

Domaine des Brises



Domaine des Brises

PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E. #3)

RAPPORT PRÉSENTÉ À LA VILLE DE MONTRÉAL



Domaine des Brises

PIERREFONDS

Version finale
26307

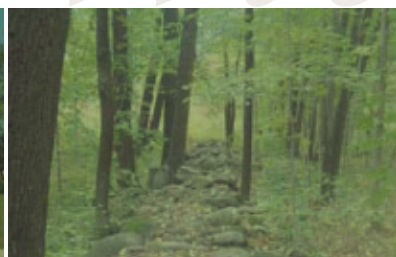
Décembre 2006



DAA

> Daniel Arbour & Associés

Domaine des Brises



Domaine des Brises

PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E. #3)

RAPPORT PRÉSENTÉ À LA VILLE DE MONTRÉAL



Domaine des Brises

PIERREFONDS

Version finale
26307

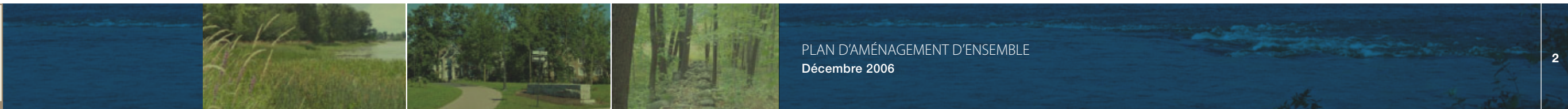
Décembre 2006



DAA
› Daniel Arbour & Associés

Table des matières

INTRODUCTION	3
LOCALISATION DU PROJET	4
DESCRIPTION DU SITE ET DES ENVIRONS	5
L'écoterritoire	5
Le site retenue	6
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	7
PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT	8
CRITÈRES D'INTÉGRATION	9
Éléments culturels	9
Éléments paysagers	9
Composantes architecturales	12
Le quartier et le parc-nature	15
CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	16
Utilisation du sol	16
Phasage	16
IMPACTS DU PROJET	17
Étude de circulation	17
Modalité d'autonomie fonctionnelle	17
ÉTUDE FISCALE	18
CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE	19
CONCLUSION	20



Introduction



Le Groupe Immobilier Grilli a mandaté la firme de consultants Daniel Arbour et Associés (DAA) inc. afin de réaliser un Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E) pour un projet domiciliaire situé à proximité de la Rivière-des-Prairies et du futur Parc-nature des rapides du Cheval Blanc.

Le P.A.E est utilisé pour favoriser l'intégration du projet domiciliaire au sein du milieu naturel que constitue l'écoterritoire des rapides du Cheval Blanc. Il permet également de favoriser la recherche de solutions novatrices et durables s'intégrant aux particularités des milieux adjacents.

L'objectif de ce plan consiste à :

- localiser le projet et décrire brièvement le site à l'étude;
- présenter les grandes lignes du concept et les principaux éléments architecturaux et paysagers;
- énoncer les impacts du projet;
- présenter les études de circulation et fiscale;
- relever les concordances à la réglementation municipale.



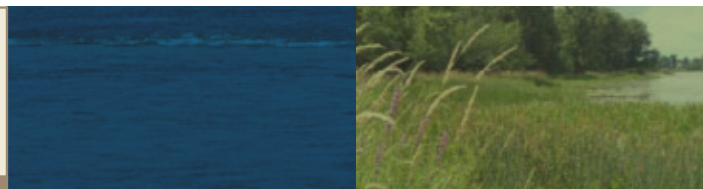
Localisation du projet



Le projet se situe dans l'ouest de la ville de Montréal, dans la partie nord de l'arrondissement Pierrefond/Roxboro. Plus spécifiquement, ce projet est circonscrit dans l'écoterritoire des rapides du Cheval Blanc, à proximité de la Rivière-des-Prairies.

Ce projet est accessible par le biais de ces principaux axes routiers :

- boulevard des Sources qui dessert le territoire de l'arrondissement du nord au sud;
- les boulevards de Pierrefonds et Gouin Ouest qui constituent les principaux liens routiers est-ouest du secteur;
- l'autoroute 13 qui constitue l'unique lien autoroutier à proximité du projet permettant la desserte entre la rive nord et la rive sud de la Rivière-des-Prairies.



Description du site et des environs



L'ÉCOTERRITOIRE

La Ville de Montréal a identifié dans sa Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels 10 écoterritoires abritant des écosystèmes d'intérêt. Ces écoterritoires tels que définis dans la politique représentent des zones où se concentrent les plus grands pôles de biodiversité. Il s'agit de territoires grossièrement délimités visant à constituer des projets de conservation tout en offrant aux citoyens des opportunités de proximité avec la nature. L'objectif des écoterritoires vise à consolider les corridors naturels nécessaires au déplacement de la faune, à la dispersion de la flore et à des aménagements permettant l'accès à la population. En plus de constituer des secteurs de grande valeur écologique, les écoterritoires offrent une superficie minimale de 15 hectares.

Le secteur d'étude est identifié au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal comme faisant partie d'un « écoterritoire ». Contrairement au site à développer, les milieux adjacents sont considérés comme des milieux ayant une valeur écologique. Ceci s'explique en raison de la biodiversité faunique et floristique du milieu que l'on retrouve au sein de ce secteur. Le secteur des rapides du Cheval Blanc se caractérise par des rives boisées et une concentration de milieux humides qui correspond en majorité à de grandes érabières argentées (marécages arborescents) en lien avec la Rivière-des-Prairies.

