



PLAN DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT DU SITE CONTRECOEUR

MAI 2007

Table des matières

Imaginer – Réaliser Contrecœur	1
PARTIE I : CONNAISSANCE DU SECTEUR D'INTERVENTION	
Une localisation avantageuse dans l'est de la Ville	3
Un projet structurant pour le quartier	5
Un environnement résidentiel diversifié	7
Un ensemble complexe de défis d'aménagement	10
PARTIE II : CONCEPT D'AMÉNAGEMENT	
Une typologie d'îlots diversifiée et une trame de rues hiérarchisée et intégrée	12
Un milieu propice aux déplacements actifs et au transport collectif	15
Un parti paysager urbain unique	17
Un milieu de vie complet	19
Un projet résidentiel en harmonie avec le milieu	23
Un parti architectural alliant rigueur, sobriété et qualité	25
Le projet en bref	32
ANNEXE	
Étude d'ensoleillement	33
Bibliographie	40

Table des illustrations

Localisation	4
Principaux usages	6
Typologie des îlots	8
Typologie du bâti	9
Les enjeux	11
Trame et typologie des îlots	13
Trame des rues et accès	14
Réseau du transport actif et collectif	16
Aménagement paysager	18
Structuration du site	21
Hauteurs	22
Plan image	24
Plan image – détails	26
Rue Contrecœur – coupe	27
Rue de Grosbois – coupe	28
Rue de Grosbois – vue	29
L'allée centrale – vues	30
L'allée centrale – vue	31
Solstice d'été, plan	34
Solstice d'été, axonométrie	35
Équinoxes, plan	36
Équinoxes, axonométrie	37
Solstice d'hiver, plan	38
Solstice d'hiver, axonométrie	39

Le présent document constitue le rapport final du dossier de planification du « Plan directeur de développement du site Contrecœur », identifié par la Ville de Montréal comme *un projet structurant de milieu de vie exceptionnel* dans le cadre de la stratégie Imaginer – Réaliser MONTRÉAL 2025.

La Ville de Montréal cible par ce projet la mise en valeur d'un site de grande envergure couvrant quelque 38 hectares localisés dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Ce site jusqu'à récemment consacré à des activités incompatibles avec le secteur résidentiel adjacent 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 ensemble résidentiel de faible densité.

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

Le « Plan directeur de développement du site Contrecœur » est l'aboutissement d'un ensemble de travaux menés par la SHDM afin de prendre en compte les paramètres sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux, environnementaux et financiers susceptibles de contribuer à la mise en valeur optimale du site. Parallèlement, divers scénarios d'aménagement ont été produits et soumis à des exercices rigoureux de validation des différents paramètres énoncés ci-haut afin d'optimiser le potentiel de développement du site.

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 SHDM :

- 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 condition du site et des coûts importants nécessaires à sa viabilisation.

Le deuxième objectif concerne l'élimination des contraintes qui imposent des limites au développement optimal et les conséquences sur la faisabilité du projet :

- La proximité de la carrière et les aménagements nécessaires pour assurer un milieu de vie de qualité.
- L'état des sols et l'ampleur des interventions de décontamination des sols, nécessaire à un développement résidentiel.

Dans ce contexte, la réhabilitation du site pour permettre l'implantation d'un secteur de services et d'emplois et la construction de plusieurs centaines de logements, en cohérence avec la Stratégie municipale d'inclusion de logements abordables, constitue une priorité de la Ville de Montréal.

Le Plan directeur de développement du site Contrecœur propose d'abord une description du site et de son environnement urbain par le biais d'un vaste portrait traitant de sa localisation, de son milieu d'insertion, des contraintes physico-spatiales et des enjeux d'aménagement et de développement du quartier. Le projet de développement est ensuite présenté en détaillant le programme proposé et plus particulièrement le projet résidentiel. Les étapes de la mise en œuvre, les aspects financiers et le positionnement du projet par rapport au cadre de planification et réglementaire complètent cette présentation.



CONNAISSANCE DU SECTEUR D'INTERVENTION

Une localisation avantageuse dans l'est de la Ville

Le site Contrecoeur est localisé dans le quartier Mercier-Est, dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Il est immédiatement adjacent à l'arrondissement d'Anjou et à la Ville de Montréal-Est.

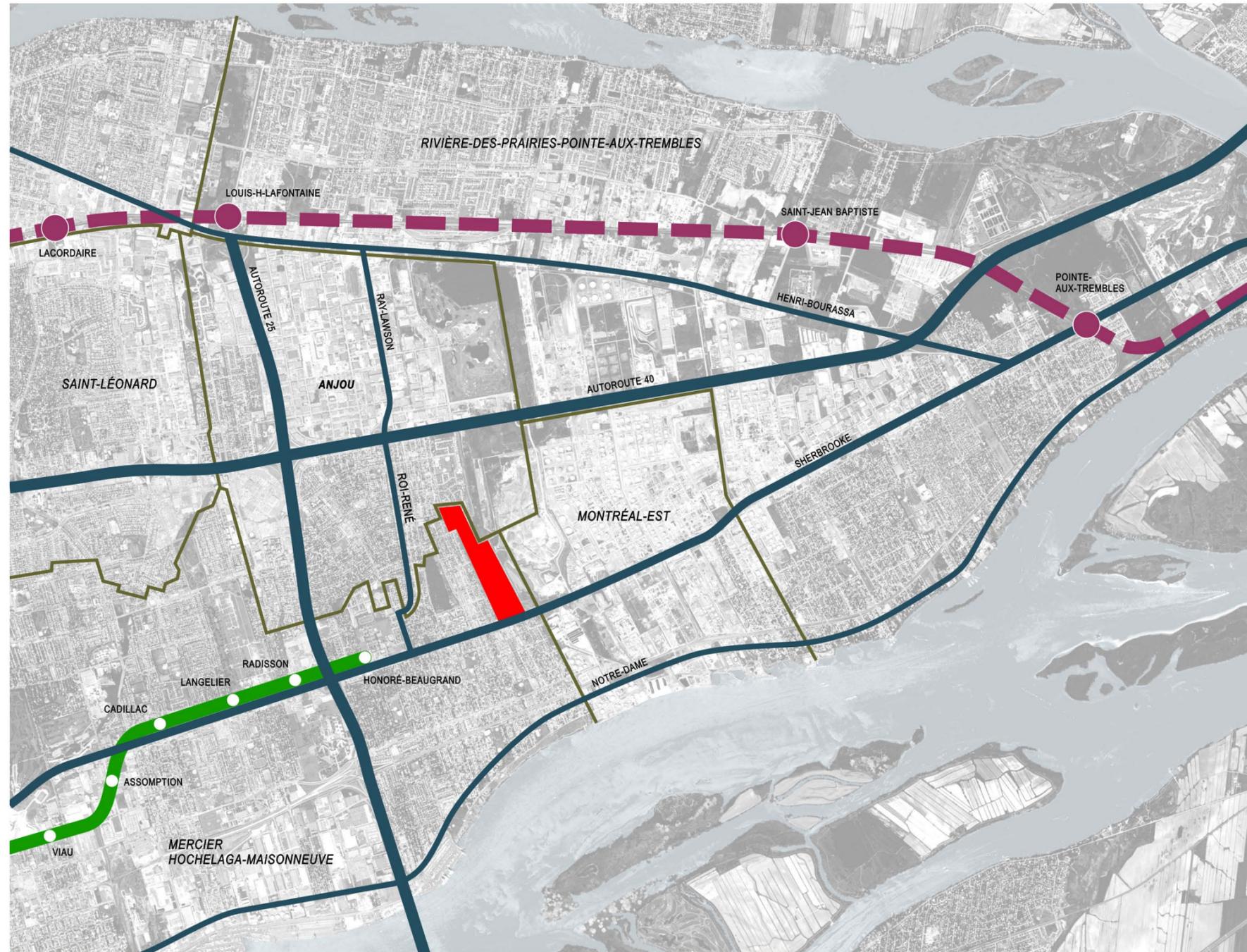
D'une superficie totale de 380 000 mètres carrés, le site est délimité par les ensembles suivants :

- à l'est par la carrière Lafarge;
- à l'ouest par les secteurs résidentiels des rues Jacques-Portier, Taillon et Eugène-Achard;
- au sud, par la rue Sherbrooke. Sur cet axe à dominance commerciale, les immeubles de la Centrale des Syndicats du Québec (CSQ) et du CLSC Mercier-Est/Anjou ainsi que les quartiers résidentiels au sud de la rue Sherbrooke (Tétreaultville), constituent la limite du site;
- au nord par les ensembles résidentiels récents d'Anjou.

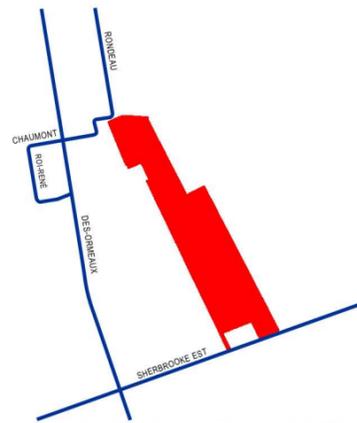
Au plan du transport collectif et individuel, le site Contrecoeur bénéficie d'une localisation avantageuse. À proximité de la station de métro Honoré-Beaugrand, l'ensemble est desservi par les lignes 85 (Hochelaga), 141 (Jean-Talon Est), 185, 186 et 187 (Sherbrooke). Le projet de train de banlieue de l'Est viendra sous peu ajouter à l'offre de services de transport en commun.

Les artères principales (rue Sherbrooke Est et boulevard Roi-René) et les collectrices (rues de Grosbois et Robitaille dans l'axe est-ouest et le boulevard Pierre-Bernard et l'avenue Rondeau dans l'axe nord-sud) composent la structure du réseau de circulation du secteur. Sur le plan autoroutier, la proximité des autoroutes 25 et 40 permet d'accéder aisément aux différents points de la région métropolitaine.

LOCALISATION



AXES DESSERVIS PAR LE RÉSEAU D'AUTOBUS



-  AUTOROUTE
-  COLLECTRICE
-  RÉSEAU MÉTRO
-  TRAIN DE BANLIEUE DE L'EST (PROLONGEMENT PROJÉTÉ)
-  LIMITE DES ARRONDISSEMENTS ET DES VILLES



Un projet structurant pour le quartier

Le projet du site Contrecoeur vient compléter un milieu urbain inachevé en s'insérant à l'intérieur de fonctions urbaines diversifiées.

Au niveau commercial, le secteur repose essentiellement sur la rue Sherbrooke Est. On y observe une certaine mixité d'activités du côté sud, associée à la présence ponctuelle d'activités industrielles légères et d'habitations. Le cadre bâti du côté nord où les bâtiments sont de construction plus récente témoigne d'une plus grande homogénéité. À l'ouest du site, sur la rue de Grosbois, un noyau commercial de proximité est inséré dans la trame résidentielle du secteur. Enfin, localisé plus à l'ouest, un noyau commercial s'étend sur trois tronçons de la rue Chaumont, offrant une typologie de commerces diversifiée.

