

**Plan directeur de développement du site Contrecoeur - SHDM
Avis préliminaire – modification du Plan d'urbanisme -
article 89 de la Charte de la Ville de Montréal
3^{ème} passage
Arrondissement : Mercier / Hochelaga-Maisonneuve**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 MARS 2007

Après avoir pris connaissance de la demande révisée, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

1. L'évolution du projet

Le Comité se réjouit de l'évolution qu'a connue le projet. Il constate notamment l'élimination des portes de garage en façade qui auraient grandement compromis l'aménagement de voies publiques confortables et conviviales. Le projet pourra tirer parti du potentiel d'aménagement civique ainsi obtenu.

2. Informations supplémentaires attendues

2.1. L'étude de circulation

Une étude de circulation est attendue au début d'avril. Cette étude est susceptible d'influencer l'organisation du projet.

2.2. Le contrôle de l'exploitation de la carrière

Le scénario de développement proposé repose sur l'hypothèse d'une exploitation limitée de la carrière. Advenant le cas contraire, le projet devra vraisemblablement être revu et modifié substantiellement. Il s'agit donc d'une condition encore incertaine qui pourra mener à des changements au scénario présenté.

2.3. Le prolongement du boulevard Contrecoeur

Depuis son premier avis, le Comité souligne l'importance d'une collectrice dont le tracé serait linéaire; le boulevard Contrecoeur devrait se raccorder directement à la rue Robitaille, impliquant que ce raccord se fasse dans les limites de l'arrondissement Anjou. Il y a là une occasion de réconcilier des trames de rues que des limites municipales avaient interrompues. Tant le projet que la ville profiteront de cette réconciliation des trames des arrondissements Anjou et Mercier / Hochelaga – Maisonneuve.

Le plan directeur présente un tracé du boulevard Contrecoeur qui n'est pas optimal et qui devrait être corrigé dans l'intérêt de la Ville de Montréal.

**Plan directeur de développement du site Contrecoeur - SHDM
Avis préliminaire – modification du Plan d’urbanisme -
article 89 de la Charte de la Ville de Montréal
3^{ème} passage
Arrondissement : Mercier / Hochelaga-Maisonneuve**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 MARS 2007

3. Un projet en cours d’élaboration

Les éléments soumis au Comité pour évaluation sont partiels. Beaucoup d’aspects du projet qui ont trait à l’urbanisme et à l’architecture ne sont pas encore définis. Si le projet a considérablement évolué depuis son premier passage devant le Comité, il n’est pas suffisamment achevé dans sa forme actuelle pour faire l’objet d’une recommandation favorable de la part du Comité.

La grille de rues, la typologie des bâtiments résidentiels, les composantes publiques (parc, centre communautaire) et commerciales sont autant d’éléments qui doivent encore faire l’objet de définition et de précisions.

Le Comité s’est interrogé sur le niveau de précision que doit présenter un projet de cette envergure. Le Comité est conscient qu’il s’agit d’un projet de 1834 unités d’habitation comportant 30 % de logement social. Il est conscient aussi de la volonté d’entreprendre rapidement le développement du projet et de mettre en marché simultanément les différentes typologies résidentielles que comporte le projet de manière à offrir une variété d’options pour les clientèles résidentielles visées.

Bien que le développement puisse s’étendre sur une période de 10 ans, il est clair que le requérant envisage une action rapide sur l’ensemble des composantes. Il est donc également clair que l’ensemble de ces produits sera déterminé à brève échéance. Il ne s’agit pas d’un projet dont les phases seraient essentiellement conçues en fonction de prévisions d’absorption dans le marché immobilier d’un nombre donné d’unités d’une même typologie. Il s’agit plutôt d’un découpage du projet en portions de site affectées respectivement à une variété de «produits» résidentiels mis en marché au même moment. Par conséquent, bien que des variations marginales pourront intervenir dans le temps pour chacune des composantes, c’est à court terme que le promoteur doit définir le projet dans ses différentes composantes. C’est le projet qui sera mené à ce niveau d’achèvement que le Comité souhaite voir et commenter.

La Ville et le requérant sont tous deux concernés par l’élaboration d’un projet d’une grande qualité. Il importe que la réflexion se poursuive jusqu’à ce que la forme du projet tant dans ses dimensions publiques que privées soit suffisamment mûre tant pour supporter l’élaboration des outils d’encadrement appropriés (règlement en vertu de l’article 89, PIIA) que pour orienter la réalisation concrète des différentes composantes du domaine public qui participeront à la personnalité du projet.

Il n’est pas dans l’intérêt du projet d’en précipiter l’adoption et d’escamoter une réflexion qui vise à le bonifier. Par conséquent, le Comité souhaite revoir le projet et

**Plan directeur de développement du site Contrecoeur - SHDM
Avis préliminaire – modification du Plan d’urbanisme -
article 89 de la Charte de la Ville de Montréal
3^{ème} passage
Arrondissement : Mercier / Hochelaga-Maisonneuve**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 23 MARS 2007

contribuer à alimenter la réflexion que doit de toutes façons mener le requérant à court terme. Il ne s’agit donc pas de retarder le projet mais de mettre en place des conditions qui en amélioreront la qualité, l’efficacité et ultimement la performance sur le marché immobilier. Il importe que la cohérence de l’ensemble du projet et les qualités urbanistiques et architecturale qui en résulteront soient assurées dès à présent.

Le Comité souhaite voir les différentes typologies prévues (implantation, organisation des différents types d’emplacements, relation des différentes composantes avec la rue, parti d’expression architecturale (vocabulaire, matériaux), espaces verts privés, stratégies de stationnement...). Les éléments du domaine public doivent également être précisés : rues, places, parcs, le cas échéant. Quelles sont les ambiances recherchées? Quelles personnalités souhaite-t-on donner aux différents secteurs?

Préparé par :

Approuvé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Adrien Sheppard
Président

Le 28 mars 2007

Le 28 mars 2007