

**Programme particulier
d'urbanisme**



Ville de Pierrefonds

Table des matières

Introduction

① Secteur centre de Pierrefonds

1.1 Localisation

1.2 Situation actuelle

1.3 Problématique

② Orientations d'aménagement

③ Programme de revitalisation

Annexes

1 Entente

2 Plan d'implantation et d'intégration architecturale
(PIIA) Zone 13

Introduction

Depuis les années '90, période à laquelle une première démarche d'aménagement d'un secteur central de Pierrefonds a été amorcée dans le cadre du PAE 6, plusieurs facteurs témoignent aujourd'hui de l'essoufflement de la construction dans ce secteur. Conscient que l'environnement dans lequel elle est appelée à évoluer subit de profondes mutations, Pierrefonds a décidé de se doter des programmes nécessaires aux fins d'aménagement de son territoire et de répondre ainsi aux nouvelles opportunités qui se présentent.

Cette approche a permis de faire ressortir de nouvelles façons de développer un secteur. Ainsi un projet de construction et de gestion d'un complexe sportif de 4 à 6 glaces assorti d'une structure commerciale complémentaire a été initié. Ce projet d'équipement d'envergure régionale a été développé avec une ouverture sur de nouveaux concepts. Les idées mises de l'avant ont fait ressortir l'importance et la nécessité de se tourner vers un partenariat public/privé et de se doter d'outils adaptés à la conjoncture économique pour réaliser ce type de projet. De tels équipements apportent à la Ville une solution moderne à ses problèmes d'infrastructure mais de plus lui permettent de générer une activité économique connexe. Cet aménagement va au-delà de la simple implantation d'une arène; il permet en plus de donner à ce quartier une nouvelle image et d'en faciliter le développement.

Cette restructuration est une démarche complexe impliquant un ensemble d'intervention tant au plan physique que réglementaire. C'est dans ce contexte que la Ville de Pierrefonds a opté pour l'élaboration d'un Programme Particulier d'Urbanisme qui offre à la municipalité l'occasion de s'impliquer dès maintenant dans la revitalisation et de faciliter les transactions entre les partenaires impliqués.

Le programme particulier d'urbanisme vise deux cibles. Dans un premier temps, il cherche à établir la problématique d'une alternative de partenariat dans la distribution d'un service récréatif à la population. Parallèlement, il vise à préparer les orientations générales devant guider les interventions qui touchent en partie son secteur désigné comme son "secteur central". Dans un deuxième temps, il permettra de mettre en place les stratégies d'intervention que traduiront dans l'espace plusieurs actions concrètes à entreprendre à court et à moyen terme.

Outre l'introduction, le rapport est divisé en quatre sections. La section 1, présente brièvement la situation actuelle. Elle aborde la problématique spécifique à l'implantation d'un équipement structurant et l'option urbanistique choisie pour le réaménagement envisagé de tout un secteur. La section 2 et 3, les orientations d'aménagement et affectations du sol privilégier dans le cadre d'une restructuration aussi importante. Finalement, la section 4 présente le programme de revitalisation préconisé tels que les crédits de taxe et programme d'acquisition.

① Secteur Centre de Pierrefonds

1.1 Localisation

Le quartier centre se caractérise par sa localisation privilégiée et son lien direct avec le sous-centre urbain de l'ouest de l'île situé à l'intersection de l'autoroute 40 et du boulevard St-Jean. Il accueille également la majorité des grands équipements structurants de la ville de Pierrefonds (Hôtel de Ville, CLSC, Centre culturel et communautaire, bibliothèque inter-municipale, École polyvalente de Pierrefonds (PCHS), etc.); à ce titre, il joue le rôle d'un point central et d'articulation pour l'ensemble des quartiers municipaux. En conséquence, les vocations commerciales, institutionnelles ou publiques ayant un rayonnement régional gagnent à y être localisées. À cet effet une étude de localisation de site vient d'être effectuée afin de déterminer le meilleur site parmi quatre, pour implanter le Cégep de l'Ouest de l'île. Le centre-ville de Pierrefonds est un de ceux qui est le plus apte à recevoir un tel projet.