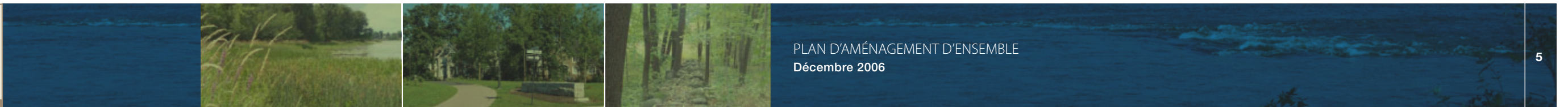
L'écoterritoire des rapides du Cheval Blanc se rattache à deux secteurs. Le secteur à l'est qui est rattaché aux parcs de l'île Roxboro et du Cheval Blanc et le secteur à l'ouest comprenant le parc des Arbres. Les principales caractéristiques de l'écoterritoire des rapides du Cheval Blanc se définissent comme les suivantes :

- rives boisées et littoral dominé par une prairie humide continue à phalaris roseau;
- concentration de milieux humides correspondant en majorité à de grandes érabières argentées (marécages arborescents);
- oiseaux de rivage dont le grand héron;
- plusieurs espèces floristiques rares.

Les objectifs de conservation et d'aménagement sont :

- préserver un écosystème viable, autour d'un site panoramique unique en bordure de la rivière-des-Prairies susceptibles d'offrir un potentiel de parc régional;
- maximiser l'accessibilité aux rives tout en préservant la biodiversité faunique et floristique;
- maintenir un lien continu entre les zones de conservation et les parcs riverains actuels.

L'écoterritoire des Rapides du Cheval Blanc est d'une superficie approximative de 44 hectares. Le développement envisagé couvre une superficie de 9,3 ha soit 21% de l'écoterritoire.



Description du site et des environs

Description du site et des environs



LE SITE RETENUE

Le site retenue pour le projet de développement est en grande partie dans une friche. Par ailleurs, une parcelle de terrain localisée dans la partie sud du site est présentement déboisée et vacante. Actuellement, aucun usage n'y est pratiqué. Dans le passé, ce site était utilisé à des fins agricoles et a aussi servit de lieu de dépôt à neige et d'aire de dépôt de matériel de construction.

De façon générale, le site est délimité :

- à l'est, par un secteur résidentiel de forte densité (habitation multifamiliale) située de part et d'autre de la rue Riviera;
- au sud, par la voie ferrée du Canadien National (CN) qui est rattachée à la ligne de train de banlieue de Deux-Montagnes. Mentionnons, qu'au sud de ce dernier, se trouve un secteur résidentiel de faible densité;
- à l'ouest, par le bois rattaché à l'« écoterritoire » des rapides du Cheval Blanc;
- au nord, par un bois riverain à la Rivière-des-Prairies.

Le projet du « Domaine des Brises » sera adjacent au cadre bâti actuel et à ce milieu naturel susceptible de devenir d'envergure régionale. Ce projet permettra ainsi d'offrir à la population un milieu naturel de qualité à proximité de la Rivière-des-Prairies.



Orientation et objectifs d'aménagement

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Intégrer le projet aux composantes du milieu

Le projet domiciliaire du « Domaine des Brises » a été développé de façon à favoriser l'intégration et la valorisation des composantes naturelles qui se retrouvent au sein de ce milieu. Ce projet vise l'aménagement d'un développement résidentiel de qualité axé sur la mise en valeur des diverses composantes naturelles se rattachant au parc nature des rapides du Cheval Blanc et à la Rivière-des-Prairies qui lui est adjacent.

D'autre part, ce projet vise à s'intégrer aux secteurs adjacents en favorisant l'accessibilité au parc riverain et à l'ensemble des bois localisés à l'ouest du site à l'étude (accès au Parc nature). Ce développement vise également à s'harmoniser au secteur résidentiel adjacent de forte densité (rue Riviera), en privilégiant le développement des habitations multifamiliales à l'est du site et les habitations de faible densité vers l'ouest.

Le choix du site s'est réalisé de façon à préserver les milieux sensibles d'intérêt écologique. À cet effet, le projet s'implante essentiellement dans la portion sud-est de l'écoterritoire, à proximité d'un secteur résidentiel. Ce développement domiciliaire se situe en partie sur un ancien site de dépôt à neige et sur des terrains remblayés.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les principaux objectifs d'aménagement qui ont guidé le développement du projet se définissent comme les suivantes :

- Favoriser l'intégration des composantes naturelles et culturelles au sein du projet;
- Privilégier un cadre de vie de qualité;
- Préserver et valoriser les milieux naturels limitrophes au projet;
- Assurer une bonne desserte au secteur.

Favoriser l'intégration des composantes naturelles et culturelles au cœur du projet :

Le tracé des rues et l'implantation des habitations sont conçus de façon à offrir à la majorité des résidents, une vue sur les divers milieux naturels que constituent l'écoterritoire. Ce projet se développe de façon à favoriser l'ouverture du champ visuel vers le futur parc nature et la Rivière-des-Prairies. De plus, ce projet vise à se développer en intégrant certains éléments culturels d'intérêts qui font partis du site à l'étude.