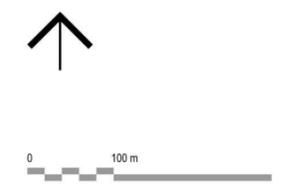
En matière d'équipements collectifs, un pôle institutionnel est situé sur la rue Chaumont, à l'ouest du site. Celui-ci est composé d'un aréna, d'une école et d'un lieu de culte. Le secteur est doté d'autres écoles, localisées au sud du parc Thomas-Chapais et au sud de la rue Sherbrooke. Sur cet axe, le CLSC constitue également un équipement majeur de services.

Le contexte urbain du site est également caractérisé par la présence de parcs et d'espaces verts d'envergure. À l'angle du boulevard Pierre-Bernard et de la rue Grosbois, le parc Thomas-Chapais constitue un vaste espace boisé où de nombreux sentiers sont aménagés. Au nord-est du site, une piste cyclable permet d'accéder au parc Roger-Rousseau de l'arrondissement d'Anjou. Enfin, la partie Est du site est occupée par une carrière.

La trame urbaine du quartier est caractérisée par une grande irrégularité de la structure des voies de circulation (sens uniques, cul-de-sac), causée essentiellement par des phases distinctes de développement (rupture de la trame de rues entre l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et celui d'Anjou).



- RÉSIDENTIEL DE FAIBLE À MOYENNE DENSITÉ
- RÉSIDENTIEL DE MOYENNE À FORTE DENSITÉ
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL LÉGER
- INDUSTRIEL LOURD
- INSTITUTIONNEL
- PARC ET ESPACE VERT
- PROLONGEMENT POTENTIEL
- RUPTURE (CUL-DE-SAC)
- LIMITE D'ARRONDISSEMENT



Un environnement résidentiel diversifié

Quatre ensembles distincts composent l'environnement résidentiel du site Contrecœur.

Au sud de la rue Sherbrooke, l'ensemble résidentiel est caractérisé par :

- Une typologie diversifiée dominée par des habitations trifamiliales contiguës de trois étages, de construction des années 1970.
- Un axe à caractère davantage « villageois », la rue Contrecœur, présente des habitations unifamiliales isolées de petit gabarit, issues des années 1950. On observe toutefois que la plupart d'entre elles ont fait l'objet de rénovations ayant quelque peu atténué leurs caractéristiques architectoniques d'origine.

À l'ouest du site, l'ensemble résidentiel est caractérisé par :

- Une homogénéité du cadre bâti en termes de gabarit, de matériaux de revêtement et d'implantation. On observe habituellement un modèle de résidence par tronçon.
- Une dominance d'habitations unifamiliales et bifamiliales jumelées de un à trois étages. La rue Paul-Pau est toutefois davantage composée d'habitations multifamiliales contiguës.
- La présence d'arbres matures sur les rues Jacques-Porlier et Eugène-Achard.

Dans l'arrondissement d'Anjou, deux ensembles résidentiels sont adjacents au site :

- Au nord-ouest du site, les habitations multifamiliales contiguës prédominent.
- Au nord du site, les habitations unifamiliales et bifamiliales, de construction récente, sont caractérisées par des matériaux de revêtement nobles tels que la brique, la pierre et le bois.

Par ailleurs, une grande diversité des formes d'îlots caractérise le secteur. Tout comme l'irrégularité de la trame urbaine, cette diversité est attribuable aux phases distinctes de développement.



TYPES D'ÎLOT





-  HABITATION TRIFAMILIALE CONTIGUE ET ISOLÉE
-  HABITATION UNIFAMILIALE CONTIGUE ET ISOLÉE
-  HABITATION UNIFAMILIALE DE TYPE VILLAGEOIS



Un ensemble complexe de défis d'aménagement

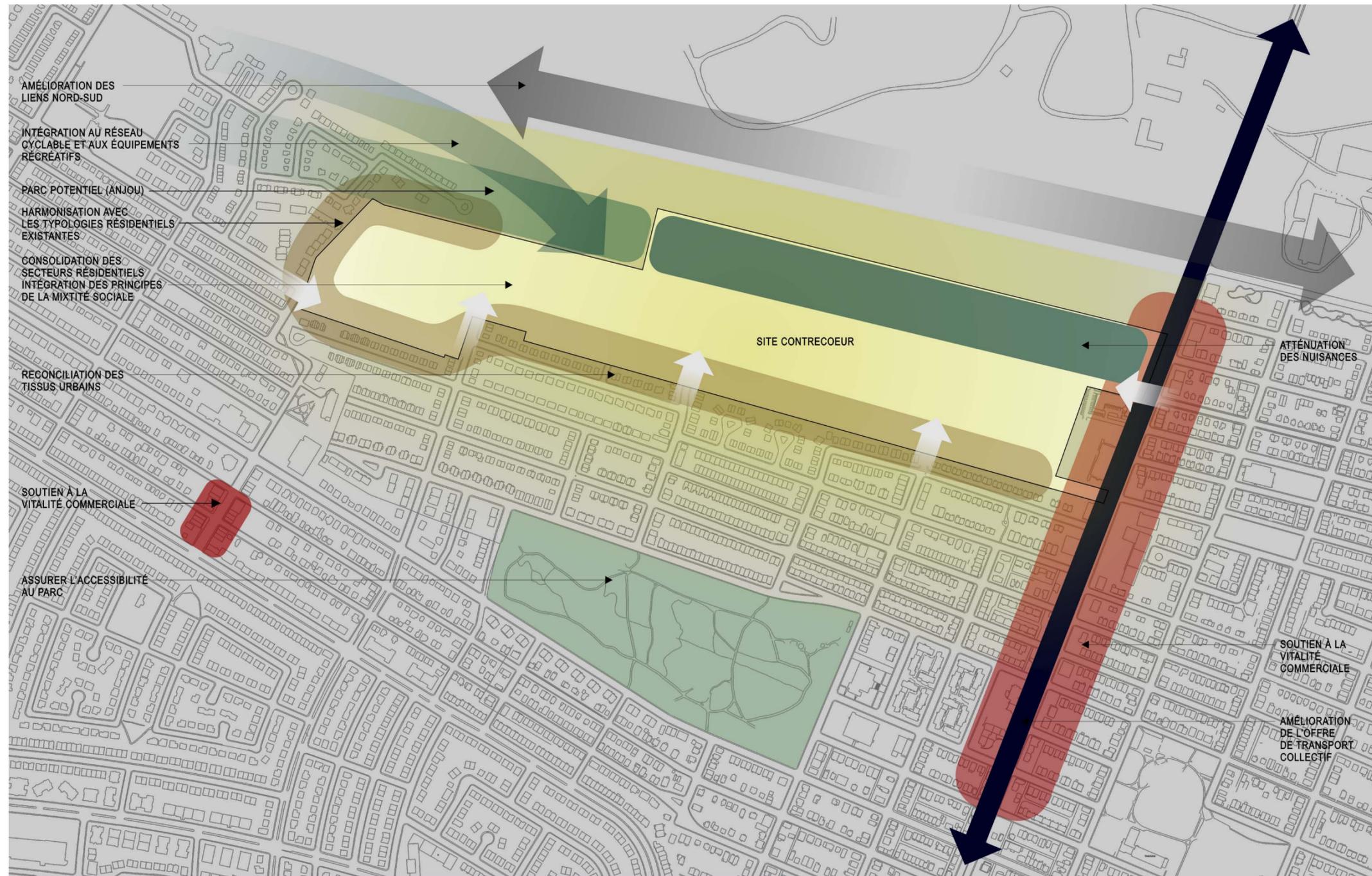
Le développement du site Contrecœur devra composer avec une multitude d'enjeux identifiés à la lumière de l'analyse urbaine et des outils de planification élaborés par la Ville et par l'arrondissement :

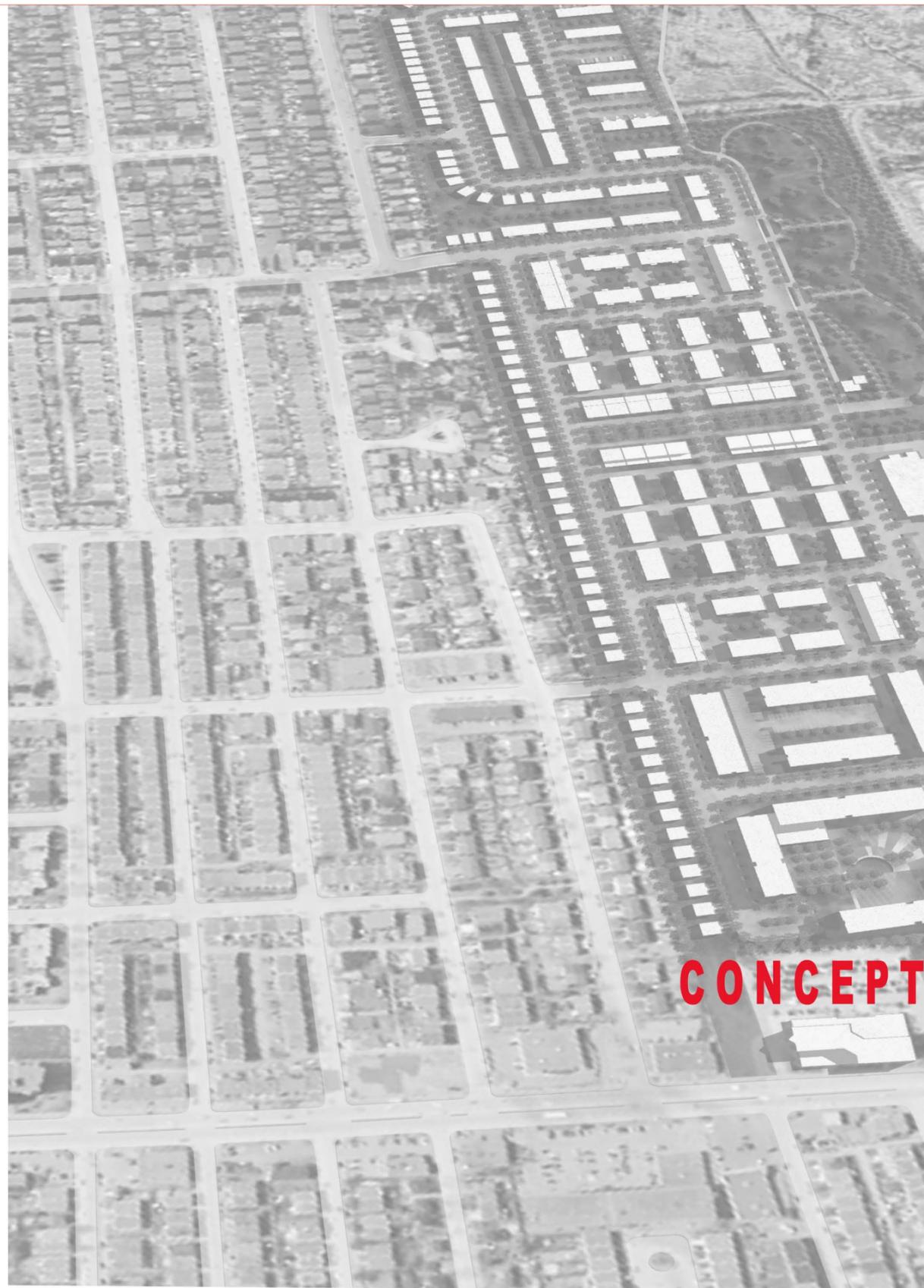
- La décontamination du site, plus particulièrement des pochettes de contamination dues aux activités de l'ancien site d'entassement de la neige, à la présence de remblais, du pipeline inutilisé et de déchets de matériaux secs.
- La consolidation des secteurs résidentiels, tout en intégrant les principes de mixité sociale (c'est à dire l'intégration de logements sociaux et abordables et de logements privés).
- La réconciliation avec les tissus urbains, permettant de décroisonner des trames développées indépendamment.
- L'amélioration des liens nord-sud.
- L'atténuation des nuisances associées aux activités extractives adjacentes au site .
- Le soutien à la vitalité commerciale, permettant de répondre à l'éventail des besoins de la population.
- L'intégration au réseau cyclable et aux équipements récréatifs, une stratégie permettant l'intégration des tissus urbains tout en améliorant la qualité de vie des résidents.