Pour les fins de l'étude, un territoire plus restreint, dans la partie à l'est du centre-ville a été appréhendé aux fins de la construction d'équipements publics. C'est également un secteur qui a la capacité de recevoir une nouvelle population au cœur même de son centre-ville. En regard des potentiels futurs de développement, que représentent l'accessibilité véhiculaire, le potentiel structurant et la capacité d'accueil, ce secteur particulièrement étroit a été choisi pour l'étude plus spécifique d'un PPU. Il est délimité au nord par le boul. Pierrefonds, à l'est par la zone commerciale St-Jean, à l'ouest par la rue Labelle et au sud par les rues Jolicoeur et Shaw. (Plan 1)

1.2 Situation actuelle

Le territoire du PAE 6, tel que planifié initialement¹ et conformément au plan d'urbanisme, entrevoyait un développement résidentiel de moyenne et haute densité accompagné de commerces de quartier, d'établissements institutionnels pour personnes âgées et d'un parc urbain. De façon générale, la volumétrie et la densité du milieu bâti proposé se caractérisaient par la présence d'une zone plus dense de trois étages, constituée d'habitations multifamiliales en majeure partie.

L'approche PAE trouvait à l'époque son application dans les parties du territoire vouées à un changement de vocation et pour lesquelles il était difficile de déterminer à l'avance la position exacte des différentes utilisations du sol et de la vocation d'un centre-ville.

¹ «Plan d'aménagement d'ensemble - Territoire 6 : Ville de Pierrefonds», SOMER, juillet 1990.