Privilégier un cadre de vie de qualité :

Le concept d'aménagement mise sur la quiétude et la sécurité des lieux. Ce projet vise à se développer de façon à limiter les perturbations sonores et visuelles suscitées par la proximité de la voie ferrée et les habitations de fort gabarit situées à l'est du projet. De plus, le tracé des rues est conçu de façon à restreindre la circulation de passage. Enfin, l'orientation des unités et des rues favorise l'ensoleillement des espaces privés extérieurs tout en optimisant les percées visuelles vers l'écoterritoire.

Favoriser l'intégration du projet au projet de conservation :

Le projet vise à s'insérer à l'extérieur des milieux sensibles reliés au projet de conservation, aux milieux humides et aux milieux de grand intérêt écologique. Ce développement évite ainsi de fragmenter le milieu naturel et de porter atteinte aux aires naturelles de grande valeur écologique ainsi qu'à la diversité faunique et floristique de la zone de conservation.

Assurer une desserte adéquate au secteur :

Ce projet, par sa localisation stratégique, favorise la consolidation du milieu urbain et assure une desserte adéquate au secteur. De plus, cette localisation permet de réduire la dépendance à l'automobile compte tenu que plusieurs circuits d'autobus desservent ce secteur en plus d'être adjacent à la ligne de train de banlieue de Deux-Montagnes. Enfin, ce projet favorise l'accessibilité à la Rivière-des-Prairies et au site de conservation.

De plus, le projet de développement s'intégrera de par ses aménagements et son architecture aux éléments naturels et culturels du site.



Programme de développement



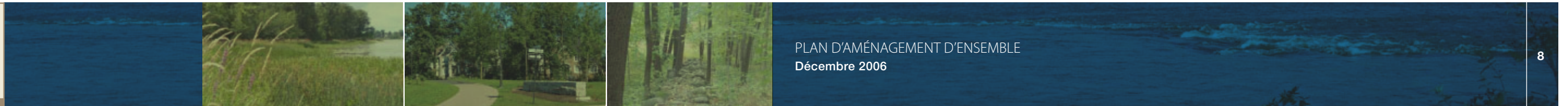
Ce concept repose essentiellement sur un développement résidentiel et récréatif axé sur la mise en valeur du milieu naturel, sur la quiétude et la sécurité de l'ensemble des lieux. Pour ce faire, le promoteur projette de construire 251 unités résidentielles sur environ 10 hectares répondant à de multiples besoins et à diverses clientèles. De plus, le tracé des rues est sinueux afin de restreindre la circulation de passage.

Utilisation du sol	Nombre	Superficie m ²
Unifamilial isolé	30	19 651 m ²
Unifamilial latéral 3	41	16 944 m ²
Unifamilial en rangée	40	11 535 m ²
Multifamilial	140	18 574 m ²
Parc et espace vert		255 529 m ²
Rue		27 103 m ²
Total	251	349 337 m²

Ce concept a été développé sur la base de ces divers principes:

- Offrir une diversité de milieux;
- Rechercher à densifier le développement;
- Favoriser une typologie de bâtiments variée;
- Offrir un milieu propice aux piétons;
- Favoriser l'aménagement de parcs publics
- Préserver les espèces naturelles écologiques et paysagères;
- Assurer une proximité au transport collectif.

Afin de répondre aux principales orientations et objectifs d'aménagement, divers critères d'intégration ont été développés. Ces critères sont présentés aux pages suivantes.



Critères d'intégration

Critères d'intégration

1. ÉLÉMENTS CULTURELS



1.1 Préservation de la trame agricole

Dans le passé, le site à l'étude était utilisé à des fins agricoles. Dans le but de faire un rappel de la vocation agricole du site, la trame de rue projetée est développée sur la base de l'orientation des terres agricoles. De plus, afin de rappeler les alignements des terres agricoles, le concept prévoit l'aménagement d'une bordure d'arbres le long de chacune des rues locales.

1.2 Intégration des murets agricoles existants au projet

Afin de préserver certains vestiges qui témoignent de l'époque agricole, les pierres provenant des murs de roche que l'on retrouvait antérieurement sur le site sont conservées et intégrées dans certains aménagements paysagers.

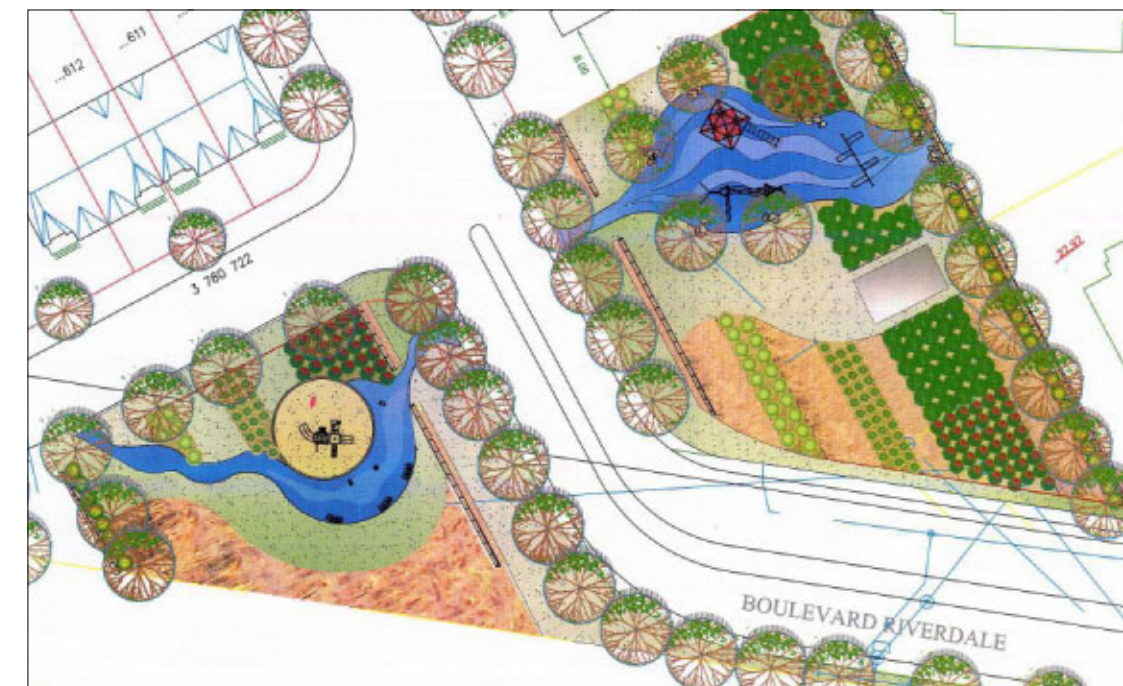
De plus, à l'entrée du projet, dans les parcs de voisinage et dans l'aménagement des résidences, les murs de pierre seront utilisés en guise d'évocation du paysage agricole.