Cet ensemble d'enjeux conforte le rôle intégrateur du site Contrecœur et fait de son développement une opportunité exceptionnelle. Historiquement, ce développement pouvait difficilement être réalisé, notamment à cause de la présence d'un site d'entassement de neige dans la portion est du site. Cette contrainte ayant été levée par l'abandon de ses opérations, il est maintenant possible de profiter du fort potentiel de développement du site. En effet, le site Contrecœur bénéficie des avantages suivants :

- Un terrain d'une très grande superficie couvrant quelque 380 000 mètres carrés.
- Un terrain de propriété publique détenu par la Ville.
- Un des rares terrains disponibles dans la Ville et en particulier dans ce secteur.
- Une bonne accessibilité véhiculaire et au transport en commun.

Sur le plan urbain, le projet de développement du site Contrecœur constitue une opportunité de consolider les secteurs résidentiels environnants en réintégrant un site industriel désuet dans la trame urbaine générale du quartier.





CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Le concept d'aménagement du développement du site Contrecœur prévoit la mise en place d'un véritable milieu de vie. Il aborde successivement les thèmes spécifiques de la trame des îlots et des rues, de la desserte en transports actifs et collectif, du parti paysager, du projet résidentiel et du parti architectural pour ensuite présenter le projet dans son ensemble.

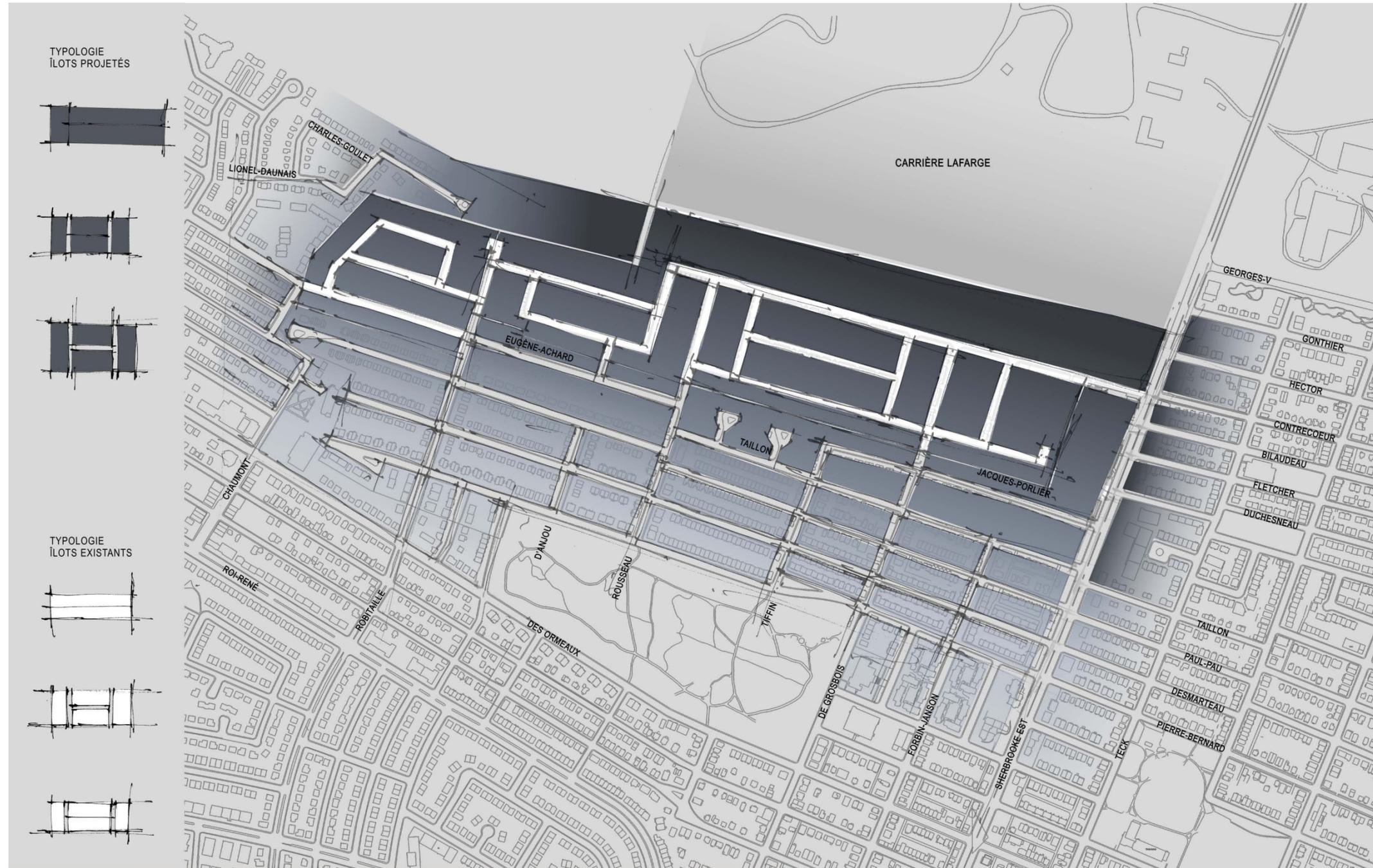
Une typologie d'îlots diversifiée et une trame de rues hiérarchisée et intégrée

Le site Contrecœur s'insère dans une trame urbaine orthogonale atypique, en raison de la présence d'îlots incomplets et de culs-de-sac. La proposition de développement du site permet de compléter cette trame tout en s'harmonisant à l'environnement existant.

La trame longitudinale proposée présente une dominance de longs îlots rectangulaires suivant l'orientation nord-sud. Tel qu'observé dans la trame existante, diverses configurations sont proposées : ruelles en tête d'îlot, ruelles en « H », ruelles transversales et ce, selon différents gabarits.

Le développement du site Contrecœur propose une grille de rues hiérarchisées et en continuité avec la trame existante. Plus particulièrement, le projet propose :

- De prolonger la rue Contrecœur dans l'axe nord-sud à titre de collectrice. Cet axe, dont le tracé suivra la limite ouest du secteur commercial et du parc, permettra de ceinturer la zone tampon entre le milieu résidentiel et la carrière. Par conséquent, il permettra d'accroître la distance entre ces deux usages.
- De prolonger la rue Eugène-Achard vers la rue Rondeau dans l'axe nord-sud, afin de sceller définitivement les tissus urbains des deux arrondissements.
- De prolonger les rues est-ouest existantes : De Grosbois, Rousseau et Robitaille.
- De compléter le réseau de circulation par l'aménagement de rues locales, en cohérence avec l'organisation des îlots et la structuration du site.





-  COLLECTRICE
-  RUE LOCALE
-  ACCÈS POTENTIEL MAJEUR
-  ACCÈS POTENTIEL SECONDAIRE
-  PISTE CYCLABLE



Un milieu propice aux déplacements actifs et au transport collectif

Implanté dans un contexte urbain, le site offre une structuration qui favorise et encourage les déplacements dits actifs, soit piétonniers et cyclables. Ce trait distinctif de la proposition de développement, marque d'ailleurs un pas vers l'adhésion à la Charte du piéton de la Ville de Montréal. Diverses interventions contribueront à offrir des conditions optimales pour les déplacements piétonniers en termes de temps, de confort et de sécurité :

- La mise en place d'une trame de rues linéaire contribuera à la création de parcours continus.
- L'aménagement de trottoirs sur l'ensemble des rues et l'attention particulière portée aux traverses piétonnières aux intersections sur la rue Contrecoeur feront en sorte que les parcours sont lisibles et sécuritaires.
- Les plantations d'arbres et l'éclairage sur rue contribueront à créer un environnement convivial et sécuritaire.
- La forte densité résidentielle de certains îlots et l'aménagement de lieux publics, soit l'allée centrale piétonne et le parc, contribueront à créer une ambiance de quartier animé.
- La mixité des fonctions contribuera à encourager les déplacements piétonniers en raison de la courte distance entre les différents usages.

Le développement du site prévoit également le raccordement au réseau cyclable de l'arrondissement d'Anjou dans la portion nord-ouest du site. L'aménagement de stationnements pour vélos est également prévu, et ce, selon un ratio de cases par bâtiment dépassant les normes prescrites à la réglementation d'arrondissement. La désignation éventuelle de cases de stationnement destinées à l'auto-partage témoigne également de l'intention de créer un environnement encourageant l'utilisation du transport viable.

Sur le plan de l'accessibilité au réseau de transport collectif, une distance maximale de 15 à 20 minutes de marche sépare toute résidence du site à un axe desservi par le transport collectif, soit les rues Sherbrooke Est, Des Ormeaux et Chaumont. Enfin, soulignons que la configuration de la collectrice peut accommoder un parcours d'autobus.



-  PARCOURS PIÉTON
-  TRAVERSE PIÉTONNE
-  CORRIDOR
-  PISTE CYCLABLE
-  PARCOURS D'AUTOBUS
-  DISTANCE DE MARCHÉ



Un parti paysager urbain unique

Le projet de développement du site Contrecœur prévoit l'aménagement d'un ensemble d'espaces publics de grande qualité. L'actuelle rue Contrecœur prendra au nord de la rue Sherbrooke la forme d'un élégant boulevard bordé d'arbres, par lequel on pourra accéder à un vaste parc de plus de 3,5 hectares.

Ce nouveau parc agira comme un poumon de verdure pour le projet, un lieu de promenade, de loisirs et de détente incontournable pour les habitants du quartier. Grâce à un généreux couvert d'arbre, ce lieu agira également en tant que zone tampon entre les habitations et la carrière. Des percées visuelles vers les monts Saint-Bruno et Saint-Hilaire seront maintenues à partir du parc afin de préserver ces points de vue uniques sur les collines montérégiennes. L'extension du parc vers le nord sur le territoire d'Anjou viendra à terme compléter un ensemble impressionnant d'espaces verts et récréatifs, pour l'ensemble du secteur est de l'île.

Ce parc local sera également le point de départ d'une esplanade centrale de 3 000 m², celle-ci, à caractère plus urbain, deviendra à terme un lieu de rencontre convivial pour la communauté. Au cœur du quartier, l'esplanade centrale offrira un lien tant visuel que piéton entre le parc et le secteur plus à l'ouest du projet. Un soin tout particulier sera accordé à son aménagement et son mobilier urbain afin de faire de cette place le point focal du quartier.