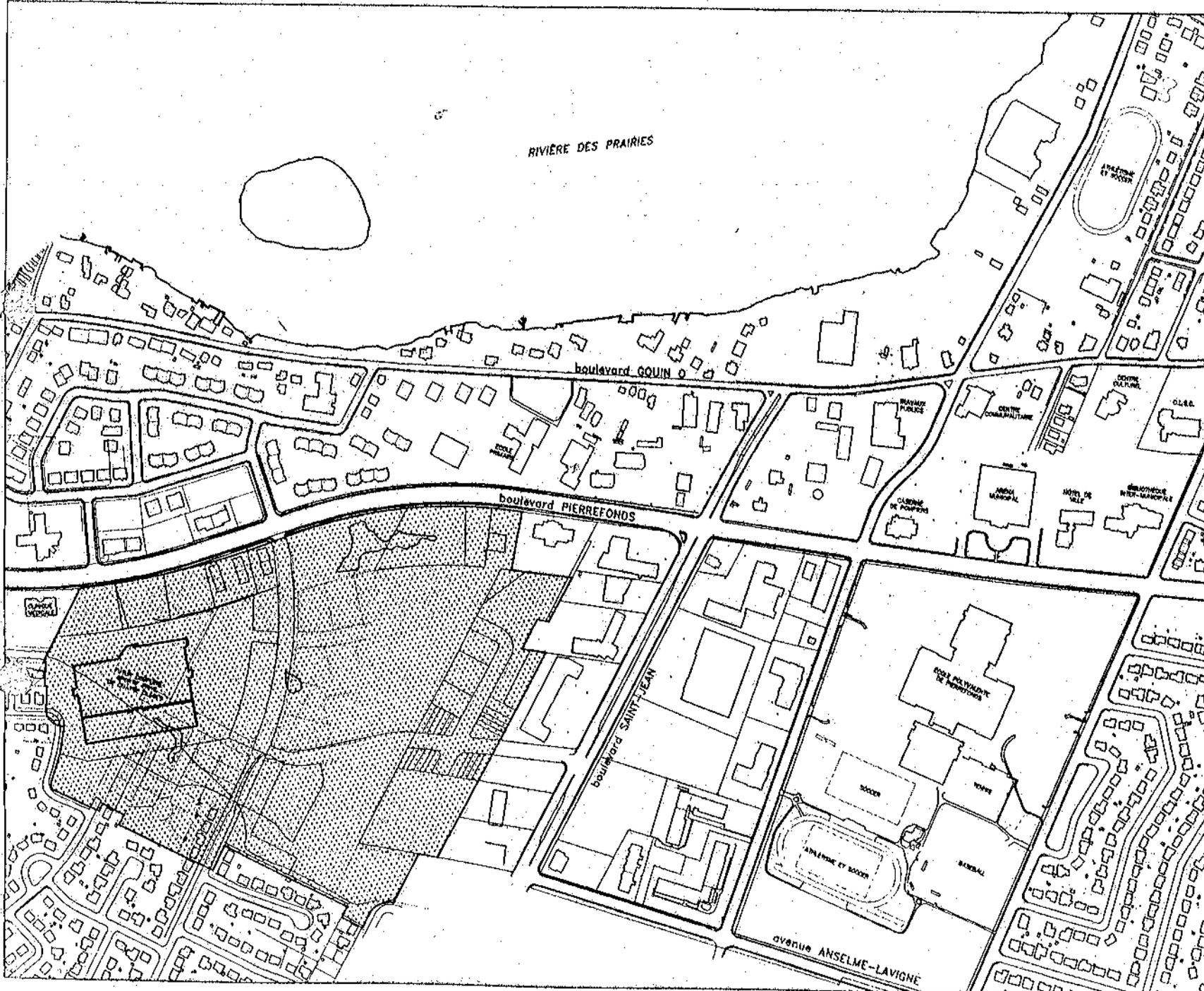
Elle assurait le respect d'un plan qui devait faire consensus entre les différents promoteurs impliqués (Guy Lavoie, J & F Joint Venture, Corporation immobilière Zaïdan, Joseph Zilkha, Resort Estate Ltd, Loranger). De ce fait, elle permettait de rentabiliser les infrastructures et les coûts liés aux contraintes physiques du sol. En effet le territoire à l'étude comporte des sols compressibles qui ont dû faire l'objet de travaux de remblayage tel que recommandés dans les études géotechniques de 1971 et 1989.²

Toutefois, l'économie étant ce qu'elle est, les promoteurs face à l'obligation de construire sur pieux, ne rencontrent pas toujours les investissements entrepris et la construction prévue est aujourd'hui au ralenti si l'on considère le nombre de terrains vacants dans ce secteur.

Tout nouveau concept pour ce secteur sensible, permettra de composer avec la nouvelle réalité de la construction actuelle et l'incertitude des marchés. De plus, il se devra d'avoir une ouverture d'esprit face à de nouveaux projets imprévus. C'est donc un concept réalisé à la lumière de projets ponctuels tels une aréna ou autres équipements qu'il faut justifier dans le cadre du PPU. Ce dernier doit prendre en considération le type d'habitation multifamiliale tel que préconisé initialement et intégrer les équipements d'envergure dans tout le remaniement que cela présuppose. Le choix de localisation du cégep n'a pas encore été retenu par le conseil d'administration du Cégep Gérard-Godin, toutefois la possibilité est là. Le site permet ce type d'équipement car il y a des avantages certains du point de vue de son potentiel structurant du milieu urbain et sportif. Il y a de plus des économies d'échelles dans la concentration de ces équipements, critère non négligeable.

Le secteur choisi (PAE 6) connaît l'amorce d'un développement résidentiel. D'une superficie approximative de 240 000 mètres carrés, il comprend une banque importante de terrains vacants. La planification des infrastructures de rue est à revoir en fonction du nouveau concept d'aménagement des équipements de loisirs préconisés, du parc et des unités d'habitations existantes et prévues.

² •Étude géotechnique et recommandations, développement du secteur entre le boulevard Saint-Jean et la rue Saint-Pierre, Pierrefonds - rapport 836-9, GROUPE TERRATECH, 1975.



