

Critères de développement du terrain municipal Écan, rue des Ardennes

Séance d'information publique - 25 mai 2011
Conseil de quartier de Saint-Sauveur



Plan de la présentation

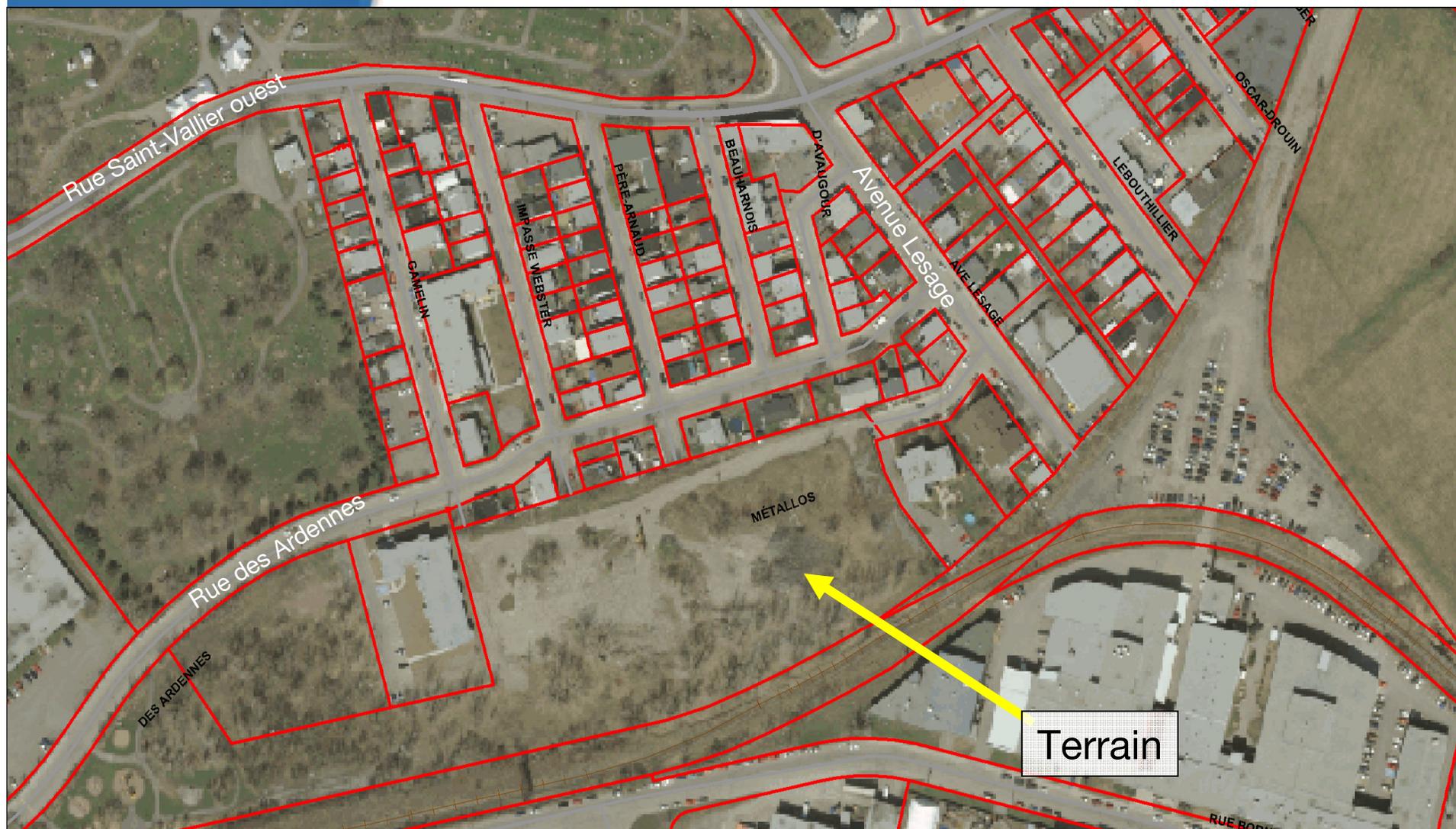
- Objectif de la démarche
- Localisation et historique du site
- Zonage actuel
- Enjeux environnementaux
- Plan directeur de quartier
- Critères :
 - relatifs aux gabarits et à l'architecture
 - relatifs aux aménagements paysagers et aux espaces publics
 - relatifs aux déplacements et à la circulation

