



L'ASSOMPTION
NORD Développement
immobilier



Les Placements J.M.F. inc.



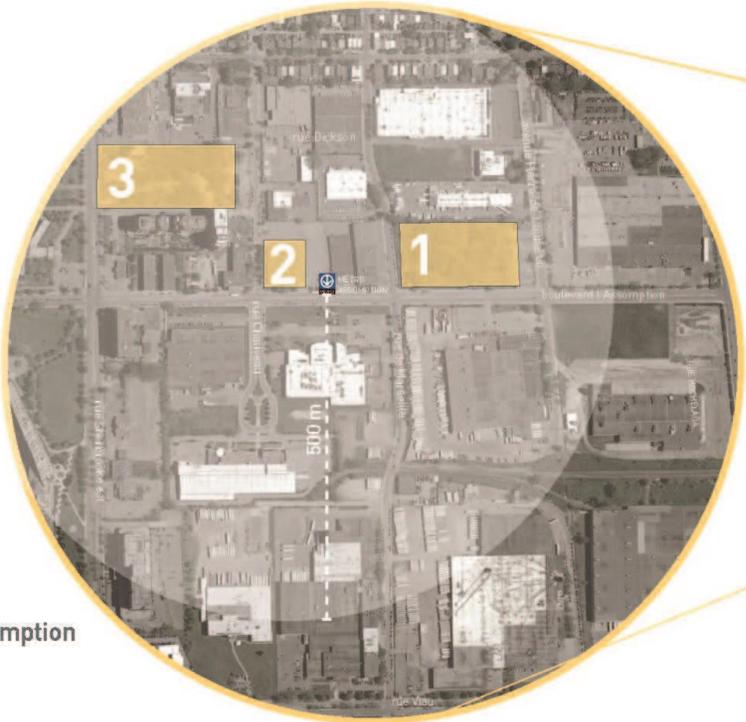
fahey

F00494A-003
03 septembre 2019

Objets de discussions

- **Rappel – localisation et contexte de planification**
- **Informations nouvelles**
- **Vision et critères de design**
- **Site 1 – Assomption**
- **Site 2 – Metro**
- **Site 3 – Sherbrooke**
- **Projection dans le futur secteur Assomption-Nord**
- **Synthèse**
- **Retour sur l’avis préliminaire du CCU - 15 novembre 2018**
- **Étapes suivantes**
- **Quelques informations (inclusion, cessions rues et parc, promoteur, statistiques)**
- **Questions/commentaires/discussions**

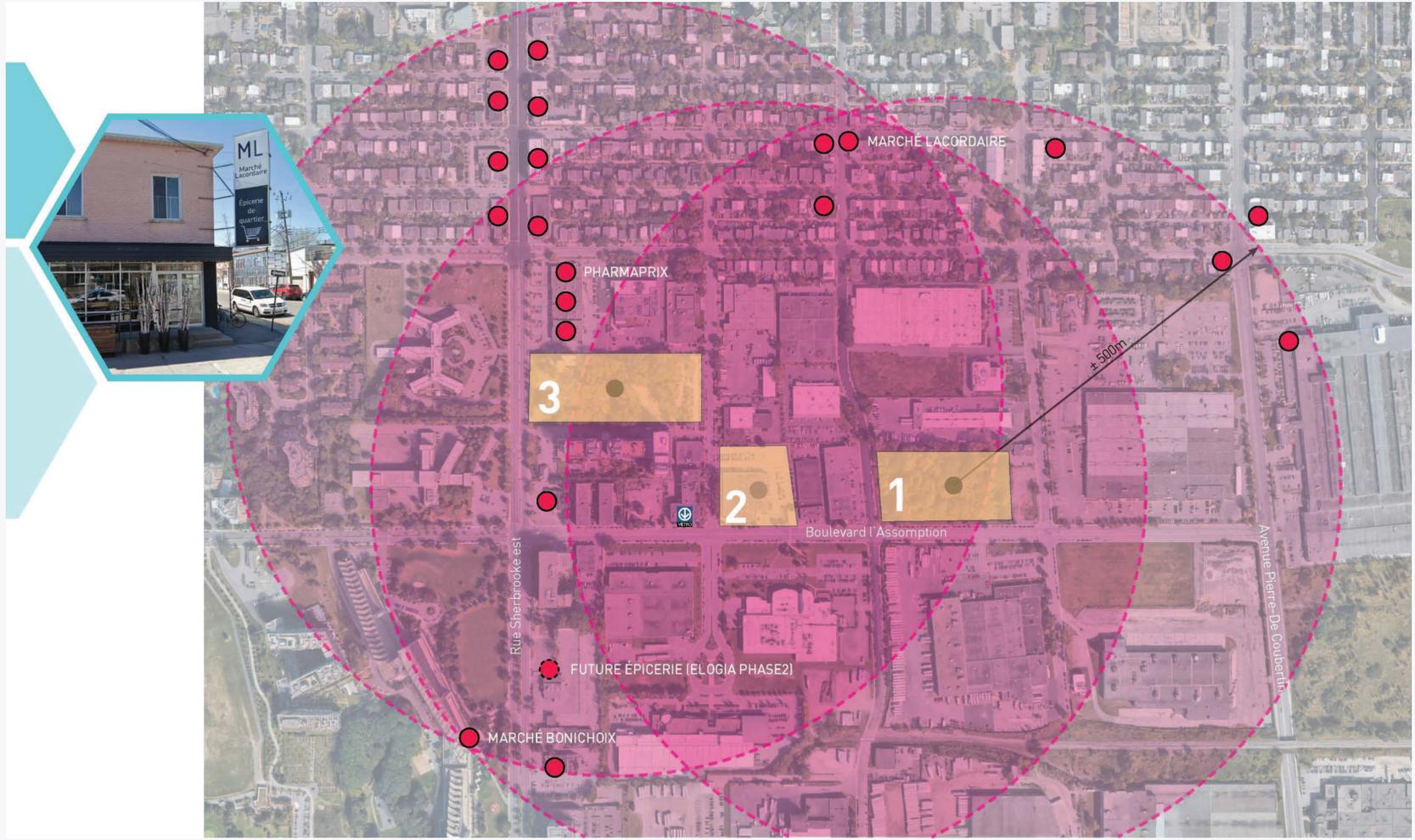
Localisation



- 1. Site L'Assomption
- 2. Site Métro
- 3. Site Sherbrooke



Localisation



Contexte de planification

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME ASSOMPTION NORD

mai 2017



Vision

Le PPU Assomption Nord soutient la création d'un nouveau quartier urbain compact combinant habitations et lieux d'emploi autour de la station de métro Assomption, en plein cœur de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, et à proximité des sites d'intérêt que sont le parc Maisonneuve, le Parc olympique et le pôle Espace pour la vie. Tous les déplacements du quotidien pourront s'y faire à pied ou en transport en commun.

En misant à la fois sur la présence d'activités économiques prospères, sur l'emplacement central de la station de métro, et sur les possibilités que représentent les terrains vacants et sous-utilisés, le PPU contribuera à répondre aux besoins en logements, à rendre les abords de la station de métro plus conviviaux et à dynamiser l'activité économique.

L'emplacement du secteur Assomption Nord, le long de la ligne verte du métro, à proximité de pôles d'emploi et de secteurs résidentiels, en fait un site privilégié à la fois pour l'établissement de nouveaux résidents et pour l'intensification et la diversification des activités économiques.

De plus, la densification du secteur et l'introduction d'habitations contribueront à la création d'une continuité urbaine entre les quartiers Maisonneuve et Mercier-Ouest.

Le PPU vise la construction de près de 3 000 logements au cours des 20 prochaines années, générant la venue d'environ 4 400 nouveaux résidents. La densification des activités pourrait permettre d'accueillir 1 600 nouveaux travailleurs.

1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT DENSE ET DIVERSIFIÉ AUX ABORDS DE LA STATION DE MÉTRO

Les environs de la station de métro sont propices à l'accueil de projets résidentiels compacts et à l'implantation de commerces de proximité. La présence de la station et la convivialité de ses abords favoriseront l'utilisation du transport en commun par les nouveaux résidents.