L'ensemble du site, tant sur le domaine privé que public, bénéficiera également d'un abondant couvert végétal, avec des normes élevées quant au nombre minimum d'arbres requis sur chacun des lots ainsi que sur les essences d'arbres qui y seront permises. Les dimensions importantes du parc permettront d'abriter, en fonction de la programmation déterminée par l'arrondissement, des aires de jeux de bonne dimension et adaptés aux différentes clientèles habitant le site. La Ville s'assure donc de créer des espaces de vie agréables où nature et verdure y sont omniprésentes.



-  PARC
-  ZONE TAMPON
TALUS PAYSAGERS
-  AMÉNAGEMENTS
PAYSAGERS - ZONE
COMMERCIALE
-  AMÉNAGEMENTS
PAYSAGERS - ZONE
RÉSIDENTIELLE
-  AMÉNAGEMENTS
PAYSAGERS
COLLECTIF
-  RUES LOCALES
PLANTÉES
-  PISTE CYCLABLE



Un milieu de la vie complet

Le programme de développement du site Contrecœur prévoit deux ensembles construits et un vaste espace vert distribué de part et d'autre d'une voie collectrice prolongeant la rue Contrecœur, reposant sur une grille de rues hiérarchisées et en continuité avec la trame existante.

L'ensemble résidentiel regroupe près de 1 700 unités, ce qui représente un potentiel d'accueil pouvant atteindre 4 000 personnes. Cet ensemble résidentiel comprend une grande variété de typologies, de manière à assurer, d'une part, une intégration réussie avec les voisinages résidentiels et d'autre part, à diversifier l'offre de logement.

Un secteur d'emplois et de services est créé dans la partie sud du site, en continuité des activités commerciales et institutionnelles de la rue Sherbrooke Est. Son implantation le long de la collectrice projetée par le prolongement de la rue Contrecœur permet le développement optimal du secteur à l'interface de la carrière.

Un parc d'environ 40 000 mètres carrés est proposé sur les terrains jouxtant le secteur commercial, en face des plus importantes concentrations résidentielles. À l'échelle de l'arrondissement, cet équipement viendra compléter l'offre en espaces verts selon un effet miroir avec le parc Thomas-Chapais situé plus à l'ouest et en créant une occasion de continuité avec les espaces récréatifs situés dans Anjou. Au niveau du site proprement dit, une esplanade située au centre du projet permet de diffuser les espaces publics au cœur du projet tout en créant un lien efficace entre l'espace vert et l'ensemble résidentiel.

Répartition des superficies de terrain	m ²	pi ²	%
SITE	375 728	4 042 833	100
PARCS	37 765	406 351	10
ENSEMBLE COMMERCIAL ET DE SERVICES	55 333	595 383	15
ENSEMBLE RÉSIDENTIEL	200 988	2 162 738	53
RUES	81 632	878 360	22

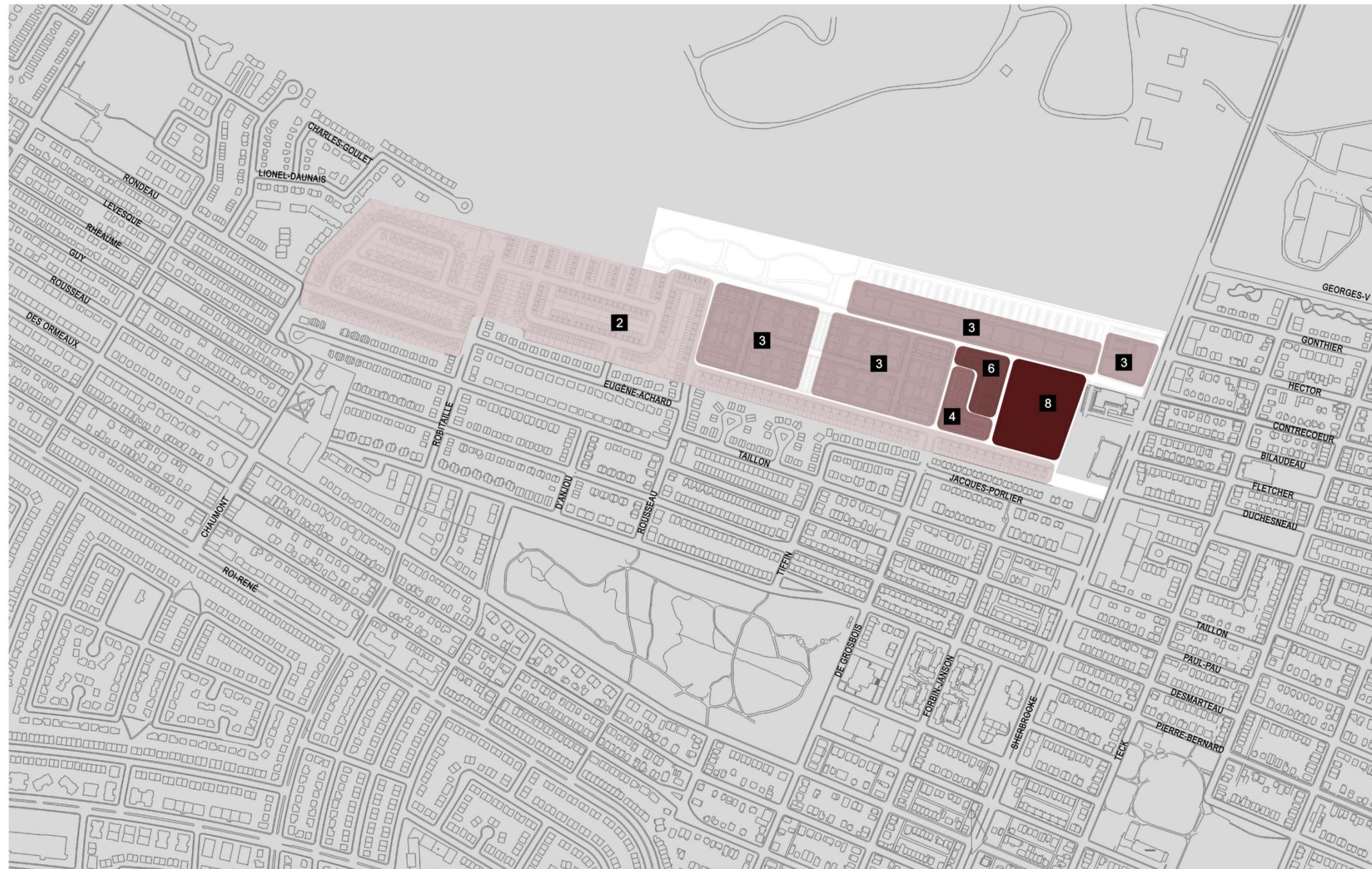
La grille de rues proposée à l'intérieur du site illustre le parti retenu pour son développement, soit la continuité et la consolidation des secteurs résidentiels existants. C'est ainsi que le projet propose de continuer la trame de rues est-ouest existantes, en prolongeant les rues Robitaille, Rousseau et Grosbois. Dans l'axe nord-sud, le prolongement de la rue Contrecœur constitue en quelque sorte la colonne vertébrale du nouveau développement. Cet axe, dont le tracé suit la limite ouest du secteur commercial et du parc proposé, ceinture cette zone tampon entre le milieu résidentiel proposé et la carrière existante. Enfin, le prolongement de la rue Eugène-Achard vers la rue Rondeau, scelle définitivement les tissus urbains des deux arrondissements.

Les normes en matière de stationnement proposées au plan de développement élaboré par la SHDM ont été établies dans une optique de minimiser les impacts négatifs liés à l'automobile et d'améliorer la qualité des espaces de vie. Elles ont été redéfinies en concordance avec les besoins véritables des clientèles visées, reflétant entre autres les orientations de la Ville de Montréal en ce qui a trait aux logements abordables. Le ratio moyen de stationnement pour l'ensemble du site a donc été établi à 0,84 case par unité d'habitation. De plus, une majorité des espaces de stationnement des ensembles multifamiliaux devront être intérieurs.



-  FORTE DENSITÉ
-  MOYENNE DENSITÉ
-  FAIBLE DENSITÉ
-  FAIBLE DENSITÉ
-  INTERFACE AVEC L'EXISTANT
-  COMMERCE
USAGE 'TAMPON'
AVEC LA CARRIÈRE
-  PARC
USAGE 'TAMPON'
AVEC LA CARRIÈRE
-  AXE VERS
LE PARC
-  COLLECTRICE
PROJETÉE
PROLONGEMENT DE
CONTRECOEUR
-  PROLONGEMENT
DE LA TRAME DE
RUE MAJEURES
DU SITE





Un projet résidentiel en harmonie avec le milieu

De manière à assurer un voisinage harmonieux avec les milieux résidentiels adjacents, cinq zones distinctes structurent l'ensemble résidentiel du projet :

- Au sud, les plus grandes hauteurs et les plus fortes densités sont destinées aux résidences pour personnes âgées, des bâtiments de 8 étages abritant plus de 300 unités. Cet ensemble est localisé au sud du site, de manière à bénéficier des services présents sur la rue Sherbrooke Est (commerces et institutions, dont le CLSC) et des plus fortes densités existantes.
- Un ensemble de bâtiments entre 4 et 6 étages, formant un îlot distinct, vient faire la transition entre le secteur des personnes âgées et un secteur de plus faible densité.
- Au centre du projet, bornée à l'est par le parc, une zone résidentielle de 2 et 3 étages est séparée par l'esplanade. Cet aménagement distinctif pour le secteur permet également une jonction efficace au parc.
- Au nord de la rue Rousseau, l'ensemble est composé des maisons unifamiliales permettant la transition vers le secteur du même type dans Anjou.
- Enfin, toute la limite ouest du site est composée de bâtiments de type unifamilial, dont les volumes et les hauteurs s'apparentent aux bâtiments existants sur les rues Jacques-Porlier et Eugène-Achard.

La répartition des typologies résidentielles et des hauteurs de bâtiments, présentées ci-après, démontre :

- l'harmonisation des typologies proposées aux existantes;
- la distribution équilibrée des typologies;
- la diminution graduelle de la densité d'habitation en s'éloignant de la rue Sherbrooke Est.

Répartition des unités résidentielles	NOMBRE D'UNITÉS	%
UNIFAMILIALES ISOLÉES	59	3
UNIFAMILIALES JUMELÉES	200	12
UNIFAMILIALES EN RANGÉE	194	11
LOGEMENTS MULTIPLES (PLEX)	886	52
RÉSIDENCES PERSONNES ÂGÉES	354	21
TOTAL	1 693	100

Le projet cible la réalisation de plus 50 % des unités résidentielles projetées en logements abordables (30 à 35%) et en logements sociaux ou en coopérative (15 à 20%), cet objectif se situant au-delà des prescriptions de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.



