

**PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
LOTS 1 898 457 et 1 898 458**

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT DES TERRAINS LONGEANT LA
32^{ÈME} AVENUE
SECTEUR VILLAGE SAINT-LOUIS
ARRONDISSEMENT LACHINE – VILLE DE MONTRÉAL**

**Version finale
Septembre 2003**

Description du milieu

Situé à l'angle sud-ouest de l'autoroute 20 et de la 32^e avenue dans l'arrondissement de Lachine, le site touché par le présent PAE borde le développement du Village Saint-Louis initié en 1984 par le Groupe immobilier Prével.



Illustration 1 : Arrondissement Lachine, secteur 32^e avenue, photo aérienne
Source : ministère des Ressources naturelles, Québec, juin 1997

Ce quartier offre un milieu de vie résidentiel agréable grâce à ces aménagements paysagers et ses équipements récréatifs (parc linéaire). Les habitations du Village Saint-Louis sont construites de part et d'autre du parc linéaire. L'implantation et l'organisation des terrains permettent de donner à un maximum de résidences une vue sur le parc. Afin d'offrir un large éventail de choix d'habitat, le Village Saint-Louis comprend plusieurs modèles de logis élaborés à partir d'une gamme d'éléments architectoniques diversifiés, mais dont l'unité de style s'impose par la couleur et la texture des revêtements extérieurs. Ainsi, le Village Saint-Louis offre un ensemble équilibré et harmonieux que nous souhaitons consolider par l'aménagement des lots limitrophes à ce développement.

D'abord destiné à accueillir un secteur commercial (illustration 2), le terrain longeant la 32^e avenue présente toutefois un potentiel intéressant pour l'aménagement résidentiel. Sa réaffectation permettrait ainsi de parachever le développement du Village Saint-Louis. Même si les conditions environnantes dues au grand flux de circulation ne sont pas très conviviales, l'endroit permet un aménagement adapté protégeant l'occupation résidentielle des nuisances existantes.