SITE A L'ETUDE

P.P.U.
VILLE DE PIERREFONDS
SECTEUR CENTRE

Ville de Pierrefonds

TITRE

SITE A L'ETUDE

PRÉPARÉ PAR: Stéphane Pierre	DATE: 1998 10 04
DRESSÉ PAR: Jean Lacroix	ÉCHELLE: AUCUNE
	1

1.3 Problématique

L'implantation de nouveaux équipements sportifs oblige la municipalité à revoir sa politique de gestion d'équipements récréatifs et à repenser sa façon de faire en matière de services rendus aux citoyens. En effet, l'aréna actuelle, construite à la fin des années '60, nécessite 30 ans plus tard, des réparations majeures et même une reconstruction. C'est ce qui a été envisagé à Pierrefonds car elle est non seulement désuète (l'état de l'amphithéâtre actuel exige en effet des investissements majeurs : le toit coule, la fondation est fissurée, la construction nécessite des rénovations majeures), mais non rentable car trop chère à entretenir. Suite à l'étude de marché de la firme Municonsult³, une nouvelle construction par le privé est même souhaitable dans le contexte actuel (rareté des ressources, inquiétude des citoyens face au niveau d'endettement, diminution des rôles d'évaluation, etc.)

La Ville s'interroge quant à la meilleure façon d'offrir les services à sa population. Est-ce qu'il est préférable que la Ville prenne en charge la construction et la gestion de l'équipement ou tout simplement louer la glace d'un équipement privé? Toutes les options ont été explorées afin d'offrir les meilleurs services aux moindres coûts possibles :

- ▶ soit d'améliorer ou de maintenir la qualité des services dispensés aux usagers tout en réduisant les coûts d'opération;
- ▶ soit de maintenir les coûts d'opération des services à leur niveau actuel, tout en améliorant ou en maintenant la qualité de ces services.

La gestion déléguée permet à la Ville d'atteindre l'objectif d'un service à coûts réduits. Suite à la proposition d'un promoteur privé prêt à construire et gérer un tel équipement, la Ville envisage la privatisation plus que la gestion en partenariat avec le privé⁴. Ce sont autant de modes alternatifs qui peuvent compléter le mode de gestion direct privilégié jusqu'à maintenant par les pouvoirs publics. En corollaire, la ville entreprend une étude de design urbain pour son secteur centre, dans le cadre de ce PPU et ceci afin d'amorcer la faisabilité de tels projets.

À ce jour, un réaménagement majeur projeté du site a été opéré. Certaines rues projetées ont été fermées et redessinées et les nouvelles règles de zonage établies. Toutefois la mise en route d'un tel projet suscitant divers partenaires oblige la municipalité à s'inscrire en maître d'oeuvre, afin de faciliter les échanges de terrain nécessaires. L'objet de ce rapport est de faciliter les mécanismes de développement tout en rencontrant les orientations d'aménagement que la Ville désire poursuivre.

³ «Analyse financière et urbanistique des options relatives à l'implantation d'un nouvel amphithéâtre» MUNICONSULT, novembre 1995.

⁴ Proposition de Sportsplex : construire 4 glaces dans un premier temps (irait jusqu'à 6 ultérieurement). Le taux horaire moyen proposé à la Ville est de 195 \$ (incluant les taxes). Sportsplex demande également un crédit de taxes selon les barèmes suivants: aucune taxe de l'acquisition à la fin de la période de construction, soit le ou vers le 15 septembre 1997 et un rabais de 100 % sur les immeubles du complexe durant la première et la deuxième année du contrat de location de glace.