2. ASSURER UNE DIVERSITÉ RÉSIDENIELLE

L'offre de nouveaux logements devra être diversifiée. L'objectif est notamment d'attirer les travailleurs pour qui cette localisation, comprenant la présence du métro, serait avantageuse. Ainsi, une proportion de logements pour familles devrait être incluse dans les projets immobiliers. Pour permettre à un large éventail de personnes d'emménager dans le secteur, les projets devraient comprendre des volets abordables et sociaux, de même que des logements en location.

3. CONSOLIDER ET DIVERSIFIER L'ÉCONOMIE LOCALE

L'activité économique est consolidée avec, d'une part, le maintien d'industries prospères, et d'autre part, avec une diversification des activités autorisées et une intensification de l'occupation des terrains vacants ou sous-utilisés. Enfin, la mixité verticale sera favorisée dans les immeubles résidentiels.

4. ASSURER UNE TRANSITION ENTRE LES SECTEURS ET UNE BONNE COHABITATION DES USAGES

L'introduction de logements dans un secteur d'activités implique un encadrement de la cohabitation et une

gestion des nuisances potentielles. Une localisation et un phasage adéquats des projets résidentiels de même que la création de zones tampons accueillant des activités compatibles avec de l'habitation réduiront les risques de nuisance. De même, une transition entre le secteur résidentiel de faible hauteur à partir de la rue Dickson et les abords du boulevard de l'Assomption sera établie par une gradation de la hauteur et de la densité du cadre bâti.

5. DOTER LE SECTEUR D'UN RÉSEAU D'ESPACES PUBLICS

La création d'un nouveau milieu de vie comprend l'aménagement de différents espaces publics, destinés autant aux résidents qu'aux travailleurs du secteur comme lieux de détente et pôles de la vie locale.

6. DÉVELOPPER ET SÉCURISER LES PARCOURS PIÉTONS ET CYCLABLES

Il s'agit de créer une trame urbaine favorable aux piétons dans le secteur densifié. De plus, le secteur sera intégré au réseau cyclable environnant. Le boulevard de l'Assomption sera entièrement réaménagé dans le cadre de son prolongement, afin de donner plus de place aux piétons et de sécuriser sa traversée.

7. BONIFIER LE VERDISSEMENT ET LA GESTION DURABLE DE L'EAU

La densification de ce secteur sera accompagnée d'une gestion efficace de l'eau. En vue de limiter la pression sur le réseau d'infrastructures souterraines, un réseau d'égout séparatif sera privilégié. De plus, les interventions sur le domaine public comme sur le domaine privé devront accorder une large place à la végétalisation et à la rétention des eaux de pluie.

Contexte de planification

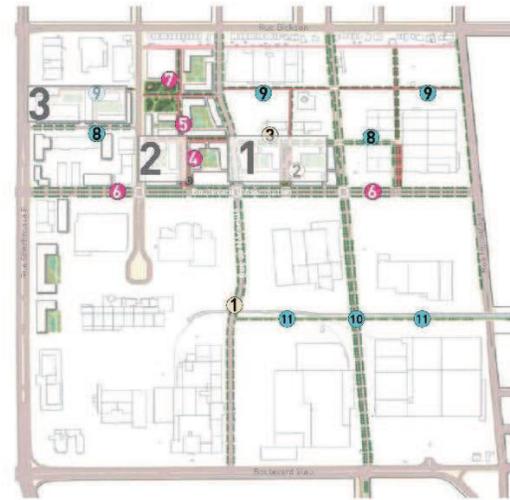
Organisation spatiale



- 1. Site L'Assomption
- 2. Site Métro
- 3. Site Sherbrooke

- MAINTIEN DU SECTEUR D'EMPLOIS
- IMPLANTATION DE NOUVELLES ACTIVITES DE BUREAU ET D'INDUSTRIE LEGERE
- CREATION D'UN QUARTIER INTEGRANT DE L'HABITATION, DES COMMERCES ET DES BUREAUX
- HAUTEUR ET DENSITE PLUS IMPORTANTES
- COMMERCES ET SERVICES AU REZ-DE-CHAUSSEE
- AMENAGEMENT D'UN PASSAGE A NIVEAU
- REAMENAGEMENT DU BOULEVARD DE L'ASSOMPTION
- CREATION D'UN RESEAU DE VOIES ET D'ESPACES PUBLICS
- CONTINLITE DU RESEAU CYCLABLE

Interventions sur le domaine public



- | | | |
|--|--|--|
| Court terme – horizon 2020 | Moyen terme – horizon 2021 | Long terme – horizon 2030 et plus |
| 1 Aménagement de sentiers cyclables sur la rue de Marquette | 7 Aménagement de la place publique du métro | 8 Aménagement des rues locales nord-sud |
| 2 Aménagement de la place publique entre la rue de Marquette et l'avenue Pierre-De-Coubertin | 8 Aménagement de sentiers publics en lien avec la place publique | 9 Parçonnement du réseau de sentiers publics |
| 3 Aménagement d'une rue locale en lien avec la place publique | 9 Réaménagement du boulevard de l'Assomption | 10 Recadrage du réseau Pierre-De-Coubertin et aménagement d'un lien cyclable |
| | 10 Implantation d'un parc et d'un équipement collectif | 11 Aménagement de la piste multifonctionnelle |

3.2.1. Secteur Sherbrooke Est / de l'Assomption

Ce secteur est ciblé pour la création d'un milieu de vie diversifié, dont la station de métro et la place publique qui l'entourera constitueront un pôle de la vie de quartier. Des logements, de même que des espaces à bureau et des commerces pourront s'y installer. La construction des terrains vacants y sera favorisée. C'est ainsi le secteur qui va subir le plus de transformations sur le territoire du PPU.

Les typologies résidentielles seront variées, et notamment tournées vers les familles. Le secteur accueillera du logement social ou communautaire et des logements abordables. Afin de minimiser les impacts des activités présentes sur les futurs projets résidentiels, ces derniers devront intégrer des mesures d'atténuation des nuisances potentielles, notamment sonores.

Le gabarit des deux artères que sont la rue Sherbrooke Est et le boulevard de l'Assomption rend pertinente l'implantation d'un bâti dense et en hauteur. La présence de deux terrains vacants de grande dimension en bordure de ces artères laisse envisager une requalification à court terme.

Les hauteurs et la densité des édifices dans le reste de ce secteur iront en décroissant, depuis le secteur de plus grande densité le long du boulevard de l'Assomption et de la rue Sherbrooke Est vers le quartier résidentiel existant de faible hauteur à l'est de la rue Dickson, de manière à créer une transition douce entre ces deux typologies de milieux de vie.

Contexte de planification



Projection du boulevard de l'Assomption



Projection d'un sentier public

Informations nouvelles

Nouveau partenaire: centre de réadaptation

- Environ 24 000 mètres carrés requis
- +/-200 lits + clients ambulatoires (rendez-vous périodiques)
- +/- 400 employés total (sur 24 heures)
- Pas d'urgence médicale (Clientèle provenant des hôpitaux en transport adapté ou autonomes)

Discussions avec les parties prenantes

Office Municipal d'Habitation de Montréal (OMHM)

- Besoin urgent en logements pour personnes âgées en perte d'autonomie (PAPA)
- Un projet PAPA requiert 250 logements minimum pour être viable

Direction de l'habitation de Montréal

- Besoin en logements familles

Arrondissement

- Calcul des 15% de logements sociaux sur 100% des logements (vs 15% sur les bonification de zonage à la politique d'inclusion)
- Besoin en logements familiaux – 50 logements ou plus...

Direction des réseaux d'eau - Division de la gestion durable de l'eau

- Gestion des eaux de ruissellement et rétention

...Et les discussions se poursuivront pendant et après adoption des résolutions de projet particulier! (Division des parcs, division des travaux publics, comité consultatif d'urbanisme pour révision architecturale, etc.)

Trois projets ancrés dans la vision du PPU



Critères de design

En intégrant la vision du PPU, ses orientations et ses balises, ces critères guident l'élaboration et la répartition des grands volumes, des usages et de la répartition des espaces privés et publics...