GRUPE GAUTHIER,
BIANCAMANO, BOLDUC
urbanistes-conseils

Un parti architectural alliant rigueur, sobriété et qualité

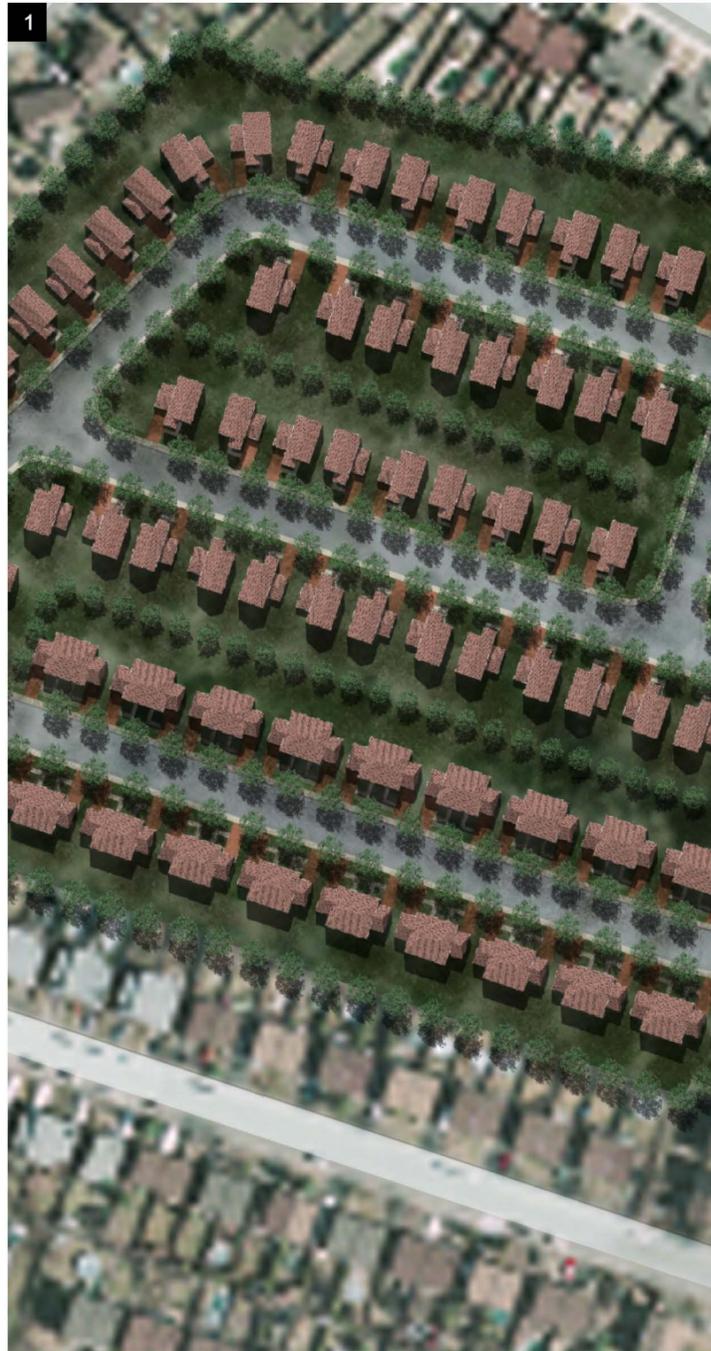
Le plan de développement prévoit la mise en place d'une série de critères rigoureux afin de faire du secteur Contrecœur un modèle de qualité, établissant une nouvelle référence pour l'ensemble des grands projets d'aménagement résidentiel à venir. Afin de favoriser un développement harmonieux et cohérent, l'architecture des bâtiments et l'aménagement des terrains seront soumis à des critères d'analyses discrétionnaires préétablis. Cette particularité repose sur les pouvoirs habilitants relatifs au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), l'avis du comité consultatif d'urbanisme étant requis pour la délivrance des autorisations nécessaires. Des exigences et critères stricts devront être rencontrés pour tout bâtiment ou aménagement proposé sur le site.

Les typologies résidentielles présentes sur le site seront variées, allant de la résidence unifamiliale isolée jusqu'au bâtiment multifamilial de 6 à 8 étages. Bien que des critères architecturaux spécifiques seront établis pour chacune des zones correspondant à ces typologies, les quelques critères suivants devront de manière générale être respectés :

- Les bâtiments devront proposer une expression architecturale de qualité.
- L'intégration des bâtiments devra favoriser la création d'un ensemble architectural homogène et l'expression architecturale des bâtiments devra tendre vers la définition d'un langage architectural commun.
- La composition des façades, l'agencement des matériaux et la couleur des finis devront tendre à être d'apparence sobre et naturelle.
- Le verdissement des cours et espaces de stationnement communs ainsi que la création de toits verts seront encouragés.
- Les projets de plus grande hauteur devront tenir compte de l'impact qu'ils généreront sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement de leurs cours, des propriétés voisines ainsi que sur l'ensoleillement des parcs et lieux publics.
- Les bâtiments commerciaux devront être implantés en front de lot, de manière à contribuer à l'animation de la voie publique et à dissimuler les espaces dédiés au stationnement.

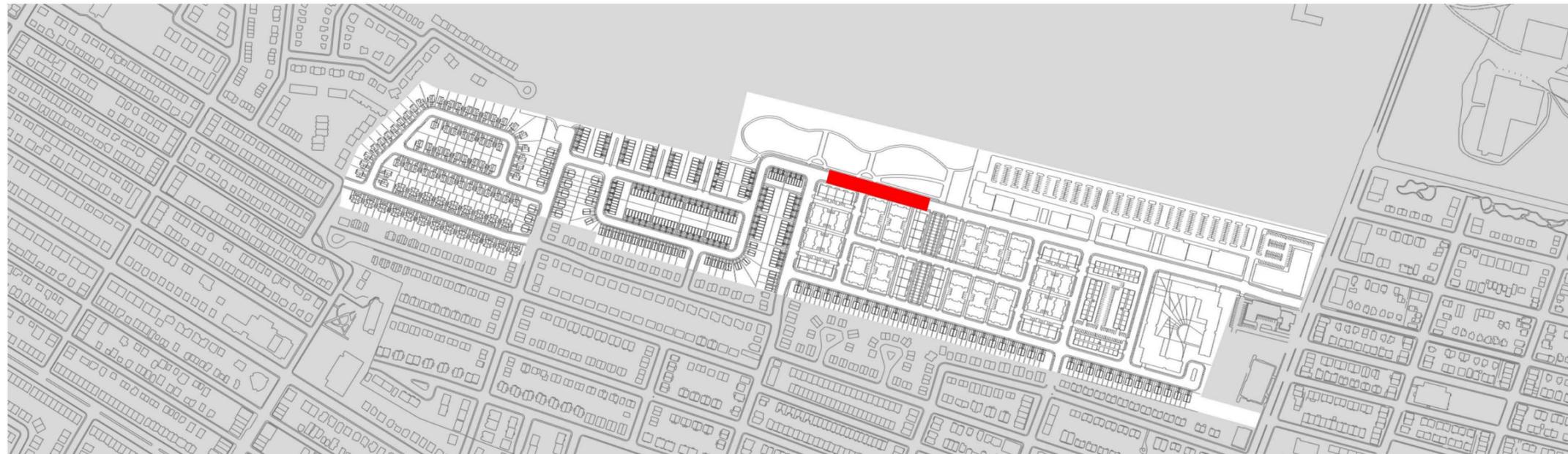
Les acteurs en présence sont résolus à doter ce nouveau secteur d'une architecture exemplaire. L'énoncé de critères sévères quant à la qualité y jouera un rôle déterminant dans l'atteinte de cet objectif.

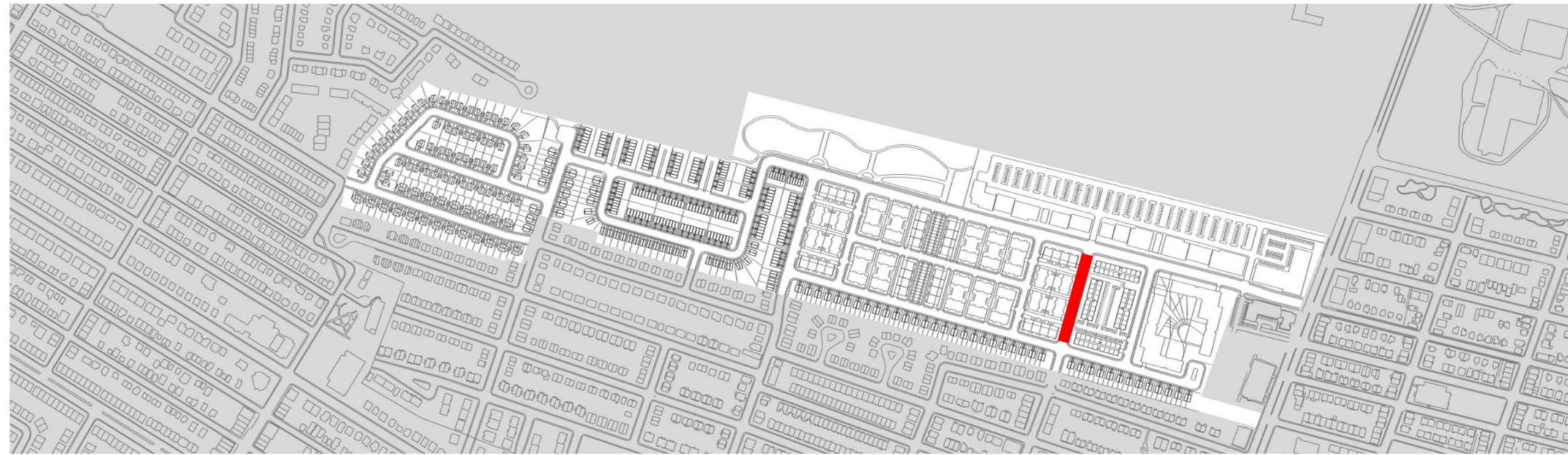
Par ailleurs, soulignons que des études, en phase ultérieure, permettront de statuer sur la faisabilité de construire, dans le secteur des logements multiples, en fonction de critères de performance écologique.



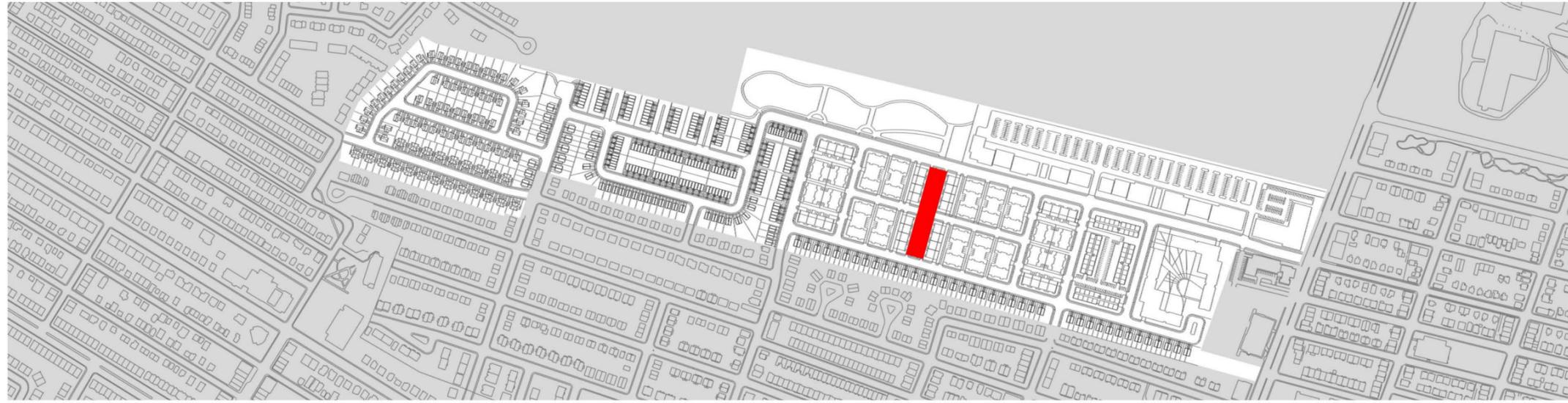
- 1** RÉSIDENTIEL UNIFAMILIAL
- 2** ESPACES PUBLICS ET RÉSIDENTIEL MULTIFAMILIAL
- 3** COMMERCIAL ET RÉSIDENTIEL PERSONNES ÂGÉES