② Orientations d'aménagement

Dans le nouveau contexte plus contraignant et difficile dans lequel les agents économiques oeuvrent, le rôle de l'administration se doit d'être davantage proactif. La Ville de Pierrefonds doit modifier sa philosophie de développement et son approche de gestion du territoire en intervenant plus directement dans le processus de mise en valeur. Les orientations visées par la Ville dans le cadre de ce secteur sont énumérées dans les pages suivantes et présentées comme suit :

Objectif 1 — Affirmer, planifier et encadrer la création d'un centre civique et institutionnel au coeur de la ville de Pierrefonds⁵

Le quartier centre-ville se caractérise par une localisation privilégiée avec le sous-centre de l'Ouest de l'Île. Il accueille également la majorité des grands équipements structurants de la Ville et, en tant que point central et d'articulation pour l'ensemble des quartiers municipaux, il joue sans contredit le rôle de "centre-ville" de Pierrefonds. En conséquence, les vocations commerciales, institutionnelles et publiques ayant un rayonnement régional gagnent à y être localisées.

- A) Privilégier la localisation du centre sportif (aréna) dans le PAE 6, le plus près possible de l'intersection des boulevards Pierrefonds et St-Jean.
- B) Promouvoir la localisation d'un futur cégep francophone au centre-ville, entre autres, sur le site du PAE 6.

La planification actuelle du secteur centre s'inscrit en conformité avec les attributs de la zone en termes de localisation, d'environnement socio-commercial et d'historique résidentiel. Dans ce dernier cas, les interventions qui ont eu cours lors des dix dernières années sur le boulevard St-Jean, sur René-Émard et dans la zone du projet Condoville s'inscrivent dans la même tendance que celle anticipée par le plan d'aménagement d'ensemble. De façon particulière, le secteur centre est apte à recevoir des équipements publics qui viendraient compléter et consolider la trame commerciale et le pôle institutionnel du quartier centre-ville.

⁵ «Politique générale de développement urbain» SCAUR SIA, 1996.

Les grandes orientations ont été déjà formulées dans le cadre de cette politique, le PPU ne fait que confirmer la tendance à renforcer un pôle institutionnel dans le centre ville de Pierrefonds.

Objectif 2 — Assurer un prolongement du réseau de rue qui garantit une bonne desserte et une hiérarchie des voies de circulation

Tel qu'amorcé à l'ouest de l'intersection du boulevard des Sources, poursuivre l'aménagement du boulevard Pierrefonds (lot central, plantations et aménagement paysager), car il est susceptible de rehausser l'image du secteur pour l'implantation du centre institutionnel proposé.

La rue Gratton projetée disparaît pour faire place à l'aréna. La rue Graham au centre du secteur devient l'axe majeur de circulation. Deux feux de circulation sont prévus aux intersections boulevard Pierrefonds/rue Graham et boulevard St-Jean/rue Gratton. Une voie locale est aménagée au sud, avec une faible accessibilité à l'aréna afin de garantir aux résidents du secteur un débit de circulation réduit.

Objectif 3 — Offrir aux résidents un parc urbain accessible dont la localisation permet d'établir un lien entre les milieux bâtis existants et nouveaux

De plus, considérant la nature déstructurante d'un équipement de 10 à 20 000 mètres carrés dans la trame urbaine, le parc devrait servir de zone tampon et de lien entre les deux grands équipements prévus. Son aménagement s'inscrit dans la poursuite du réseau vert amorcé à la Ville de Pierrefonds.

Objectif 4 — Offrir aux résidents un parc résidentiel à densité variable permettant de rentabiliser les infrastructures et les coûts liés aux contraintes du sol

Les attributs de localisation du secteur et l'historique de développement enregistré lors des 10 à 15 dernières années militent principalement en faveur de la réalisation des projets multifamiliaux. Les terrains à vocation résidentielle situés de part et d'autre de la rue Graham et du boulevard Pierrefonds, devraient donc prioritairement être réservés pour de tels usages. Au sud du secteur, une plus faible densité est préconisée afin de l'intégrer au secteur déjà existant. Des critères de performance minimum sont élaborés dans un PIIA en regard de l'aménagement et de l'architecture des bâtiments éventuels permis et ce, en vue d'assurer une qualité d'ensemble supérieure.