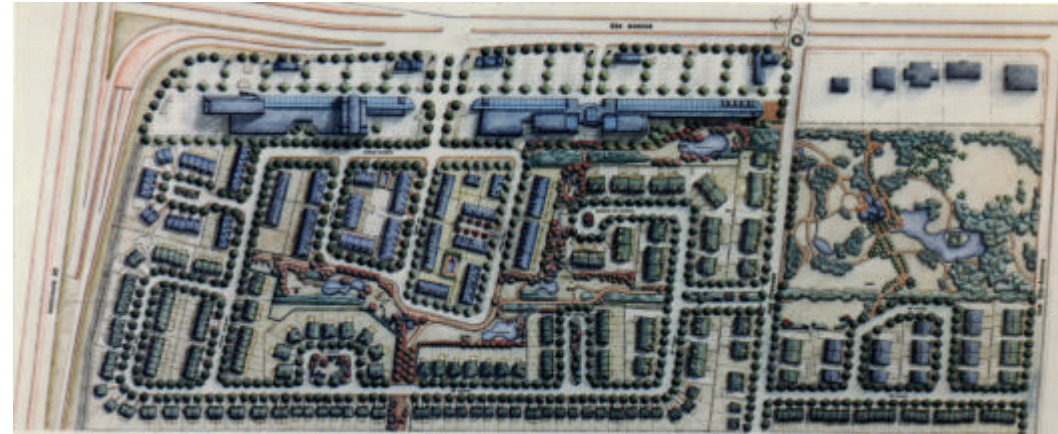
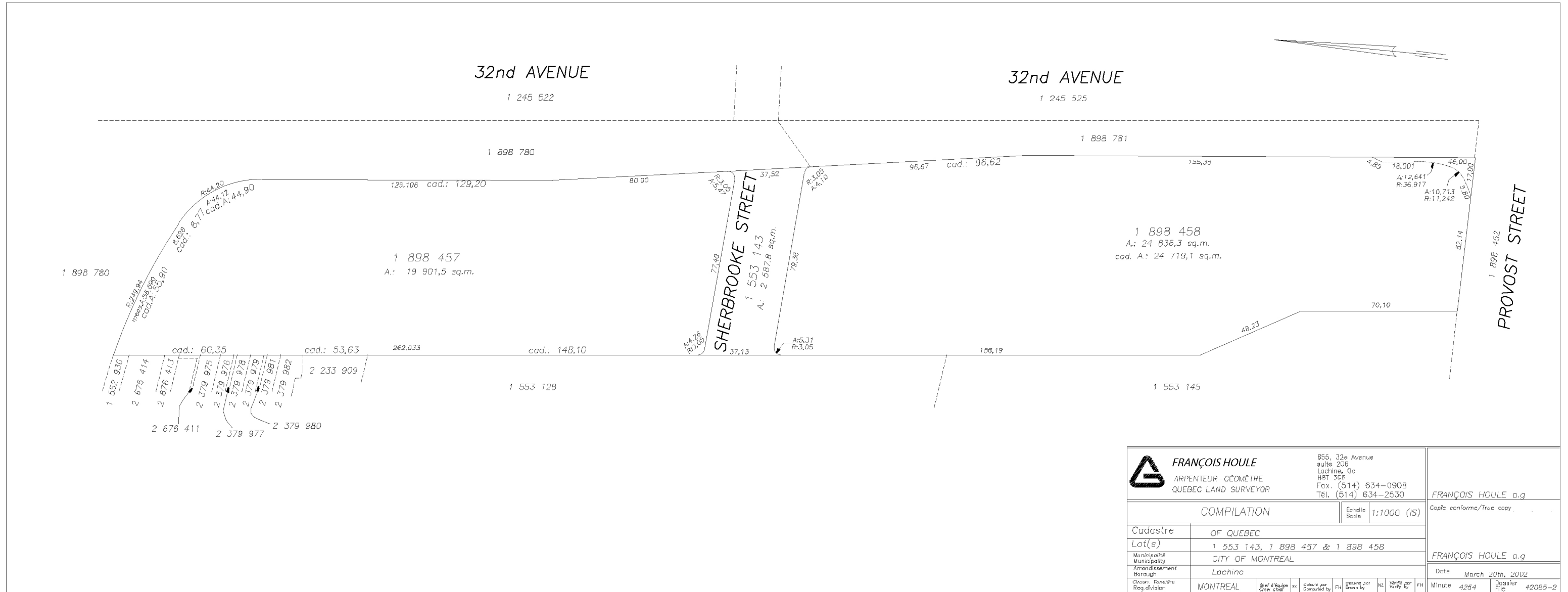


Illustration 2 : Plan image Village Saint-Louis
Source : Groupe Cardinal Hardy, 1986

Les lots 1 898 457 et 1 898 458, composant le site étudié, appartiennent à la succession Gameroff. Une emprise de rue, lotie 1 555 143, est concédée à la Ville afin de permettre un accès au secteur par la 32^e avenue. Cette emprise, prévue dans l'axe de la rue Sherbrooke, est déjà pourvue des infrastructures souterraines nécessaires aux nouvelles installations. Afin de faciliter l'accès aux infrastructures souterraines, l'emprise prévue dans l'axe de Sherbrooke demeurera publique aux fins d'une allée piétonne.




 FRANÇOIS HOULE ARPENTEUR-GÉOMÈTRE QUEBEC LAND SURVEYOR	855, 32e Avenue suite 206 Lachine, Qc H8T 3G8 Fax: (514) 634-0908 Tél: (514) 634-2530	FRANÇOIS HOULE a.g Copie conforme/True copy.
	COMPILATION Echelle Scale: 1:1000 (IS)	
Cadastre: OF QUEBEC Lot(s): 1 553 143, 1 898 457 & 1 898 458 Municipalité: CITY OF MONTREAL Arrondissement: Lachine	FRANÇOIS HOULE a.g Date: March 20th, 2002	
Circonscription: MONTREAL Reg. division: MONTREAL	Chef d'équipe / Crew chief: [] Calculé par / Computed by: [] Dessiné par / Drawn by: [] Vérifié par / Verified by: []	Minute: 4254 Dossier / File: 42085-2

