

**Plan directeur de développement du site Contrecoeur - SHDM**  
**Avis préliminaire**  
**Arrondissement : Mercier / Hochelaga-Maisonneuve**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 9 FÉVRIER 2007**

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

**1. INSERTION DU PROJET DANS SON CONTEXTE URBAIN**

**1.1. Caractéristiques du milieu et grands enjeux de développement**

Le site Contrecoeur est localisé à la limite des arrondissements Mercier/Hochelaga-Maisonneuve et Anjou. Son développement doit être vu comme l'occasion de réconcilier les tissus urbains de ces deux arrondissements montréalais qui se sont développés sans véritable relation.

Le site a été identifié dans le cadre du Plan d'urbanisme comme pouvant recevoir le lien routier Bourget-Forget dont la réalisation permettrait d'ajouter un lien nord – sud dans cette partie de la ville qui est déficiente en infrastructures de transit. La réalisation du projet proposé compromettrait la faisabilité de cette composante du réseau de transport puisque le transit de camionnage n'est pas compatible avec la vocation résidentielle proposée. Les objectifs municipaux sont ici mutuellement exclusifs. La réalisation du projet à l'étude implique la renonciation à un tracé qui emprunterait le site Contrecoeur. Le Comité n'est pas en mesure de prendre position sur cet enjeu métropolitain, il ne peut dans le cadre du présent avis qu'en faire état.

Le projet s'inscrit à la limite d'un secteur industriel lourd (carrière Lafarge, pétrochimie, raffinage...) et en continuité du cadre bâti essentiellement résidentiel de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve. Des risques environnementaux associés à la présence de ces industries se posent en termes de vibrations et d'explosions. L'implantation de la fonction résidentielle à cet endroit doit être conçue en tenant expressément compte de ces différents risques.

L'histoire du site révèle la présence d'activités polluantes ayant laissé des contaminants. Ainsi, le tracé d'un oléoduc aujourd'hui démantelé, le site d'un dépôt de matériaux secs ainsi qu'un site municipal de disposition de neiges usées sont autant d'emplacements qui devront être décontaminés.

**1.2. Connaissance du milieu d'insertion et orientations d'aménagement**

Les documents déposés ne comportent pas une analyse satisfaisante du milieu d'insertion qui devrait être caractérisé tant en termes de forme que d'organisation fonctionnelle.

Où sont situés les services et les commerces qui desservent le secteur? Quelle en est la composition? Où sont situées les rues commerçantes, les écoles, les

## **AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 9 FÉVRIER 2007**

équipements sportifs et communautaires, les parcs qui contribuent à la qualité du milieu de vie du secteur environnant? Que représente l'arrivée d'une nouvelle clientèle résidentielle importante en termes de besoins en commerces et en services supplémentaires? Que devra-t-on y prévoir?

Comment s'organise le réseau de voirie qui dessert les environs? Quelle en est la structure? Comment le projet s'arrime-t-il à ce réseau?

Quelles sont les typologies résidentielles que l'on retrouve dans le secteur? Quel en est le vocabulaire? Quelles sont les particularités de la morphologie urbaine du secteur?

Quelles intentions d'aménagement apparaissent à la suite de cette lecture du milieu?

### **2. L'ÉLABORATION DU PROJET : UN ENJEU DE DESIGN URBAIN**

De l'avis du Comité, la proposition telle que déposée n'est pas achevée. Les typologies semblent adaptées au secteur mais l'organisation du projet est déficiente. Elle s'apparente plus à une juxtaposition des différentes typologies résidentielles préconisées qu'à un projet urbain véritablement intégré. Il y manque une structure urbaine claire qui viendrait sous-tendre et ordonner la distribution des différentes typologies résidentielles en un ensemble cohérent et fonctionnel.

Une réflexion supplémentaire en termes de design urbain s'impose donc pour donner au projet une forme qui non seulement sera plus efficace mais qui se révélera également, par sa qualité, plus intéressante et viable, y compris au plan financier. Le design urbain du projet lui confèrera une valeur ajoutée.