Vues

Vent

Ensoleillement

- espaces publics
- cours privées/communes
- logements

Transition entre les usages

... et préparent la planification détaillée*

Interactions espaces publics/privés

Accès aux logements, par exemple pour familles

Accessibilité universelle

Répartition des typologies



*La planification détaillée des bâtiments (architecture, organisation, ouvertures, accès, etc.) et des aménagements paysagers fera l'objet d'une conception minutieuse et sera sujet à la révision architecturale (TITRE VIII) par le CCU

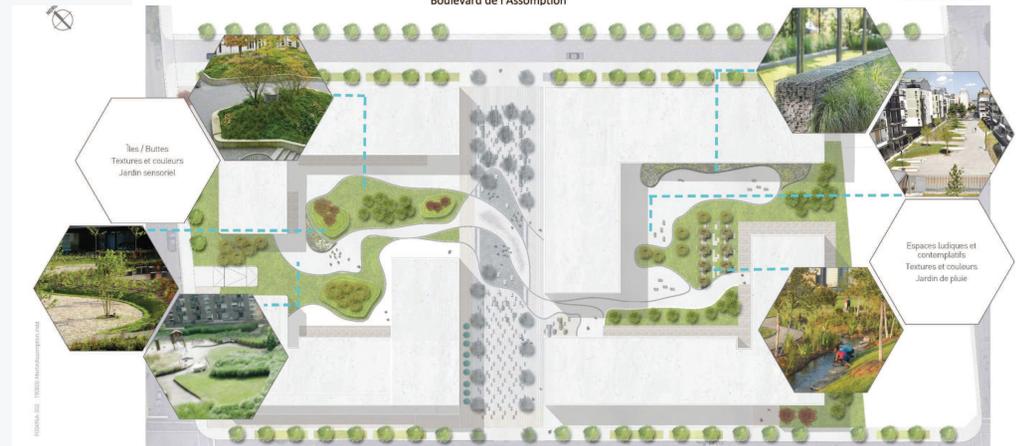
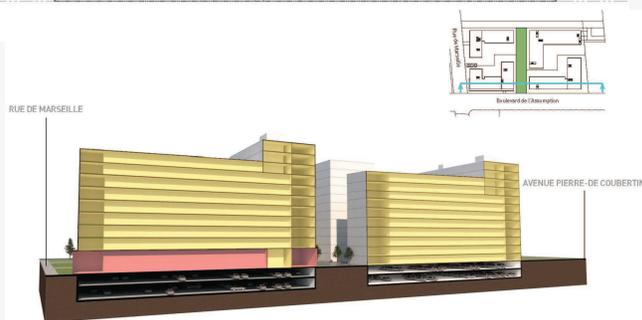
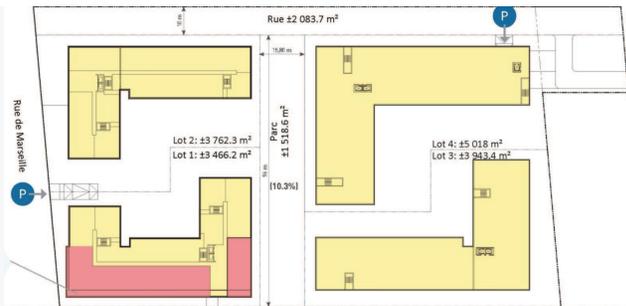
Site 1 – Assomption



Extrait du PPU

Le terrain à l'angle du boulevard de l'Assomption et de l'avenue Pierre-de-Coubertin appartient à un autre propriétaire. Des discussions ont eu cours entre les propriétaires et la réalisation d'un développement mixte au nord-ouest de l'îlot ne compromet en rien le développement futur de ce site.

Site 1 – Assomption



Site 1 – Assomption



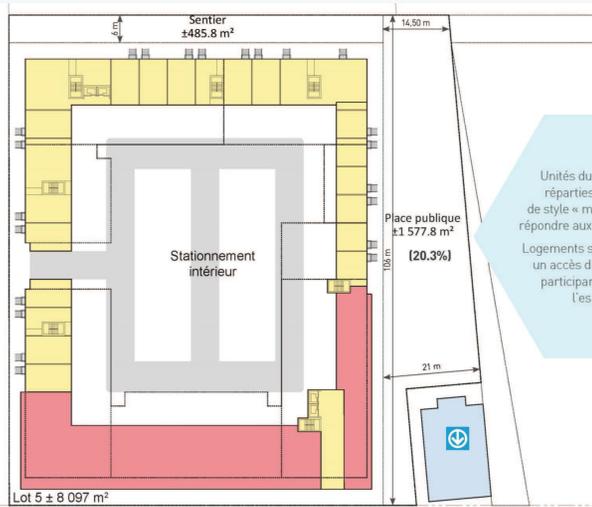
Site 1 – Assomption



Site 2 – Métro



Site 2 Métro

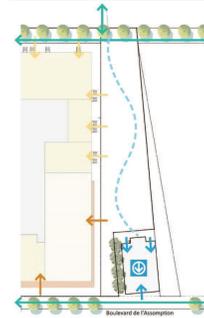


Boulevard de l'Assomption

Les tours de 12 étages offrent un grand nombre de logements à quelques pas du métro.

Unités du rez-de-chaussée réparties sur deux étages de style « maison de ville » pour répondre aux besoins des familles. Logements sur deux étages ayant un accès direct sur l'extérieur participant au caractère de l'espace public.

- Légende :**
- Limite de propriété
 - Commercial
 - Résidentiel



- Métro Assomption
- Résidentiel
- Façade commerciale
- Accès résidentiel
- Accès commercial
- Accès du Métro
- Réseau piétonnier
- Déambulation

- Métro Assomption
- Résidentiel
- Façade commerciale
- Espace de repos et de rencontre
- Activité commerciale
- Lieu de passage



- Métro Assomption
- Résidentiel
- Façade commerciale
- Bacs et plantations
- Jeu de pavé