Illustration 3 : Plan d'arpentage

Le secteur longitudinal est cerné par l'autoroute 20 au nord, l'alignement de la rue Anatole-Carignan à l'ouest, la rue Provost au sud et la 32^e avenue à l'est. Ce terrain présente un paysage en friche où le sol accuse un dénivellement graduel d'est en ouest (ill.4). À l'extrémité nord du lotissement, un talus camoufle partiellement l'autoroute 20. En plus du parc linéaire débutant au sud du site, un buisson composé de quelques arbres matures occupe le coin de Provost et de la 32^e avenue. Il serait souhaitable de renforcer ce rempart végétal (ill. 5) pour atténuer l'impact de l'affluence automobile sur les artères avoisinantes. De plus, le large gabarit de la 32^e avenue nécessite un encadrement structuré pouvant être assuré par des plantations.



Illustration 4 : Terrain en direction de la 32^e avenue; dénivellement d'est en ouest
Source : Groupe Cardinal Hardy, avril 2003



Illustration 5 : Intersection de la 32^e avenue et de la rue Provost. Montage photo
Source : Groupe Cardinal Hardy, avril 2003

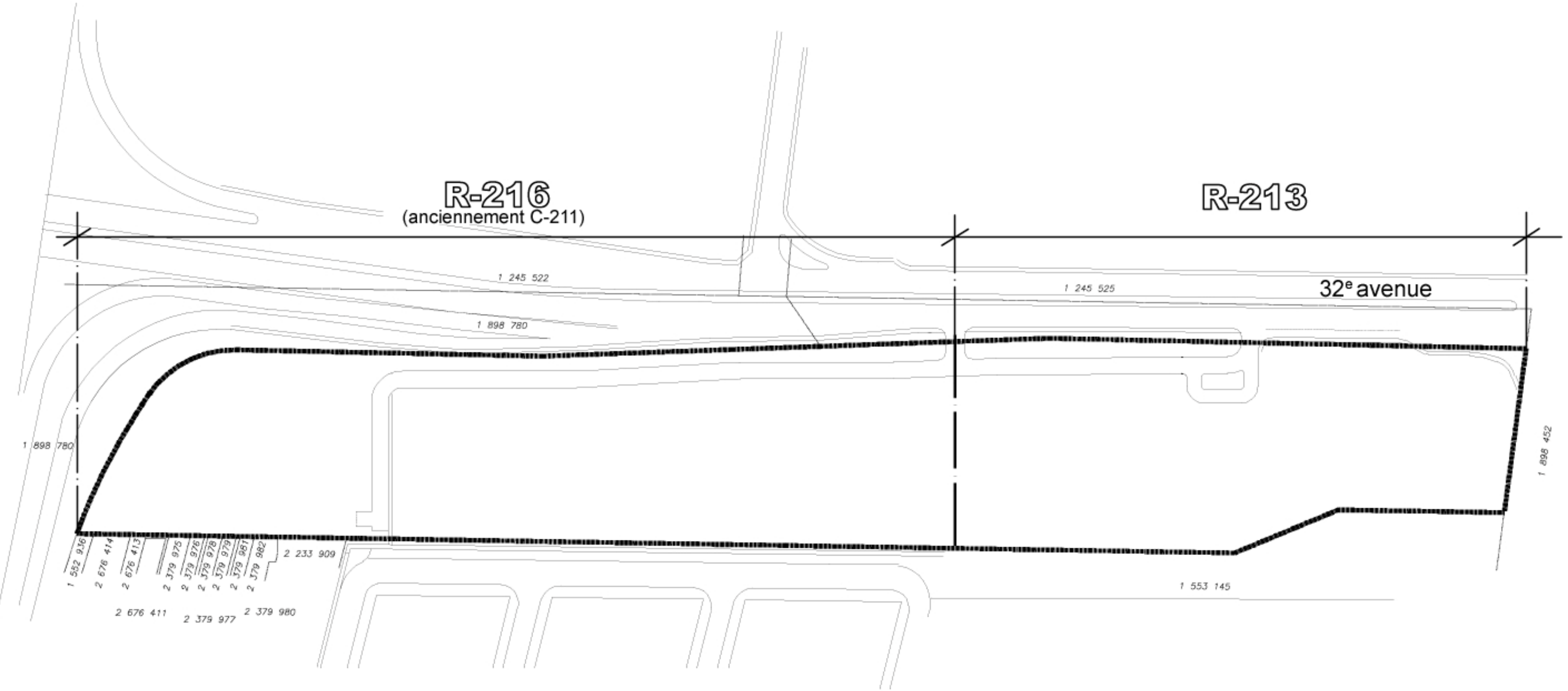
LE PROJET

L'approche retenue : parachever l'ensemble domiciliaire du Village Saint-Louis

Pour consolider le développement du Village Saint-Louis, nous optons pour un aménagement résidentiel inscrit dans un traitement paysager renforçant les abords de cet ensemble. Les lots d'habitations seront orientés perpendiculairement à la 32^e avenue. Cet agencement préservera la tranquillité des occupants et permettra d'établir un écran végétal approprié le long de la 32^e avenue. En accentuant le talus au nord du site et en élevant une généreuse haie champêtre en bordure de la contre-allée, nous réduirons considérablement les nuisances provenant des voies de circulation. Ce nouvel aménagement résidentiel longeant la 32^e avenue comportera une diversité d'habitations semblables à celles déjà présentes dans le Village Saint-Louis. Cette variété permettra de répondre aux besoins de différentes clientèles assurant ainsi une occupation mixte similaire au secteur existant.