Objectif

Garantir un développement adéquat à long terme et permettre un contrôle qualitatif du terrain municipal lors de sa mise en vente



Localisation



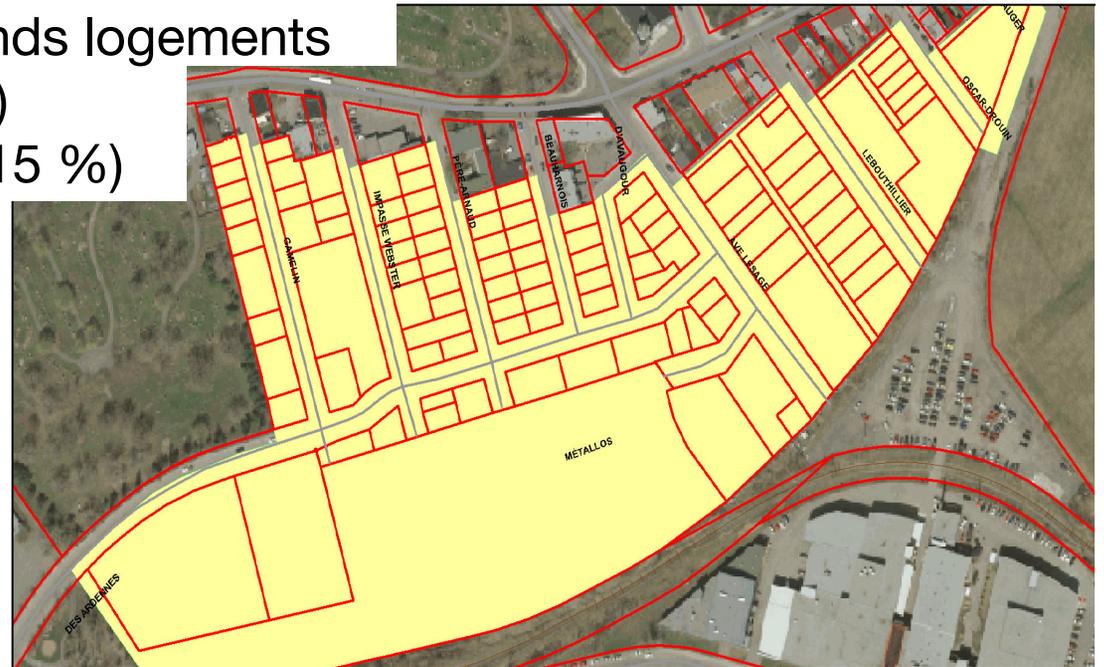
Historique

- Site ancienne industrie *Eastern Canada Steel*
- Bâtiments vacants en 1978 et démolis en 1985
- Terrain laissé en friche par la suite
- 1997 : modification de zonage dans la partie ouest du site (non contaminé)
- Projet déposé en 2005/2006 : recommandation négative du Conseil de quartier et abandon de la démarche par le Conseil d'arrondissement
- 21 et 26 janvier 2009 : Consultations publiques sur les projets de règlement d'urbanisme (R.C.A.1V.Q.4 et R.V.Q. 1400)

Zone 15018 Hb

Zonage adopté en août 2009 :

- Habitation de 1 à 8 logements (projet d'ensemble) (H1)
- Habitation avec services communautaires (H2)
- Maison de chambres et de pension (H3)
- Hauteur de 10 mètres
- Norme grands logements
- POS (35 %)
- Aire verte (15 %)



Enjeux environnementaux



- Décontamination complétée
- Plan d'aménagement et concept de plantation à venir :
 - Remplacer les arbres abattus autant que possible
 - Créer un écran visuel entre la zone résidentielle et le parc industriel
 - Créer un environnement sécuritaire pour les utilisateurs du réseau cyclable

Plan directeur de quartier

- Orientation 1: Confirmer la vocation résidentielle du quartier et répondre aux besoins en habitation de la population;
 - Objectif 1.2 : Assurer une offre de logements diversifiée abordable;
 - Action 1.2.4 : Identifier les secteurs potentiels de développement pour la construction ou la transformation d'habitations.