LES PARAMÈTRES GÉNÉRAUX DU PLAN DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT DU SITE CONTRECOEUR			
LE PROJET	AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT D'UN SITE À DE FINS RÉSIDENTIELLES ET CONSTITUTION D'UN SECTEUR D'EMPLOIS		
PROMOTEUR	SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL		
OBJECTIFS	SUPPORTER LES POLITIQUES MUNICIPALES DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITATION METTRE EN VALEUR UN ACTIF IMPORTANT DE LA VILLE DE MONTRÉAL RÉHABILITER UN TERRAIN CONTAMINÉ COMPLÉTER LA TRAME URBAINE EN HARMONIE AVEC LE MILIEU		
NATURE DES TRAVAUX	REMISE EN ÉTAT DU SITE CONSTRUCTION DES INFRASTRUCTURES CONSTRUCTION D'UN PARC DE LOGEMENTS DE PLUS DE 1700 UNITÉS CONSTRUCTION D'UN SECTEUR D'EMPLOIS DE PLUS DE 500 000 PIEDS CARRÉS		
LOCALISATION	ARRONDISSEMENT MERCIER HOCHELAGA-MAISONNEUVE, DANS LE SECTEUR COMPRIS ENTRE LES RUES JACQUES-PORLIER, TAILLON, EUGÈNE-ACHARD, SHERBROOKE ET LA CARRIÈRE LAFARGE		
DIMENSIONS DU TERRITOIR D'INTERVENTION	375 728 m ²		
SUPERFICIE DÉVELOPPÉE	SECTEUR DU PARC ET DES ESPACES PUBLICS	37 765 m ²	406 351 pi ²
	ENSEMBLE COMMERCIAL ET DE SERVICES	55 333 m ²	595 383 pi ²
	ENSEMBLE RÉSIDENTIEL	200 988 m ²	2 162 738 pi ²
	RUES	81 632 m ²	878 360 pi ²
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	PROJET COMPLET D'UN MILIEU DE VIE INTÉGRATION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT DÉVELOPPEMENT DURABLE MIXITÉ SOCIALE		
TYPOLOGIE RÉSIDENTIELLE	UNIFAMILIALES ISOLÉES	59	3%
	UNIFAMILIALES JUMELÉES	200	12%
	UNIFAMILIALES EN RANGÉE	194	11%
	LOGEMENTS MULTIPLES	886	52%
	RÉSIDENCES PERSONNES ÂGÉES	354	21%
	TOTAL	1 693	100%
PARTENAIRES	LES ACTEURS DU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER LES INTERVENANTS DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE LE MILIEU COMMUNAUTAIRE DE L'ARRONDISSEMENT MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE LA POPULATION DE MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE		
GROUPES CIBLÉS PAR LE DÉVELOPPEMENT DU SITE	L'ENSEMBLE DE LA GAMME DE PRODUITS RÉSIDENTIELS DONT PREMIERS ACHETEURS PERSONNES ÂGÉES CLIENTÈLES DESSERVIES PAR LES PROGRAMMES DE LOGEMENT ABORDABLE ET SOCIAL		
ÉCHÉANCIER DE DÉVELOPPEMENT	HUIT ANS		

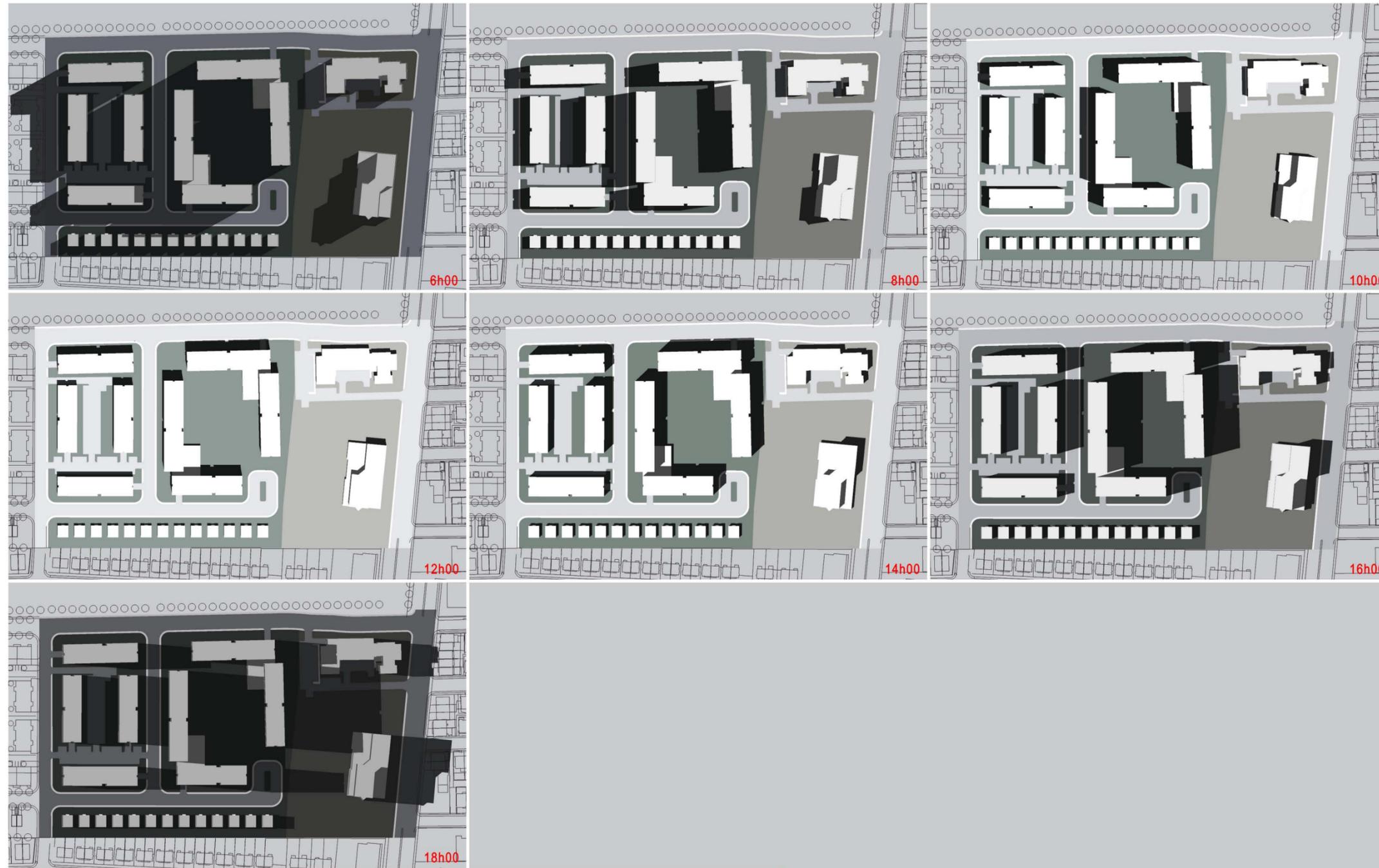
ANNEXE

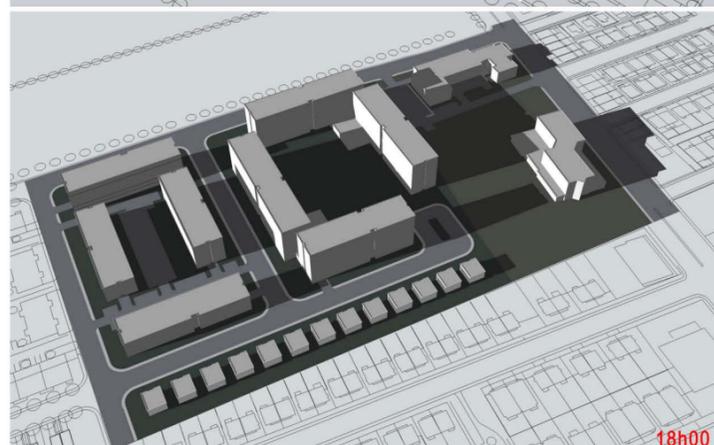
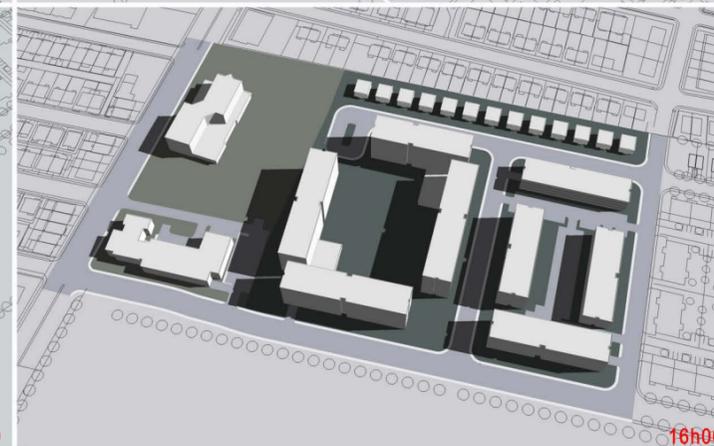
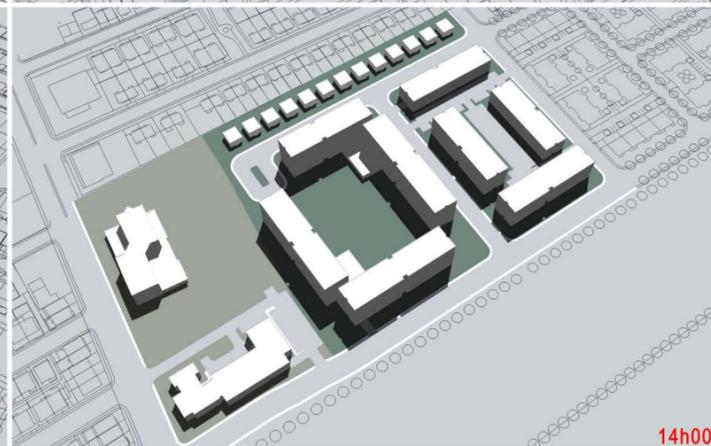
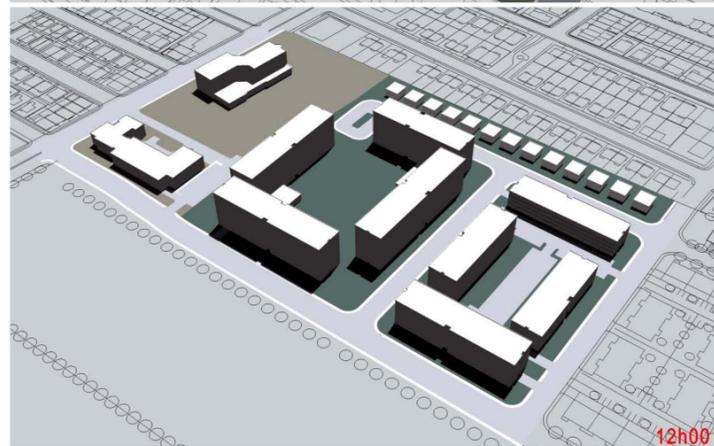
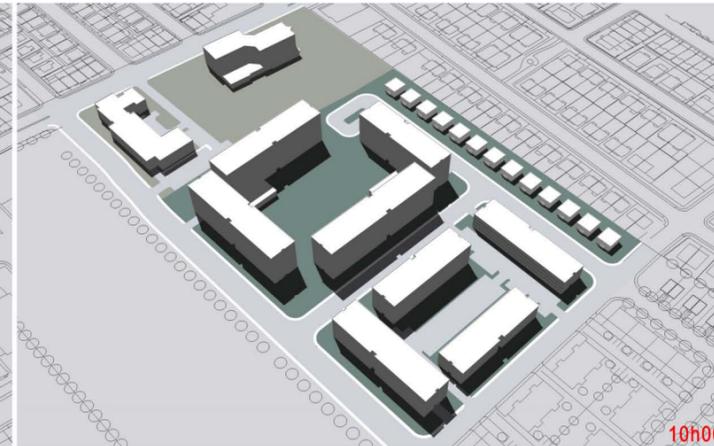
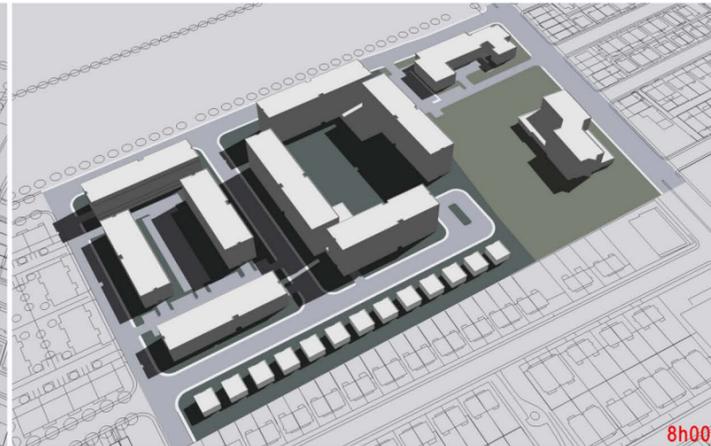
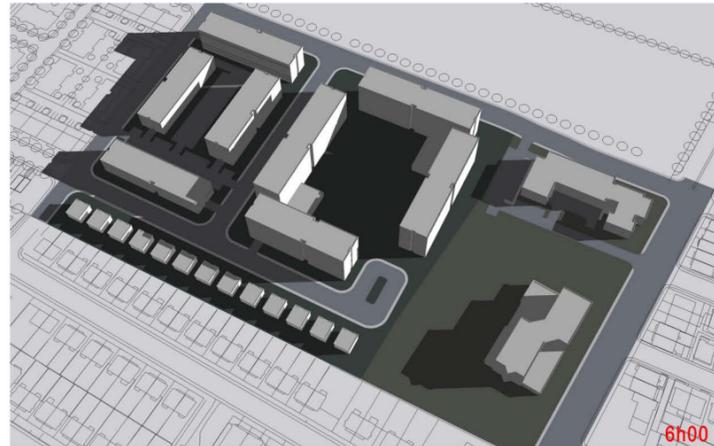
Étude d'ensoleillement