Deux entrées véhiculaires sont planifiées sur la 32^e avenue afin de permettre aux futurs résidents d'accéder à leur logis par une contre-allée. Cette contre-allée, parallèle à la 32^e avenue, sauvegarde ainsi la quiétude des citoyens du Village Saint-Louis en évitant d'ajouter des voies de circulations supplémentaires traversant le quartier. Ainsi, l'intégration du nouveau développement résidentiel au Village Saint-Louis se fait uniquement par le biais de réseaux piétonniers et cyclables; les circulations automobiles seront indépendantes.

Pour compléter cette section de l'ensemble domiciliaire, nous devons modifier le présent zonage. La zone C-211 deviendra résidentielle (R-216). Nous repoussons la limite nord de la zone R-213 à près de 70 mètres plus au nord. Ces rectifications nous permettront d'assurer un développement cohérent des terrains longeant la 32^e avenue.





Plan d'aménagement d'ensemble

Plan conceptuel

zones R-213 et R-216 (anciennement C-211)

Village Saint-Louis

arrondissement Lachine

Groupe Cardinal Hardy
Aménagement et design urbain

0 10 25 50m
septembre 2003



Réponse aux besoins du marché

L'arrondissement de Lachine présente un milieu de vie attrayant pour les propriétaires de résidence. Sa localisation exceptionnelle, au confluent du canal de Lachine et du fleuve Saint-Laurent, est rehaussée par un aménagement public des berges et le parc René-Lévesque. De plus, le secteur du Village Saint-Louis se situe à l'entrée de l'autoroute 20, ce qui assure à ses résidents un accès rapide au centre-ville de Montréal. L'emplacement est bien desservi par le réseau de transport en commun (autobus 110, 191, 195 et métrobus 190) et se trouve à proximité de dessertes commerciales (les Galeries Lachine, les artères commerciales Provost et Notre-Dame ainsi que le marché public de Lachine).

Les futurs occupants seront aussi pourvus d'un réseau d'équipements institutionnels et récréatifs importants comme par exemple : le collège Sainte-Anne, l'école secondaire Dalbé-Viau, le Lachine High School, le Centre hospitalier de Lachine (Angrignon), le musée de Lachine, le Club de canoë, l'École de voile, la piste cyclable du canal de Lachine, etc. Toutes ces conditions sont favorables à l'établissement d'un marché résidentiel rejoignant plusieurs catégories de ménage.