Site 2 – Métro



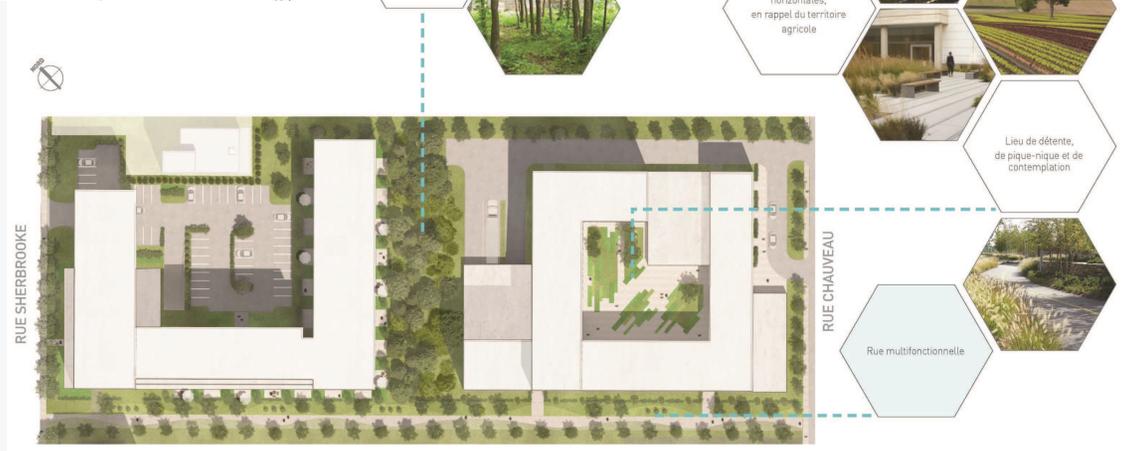
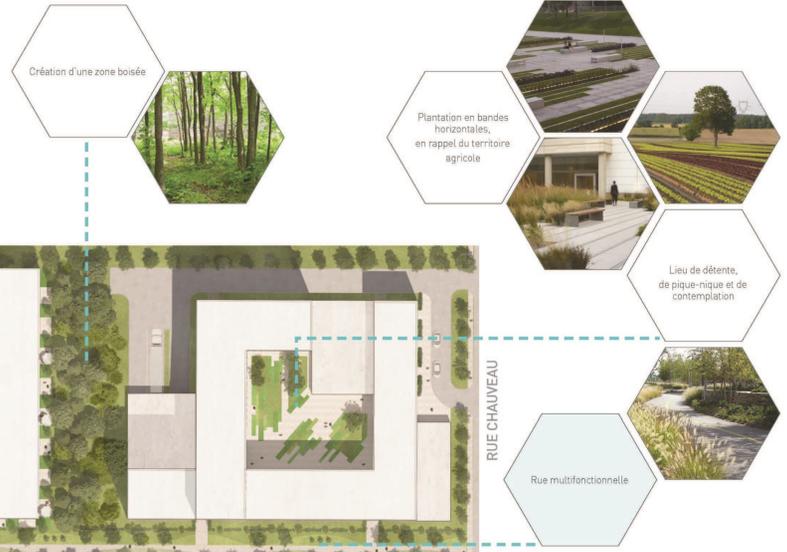
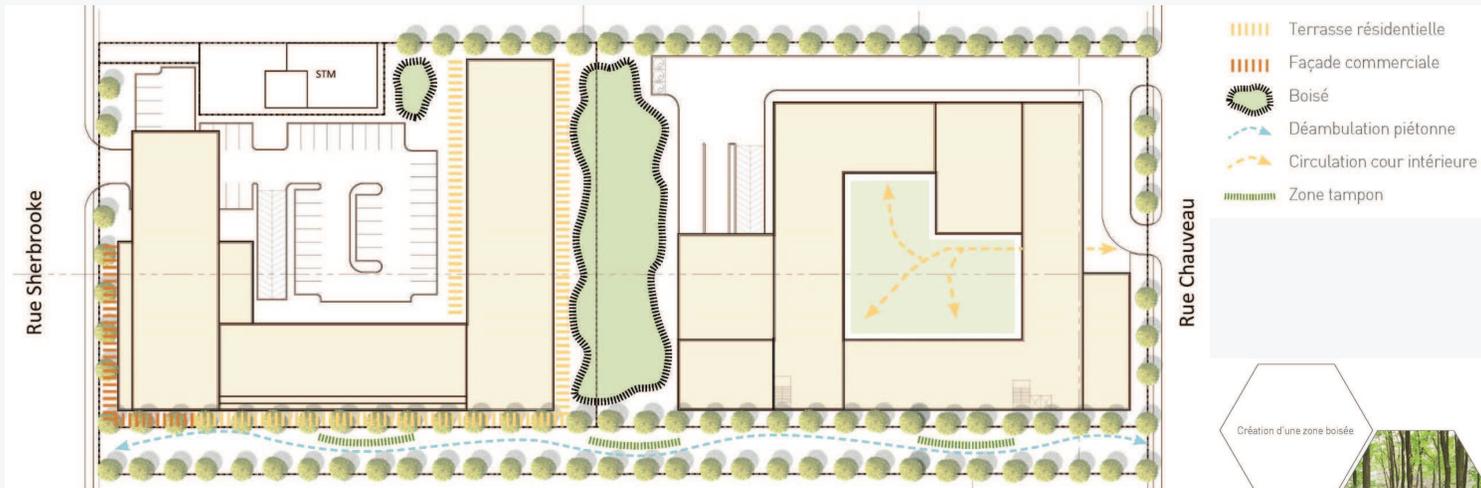
Site 2 - Métro