2. ÉLÉMENTS PAYSAGERS



2.1 Marquer l'entrée au site

L'accès au site se fait par l'entrée au projet domiciliaire, via le boulevard Riverdale. L'aménagement d'un parc d'une superficie de 287 m² ainsi que l'aménagement d'une bande paysagère le long de l'axe routier marquent l'entrée à ce milieu et facilite son intégration au cadre naturel que constitue l'écoterritoire. De plus, un soin particulier sera apporté à l'intégration du mobilier urbain quant à l'éclairage et à la signalisation. Il faut noter que la végétation limitrophe à la voie ferrée sera maintenue.

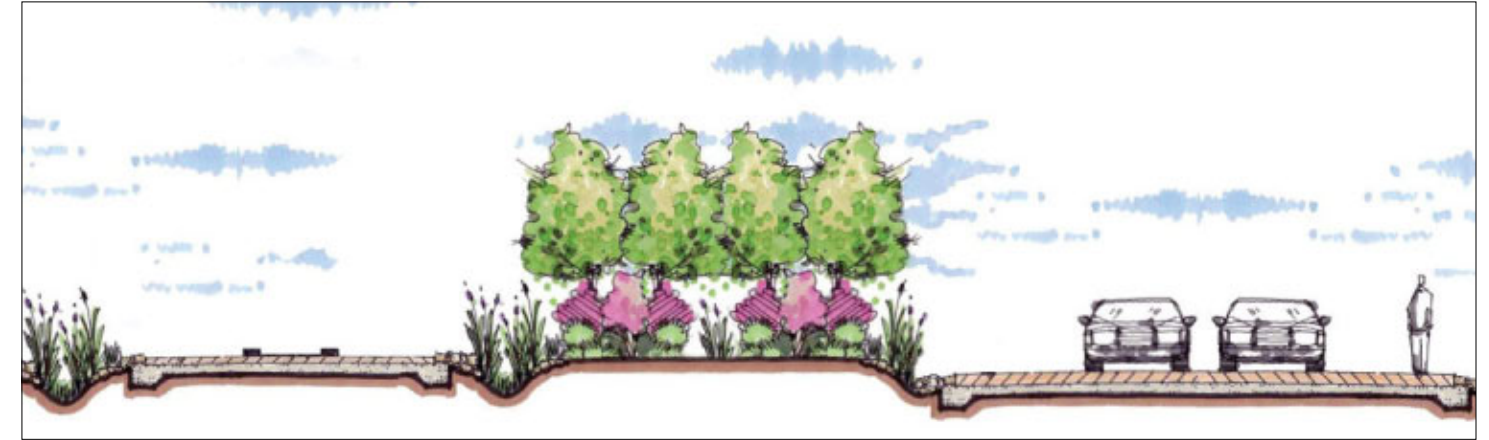


Critères d'intégration



2.2 Aménagement d'une route panoramique

Une route panoramique est aménagée au pourtour du projet domiciliaire. Cette route favorise l'intégration du projet au parc-nature et facilite le contrôle de la conservation des aires naturelles. Cet aménagement permet ainsi le rapprochement entre les milieux naturels et le milieu développé, de sorte que les résidents demeurent davantage concernés par la nécessité d'assurer la préservation de ces milieux. Compte tenu que cette route constitue le principal corridor d'accès à l'écoterritoire et au futur parc-nature, une bande d'arbres est aménagée à ses abords afin de créer un caractère champêtre qui s'harmonise au milieu naturel adjacent. À cet effet, un fossé est aménagé le long de cette route afin d'assurer la gestion des eaux tout en permettant d'apporter une signature particulière à cette route.