Illustration 6 : Arrondissement Lachine, équipements et services
Source : <http://lachine.ville.montreal.qc.ca>

Intégration urbaine

Trame de rues

Notre option préserve la quiétude des résidents actuels et assure la sécurité des futurs occupants. Ces derniers accèdent à leur logis par le biais d'une contre-allée parallèle à la 32^e avenue. Deux entrées sont prévues :

- ✍ une première, perpendiculaire à la contre-allée, se trouve à 80 mètres au sud de l'axe de Sherbrooke, elle comprend un feu de circulation;
- ✍ une deuxième constitue la jonction entre la contre-allée et l'élargissement de la 32^e avenue pour faciliter les virages à droite sur la rue Provost.

La contre-allée est agrémentée d'un jardin linéaire longeant la 32^e avenue. Ce jardin forme un écran végétal reliant le talus, au nord du site, et le boisé situé au coin de la rue Provost. L'orientation perpendiculaire des ensembles résidentiels permet d'offrir une série de courettes semi-privées comportant des passages piétonniers qui favorisent l'intégration des nouveaux résidents au Village Saint-Louis. De plus, une promenade avec double plantation d'arbres est prévue dans le prolongement de l'axe Dalbé-Viau et se poursuit sur le trottoir est d'Anatole-Carignan. L'ensemble de ces espaces communs, tout en atténuant les impacts des nuisances avoisinantes, procurent à la communauté du Village Saint-Louis un nouveau réseau verts paysagés.

Les allées piétonnières garantissent le trajet des marcheurs vers les arrêts d'autobus sur la rue Provost ainsi que vers les commerces situés sur la 32^e avenue. Les stationnements, situés à l'arrière des bâtiments, sont accessibles par des passages privés distincts des allées piétonnières. Les accès des véhicules seront généralement localisés sur le côté des lots résidentiels via la contre-allée. De plus, le nombre de ces entrées charretières sera réduit puisqu'elles desserviront des stationnements regroupés.



Illustration 7 : Organisation sur cour
Projet Square Mont-Royal, arrondissement Mont-Royal
Architectes : Groupe Cardinal Hardy

Disposition des typologies résidentielles

Implantées en retrait de la 32^e avenue, les demeures aligneront leurs façades sur les courettes semi-privées et leurs stationnements et aires de services seront dissimulés à l'arrière. Un terrain privé ou semi-privé sera rattaché à chaque propriété. Les rangées d'habitations seront établies perpendiculairement à la rue. Un traitement architectural particulier des parois latérales, faisant front à la rue Anatole-Carignan, est prévu (ill. 8 et 9). L'orientation et le recul des bâtiments favoriseront l'ensoleillement des pièces de séjour, des cours et des terrasses.



Illustration 8 : Traitement latéral multifamilial
Projet l'Isle, Île des Sœurs
Architectes : Groupe Cardinal Hardy



Illustration 9 : Traitement latéral maison de ville
Village Saint-Louis, Lachine
Architectes : Groupe Cardinal Hardy

Les modèles d'habitation proposés correspondent aux typologies présentes dans l'ensemble du Village Saint-Louis. Ces types de résidences illustrés sur le plan image sont réunis selon les configurations suivantes :

- Type 1 : habitation multifamiliale maximum 8 logements avec entrées distinctes (maison de ville ou condoplex);
- Type 2 : habitation multifamiliale maximum 3 étages implantée sur cour ou sur place (condoplex);

Type 1: Habitations multifamiliales maximum 8 logements
entrées distinctes (maisons de ville sur place)



Rue du Musée, Montréal
Source: Groupe Cardinal Hardy

Type 1: Habitations multifamiliales maximum 8 logements

entrées distinctes (maisons de ville sur cour)



Projet l'Isle, Île des Soeurs
Architectes: Groupe Cardinal Hardy

Type 1: Habitations multifamiliales maximum 8 logements
entrées distinctes (bifamiliales sur cour)



Projet Village Saint-Louis, Lachine
Architectes: Groupe Cardinal Hardy



Type 2: Habitations multifamiliales maximum 3 étages
entrées communes (sur cour)



Projet Vieux-Rosemont, Montréal
Architectes: Groupe Cardinal Hardy

Type 2: Habitations multifamiliales maximum 3 étages
entrées communes (sur place)