Site 3 - Sherbrooke



Site 3 - Sherbrooke



Site 3 - Sherbrooke

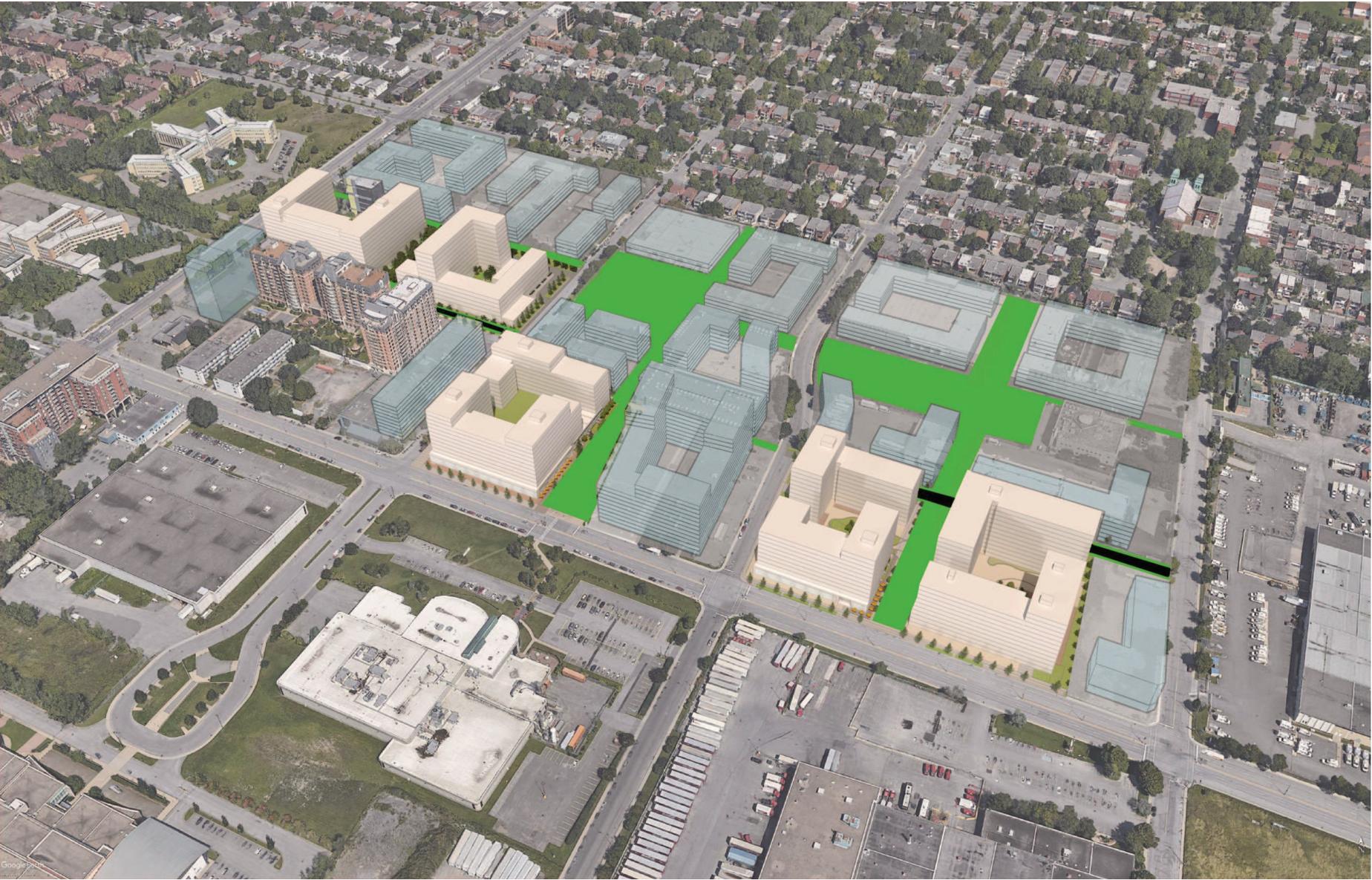


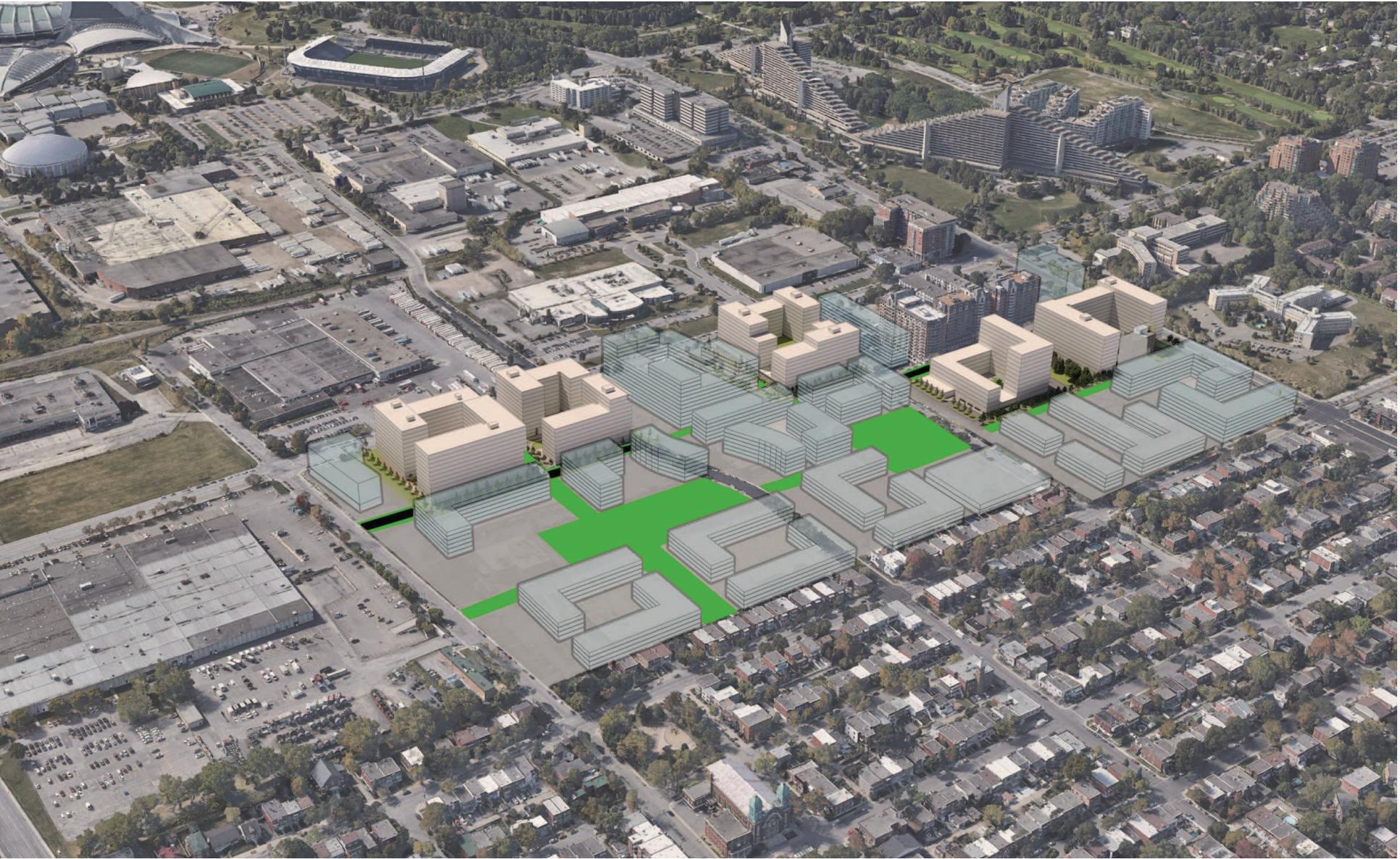
Site 3 - Sherbrooke

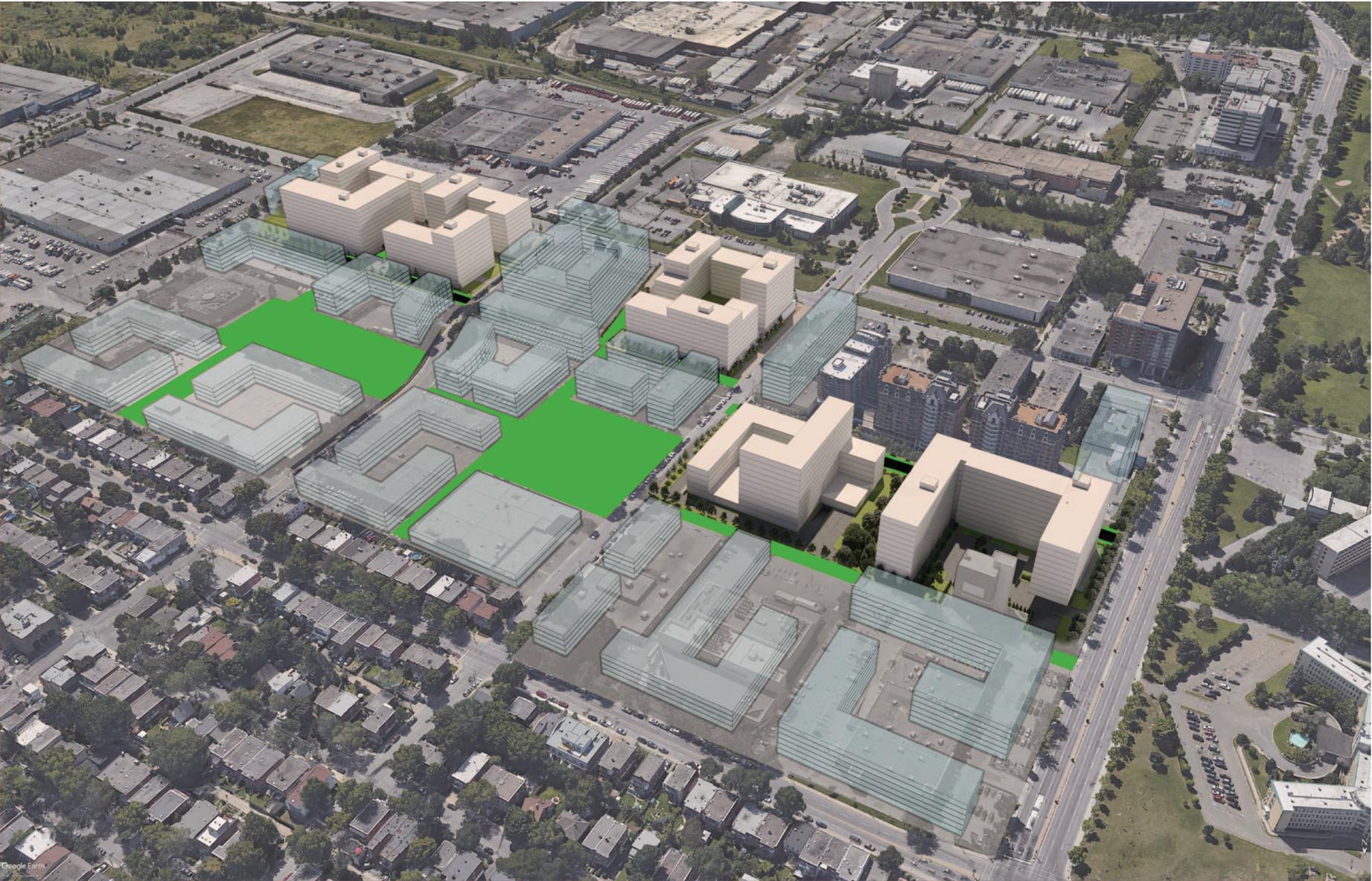


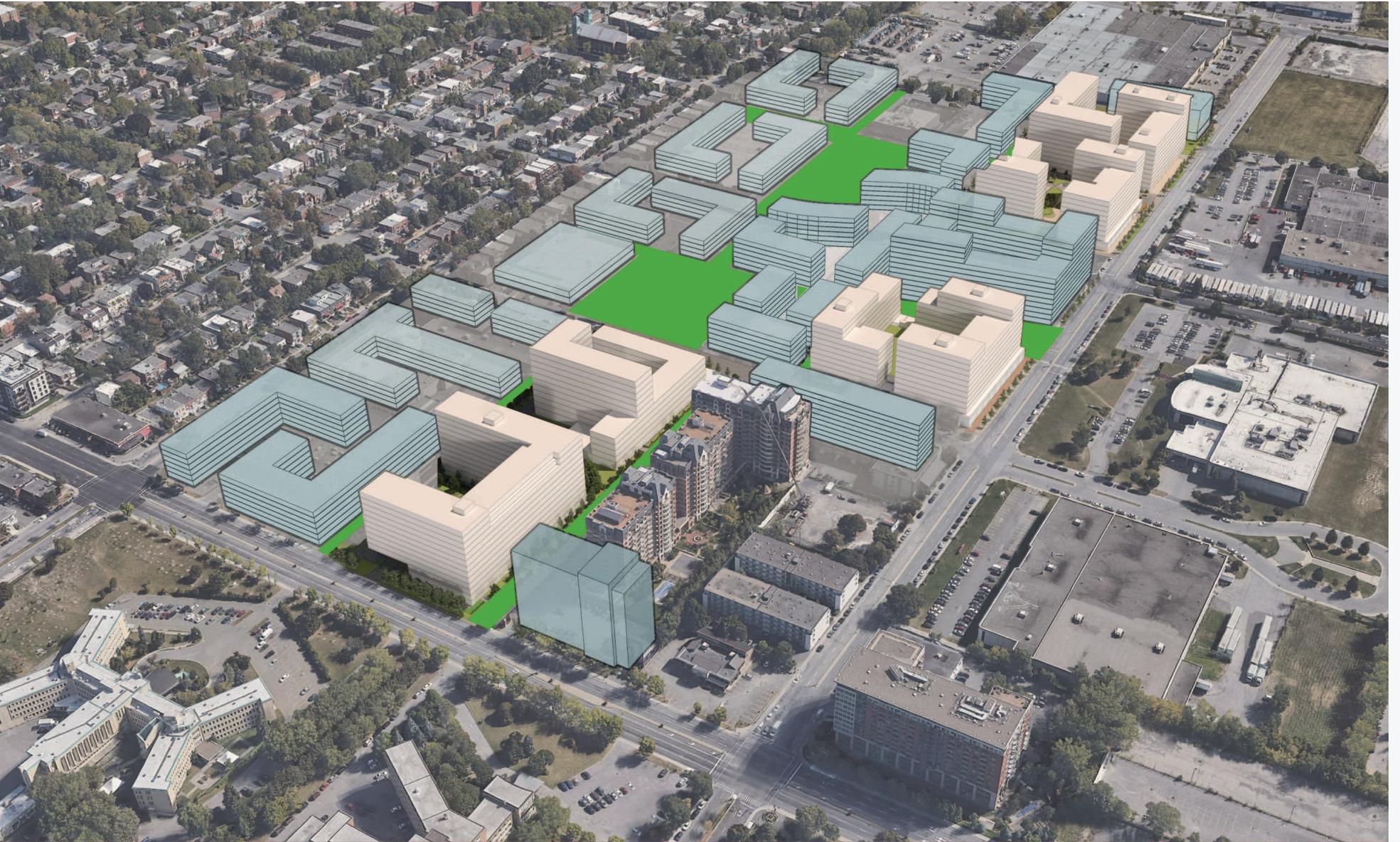
Site 3 - Sherbrooke



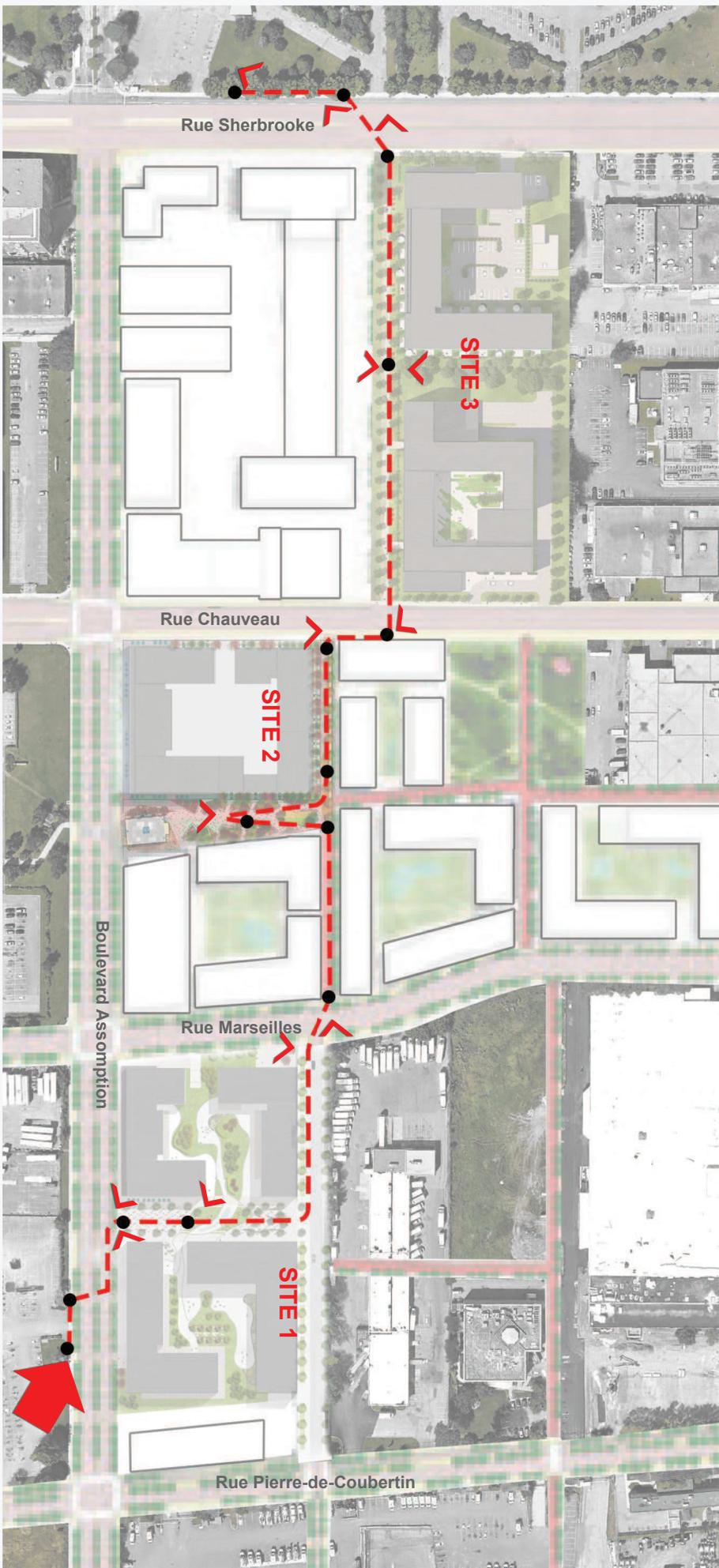








projection



Synthèse

Énoncé de vision du PPU

« Le PPU Assomption Nord soutient la création d'un nouveau quartier urbain compact combinant habitations et lieux d'emploi autour de la station de métro Assomption, en plein coeur de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, et à proximité des sites d'intérêt que sont le parc Maisonneuve, le Parc olympique et le pôle Espace pour la vie. Tous les déplacements du quotidien pourront s'y faire à pied ou en transport en commun. »

Le projet s'inscrit en droite ligne avec la vision du PPU : la mise en valeur des 3 sites servira de bougie d'allumage en permettant la **réalisation d'espaces publics dès les premières phases et en amenant une population diversifiée ainsi que des emplois de qualité.**

Les hauteurs proposées répondent à la **volonté de densification prévue au PPU** alors que les **formes bâties, l'orientation et l'organisation des accès aux bâtiments** sont planifiés de sorte à **créer des espaces privés et publics conviviaux, animés, propice à la création d'une vie de quartier.**

Les espaces publics sont mis en réseau de sorte à favoriser les déplacements actifs et de **nombreuses plantations** agrémenteront ces lieux et **favoriseront une gestion naturelle des eaux de ruissellement.**

Selon les paramètres fixés par le PPU, environ 1881 logements* sont prévus sur les 3 sites. **Combiné au potentiel d'environ 1 300 logements* sur les autres sites visés** à des fins de redéveloppement comprenant un usage résidentiel dans le territoire du PPU, **la cible prévue de 3 000 logements pourra se concrétiser.**

*Selon les typologies résidentielles qui seront retenues, le nombre de logements pourrait varier entre 2800 et 3400 sur le territoire du PPU