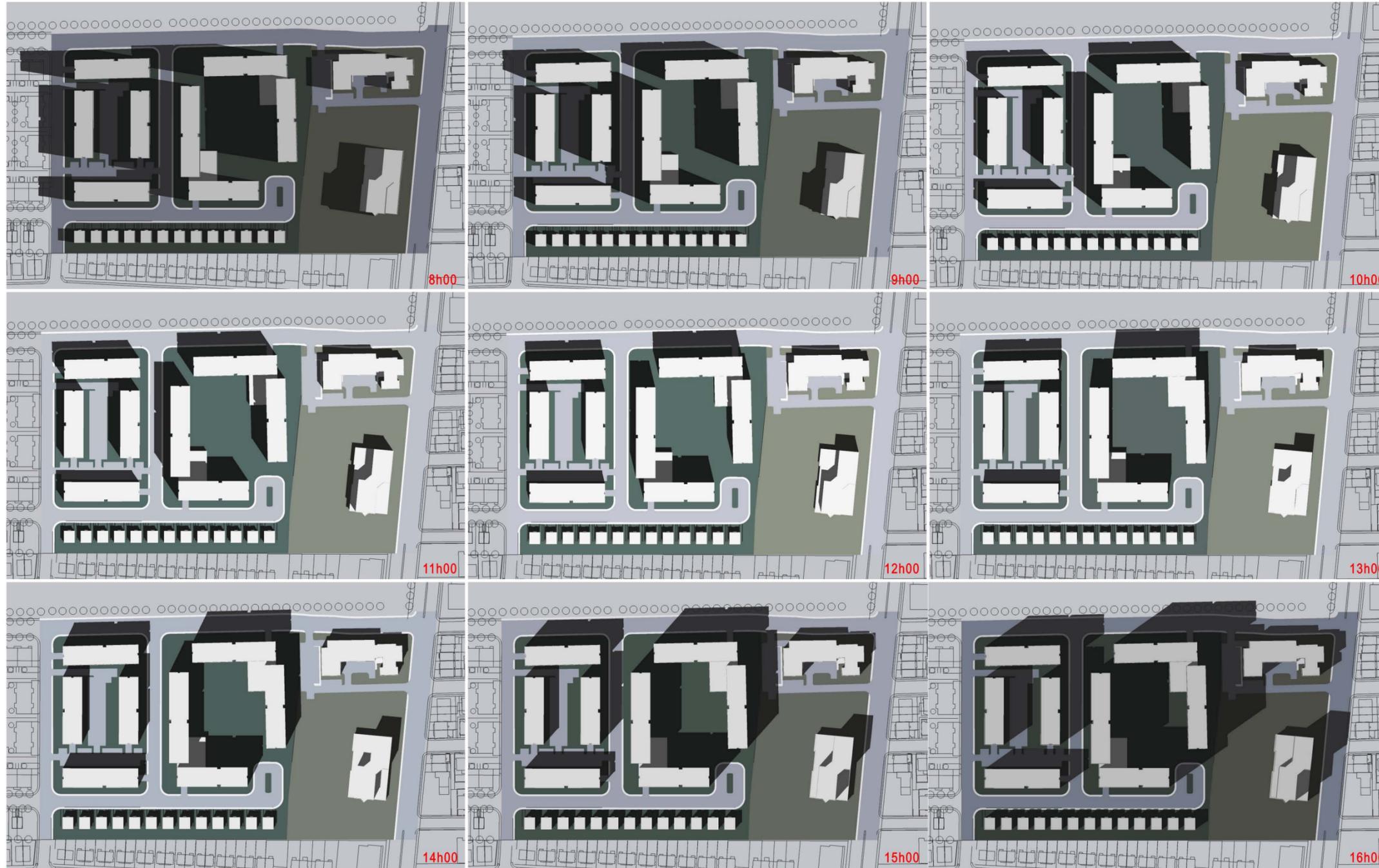
La construction de tout bâtiment de 8 étages et plus requiert, au préalable, la réalisation d'une étude d'ensoleillement. Dans le cadre de cette étude, trois périodes clés sont choisies afin d'évaluer l'impact du volume du bâtiment sur le tissu bâti environnant : le solstice d'été, le solstice d'hiver et l'équinoxe (de printemps ou d'automne). Ces trois périodes se distinguent principalement par l'angle d'inclinaison du soleil (angle variant de 15 à 60 degrés de l'hiver à l'été) et la durée de l'ensoleillement journalier. Les planches suivantes illustrent, en plan et en trois dimensions, l'étendue et l'orientation des ombres portées, selon la période et l'heure de la journée.

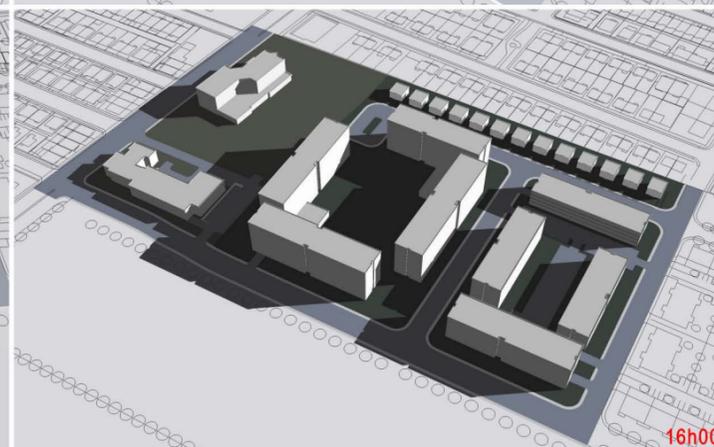
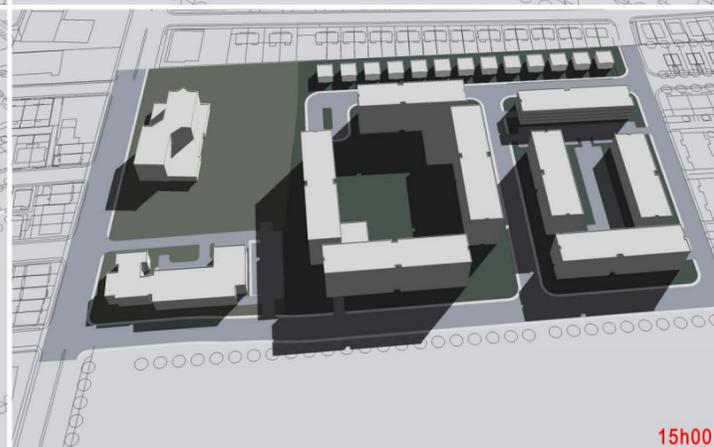
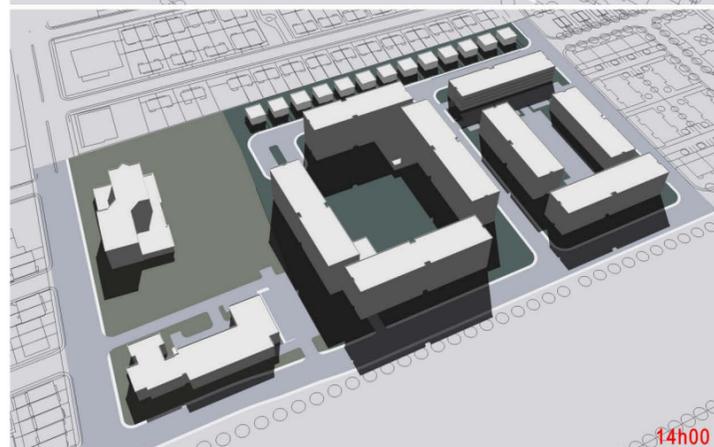
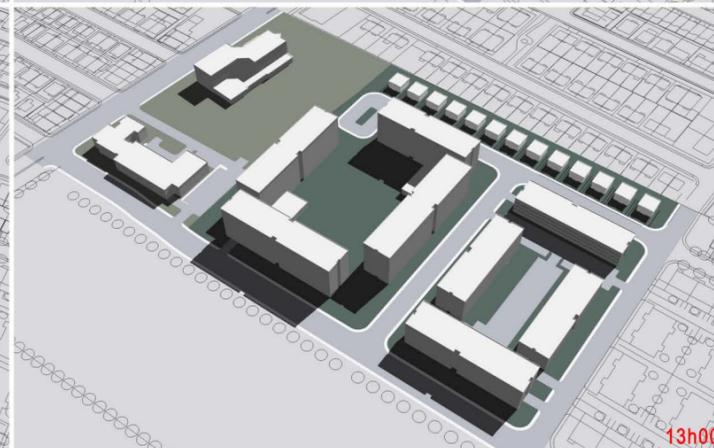
Les résultats de l'étude révèlent que dans la quasi-totalité des cas, les ombres portées par les bâtiments en hauteur s'étendent essentiellement sur la carrière. Ainsi, les impacts des constructions proposées dans le projet de développement sur l'environnement résidentiel existant sont minimes:

