'égouts unitaire sur la rue Teck au sud de la rue Sherbrooke et qui oblige la réalisation en entier du collecteur interne, à court terme, tout le long de la rue collectrice du projet si on veut offrir sur le marché dès le départ une variété de typologies résidentielles;
- La gestion de la nappe phréatique;
- Les études environnementales requises pour pouvoir procéder subséquemment aux opérations de décontamination des poches de contamination sur le site (site d'entassement des neiges usées, secteur de remblai et corridor de la conduite d'oléoduc);
- La limitation des activités de la carrière à la zone de création d'impact minimal; cette action requiert une modification du schéma d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal;
- L'aménagement et l'équipement du parc de quartier;
- L'aménagement du domaine public;
- L'aménagement d'un écran sonore le long des limites avec la carrière;
- Le contrôle des coûts et le financement très importants, pour rendre le site disponible au développement dans les plus brefs délais, reliés aux particularités du site : contamination, desserte en infrastructures, aménagement du parc de quartier et de l'écran sonore;
- La livraison de 50% des unités de logement en logements abordables (de 30 à 35%) et de logement social-communautaire (de 15 à 20%), soit environ 750 logements au total, surpassant les objectifs et les orientations des politiques municipales en ces domaines;
- L'application de la stratégie de développement durable et responsable de la Ville de Montréal.

plan – plages de " vibration"

ANNEXE A – ÉTUDES SECTORIELLES

- Analyse de marché, Lotissement résidentiel-Contrecoeur, par Raymond Chabot Grant Thornton, avril 2005, mise à jour en avril 2006.
- Étude de marché commercial pour le site Contrecoeur, par Marcon-DDM, juillet 2005.
- Étude de gestion des impacts de la vibration associés à la carrière Lafarge, par le Groupe Séguin, Experts-conseil Inc, rapport final, juin 2005.
- Étude géotechnique, par Groupe Séguin Experts-conseil Inc, rapport final, juillet 2005.
- Évaluation environnementale de site phase 1 réalisée sur un terrain vacant, par le Groupe Séguin Experts-conseil, Inc, rapport final, avril 2005
- Étude de caractérisation des sols et de l'eau souterraine, par le Groupe Séguin Experts-conseils Inc, rapport final, juillet 2005.
- Étude sur les infrastructures municipales, par Le Groupe Séguin Experts-conseils Inc, avril 2005, mise à jour en avril 2006.
- Étude sur les infrastructures de services publics, par Le Groupe Séguin Experts-Conseils Inc, août 2005
- Étude de transport et circulation, rapport final, par le Groupe Séguin Experts-conseils Inc, juillet 2005.
- Assistance technique en architecture dans l'élaboration du plan d'aménagement détaillé et Étude préliminaire d'esquisses architecturales des différentes typologies d'habitation, mai 2005
- Estimation des coûts, Le Groupe Séguin Experts-conseils Inc, juillet 2005, mise à jour en avril 2006.
- Estimation-Valeur marchande Terrain vacant, Site Contrecoeur, Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Ville de Montréal, Projet 12.15, SHDM, par Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette et Associés Ltée, juillet 2005, mise à jour en mars 2006.
- Une Simulation 3-D de scénarios d'aménagement, In Situ Simulation, en cours.
- Support en communication, Octane, en cours
- Montage financier relativement à la réalisation d'un plan de développement d'ensemble pour le site Contrecoeur, , CIM-Conseil en immobilisation et management, en cours,(à être finalisé dans la cadre du plan d'affaires à venir)

1. LE MANDAT

2. LES GRANDS ENJEUX

3. LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT

4. LES DÉFIS À RELEVER