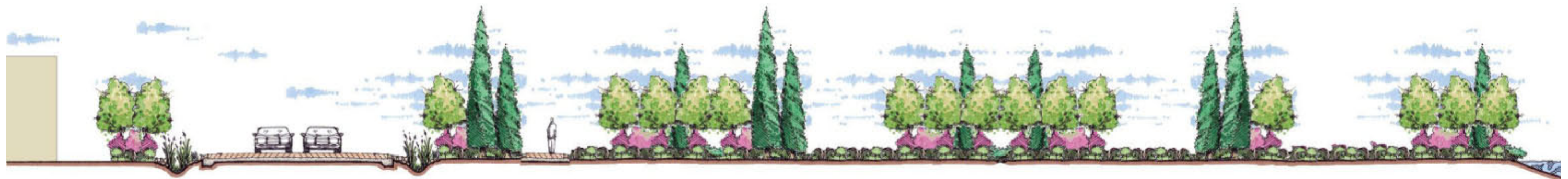
2.3 Contrôler l'accessibilité au site

Dans le but de minimiser les dommages engendrés par l'accroissement de l'achalandage au futur parc-nature et afin de distinguer les terrains privés des terrains publics, des accès spécifiques seront prévus et aménagés. Ces accès seront identifiés sur la base d'un aménagement paysager et de l'utilisation des vestiges agricoles. De plus, lorsque la situation l'impose, des aménagements paysagers seront construits et serviront de barrières physiques naturelles. Enfin, l'aménagement du fossé utilisé pour la gestion des eaux de pluie permettra aussi d'agir comme une barrière naturelle et ainsi permettre d'orienter l'accès à ces milieux.

L'accès véhiculaire au Parc-Nature se fera en empruntant la rue longeant la voie ferrée, alors que les cyclistes se dirigeront immédiatement vers la rivière afin d'utiliser le futur sentier multifonctionnel.

2.4 Gérer les eaux pluviales

Une partie des eaux pluviales, soit le tiers du site développement, se drainera vers un fossé filtrant. Ce dernier sera localisé au nord de la route panoramique. Les eaux acheminées seront par la suite dirigées vers la rivière des Prairies, respectant les critères de qualité des eaux pluviales. De plus, la réduction de la géométrie routière de la route panoramique (8,5 mètres de pavage) permettra de minimiser les volumes d'eau de ruissellement et de favoriser leur retour dans le sol.



Critères d'intégration



2.5 Favoriser un aménagement paysager de qualité qui s'intègre au caractère naturel de l'écoterritoire

Le projet s'insère à proximité d'un milieu naturel d'intérêt et est conçu de manière à accroître la préservation de la végétation. Pour ce faire, le projet prévoit :

- Minimiser les aires de déboisement;
- L'aménagement de zones tampons afin de limiter les perturbations sonores et visuelles suscitées par la proximité de la voie ferrée et les habitations (bande paysagère de 10 mètres) ainsi

qu'entre les constructions multifamiliales et les constructions de faible gabarit (zone tampon de 5 mètres);

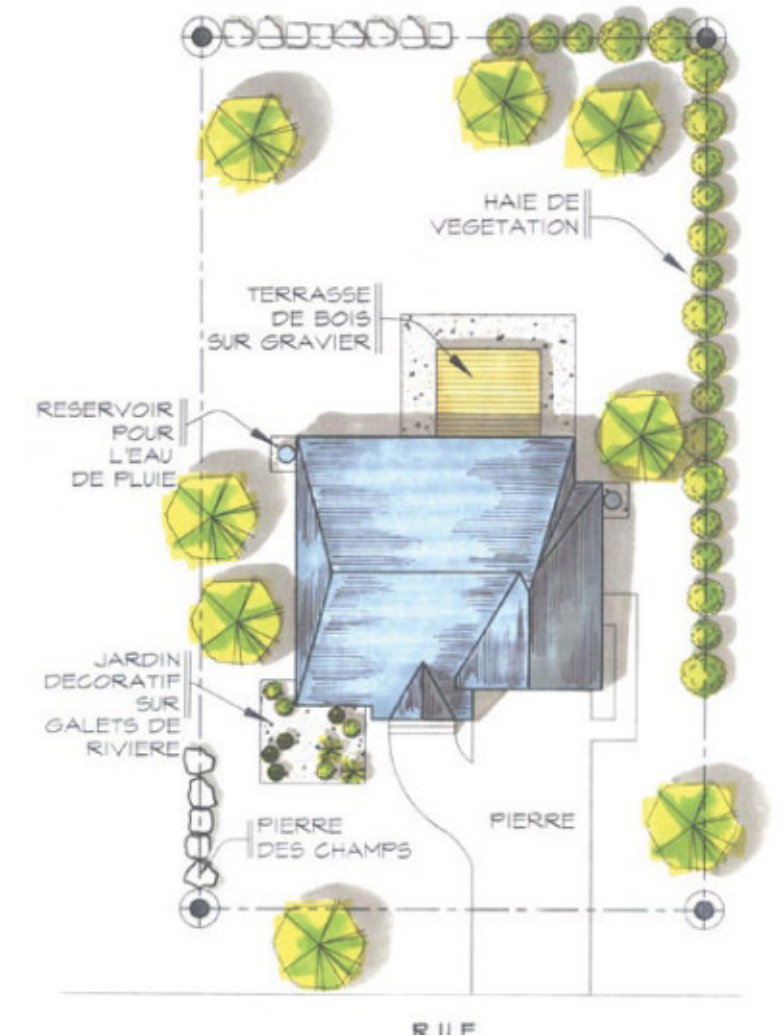
- L'aménagement d'un parc de voisinage au centre du site, d'une superficie approximative de 922 m² ainsi que l'aménagement de parcs de détente à l'entrée du site. Ces aménagements sont conçus avec des types d'espèces végétales appropriés qui s'intègrent au caractère naturel de l'écoterritoire tout en faisant référence aux vestiges agricoles.