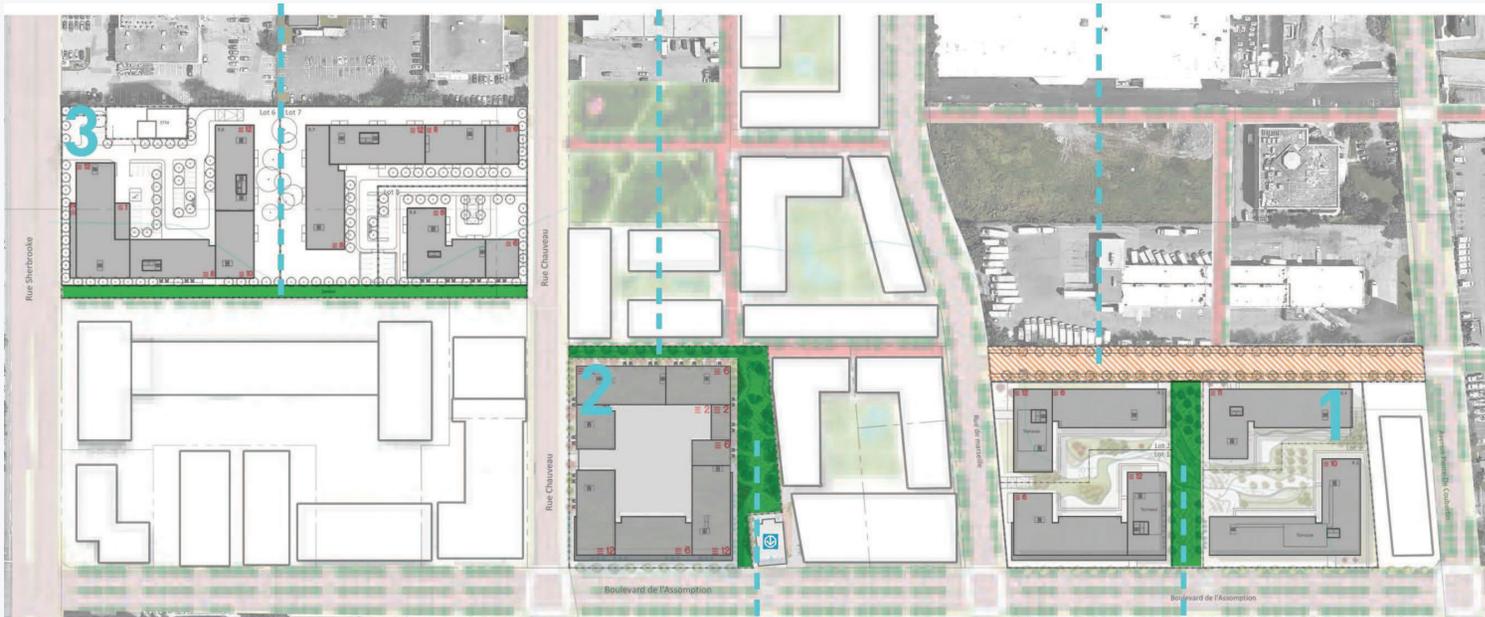
CCU 15 novembre 2018

Relation entre les projets et le PPU

- Intégration à la planification du secteur (concept du PPU, espaces publics, station de Metro comme point central)

Relation entre les projets et leur environnement immédiat

- Relation entre les modulations volumétriques et l'environnement du site
- Localisation de la Phase 1 (logements sociaux et abordables)
- Zone tampon vs usages industriels existants
- Desserte commerciale de la phase 1
- Accès à la station de métro
- Variation volumétrique du site 3 – descendre les volumes vers l'est
- Répartition des espaces verts vs phasage du projet



Plan des sites – présentation novembre 2018

Étapes suivantes...

Résolutions de projets particuliers de construction (PPCMOI) – 1 résolution par site

Octroi de dérogations au règlement d'urbanisme 01-275

Les hauteurs et densité, incluses au règlement de zonage dans le processus de concordance au PPU adopté au printemps 2018, étaient fixées plus basses que les orientations du PPU de sorte à assurer la mise en œuvre de la stratégie d'inclusion de logements abordables (en nécessitant l'octroi de dérogations à la réglementation).

Une dérogation est également requise eu égard à la localisation de l'aire de stationnement pour la clientèle des commerces sur Sherbrooke (site 3) qui est localisée en cour avant, sous le porte-à-faux des étages supérieurs.



		Site 1 - L'Assomption			
NORMES		Lot 1 (H + C)	Lot 2 (H)	Lot 3 (Accès Condos)	Lot 4 (Accès Logis)
zone 729					
Usage	H prohibé aux 2 premiers étages sur l'Assomption	⊗ H au 2 ^e étage		⊗ H au 2 ^e étage + RDC	
COS	Max 4	⊗ Max 6	⊗ Max 6	⊗ Max 6	⊗ Max 6
Hauteur	6 étages Max 23m	⊗ 12 étages Max 40m	⊗ 12 étages Max 40m	⊗ 12 étages Max 40m	⊗ 12 étages Max 40m

		Site 2 - Metro
NORMES		Lot 5 (H + C)
zone 729		
Usage	H prohibé aux 2 premiers étages sur l'Assomption	⊗ H au 2 ^e étage
COS	Max 4	⊗ Max 6
Hauteur	6 étages Max 23m	⊗ 12 étages Max 40m

		Site 3 - Sherbrooke	
NORMES		Lot 6 (H + C)	Lot 7 (Centre réadaptation)
zone 726			
zone 730			
Usages	Zone 726 C.3(9)C	⊗ H.7	
	Zone 730 H.6 (12-35 log) C.1(1)C		⊗ E.5
COS	Zone 726 Max 4	⊗ Max 6	
	Zone 730 Max 2		⊗ Max 3
Hauteur	Zone 726 Min. 4 / Max. 12 étages Max 44 m	⊗ Max 50m	
	Zone 730: Min./Max.: 4 étages Max. 15 m		⊗ 11 étages Max 44m
Marge latérale	Min. 4 m	⊗ Min. 3.5 m	

F000646 - 10/02/2020 - Merlu@assomption.mtl.ca

Signature d'une entente formalisant les projets d'inclusion

Signature d'une entente relative aux cessions de parc

Préparation des plans pour révision architecturale (CCU)

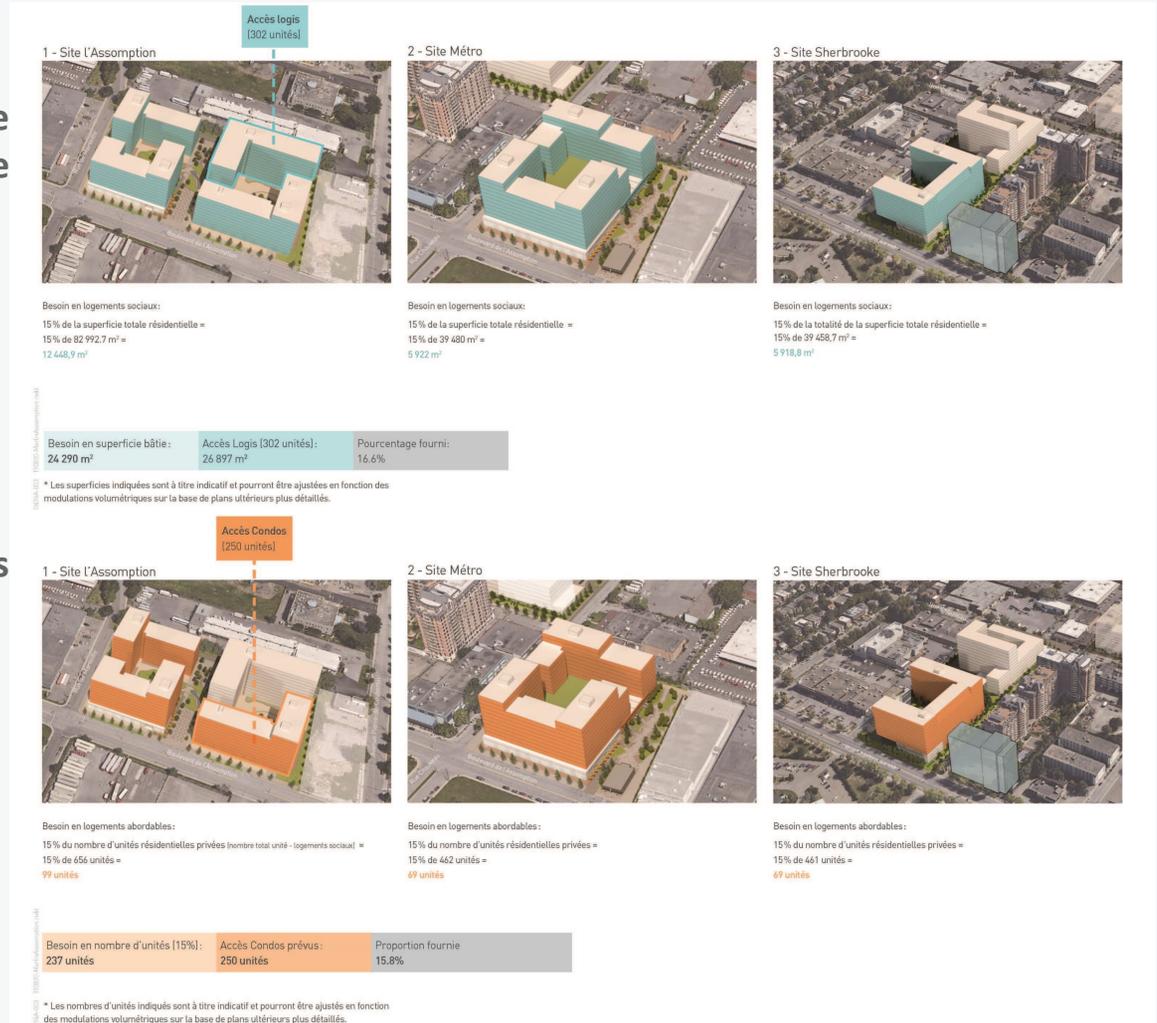
inclusion...