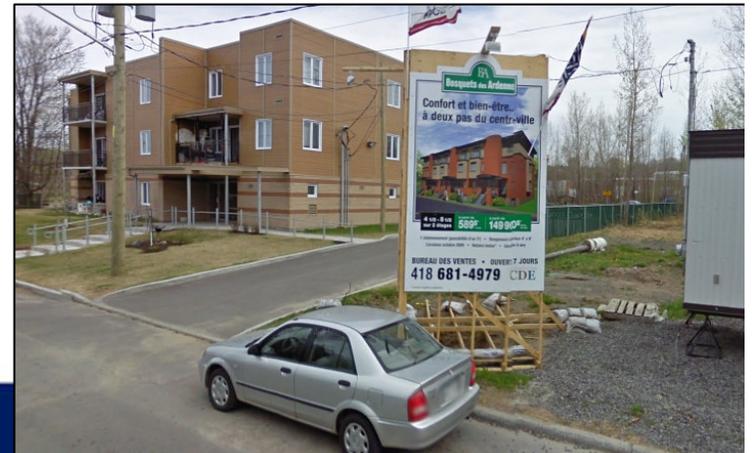
Critères

- Seront intégrés dans le Règlement de la Commission d'urbanisme et dans le processus d'appel d'offres
- Répondent aux préoccupations du conseil de quartier Saint-Sauveur
- Sont relatifs aux usages prescrits dans la zone 15018 Hb

1

Critères relatifs aux gabarits et à l'architecture

- Prévoir une transition adéquate entre les habitations existantes et projetées
- Prévoir une zone tampon végétale d'une largeur minimale de 2 mètres entre les habitations existantes et projetées
- Privilégier l'utilisation de matériaux durables pour les revêtements (pierre, brique).

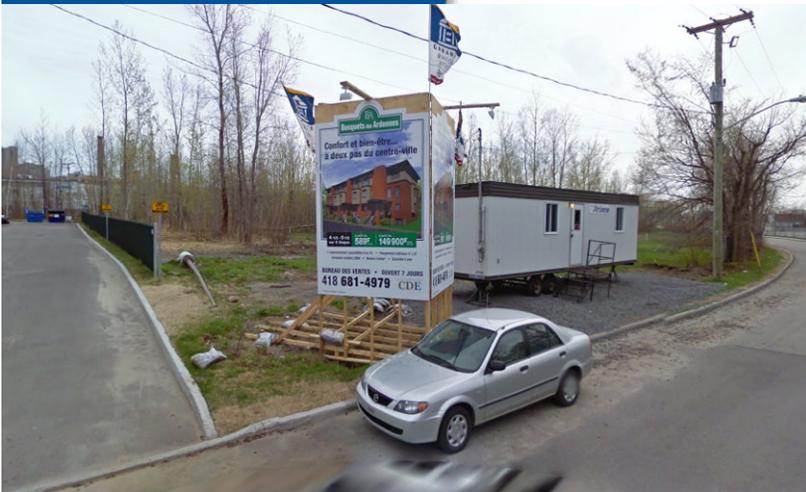


1

Critères relatifs aux gabarits et à l'architecture

➤ Les dispositions de la grille de spécifications :

- Densité minimale 30 log/ha
- Hauteur maximale de 10 m
- POS minimal de 35%
- Aire verte minimale : 15% de la superficie de chaque lot
- Norme des grands logements
- Stationnement en façade (*côté d'un bâtiment donnant sur une rue publique*) est prohibé



Critères relatifs aux aménagements paysagers et aux espaces publics

- Aménager un écran végétal au sud et conserver les arbres existants ou planter de nouveaux spécimens
- Prévoir des aires de détente et/ou de plantation au pourtour des bâtiments projetés
- Regrouper les espaces de stationnement pour réduire leur impact visuel et inciter à la présence d'espaces verts
- Prévoir une seule case de stationnement par unité d'habitation unifamiliale

Critères relatifs aux déplacements actifs et à la circulation

- Prévoir une connexion à une ou plusieurs amorces de rues existantes
- Prévoir l'aménagement du corridor piéton/vélo au sud reliant le parc Lionel-Bertrand et le parc Dollard
- Prévoir un réseau de déplacements piétons à l'intérieur du site en le reliant au parc Lionel-Bertrand