2.6 Exigences du promoteur relatives au terrain et à l'aménagement paysager

Le site du projet du Domaine des Brises possède des qualités paysagères remarquables. Étant donné la qualité de cette ressource paysagère, certaines règles sont établies afin d'assurer leur préservation :

- **Préservation des arbres existants :**
 - maintenir et mettre en valeur les alignements d'arbres sur chacun des terrains; (en arrière du lot)
 - Préserver un maximum d'arbres existants.
- **Reboisement du site :**
 - Pour la plantation d'arbres, il faut préconiser des essences indigènes déjà présentes sur le site; (Érable à sucre, Frêne, Pin bleu, Chêne à gros fruits, Tilleul d'Amérique);
 - Dans le choix des autres végétaux, privilégier les espèces (indigènes) qui renforcent le caractère naturel du projet;
 - Prévoir en façade du terrain des zones de végétation indigène.
- **Nivellement et drainage du terrain :**
 - Assurer un nivellement et un drainage du terrain qui permet de conserver le niveau du sol existant (particulièrement autour des arbres);
 - L'ensemble des terrains doivent se drainer vers la rue;
 - Vidanger les eaux des piscines dans le réseau sanitaire;
 - Gérer les eaux pluviales sur le site;
 - Minimiser les aires asphaltées et privilégier des surfaces pavées poreuses pour les entrées.



Critères d'intégration



3. COMPOSANTES ARCHITECTURALES

3.1 Privilégier une diversification de la typologie des bâtiments

Le projet est conçu de manière à assurer et à offrir un choix diversifié quant aux types de bâtiments proposés :

- Multifamiliaux;
- Unifamiliale isolée
- Unifamiliale latérale 3
- Unifamiliale en rangée

Ceci, de façon à répondre à de multiples besoins et à favoriser un développement de qualité.

3.2 Privilégier une architecture qui s'intègre au milieu environnant

Afin que les habitations s'intègrent à l'ensemble du projet, le style architectural choisi est similaire d'un bâtiment à l'autre et les variantes sont conçues de façon à s'harmoniser entre elles. Certains éléments architecturaux font état de rappel dans la forme de la toiture, les avancés et les retraits de la façade, les éléments d'ornementation, la fenestration et le type du parement extérieur. L'utilisation de la pierre, du bois et de la brique est privilégiée afin de mieux s'intégrer au cadre naturel du milieu ambiant.

Critères d'intégration



Habitations unifamiliales isolées



Habitations unifamiliales isolées



Habitations en rangée



Habitations unifamiliales isolées



Habitations unifamiliales isolées



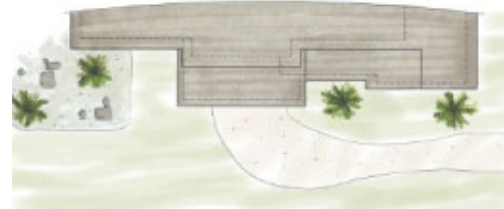
Habitations multifamiliales

Domaine des Brises_4 dec 2006.indd / 26307



Critères d'intégration

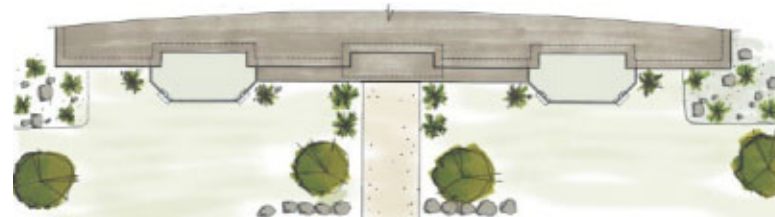
Habitations unifamiliales isolées



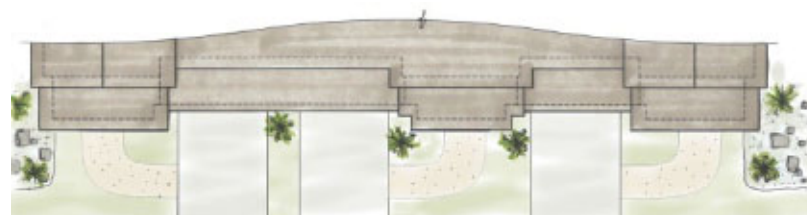
Habitations unifamiliales cochantres



Habitations multifamiliales



Habitations en rangée



• **Composition et traitement architectural :**

- les ouvertures, corniches, projections et retraits doivent être traités par un jeu particulier des matériaux de revêtement;
- assurer la verticalité dans la composition de la façade;
- prévoir des avancées et des retraits de la façade ainsi que des éléments d'ornementation.

• Les éléments architecturaux :

- les ouvertures et les fenêtres doivent être verticales ou subdivisées verticalement;
- la façade principale doit contenir au moins 20% d'ouvertures;
- l'entrée principale doit être conçue avec un traitement architectural particulier;
- toute façade donnant sur une rue doit avoir un traitement architectural équivalent à celui d'une façade principale.
- concernant les habitations unifamiliales, les garages seront implantés en retrait de la façade principale. Les garages rattachés aux habitations multifamiliales sont disposés sur la façade latérale du bâtiment;
- toutes les habitations en front à la Rivière-des-Prairies seront pourvues de grandes galeries afin de mieux apprécier la qualité de ce paysage.