#### **2.1. Le design urbain du projet**

Le design du projet doit répondre simultanément à l'objectif d'insertion dans le milieu urbain existant, aux intentions programmatiques ainsi qu'aux contraintes de mise en valeur du site.

*La structure du domaine public : voirie et parc*

Le projet doit proposer un réseau de voirie clairement hiérarchisé comportant une collectrice et des voies locales. Une telle structure urbaine permet la création de caractéristiques et d'ambiances urbaines différenciées qui sont autant d'opportunités de développement distinctes. Cette structure détermine la distribution des hauteurs et des densités sur le site, elle les organise suivant un ordre urbain cohérent.

La création d'un environnement urbain de qualité résulte largement de la clarté et de la lisibilité du domaine public dont la structure conditionne la composition et le caractère du cadre bâti qui le borde. On devra donc dans le cas présent s'attarder à

## **AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 9 FÉVRIER 2007**

la définition rigoureuse des principes qui sous-tendront la configuration et l'aménagement du domaine public. On se réfèrera à des formes éprouvées. Pour le Comité il est clair que c'est la qualité de cette structure urbaine qui confèrera au projet sa personnalité et son image de marque. L'architecture des bâtiments n'intervient que dans un second temps, une fois que cette organisation de base est établie.

Le Comité recommande une révision de la structure du projet et il souhaite donner des indications à cet effet.

### *La collectrice*

Une collectrice raccordant le projet à la trame du secteur environnant doit être prévue. La collectrice est l'assise de la structure urbaine du projet; sa clarté et sa lisibilité doivent être assurées tant par son tracé que par la définition du cadre bâti qui la bordera.

Le Comité n'est pas favorable au tracé proposé. La collectrice devrait se raccorder directement à la rue Robitaille de manière à favoriser la construction d'un réseau de voirie clair et efficace. Les limites de l'arrondissement d'Anjou ou de la propriété municipale ne sauraient compromettre la linéarité de la collectrice.

La collectrice devrait longer le parc. Elle est le lieu privilégié pour implanter les composantes de plus grande hauteur du projet. Ainsi c'est le long de la collectrice que l'on aurait avantage à implanter les résidences pour personnes âgées.

### *Les espaces verts*

Le grand parc longeant la carrière et servant de zone tampon entre celle-ci et le nouveau quartier résidentiel devrait «percoler» dans le tissu urbain. Des placettes pénétrant dans le tissu résidentiel pourraient avantageusement agrémenter le tissu urbain. Une réflexion au niveau paysager permettrait d'explorer ces possibilités. Il y a lieu de créer des aménités à l'intérieur du projet.

### *Les rues locales*

Les rues locales ont un caractère plus intime. Les bâtiments de plus faible hauteur y sont implantés. Là encore, une réflexion sur les caractéristiques de l'espace public est à mener.

On devra éviter des alignements longs et continus d'unités identiques qui conduiront à la production d'un environnement urbain monotone sans qualités distinctives.

**Plan directeur de développement du site Contrecoeur - SHDM**  
**Avis préliminaire**  
**Arrondissement : Mercier / Hochelaga-Maisonneuve**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 9 FÉVRIER 2007**

*Le stationnement*

Les solutions de stationnement sont à raffiner. L'implantation de bâtiments dans un stationnement tel que planifié pour les îlots centraux n'est pas acceptable. Encore là, on devra proposer des formes urbaines structurées articulant les espaces privés aux espaces publics. On devra assurer des adresses sur rue à toutes les composantes du projet. On pourra envisager la réalisation de rues privées. Le projet Fonteneau est mentionné à titre d'exemple.

*Les principes de conception*

Le Comité désire que les principes qui animeront la conception du projet révisé lui soient présentés. Il souhaite être informé de la démarche d'élaboration du projet. Quelle logique détermine l'organisation et l'aménagement du domaine public? Quelles considérations justifient les choix typologiques? Quels sont les motifs urbanistiques qui fondent leur répartition sur le site?

Préparé par :

Élaine Gauthier  
Secrétaire

Le 14 février 2007

Approuvé par :

Adrien Sheppard  
Président

Le 14 février 2007