Projet Berge de l'Anse, Montréal-Nord
Architectes: Groupe Cardinal Hardy

Stationnements, dépôts des ordures et rangements

Nous proposons un ratio de 2 stationnements/logement pour les maison de ville et de 1,25 de stationnement/logement pour les condoplex. En ce qui a trait aux habitations de type 1, les stationnements seront aménagés sous les terrasses arrières. Pour les habitations de type 2, des allées souterraines centrales répartiront le stationnement dans les garages intérieurs. L'ensemble de ces espaces de stationnements inclura des aires aménagées pour le dépôt des déchets et des bacs de recyclage. Ces éléments intérieurs éviteront tout désagrément au voisinage. Les propriétaires auront la responsabilité d'amener leurs déchets et leurs matières recyclables à la rue les jours de collecte. Des rangements (vélo, matériel de sport, etc.) seront également intégrés aux garages. Des stationnements extérieurs sont prévus pour les visiteurs soit du côté est de la contre-allée ou intégrés à la placette au nord du site. Près de 80 places de stationnement extérieur peuvent être disponibles.

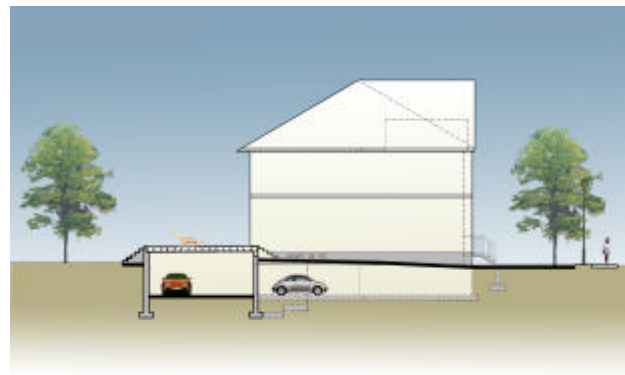


Illustration 9 : Accès latéral aux stationnements
Projet Vieux-Rosemont, Montréal
Architectes : Groupe Cardinal Hardy



Illustration 10 et 11 : Accès aux stationnements sous la terrasse
Projet square Mont-Royal
Architectes : Groupe Cardinal Hardy

Sécurité des résidents

Les nouveaux aménagements bordant la 32^e avenue comprendront un mobilier et un éclairage urbains semblable à la partie déjà construite du Village Saint-Louis. Un éclairage approprié sera installé sur la contre-allée ainsi que dans les passages piétonniers et cyclables. La disposition des passages piétonniers prémunit les marcheurs contre la circulation automobile et traverse rarement les entrées charretières.



Illustration 12 : Contre-allée parallèle à la 32^e avenue

Paysage, environnement et servitudes

Le dénivellement graduel du site d'est en ouest sera respecté. Nous augmenterons le niveau du talus au nord, jusqu'à 3 mètres au-delà de la chaussée, afin de réduire au maximum les nuisances sonores et visuelles pouvant être causées par l'autoroute 20. Nous isolerons également les habitations du trafic automobile par un écran végétal suffisamment dense. Cet écran sera composé d'un bosquet coiffant le talus nord, du jardin linéaire longeant la contre-allée et d'un massif marquant le coin sud-est du lotissement. Ces plantations procureront à la 32^e avenue un encadrement de qualité tout en assurant la quiétude des futurs résidents de la portion est du Village Saint-Louis. De plus, ces aménagements paysagers baliseront élégamment l'une des principales entrées de Lachine.

Nous projetons aussi une plantation d'arbres ainsi qu'un traitement paysager particulier sur la rue Anatole-Carignan afin d'atténuer les vues sur les espaces privés des résidences et de mettre en valeur l'architecture de l'ensemble domiciliaire (ill. 13). Cette double plantation sur rue se poursuit dans le prolongement de Dalbé-Viau, créant une promenade qui rejoint la contre-allée et son jardin linéaire. Les cours seront paysagés offrant ainsi une atmosphère verdoyante et apaisante aux nouveaux occupants. Ajoutées au parc existant, les plantations protégeront les lieux du soleil, du vent, des polluants aériens et des rafales de neige.