• **Volumétrie :**

Les habitations unifamiliales (isolée et en rangée) auront une hauteur de 2 étages donc de volumétrie verticale similaire. Les habitations multifamiliales auront une hauteur de 4 étages et seront implantées sur une même rue limitant l'impact vertical. Ainsi, la transition volumétrique se fera en arrière lot avec les habitations en rangée de gabarit similaire.

• **Matériaux de parement extérieur :**

- matériaux principaux : pierre naturelle, brique, clin de bois massif et panneaux rigides recouverts d'aggloméré;
- matériaux complémentaires : bardeaux de cèdre et clin d'aluminium;
- toiture en pente : bardeaux de cèdre ou d'asphalte, tuiles d'argiles et ardoise;
- Façade principale : brique, pierre naturelle ou revêtu de bois massif, de panneaux rigides recouverts d'aggloméré;
- Transition entre les matériaux : cette transition de mettre à profit les modulations du bâtiment.

• **Orientation des bâtiments :**

Tous les bâtiments seront orientés sur rue. Les bâtiments multifamiliaux adjacents à la limite est du site seront orientés de façon parallèle ou perpendiculaire aux bâtiments voisins à l'exception d'un seul bâtiment limitrophe au bâtiment en forme « Y ».



Critères d'intégration

Critères d'intégration

4. LE QUARTIER ET LE PARC-NATURE



Domaine_des_Brises_4_dec2006.indd / 26307



Caractéristiques du projet

UTILISATION DU SOL

Tableau 1 : Utilisation du sol

Utilisation du sol	Nombre	Superficie m ²	%	Superficie h	Densité Unité/h
Unifamilial isolé	30	19 651 m ²	5,63	1,965	0,86
Unifamilial cochère	41	16 944 m ²	4,85	1,694	1,17
Unifamilial en rangée	40	11 535 m ²	3,30	1,154	1,15
Multifamilial	140	18 574,3 m ²	5,32	1,857	4,01
Parc et espace vert		255 528,5 m ²	73,15	25,553	
Rue		27 103,2 m ²	7,76	2,710	
Total	251	349 336,5 m²	100%	34,934	

Infrastructure de services

Modalité de drainage

Le drainage des stationnements des bâtiments multifamiliaux se fera directement au réseau pluvial projeté.

Une partie des eaux pluviales se fera vers un fossé filtrant localisé en bordure de la route panoramique.

Modalité de raccordement des bâtiments aux réseaux publics

La totalité des bâtiments se raccordera aux réseaux publics projetés. Le réseau existant sur le boulevard Riverdale sera prolongé.

Modalité de raccordement des bâtiments aux réseaux de distribution électrique, de téléphone et de câblodistribution

Tels qu'il est exigé à la réglementation, les réseaux de distribution électrique, de téléphone et de câblodistribution seront enfouis.

Modalité pour le remisage et l'enlèvement des ordures ménagères et des rebuts

Aucune mesure particulière n'est prévue.

PHASAGE

Le projet du « Domaine des Brises » présente deux phases de construction. La phase I se rattache au développement résidentiel de type unifamilial isolé et en rangée qui se situe à l'ouest du projet et la seconde phase, vise le développement des constructions situées à l'est du site. Cette phase se rattache davantage à la construction des résidences multifamiliales de plus grand gabarit.



Impacts du projet

ÉTUDE DE CIRCULATION

L'étude de circulation a été réalisée par la firme d'ingénierie CIMA+. En avril 2004, une première étude de circulation était réalisée pour ce secteur dont le projet immobilier initial comportait plus de 600 unités de résidences accompagnées de l'implantation d'une nouvelle gare de trains de banlieue et de la création d'un parc nature. De plus, deux raccordements au réseau routier existant étaient prévus. La présente étude consiste donc à une mise à jour des analyses et des recommandations selon l'évolution du projet à ce jour. Le réseau routier analysé aujourd'hui ne présente qu'un seul raccordement au site via le boulevard Riverdale.

La firme d'ingénierie avait donc pour mandat de déterminer l'impact de la venue du projet immobilier sur les conditions de circulation du réseau routier adjacent. De façon plus spécifique, le mandat consistait à :

- analyser les conditions actuelles de circulation dans le secteur;
- identifier la demande future en déplacements;
- anticiper les conditions de circulation après la venue du projet;
- proposer des mesures de mitigation, s'il y a lieu.

Méthodologie utilisée

Les études d'impact sur la circulation d'un projet domiciliaire sur les rues adjacentes s'effectuent dans un cadre d'analyses connues. La démarche utilisée comporte les étapes suivantes :

- La réalisation de comptages aux intersections environnantes du projet en période de pointe du matin et du soir un jour de semaine pour obtenir un portrait de la situation actuelle;
- La génération des déplacements, qui consiste à estimer le nombre de déplacements produits par le projet durant les heures de pointe du trafic sur les rues adjacentes, sur la base d'observations de projets semblables et de fonctions similaires;
- La distribution des déplacements entre les diverses zones d'origine et de destination des usagers et le site du projet lui-même, sur la base des itinéraires d'accès potentiels;
- L'affectation des nouveaux déplacements générés par le développement résidentiel sur le réseau routier;
- Le calcul des capacités et des niveaux de service aux carrefours limitrophes, AVANT et APRÈS l'implantation du projet, à l'aide des logiciels SYNCHRO et Simtraffic;
- S'il y a lieu, la proposition de mesures d'atténuation pour minimiser les impacts du projet et obtenir une qualité de circulation équivalente à la situation actuelle.