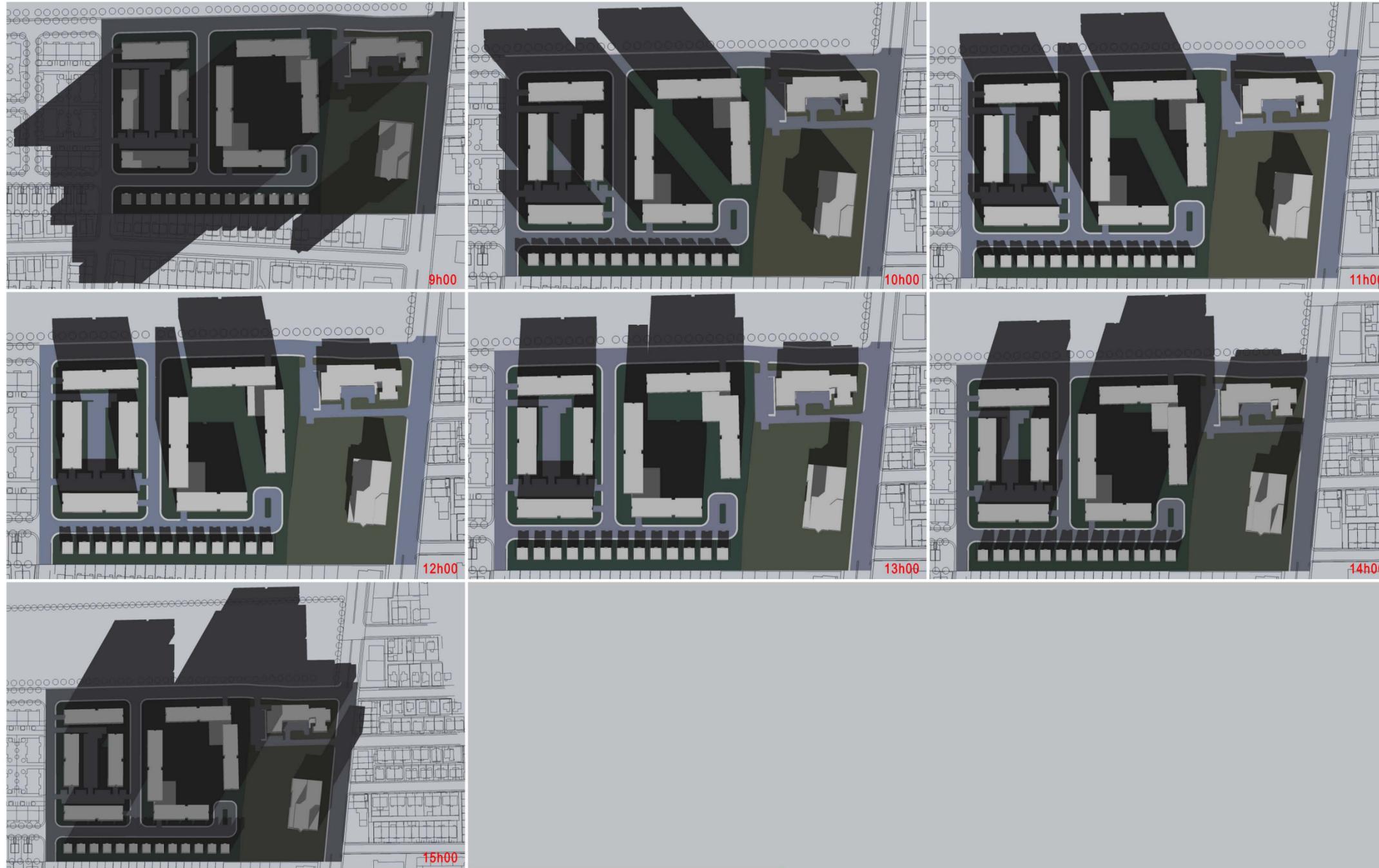
- Aux équinoxes de printemps et d'automne : à compter de 16 heures, l'ombre s'étend jusqu'à la partie frontale du secteur commercial proposé.
- Au solstice d'hiver : entre 9 h et 10 h, l'ombre atteint une partie du secteur résidentiel existant sur la rue Jacques-Porlier.

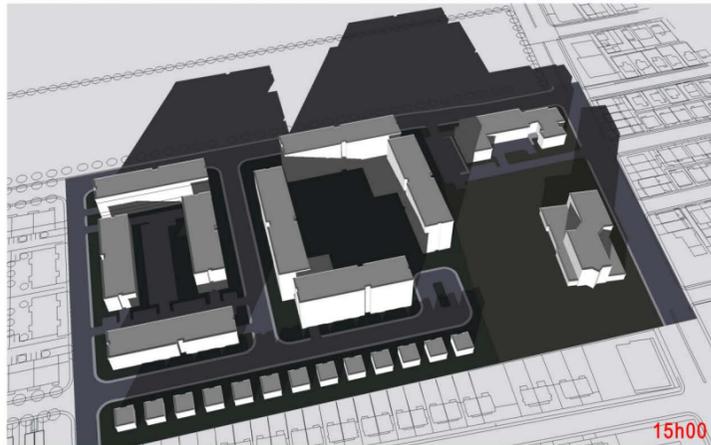
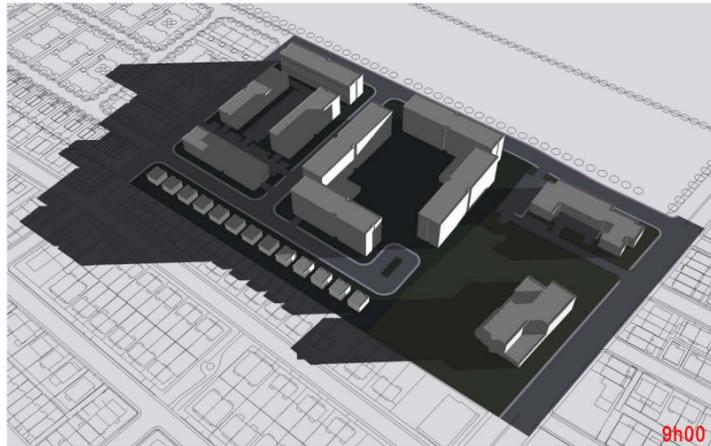












Bibliographie

GRUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUC, Plan directeur de développement d'ensemble du site de Contrecœur, Rapport final, 17p., avril 2006.

GRUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUC, Plan directeur de développement d'ensemble du site de Contrecœur, Rapport final, août 2006.

GRUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUC, Réalisation d'un Plan d'ensemble pour le site de Contrecœur, Contexte de planification.

GRUPE SÉGUIN EXPERTS-CONSEILS INC., Estimation des coûts – Rapport final, juillet 2005, N/Réf: GM-3056.

GRUPE SÉGUIN EXPERTS-CONSEILS INC., Caractérisation préliminaire du milieu naturel – secteur Contrecoeur à Montréal, Rapport final, 17p.

GRUPE SÉGUIN EXPERTS-CONSEILS INC., Estimation : réseau d'alimentation souterrain et feux de circulation, juin 2006, N/Réf: 60/80-3300.

GRUPE SÉGUIN EXPERTS-CONSEILS INC., Étude de caractérisation des sols et de l'eau souterraine, rapport final, juillet 2005, N/Réf: GM-3058.

GRUPE SÉGUIN EXPERTS-CONSEILS INC., Étude de gestion des impacts de la vibration associés à la carrière Lafarge, Rapport final, juin 2005, , N/Réf: GM-3058.

GRUPE SÉGUIN EXPERTS-CONSEILS INC, Étude géotechnique, rapport final, juillet 2005, N/Réf: GM-3058.

GRUPE SÉGUIN EXPERTS-CONSEILS INC., Étude de transport et circulation, rapport final, juillet 2005, N/Réf: 80-3055.

GRUPE SÉGUIN EXPERTS-CONSEILS INC., Étude sur les infrastructures municipales, rapport final, juillet 2005, N/Réf:GM-3038, Livré le 26 avril 2007.

GRUPE SÉGUIN EXPERTS-CONSEILS INC., Étude sur les infrastructures de services publics, août 2005, N/Réf:GM-3057.

GRUPE SÉGUIN EXPERTS-CONSEILS INC, Évaluation environnementale de site phase I, Rapport final, juin 2005, N/Réf: GM-3058.

GRUPE SÉGUIN EXPERTS-CONSEILS INC., Rapport d'étude d'impact sur la circulation, avril 2007, N/Réf: 3446.

GRUPE SÉGUIN EXPERTS-CONSEILS INC., Rapport synthèse sur les coûts d'investissement requis pour le développement du site, 16 p. août 2006, N/Réf:GM-3300.

GRUPE SÉGUIN EXPERTS-CONSEILS INC., Rapport technique présenté au MDDEP, Développement du site de Contrecœur, mars 2007, N/Réf:GM-3400.

GRUPE SÉGUIN EXPERTS-CONSEILS INC., Évaluation environnementale de site Phase II complémentaire. Rapport final, avril 2007, N/réf. : 045-P010472-0120-HG-0300-00.

LVM-FONDATEC INC., Caractérisation préliminaire du milieu naturel – Secteur Contrecœur à Montréal, Rapport final, août 2006, N/Réf:068-P008240-100-EN-0000-00.

LVM-FONDATEC INC., Évaluation environnementale de site Phase II complémentaire, Rapport final, février 2007, N/Réf: 045-P0010472-0100-0110-HG-0100-00.

LVM-FONDATEC INC., Évaluation environnementale de site Phase I, rue Contrecœur entre les rues Sherbrooke Est et de Teck à Montréal, Rapport final, février 2007, N/Réf : 045-P011209-0100-SG-0100-00.

LVM-FONDATEC INC., Évaluation environnementale de site Phase II complémentaire, Lot 1 293 415 terrain Contrecœur, arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Montréal, Québec, avril 2007, N/Réf: 045-P0010472-0120-0110-HG-0300-00.

RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON, Analyse de marché, Lotissement résidentiel - Contrecœur, avril 2006.

RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON, Communication rajustement de l'analyse de marché, juillet 2006.