Par ailleurs, nous enfouirons l'ensemble des réseaux câblés sous les emprises des rues. Finalement, nous faciliterons l'accès aux transformateurs tout en les dissimulant par un aménagement adéquat.



Illustration 13 : Traitement paysager proposé sur la rue Anatole-Carignan

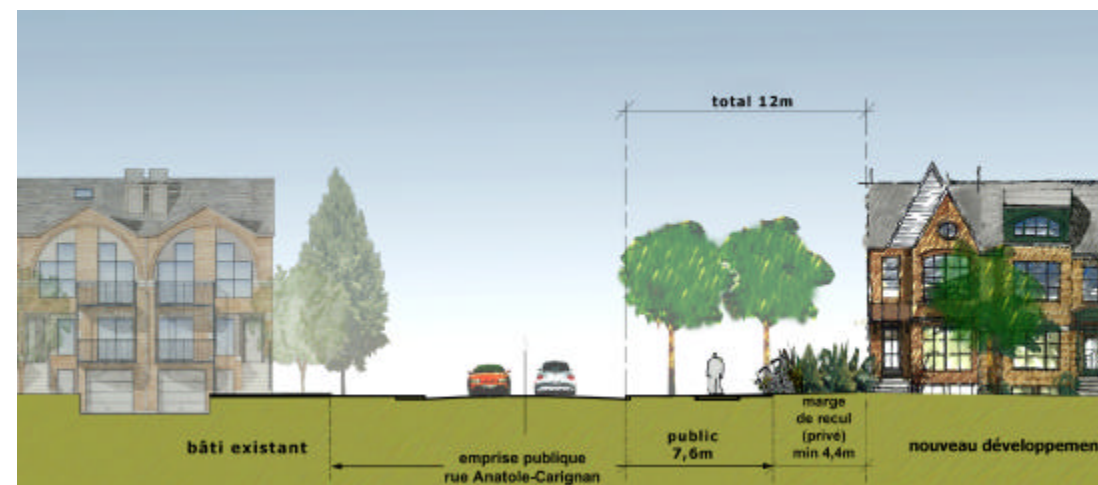


Illustration 14 : Coupe schématique de la rue Anatole-Carignan

Impact sur la circulation

L'accès au nouveau lotissement, se faisant par le biais d'une contre-allée indépendante du réseau viaire du Village Saint-Louis, assure aux citoyens qu'il n'y aura aucune augmentation du débit de circulation locale. Afin de garantir la sécurité routière sur la 32^e avenue, un feu de circulation est ajouté à la principale intersection donnant accès aux futures résidences. Cette mesure favorisera l'apaisement de la circulation souvent trop rapide dans cette zone résidentielle. Le secteur demeurera donc un espace tranquille et sécuritaire.

Rythme du développement

Selon l'option retenue, nous prévoyons construire environ 75 unités par année. Ce qui nous permet d'échelonner le développement sur près de 3 ans. Le concept propose approximativement 230 unités.

Impact fiscal

En fonction du rythme de développement, les revenus des taxes foncières augmenteront proportionnellement au nombre d'unités vendues. Nous estimons la valeur marchande des maisons de ville à 250 000\$/unité et des condoplex à 150 000\$/unité pour une valeur totale de 50 M\$.

Dispositions aux règlements d'urbanisme

	Grille des usages proposés	
	R-213	R-216
RÉSIDENTIEL		
bungalow		●
cottage		●
bifamiliale		●
trifamiliale		●
multifamilial max . 8 logements		● (2)
multifamilial max . 4 étages	● (1)	
multifamilial 5 à 8 étages		
Résidences pour personnes âgées		
DISPOSITIONS SPÉCIALES		
PAE	●	●
PIIA	●	●

(1) Avec plus d'une entrée commune; il est aussi autorisé les habitations multifamiliales avec plus d'une entrée distingué si à l'intérieur d'une distance de 96 m de la limite nord de la zone.

(2) Avec plus d'une entrée distingué