Résultats de l'étude

Le développement résidentiel devrait créer 107 et 129 nouveaux déplacements (total des entrées et sorties) sur le réseau routier en période du matin et de l'après-midi. Les résultats d'analyses démontrent que la venue du projet immobilier dans le secteur aura un impact négligeable sur la circulation et que les modes de gestion actuelle des intersections analysées sont adéquats.

Mentionnons que le rapport complet de l'analyse de circulation est joint en annexe.

MODALITÉ D'AUTONOMIE FONCTIONNELLE

Autoroute :

Aucune autoroute ne se retrouve à proximité.

Emprise de chemin de fer :

Une bande paysagère de dix mètres sera aménagée entre la voie ferrée et les habitations.

Ligne de transmission électrique :

Aucune ligne de transmission électrique ne se trouve à proximité.

Sources de nuisances potentielles :

Le projet du « Domaine des Brises » n'occasionnera aucun impact d'importance quant au bruit, à la lumière et à l'achalandage étant donné que ce projet est uniquement un projet de nature résidentielle.

Toutefois, la rue localisée en bordure du chemin de fer sera davantage sollicitée par les visiteurs se dirigeant au parc nature des rapides du Cheval Blanc. Afin de minimiser les impacts, le projet a prévu l'implantation des bâtiments du côté nord de cette rue et un aménagement paysager.

Modalité de mise en place des infrastructures

Les coûts des infrastructures seront répartis de la façon suivante :

- Rue en bordure du Parc nature : 50% par le promoteur;
- Rue desservie des deux côtés : 100% par le promoteur;
- Rue en bordure d'une placette : 100% par le promoteur;
- Rue en bordure de la voie ferrée : 50% par le promoteur.

Modalité de garantie d'exécution

Une garantie bancaire sera émise par le promoteur.

Valeur des unités

Résultat de l'étude fiscale

Unité	Nombre	Valeur unité
Unifamilial isolé	30	450 000\$
Unifamilial isolé, latéral 3	41	320 000\$ à 350 000\$
Unifamilial en rangée	40	250 000\$
Multifamilial	140	160 000\$

Une étude fiscale a été réalisée pour le projet de développement résidentiel et ce dernier s'avère rentable. Le tableau suivant présente les grandes lignes de l'étude.

Budget de 2006

Sommaire par usage

(en \$ constants)

Usages	Recettes	Dépenses	C.F.N.	Ratio R/D
Habitation	1 075 501\$	(677 447\$)	398 054\$	1,59
Commerces	0\$	0\$	0\$	1,00
Bureaux	0\$	0\$	0\$	1,00
Industries	0\$	0\$	0\$	1,00
Institutions	0\$	0\$	0\$	1,00
Total	1 075 501\$	(677 447\$)	398 054\$	1,59

Sommaire par tranche quinquennale

(en \$ courants)

	2010	2015	2020	2025
Recettes annuelles	1 218 036\$	1 391 856\$	1 607 414\$	1 857 206\$
Dépenses annuelles	(609 724\$)	(830 374\$)	(925 862\$)	(953 858\$)
C.F.N. annuelle	608 312\$	561 482\$	681 551\$	903 348\$
Ratio R/D	2,00	1,68	1,74	1,95

Cumulatif

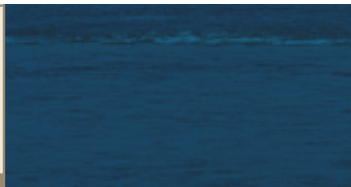
Conformité réglementaire

La Ville de Montréal préconise dans le cadre de son plan d'urbanisme une intensification et une densification des activités urbaines aux abords de certains corridors de transport collectif structurants, offrant un potentiel de consolidation dû à la présence de terrains vacants ou sous-utilisés. Le site à l'étude est d'ailleurs identifié par la Ville de Montréal comme étant un secteur propice à un développement résidentiel qui vise l'intégration des éléments du milieu naturel.

De plus, le site à l'étude fait partie de la zone RG-1 du plan de zonage de l'arrondissement. Le règlement de zonage de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro identifie ce secteur comme faisant partie d'une zone résidentielle privilégiant les habitations de diverses typologies, soit les habitations unifamiliales (isolée, jumelée et en rangée) et les habitations multifamiliales de 4 étages. Comme le souligne la réglementation, tout nouveau projet de développement résidentiel devra contenir au moins 40% d'unités de type multifamilial.

L'ensemble du secteur fait parti du P.A.E no 3 du règlement de zonage de l'arrondissement.

Le projet soumis répond à l'ensemble des dispositions réglementaires de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro ne nécessitant aucune modification.



Conclusion

La réalisation de ce PAE a donc permis d'optimiser le concept d'aménagement de manière à favoriser son intégration aux milieux naturels adjacents tout en se conformant à la réglementation en vigueur.

Ce plan prévoit également l'énoncé de lignes directrices essentielles à la réalisation du projet permettant de réduire considérablement les impacts qui ont été relevés à l'intérieur de ce document. On constate qu'il peut s'agir d'impacts engendrés par le projet ou encore, suscités par les diverses composantes de l'environnement qui sont adjacentes au site à l'étude telles que la voie ferrée, le secteur résidentiel limitrophe de forte densité, etc.

Enfin, on constate qu'il s'agit d'un projet en lien avec les orientations du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal visant à consolider et à densifier cette section du territoire.