Logements sociaux (Accès Logis)

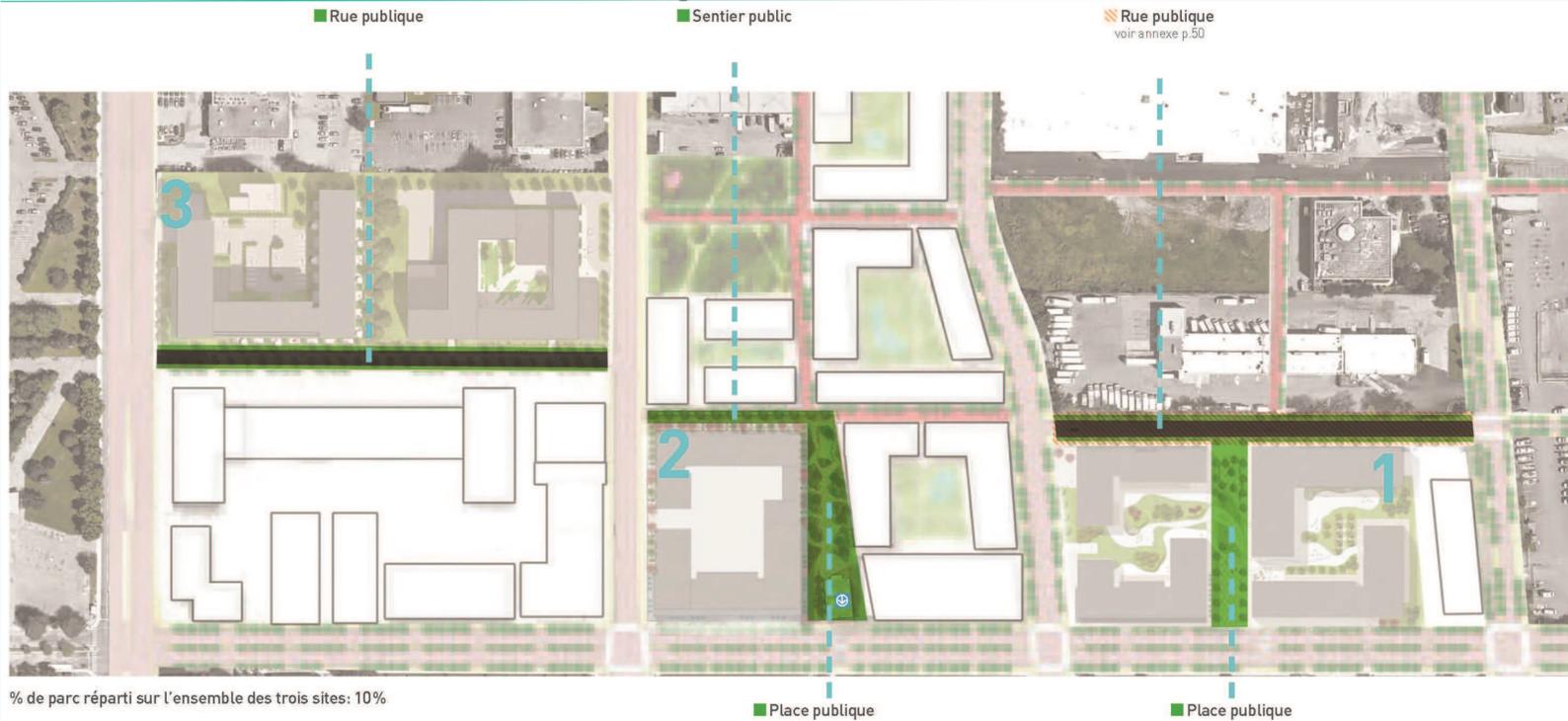
- Calcul basé sur la superficie résidentielle totale de plancher du projet (vs politique d'inclusion = basé sur le bonus de zonage)
- 16,6%
- +/- 250 PAPA et 50-60 familles

Logements abordables (Accès Condos)

- Calcul basé sur le nombre de logements privés
- 15,8%
- +/- 250 logements (237 requis)



Cession de rues et parcs



	Site 1	Site 2	Site 3	TOTAL
Superficie cédée- Parc	1 518.6 m ²	2 063.6 m ²	-	3 582.2 m ²
%*	10.3%	20.3%	-	10.18%
Superficie cédée - Rue	2 083.7 m ²	-	2 330.4 m ²	4 414.1 m ²
%	10.5%	-	11.8%	8.87%
Superficie totale cédée				7 996.3 m²

*Calculé sur la superficie des terrains assujettis (superficie totale - superficie terrain institutionnel - superficie terrain OMHM), tel que prévu à la réglementation

Quelques statistiques...



	Site 1 - L'Assomption	Site 2 - Métro	Site 3 - Sherbrooke	TOTAL
Sup terrain dev (m ²)	16 189,9	8 097,2	17 468,7	41 856
# unités Habitation	958	462	461	1 881
Densité Log/HA	592	571	582	584*
Sup institutionnelle.(m ²)	0	0	24 090	24 090
Sup commerce (m ²)	810	1 259,6	1 445,6	3 515,2

* Calculé sur la superficie des lots comportant un usage résidentiel

- Environ 22% de chaque site sera libre de contrainte souterraine, permettant la plantation d'arbres à grand déploiement
- L'étude économique suggère un potentiel commercial d'environ 800 à 1300 mètres carrés d'espaces commerciaux (3500 prévus)
- Le nombre de logements est une moyenne basée sur 920 pieds carrés par logement.
- Potentiel global des terrains prévoyant du logement au PPU: environ 3200 logements

Le promoteur

LE VERSO (ARR. LACHINE)



LE MILE-END (ARR. PLATEAU-MONT-ROYAL)



CAVALIER DE LASALLE (ARR. LASALLE)



LES BELVÈDÈRES (ARR. LACHINE)



LE REMEMBRANCE-HABITATIONS GERARD-LEFEBVRE (ARR. LACHINE)



HEMA-QUEBEC (STE-FOY)



FAUBOURG CONTRECOEUR PHASE 6 (ARR. MHM)



FAUBOURG CONTRECOEUR PHASE 5 (ARR. MHM)



CENTRE FRANCINE-GADBOIS (BOUCHERVILLE)



EPD/AMLA-073 1008201 Merit-Architecture inc.

Questions/ Commentaires/ Discussion