Objectif 5 — Renforcer la structure commerciale sur le boulevard Pierrefonds

Le quartier centre est celui qui se prête le mieux aux multiples visages que peut prendre la vocation commerciale. La construction d'un centre sportif avec des commerces intégrés vient compléter par le fait même et consolider le boulevard Pierrefonds dans le développement commercial déjà amorcé dans ce secteur.

⑧ Programme de revitalisation

- Intervention 1 : Aménagement de l'aréna
- Intervention 2 : Aménagement de feux de circulation aux intersections
Pierrefonds/Graham et St-Jean/Gratton
- Intervention 3 : Fermeture de rue et nouvelle hiérarchisation du réseau routier
- Intervention 4 : Entente de partenariat public/privé
- Intervention 5 : Restructuration des secteurs d'habitation entourant l'aréna
- Intervention 6 : Restructuration du parc urbain et son aménagement à prévoir au PTI
- Intervention 7 : Réglementation de zonage et PIIA, changement au plan d'urbanisme
- Intervention 8 : Programme de subventions et d'acquisitions

Programme d'aide financière (crédit de taxes)

Dans la partie de son territoire désignée comme son "centre-ville" ou "secteur central", en vertu d'un programme particulier d'urbanisme, la Ville peut accorder une subvention pour des travaux conformes au programme de revitalisation. Le montant de cette subvention ne peut excéder le coût réel des travaux.

En conséquence, dans le cadre de l'élaboration du PPU, la Ville de Pierrefonds a adopté une entente avec la compagnie ISR Sport-Center et instaure à cet effet un programme de subventions sous forme de crédit de taxes, applicables au complexe sur trois années. Il s'agit d'encourager un type de partenaire se classant dans la catégorie "services publics-commerciaux" dans la dispense de services offerts aux citoyens.

Pour la compagnie ISM Sport-Center qui propose de construire quatre glaces dans un premier temps (six ultérieurement), le taux horaire moyen proposé à la Ville est de 195 \$ (samedi et dimanche) en autant que la Ville s'engage à louer, dans ce complexe, un nombre minimal d'heures de glace par années et ce durant dix ans.

Une copie de cette entente est reproduite à l'annexe I.

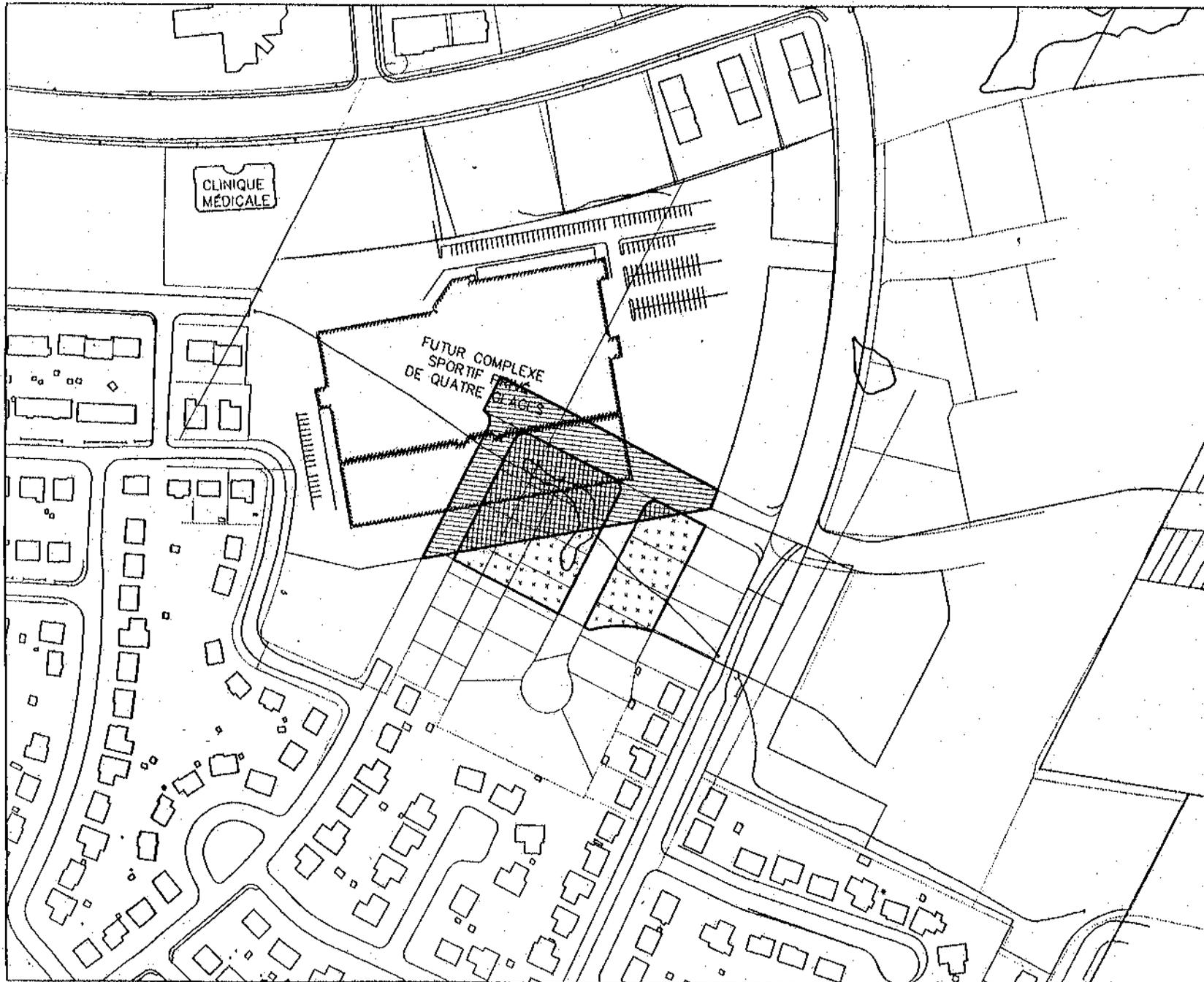
Programme d'acquisitions

Selon les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, un PPU applicable à la partie du territoire de la municipalité désignée comme son "secteur central" peut aussi comprendre un programme d'acquisitions d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins prévues dans le PPU.

Le tableau suivant présente la compilation des acquisitions prévues et les estimations des coûts s'y référant. (Plan 2)

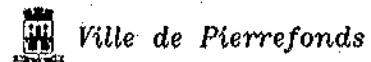
Terrains : Aréna, parc, rue

	Superficie m ²	Superficie pi ²	Prix pi ²	Total
Partie Parc	1 746,3 2 109,9	18 797,63 22 711,52		
Total	3 856,2	41 509,15	4,04 \$	167 696,97 \$
Partie Aréna	131,1 3 085,0	1 411,19 33 207,75		
Total	3 216,1	34 618,94	4,04 \$	139 860,52 \$
Partie Rue	4 113,3	44 276,64	4,04 \$	178 877,63 \$



-  PROPRIÉTÉ DE LA VILLE DE PIERREFONDS
VENTE À ISM SPORT-CENTER
POUR FINS DE PARC.
-  PROPRIÉTÉ DE M. GAGNON
ACHAT PAR LA VILLE DE PIERREFONDS
POUR REVENTE À ISM SPORT-CENTER
-  PROPRIÉTÉ DE M. GAGNON
ACHAT PAR LA VILLE DE PIERREFONDS
POUR FINS DE PARC.

P.P.U.
VILLE DE PIERREFONDS
SECTEUR CENTRE



TITRE:
ACQUISITION ET ÉCHANGE

PRÉPARÉ PAR: Stéphane Pierre

DATE: 1998 10 04

APProuvé PAR: Jean Lacroix

ÉCHELLE: