

Note

Destinataire : Office de consultation publique de Montréal

Expéditeur : Daniel Lafond
Directeur 

Date : Le 1^{er} juin 2017

Objet : **Réponses aux questions de l'OCPM sur le projet de l'îlot central du Technopôle Angus figurant dans la liste adressée à l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie et datée du 18 mai 2017**

Le 18 mai dernier, la Direction du territoire et des études techniques de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie a reçu une série de questions d'éclaircissement sur le projet de l'îlot central du Technopôle Angus et sur le contexte de planification. Voici les réponses à ces questions :

- 1. La commission relève plusieurs préoccupations ayant trait à la vision d'ensemble du développement du quartier Angus. Lors de la rencontre préparatoire entre la commission et les représentants de l'arrondissement, ces derniers ont dit avoir travaillé étroitement avec le promoteur afin que le projet tienne compte d'une vision d'aménagement large.**

Quel est l'énoncé de vision auquel, les représentants de l'arrondissement, faisaient référence?

Est-ce que l'arrondissement a rassemblé ces éléments de vision pour le quartier Angus dans un document de planification autre que réglementaire? Dans l'affirmative, la commission souhaite en recevoir une copie.

Tout d'abord, élément important à préciser, le secteur Angus comporte l'ensemble des terrains appartenant autrefois aux anciens ateliers Angus. Par conséquent, ce quartier s'étend des voies ferrées du CP jusqu'à l'avenue Bourbonnière, entre les rues Gilford et Rachel Est. Ce territoire a évolué aux fils des années.

L'arrondissement ne dispose pas d'un document de planification spécifique au secteur Angus. Toutefois, le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal rassemble les éléments de vision du secteur Angus, de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie et de la Ville de Montréal.

La planification détaillée effectuée en 1995 qui a conduit à l'adoption du « Règlement portant approbation d'un projet de construction et d'occupation sur le terrain des anciens ateliers Angus, situé au nord de la rue Rachel, entre le boulevard Saint-Michel à l'est, les voies ferrées du Canadien Pacifique à l'ouest (95-057) » a depuis été enchâssée dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) et dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Le chapitre de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal est le principal document de planification orientant les décisions en matière d'aménagement. Dans ce document, « consolider les secteurs d'emplois bordant la voie du CP en favorisant une diversification et un renouvellement des espaces moins performant » est un des objectifs identifiés.

Pour ce faire, la stratégie privilégiée par ce plan vise à offrir des conditions favorisant la rétention des entreprises déjà implantées et la venue d'entreprise diversifiées, notamment en rehaussant la qualité de l'environnement, en améliorant les qualités fonctionnelles de ces secteurs, en diversifiant les activités par un élargissement des usages autorisés et en facilitant les déplacements vers et dans ces secteurs par des mesures assurant un meilleur accès en transport collectif ou permettant un désenclavement des secteurs connaissant des problèmes de circulation. Finalement, tel qu'énoncé dans ce plan, cette stratégie sera raffinée et mise en place dans une perspective de concertation avec les gens d'affaires actifs dans ces milieux.

Pour le secteur Angus, le plan prévoit aussi une réaffectation de terrains situés entre le boulevard Saint-Joseph Est et l'avenue du Mont-Royal Est, à l'est de la place Chassé, à des fins résidentielles, compatible avec leur potentiel de remaillage avec les secteurs résidentiels voisins. Cette orientation se traduit par l'adoption des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble d'Angus sur Mont-Royal et de Solotech dans lesquels le prolongement de la 2^e Avenue jusqu'à l'avenue du Mont-Royal Est est prévu, afin de désenclaver le secteur et d'améliorer les liens entre les quartiers d'Angus et du Vieux-Rosemont.

Dans le cadre du projet de l'îlot central du Technopôle Angus, l'arrondissement a réitérer son souhait de consolider ce secteur d'emplois en référant à la stratégie énoncé dans le Plan d'urbanisme. De plus, l'arrondissement a indiqué à la SDA qu'elle devait prendre en considération les projets, à terme, autorisés à proximité, tels les projets de Norampac, d'Angus sur Mont-Royal, de Solotech et de U31, notamment en ce qui a trait à la circulation, aux stationnements et aux services de proximité.

Finalement, afin d'enchâsser plus précisément la vision de développement du Technopôle Angus dans le Plan d'urbanisme, l'arrondissement a rédigé le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » qui inclus la vision suivante :

« Le secteur identifié comme activités diversifiées sur l'illustration ci-dessous s'inscrit ans la vision stratégique du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal en améliorant le cadre de vie et en favorisant un développement durable par la création d'un véritable milieu de vie complet susceptible d'attirer de nouveaux emplois grâce, notamment, à la mixité des fonctions, à la présence de logements diversifiés et abordables, d'espaces libres conviviaux et de qualité et aux mesures environnementales innovatrices. »

Dans le sommaire décisionnel produit par l'arrondissement, celui-ci fait mention « d'une planification détaillée du secteur Angus ». Des documents de planification de 1978, 1985 et 1995 auraient été produits pour le secteur Angus. Dans leur présentation, l'arrondissement et le promoteur font référence à des plans qui s'y trouvaient. La commission souhaite recevoir copie de ces documents de planification du secteur Angus.

Une demande a été effectuée auprès des archives municipales afin d'obtenir une copie des documents de planification des années 1980 pour le secteur Angus. En ce qui a trait au Règlement 95-057, ainsi qu'aux notes explicatives l'accompagnant, ils seront envoyés prochainement.

- 2. La dotation d'une école primaire publique dans le quartier Angus semble souhaitée par de nombreux participants. Est-ce que l'arrondissement ou la ville centre ont fait des démarches auprès des instances responsables pour faire la promotion de tel besoin? Si oui, la commission souhaite en être informée.**

Le 4 décembre 2015, la Direction du développement du territoire et des études techniques (DDTET) de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie a envoyé une lettre officielle au Service de l'organisation scolaire de la Commission scolaire de Montréal (CSDM), afin de connaître leur plan pour répondre aux besoins d'écoles dans le secteur Angus. La CSDM a été informée des projets de construction en cour. La DDTET n'a jamais reçu une réponse écrite et officielle de la CSDM. Cependant, cette dernière a envoyé à la DDTET le Plan triennal de répartition et de destination des immeubles scolaires 2016-2019 dans lequel il est question d'agrandissements d'écoles existantes et de reprises de location d'immeubles leur appartenant pour répondre à la demande dans le quartier de Rosemont. Pour obtenir une copie de ce document, la DDTET recommande à la commission de l'adresser directement à la CSDM.

Finalement, pour la Ville de Montréal, l'acquisition de terrains pour la construction d'écoles est une responsabilité des commissions scolaires. La Direction générale de la Ville de Montréal a, d'ailleurs, informé la CSDM qu'elle devait acquérir des terrains afin de procéder en temps opportun à la construction d'écoles.

- 3. Deux organismes (document 8.81.1, p. 5) évoquent qu'« un cadre réglementaire et participatif » aurait contribué à l'élaboration du projet de l'îlot central du Technopôle Angus. Font-ils ici référence à un document ou à une démarche précise? Si oui, la commission souhaite en être informée.**

Le 19 septembre 2013, à sa propre initiative, la Société de développement Angus a tenu une consultation publique sur l'avenir du Technopôle Angus. Selon la Société de développement Angus, cette consultation publique a servi de base à l'élaboration du projet de l'îlot central du Technopôle Angus. Les 15 et 16 septembre 2015, elle a aussi tenu deux séances d'informations présentant son projet. Pour obtenir plus d'informations sur cette démarche, la Direction du développement du territoire et des études techniques recommande à la commission d'interroger directement la Société de développement Angus.

- 4. Les valeurs de densité minimale de 0 et de 1 étant simultanément avancées dans deux documents distincts, communiqués à la commission, par l'arrondissement, celle-ci souhaiterait que les représentants de l'arrondissement précisent la densité minimale actuelle sur le site visé par le projet.**

Actuellement, la densité minimale prescrite au Règlement d'urbanisme est de 1. La densité s'exprime par l'indice de superficie de plancher (ISP) qui se calcule par le rapport entre la superficie totale plancher d'un bâtiment et la superficie du terrain sur lequel ce bâtiment est construit.

En vertu du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, le site visé par le projet figure dans un secteur où un seuil minimal de densité de 60 logements à l'hectare brut est exigé. Puisque le projet de l'îlot central du Technopôle Angus propose de construire des logements, ce seuil minimal de densité s'applique. La traduction réglementaire d'une densité de 60 logements à l'hectare brut correspond à une valeur de 1.2.

- 5. Les représentants de l'arrondissement ont, à plusieurs reprises, au cours de la présente consultation publique, évoqué le prolongement de la 2^e Avenue, entre l'avenue du Mont-Royal Est et le boulevard Saint-Joseph. La commission souhaiterait savoir si cette nouvelle section sera, ou non, ouverte à la circulation automobile.**

La Direction du développement du territoire et des études techniques de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie confirme que la 2^e Avenue sera éventuellement prolongée jusqu'au boulevard Saint-Joseph. L'aménagement prévu de cette avenue sera semblable à celle du tronçon de la 2^e Avenue déjà construit entre l'avenue du Mont-Royal Est et l'axe de la rue Gilford. Cette avenue comportera un trottoir de chaque côté, une voie de circulation véhiculaire, un côté réservé pour du stationnement sur la rue et un côté pour l'aménagement d'un jardin de pluie permettant la collecte d'une partie des eaux de ruissellement. Cependant, pour que cette avenue puisse être prolongée, une entente relative à des travaux municipaux doit être signée entre la Ville de Montréal et le propriétaire du terrain portant le numéro civique 4820, 4^e Avenue (ancien site Solotech) dans le cadre d'un développement immobilier.

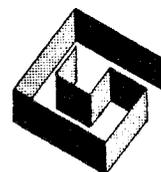
/jn

Terrains Angus

Plan directeur de développement

Rapport final

SOTAN
La Société des Terrains Angus



MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOTAN

Président : Allan Koury

Vice-président : Richard Lasalle

Secrétaire trésorier : Alain Arsenault

**Administrateurs : Yvon Gariépy
Jules Léger
Paul Laliberté
Camille Montpetit**

Directeur général : Renaud Paradis

Directeur adjoint : Pierre Ducharme

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

Les objectifs de la SOTAN.....	I
Démarche de consultation et de planification.....	III

CHAPITRE I – PLAN D'AMÉNAGEMENT

1.1	Intégration dans la trame urbaine.....	1
1.2	Potentiels et contraintes d'aménagement.....	2
	Sommaire des caractéristiques socio-économiques et d'utilisation du sol des quartiers périphériques.....	5
1.3	Composantes du schéma d'aménagement.....	7
1.3.1	Programmes d'aménagement.....	7
1.3.2	Typologie des bâtiments d'habitation.....	9
1.3.3	Circulation et hiérarchisation des voies.....	17
1.3.4	Caractéristiques des îlots.....	25
1.3.5	Transport public.....	29
1.3.6	Équipements scolaires.....	30
1.3.7	Équipements communautaires et garderies.....	33
1.3.8	Équipements commerciaux.....	35
1.3.9	Parcs et espaces verts.....	38
1.4	Affectation des sols.....	41
1.5	Plan directeur d'aménagement.....	42
1.6	Variantes d'aménagement d'un îlot-type.....	47
1.6.1	Choix d'un îlot-type.....	47
1.6.2	Critères d'aménagement.....	48
1.6.3	Variantes d'aménagement.....	50

CHAPITRE II – CLIENTÈLE-CIBLE

2.1	Répartition socio-économique de la version préliminaire du plan directeur.....	53
2.2	Les audiences publiques tenues les 27, 28 mars et 5 avril 1984.....	55
2.3	Répartition socio-économique proposée par la SOTAN.....	56
2.4	L'intervention hors site.....	57

CHAPITRE III – MISE EN OEUVRE DU PROJET

3.1	La planification.....	59
3.1.1	Les phases de développement du site.....	61
3.1.2	Le zonage.....	63
3.1.3	Le plan de subdivision.....	66
3.1.4	Les infrastructures.....	66
3.1.5	Rôles complémentaires de la Société.....	68

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE III – MISE EN OEUVRE DU PROJET (suite)

3.2	Politique foncière de la Société.....	70
3.3	Répartition des terrains entre les intervenants et critères de sélection des projets.....	75
3.3.1	Mode de répartition des terrains entre les divers intervenants.....	75
3.3.2	Critères de sélection des projets.....	76
3.3.2.1	Critères d'intégration architecturale.....	76
3.3.2.2	Critères socio-économiques.....	78
3.3.2.3	Autres critères.....	79
3.3.3.	Choix des projets.....	80
3.4	Les moyens de mise en oeuvre.....	81
3.4.1	Les pratiques administratives.....	81
3.4.2	Le personnel.....	81
3.4.3	Le contrôle de la qualité.....	82
3.4.4	Le suivi du projet.....	82
3.4.5	La promotion.....	83
3.4.6	Le soutien aux intervenants.....	83
3.4.7	Les études et les mandats.....	84
3.4.8	Le bilan pro forma.....	84

ANNEXE I

Le contenu des chapitres II et III ont été rédigés par le personnel de la SOTAN à partir des décisions du Conseil d'administration consécutives aux audiences publiques et à l'analyse des mémoires présentés les 27, 28 mars et 5 avril 1984.

Introduction

INTRODUCTION

Les objectifs de la SOTAN

Dans les premières semaines qui ont suivi la formation de la Société des terrains Angus, les membres du Conseil d'administration se sont donné un certain nombre d'objectifs devant les guider dans la prise de décision tout au long du processus de mise en oeuvre de ce projet. C'est ainsi que le Conseil d'administration a convenu, entre autres, de mettre tout en oeuvre pour réaliser un projet financièrement viable au cours des cinq prochaines années, aux caractéristiques architecturales et urbanistiques remarquables. De plus, ce projet devra être accessible à toute la population et respecter la trame urbaine des quartiers environnants.

Les opinions émises par les leaders d'opinion ainsi que par les citoyens et groupes de citoyens lors des audiences publiques tendaient à privilégier les logements familiaux. Le Conseil d'administration a fait sienne cette préoccupation et, par conséquent, favorisera la construction d'une majorité de logements familiaux sur le site des terrains Angus.

Cet emplacement se localise à l'intérieur d'un tissu urbain aux caractéristiques architecturales très particulières. Les quartiers périphériques n'ayant pas connu de développement résidentiel depuis quelques dizaines d'années, il s'avère indispensable que l'intégration de ce projet à la trame existante constitue une préoccupation majeure. Cette intégration devra également prendre en compte les caractéristiques de l'aménagement physique des quartiers périphériques, afin d'assurer une continuité fonctionnelle entre les développements projetés et existants.

La Société tient à ce que ce développement s'intègre aux quartiers environnants quant à sa forme, mais aussi quant à l'accessibilité aux services existants tels que les écoles, les églises et les commerces situés en périphérie du site. Dans la même optique, elle fera en sorte que le transport en commun y soit adéquat.

Les études préliminaires ont permis de mettre à jour un certain nombre de données concernant les caractéristiques socio-économiques des quartiers périphériques. À la lumière des informations contenues dans ces analyses, le Conseil d'administration s'est fixé comme objectif d'apporter des solutions concrètes visant à améliorer les conditions de logement des résidents de la zone d'influence tout en minimisant les effets de débordement négatifs inhérents à un projet d'une telle ampleur.

Dans sa volonté d'éviter la formation de ghettos, la Société ne favorisera pas le regroupement d'un même type d'habitation sur un ensemble d'îlots contigus. Elle privilégiera un mélange harmonieux des différents types d'occupation possibles, comme les H.L.M., les coopératives, les copropriétés, les logements locatifs, etc.

Finalement, la SOTAN entend apporter une contribution importante à la mise en place de nouvelles formules visant à favoriser l'intégration physique et sociale des personnes âgées ainsi que des handicapés qui seront appelés à habiter un logement réalisé dans le cadre de ce projet de développement.

Démarche de consultation et de planification

La démarche de planification retenue par la SOTAN pour l'élaboration du plan directeur d'aménagement accordait une place importante à la consultation publique et l'intégrait intimement dans une série d'analyses techniques et d'expertises devant conduire à l'élaboration du plan final des terrains Angus.

Quatre étapes importantes de consultation ont conduit à l'élaboration du plan directeur présenté ici:

- 1) Consultation par sondage téléphonique auprès de la population de l'ensemble de la métropole et de celle de la zone d'influence du projet:

Ce sondage a permis de déterminer les attentes de la population quant aux types d'aménagement et de composition socio-économique souhaités pour le site.

- 2) Entrevues auprès des leaders d'opinion et informateurs-clés.
- 3) Audiences publiques portant sur les objectifs d'aménagement.
- 4) Audiences publiques portant sur le plan directeur préliminaire.

Ces quatre étapes ont permis, parallèlement, de diffuser l'information recueillie de façon à permettre une rétro-action du processus avant le dépôt du plan directeur.

Parallèlement à ce processus d'information/consultation, des équipes techniques ont effectué:

- 1) Une étude de marché, afin de préciser les composantes socio-économiques du schéma d'aménagement.
- 2) Une analyse de la trame urbaine environnant le site et de ses composantes en terme d'équipements communautaire et social, d'urbanisme et d'architecture, de transport en commun et de circulation.
- 3) Une analyse détaillée des potentiels et contraintes d'aménagement du site lui-même.
- 4) Une analyse détaillée d'aménagement pour un îlot-type.
- 5) Une évaluation des équipements et services requis sur le site.

Il est à noter que les services techniques de la Ville de Montréal ont collaboré aux analyses, particulièrement en ce qui concernait les potentiels et contraintes d'aménagement du site.

Suite à ces analyses et à la première consultation publique, différents programmes de développement de même qu'une dizaine de scénarios d'aménagement ont été explorés avec les membres du Conseil d'administration de la SOTAN.

Dans chacun des cas, l'aménagement proposé du site était conçu de façon à laisser un maximum de flexibilité, tant en termes de gabarits d'implantation qu'en termes de mixité sociale ou de tenure.

Ainsi, une recherche approfondie a permis de déterminer une largeur d'îlot optimale permettant l'implantation de la presque totalité des types de résidences souhaités sur le site.

Le plan directeur préliminaire retenu par le Conseil d'administration de la SOTAN le 29 février fut présenté le 2 mars 1984.

Il prévoyait la construction de 1 860 logements sur le site, soit une densité moyenne brute de 55 logements/ha.

Le document fut distribué à tous les groupes ayant soumis un mémoire lors des premières audiences et exposé au bureau de la SOTAN ainsi qu'en de nombreux endroits publics sur le territoire environnant le site.

Les 27 et 28 mars et 5 avril 1984, la SOTAN tenait de nouvelles audiences publiques afin de recueillir les commentaires suscités par le plan préliminaire.

Plan d'aménagement

CHAPITRE 1 – PLAN D'AMÉNAGEMENT

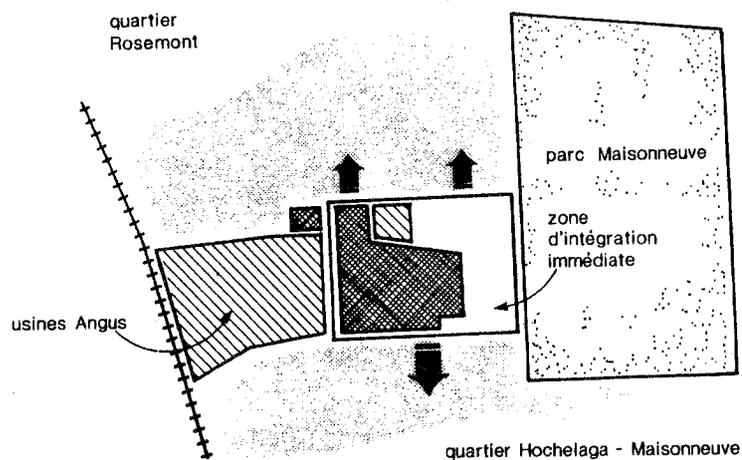
1.1 INTÉGRATION DANS LA TRAME URBAINE

Les terrains acquis par la SOTAN dans le quadrilatère borné par les rues Saint-Joseph, Rachel, Saint-Michel et Bourbonnière couvrent une superficie approximative de 34 ha.

Les terrains, qui appartenaient précédemment aux usines Angus, sont bornés au nord et à l'ouest par des zones industrielles, et à l'est par une mince bande résidentielle adjacente au Jardin Botanique et au parc Maisonneuve. Ces barrières font une enclave dans la trame montréalaise, enclave qui limite le contact entre le quartier Rosemont et les quartiers Hochelaga-Maisonneuve et Préfontaine.

En terme d'intégration fonctionnelle, le développement du site permettra d'améliorer l'accessibilité nord/sud de cette partie du territoire montréalais et de minimiser cet effet de barrière ou d'enclave. De fait l'aménagement des terrains de la SOTAN constitue une véritable clé pour intégrer les quartiers Rosemont et Hochelaga-Maisonneuve.

Désenclavement



POTENTIELS ET CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT

Le site des terrains Angus présente des potentiels indéniables tant par sa taille qui permet de concevoir un véritable développement intégré, que par sa localisation avantageuse dans la trame de Montréal qui le rend facilement accessible à partir du centre-ville. La proximité de nombreux équipements communautaires tel le Jardin Botanique, le parc Olympique, le centre Étienne Desmarteaux, la Palestre Nationale, le marché Maisonneuve, des parcs Lafond et Saint-Émile, du cégep Maisonneuve et d'écoles primaires ou secondaires existantes, constitue un atout appréciable. On peut également mentionner à ce titre que le site offre un potentiel visuel intéressant sur le mât du stade Olympique, le Mont-Royal et le clocher de l'Église Saint-Esprit.

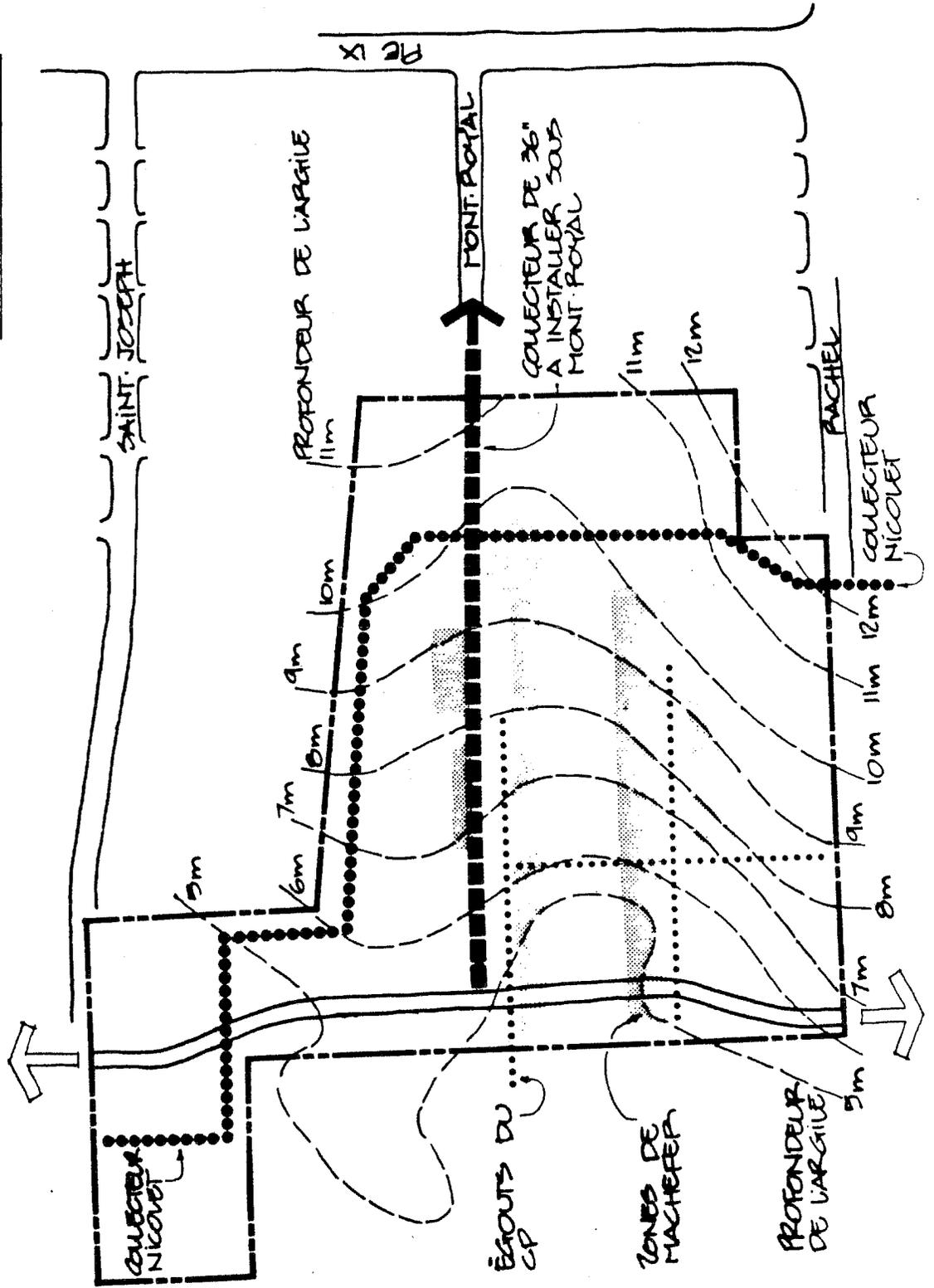
Il présente par contre certaines contraintes d'aménagement qui ont été traitées avec une attention particulière dans le schéma d'aménagement.

L'approvisionnement en eau potable, par exemple, nécessitera des investissements immédiats de la part de la Ville de Montréal pour permettre l'aménagement du site. Actuellement, seuls les terrains situés immédiatement en bordure du boulevard Saint-Joseph et de la moitié est de la rue Rachel peuvent être desservis.

Au niveau de la disposition des eaux usées, des investissements majeurs devront également être effectués à très court terme, le réseau d'égouts existant dans l'environnement immédiat du site étant déjà saturé. Cette situation exige la construction à très court terme (été 1984) d'un collecteur de surface et, d'ici 1 an d'un collecteur à grande profondeur dans l'axe de Mont-Royal, pour rejoindre le collecteur du boulevard Pie IX. Cette situation obligera donc à développer le site à partir de sa limite est, et à phaser le développement d'est en ouest, pour minimiser le coût des infrastructures.

La qualité des sols elle-même pose d'autres contraintes. En effet, la profondeur au roc, sur le site, varie de 5 à 12 mètres et les dépôts meubles qui le recouvrent sont principalement composés d'argile rétractable et plastique, très sensible aux vibrations. Sans constituer une contrainte majeure, cet élément obligera tout de même à construire les bâtiments et les rues à grand débit de circulation sur des fondations spéciales.

Analyse du site



Sommaire des caractéristiques socio-économiques et d'utilisation du sol des quartiers périphériques

L'analyse des caractéristiques socio-économiques et d'utilisation du sol des quartiers périphériques aux terrains Angus permettra une meilleure compréhension du milieu urbain environnant. Les limites retenues pour fin d'analyse ont été fixées en considérant la disponibilité des données statistiques. Ainsi, le quadrilatère étudié est délimité à l'est par la rue Dickson et la voie du CN, à l'ouest par l'avenue Papineau, au nord par la rue Bélanger et au sud par le fleuve.

La population totale de ces quartiers accuse, depuis 1961, des baisses toujours croissantes. Ainsi, cette population est passée de 283 764 à 258 703 entre 1961 et 1971 et de 258 703 à 196 995 entre 1971 et 1981, soit des diminutions respectives de 9% et 24%. Il s'agit d'une diminution de plus de 30% pour la période 1961-1981.

Cette baisse de population se traduit par une augmentation des groupes d'âge de 55 ans et plus. Pour leur part, les groupes d'âge de 19 ans et moins ont régressé de 1961 à 1981, mais plus particulièrement entre 1971 et 1981. Les groupes d'âge les plus représentés, tant en 1961, 1971 qu'en 1981, restent les 25-34 ans, avec respectivement 15,9%, 13,2% et 17,1%. Alors que la proportion de jeunes ménages (20-44 ans) accusait une baisse de 2,5% entre 1961 et 1971, elle a augmenté de 4,1% entre 1971 et 1981, passant de 35,3 à 39,4%. À titre de comparaison, mentionnons que cette proportion était, en 1981, de 44,7% à Brossard, 49,8% à Ste-Julie et 45,6% à Longueuil. On constate donc que la concentration de jeunes ménages est plus élevée dans ces villes de banlieue.

Quant au revenu familial moyen, il atteignait 19 123 \$ en 1981, alors que pour les trois villes ci-avant mentionnées, il se chiffrait respectivement à 31 402 \$, 29 532 \$ et 23 545 \$. De même, pour le territoire à l'étude, 38% des familles gagnait 15 000 \$ et moins en 1981, 31% de 15 000 \$ à 25 000 \$, tandis que 11% gagnait de 25 000 \$ à 29 999 \$, 12% de 30 000 \$ à 39 999 \$ et 7%, 40 000 \$ et plus. Cette faiblesse des revenus moyens peut s'expliquer par le fait que les quartiers périphériques au site n'ont pas connu de développement résidentiel depuis de nombreuses années et, par conséquent, que les jeunes ménages ont dû se trouver ailleurs, généralement en banlieue, le logement dont ils avaient besoin.

Quant à la taille des ménages, signalons, pour la période 1971-1981, une augmentation de 16% des ménages constitués d'une personne.

L'examen des caractéristiques d'utilisation du sol des quartiers périphériques confirme la dominance de la vocation résidentielle. La majorité du stock de logements se retrouve dans deux types de bâtiments résidentiels soit, le duplex et le triplex contigus. Ces logements ont été construits avant 1945, dans une proportion de 63%, tandis que 26% du stock de logements a été réalisé entre 1946 et 1960 et 11% après 1961. Cependant, c'est dans le secteur situé au sud de la rue Sherbrooke que l'on retrouve la plus forte proportion de logements érigés avant 1945, soit 74%. Ces données confirment qu'un bon nombre des logements existants nécessitent des réparations importantes. Il s'agit d'un indice révélateur quant à la déficience des conditions de logement.

Quant au taux de logements occupés par les locataires, il demeure (entre 1976 et 1981) environ sept fois plus élevé que le taux de propriétaires occupants. Toutefois, on constate une légère augmentation de propriétaires occupants pour cette période (2,4%). Par ailleurs, c'est dans le quartier Rosemont que le taux de propriétaires occupants est le plus élevé, soit 21%.

Il s'avère également opportun de signaler la présence de trois zones industrielles à proximité du site. C'est ainsi que l'on retrouve, à la limite ouest de l'emplacement les ateliers d'entretien du Canadien Pacifique, lesquels occupent une superficie d'environ 40 hectares. Deux autres zones industrielles de moindre importance se localisent au sud du boulevard Saint-Joseph et de la rue Rachel. Les occupations de ces deux dernières zones sont de classe I et, par conséquent, ne constituent pas une nuisance à une éventuelle occupation résidentielle.

Quant à la description des autres formes d'utilisation du sol des quartiers périphériques, elle sera ultérieurement commentée dans le présent document.

1.3 COMPOSANTES DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

1.3.1 Programme d'aménagement

Le programme-cible d'aménagement retenu par la SOTAN vise comme premier objectif à atteindre une diversité et une mixité de types d'habitations qui s'approchent des attentes formulées lors des étapes de consultation publique, tout en respectant les gabarits de la trame urbaine environnante.

De plus, certains objectifs de base spécifiés par la SOTAN suite aux analyses de marché, au sondage et aux audiences publiques, ont été intégrés dans le plan directeur soit:

- qu'une majorité d'unités soit constituée de logements familiaux de deux à trois chambres à coucher;
- qu'à travers une certaine unité, on privilégie une diversité de styles architecturaux;
- que la majorité des constructions ne dépasse pas trois étages et demi;
- que l'on prévoie l'aménagement de petits parcs publics sur le site, ainsi qu'une piste cyclable et des réseaux piétonniers;
- que les commerces soient de petite taille, à caractère local et de services.

Le programme-cible retenu dans le plan directeur prévoit la construction de 2 040 logements sur le site.

En terme de superficie les rues couvrent 23,7% du terrain, les parcs, espaces verts et zones tampons 10% et le terrain résidentiel net 66,3%.

Approximativement 39% des logements sont prévus dans des structures de type duplex et triplex (12,9% en structures jumelées et 26,0% en structures contiguës).

Les multiplex et petits collectifs (6 à 20 logements) comptent pour 41,7% du total et les projets intégrés pour 19,4% du total.

Il est à noter que la distribution indiquée ici correspond à un programme-cible réaliste, qui tente de réconcilier les attentes exprimées par la population avec les résultats de l'étude de marché, certaines exigences de densité commandées par la vocation et le prix de base du terrain et le respect de la trame urbaine environnante.

PROGRAMME-CIBLE D'AMÉNAGEMENT EN FONCTION DU GABARIT

FONCTION			Superficie (ha)	%
A- Résidentiel / type	Nb. logements	%	Densité log./ha	
Duplex jumelé	104	5,1	55	1,92
Duplex contigu	196	9,6	70	2,81
Triplex jumelé	159	7,8	75	2,11
Triplex contigu	336	16,4	95	3,52
Multiplex et petits collectifs	850	41,7	95	8,94
Projets intégrés	395	19,4	125	3,16
Sous-total	2 040	100%	22,46	66,3%
B- Espaces verts & réseaux				
Square central			1,00	
Squares secondaires			1,02	
Pistes cyclables, passages piétonniers et zones tampons			1,37	
Sous-total			3,39	10,0%
C- Rues	Longueur (m)			
Artère Saint-Michel (30 m)	700		1,75	
Collectrices (20 m)	1 050		2,10	
Locales (18 m)	2 945		4,20	
Sous-total			8,05	23,7%
TOTAL			33,90	100,0%

1.3.2

Typologie des bâtiments d'habitation

Sept types de bâtiments d'habitation ont été retenus comme base de programmation:

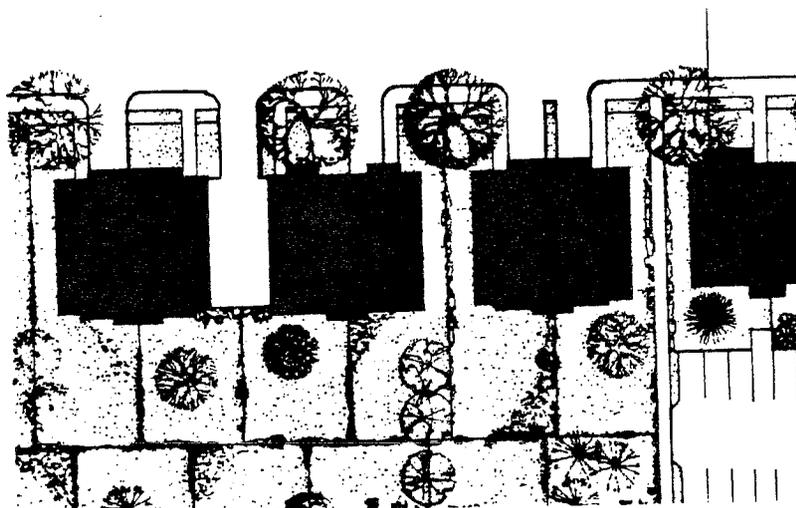
- 1- duplex jumelé;
- 2- duplex contigu;
- 3- triplex jumelé;
- 4- triplex contigu;
- 5- 4-5 plex jumelé;
- 6- petit collectif (6 à 20 logements);
- 7- grand collectif (60 à 80 logements).

Sous forme de fiches sont présentées dans les pages qui suivent les caractéristiques principales de ces types de bâtiments:

- type;
- nombre de niveaux;
- nombre de logements/bâtiment;
- dimensions du terrain;
- densité nette théorique;
- principes de stationnement.

TYPOLOGIE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

1. Duplex jumelé



Nombre de niveaux: 2 à 3

Nombre de logements par bâtiment: 2

Dimensions du terrain: 10m environ x 33m

Densité nette théorique: 50 à 60 log/ha

Principes de stationnement: garage double frontal ou accès commun à deux unités menant à des garages latéraux

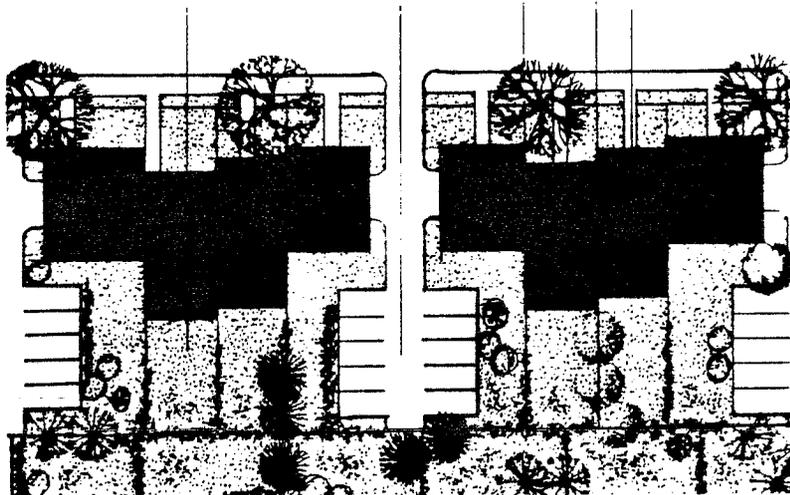
Principe de localisation:

- sur rues locales à faible circulation
- à proscrire sur artères et collectrices
- à éviter autour des parcs

TYPOLOGIE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

2.

Duplex contigu



Nombre de niveaux: 2 à 3

Nombre de logements par bâtiment: 2

Dimensions du terrain: 7m à 12m x 33m

Densité nette théorique: 65 à 75 log/ha

Principes de stationnement:

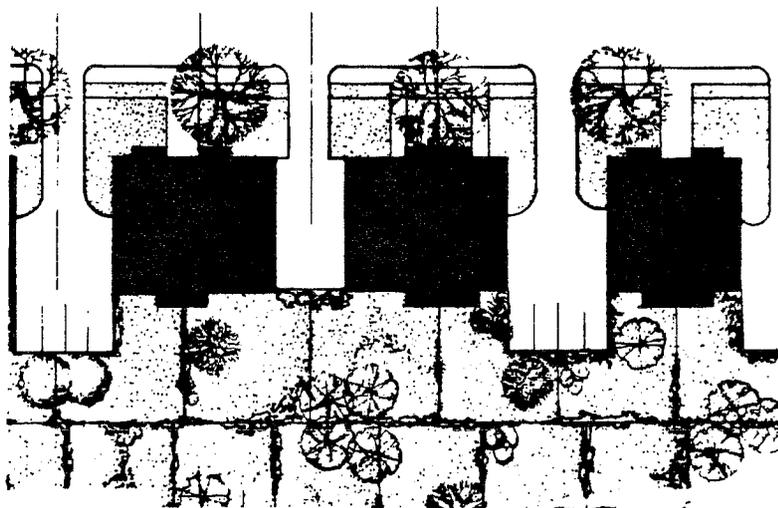
- limitation des accès individuels sur rue
- îlots de stationnement en copropriété ou stationnements en arrière-cour avec accès par ruelle

Principe de localisation:

- à proscrire sur artères et collectrices
- à éviter autour des parcs

TYPOLOGIE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

3. Triplex jumelé



Nombre de niveaux: 3 - 4

Nombre de logements par bâtiment: 3

Dimensions du terrain: 12m environ x 33m

Densité nette théorique: 70 à 80 log/ha

Principes de stationnement:

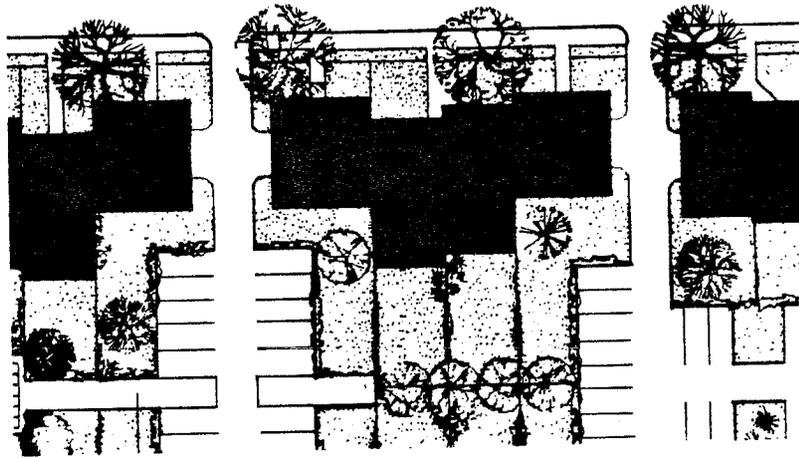
- aucun garage frontal
- garages latéraux et places extérieures en arrière-cour accessibles par allée latérale

Principe de localisation:

- à proscrire sur artères et collectrices
- à limiter autour des parcs

TYPOLOGIE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

4. Triplex contigu



Nombre de niveaux: 3 à 4

Nombre de logements par bâtiment: 3

Dimensions du terrain: 7 à 12m × 33m

Densité nette théorique: 90 à 100 log/ha

Principes de stationnement:

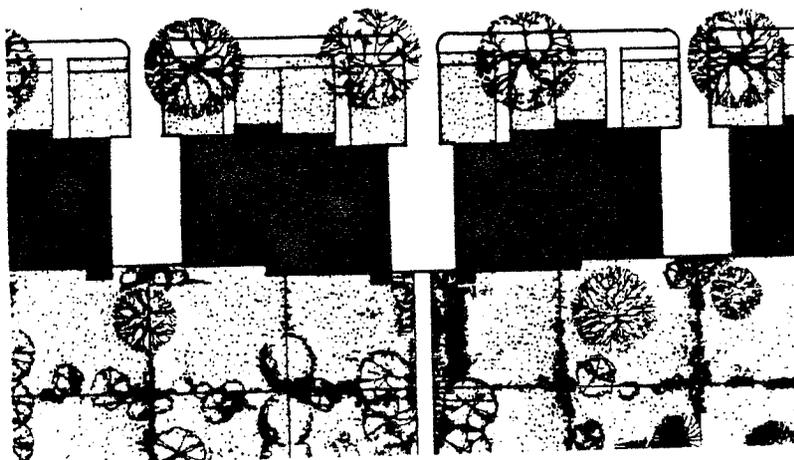
- aucun garage frontal
- îlots de stationnement en arrière-cour avec accès par ruelle

Principe de localisation:

- de préférence le long des artères et des collectrices et autour des parcs

TYPOLOGIE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

5. 4-5 plex jumelé



Nombre de niveaux: 3 1/2 - 4 1/2

Nombre de logements par bâtiment: 4 ou 5

Dimensions du terrain: 12 à 14m x 33m

Densité nette théorique: 80 à 90 log/ha

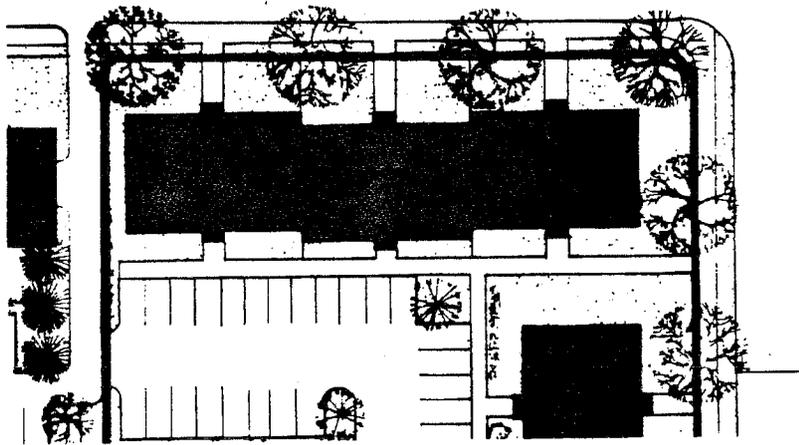
Principes de stationnement:

- aucun garage frontal
- garages latéraux et places extérieures en arrière-cour accessibles par allée latérale

Principe de localisation: • à limiter sur artères et collectrices

TYPOLOGIE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

6. Petit collectif



Nombre de niveaux: 3 1/2 - 4 1/2

Nombre de logements par bâtiment: 6 à 20

Dimensions du terrain: variables

Densité nette théorique: 90 à 110 log/ha

Principes de stationnement:

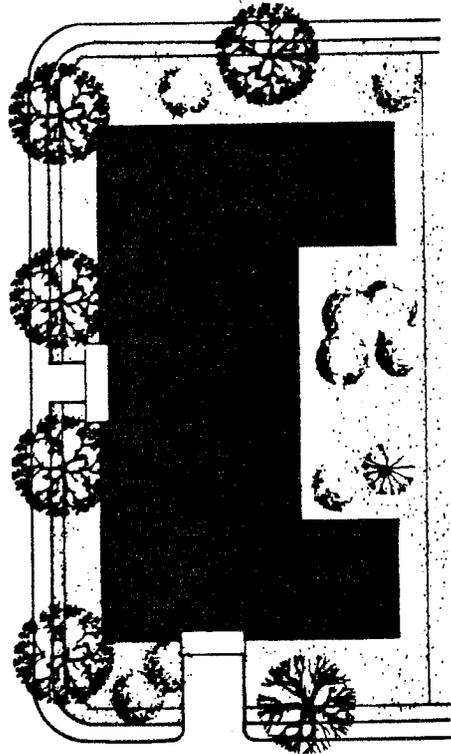
- flot en copropriété
- garage souterrain

Principe de localisation:

- de préférence le long des artères, des collectrices et des parcs

TYPOLOGIE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

7. Grand collectif



Nombre de niveaux: max. 4 1/2

Nombre de logements par bâtiment: 50 à 100

Dimensions du terrain: 2 500m² environ

Densité nette théorique: environ 200 log/ha

Principes de stationnement: garage souterrain

Principe de localisation:

- proximité des services
- proximité des parcs
- proximité des arrêts de bus

1.3.3

Circulation et hiérarchisation des voies

A) Réseau des rues

Le réseau des rues, leur tracé, leur hiérarchie ont fait l'objet de multiples scénarios d'aménagement qui ont été évalués à la lumière de divers principes:

- intégrer le site aux quartiers environnants;
- canaliser la circulation de transit sur les artères Saint-Michel, Saint-Joseph et Rachel;
- limiter le nombre d'intersections sur ces mêmes artères pour favoriser la fluidité de circulation;
- créer deux collectrices pour desservir le site: l'une dans l'axe Mont-Royal, l'autre dans un axe nord-sud. Ces collectrices devront canaliser les déplacements à l'intérieur du site;
- permettre la circulation à double sens sur toutes les rues;
- permettre le stationnement sur toutes les rues sauf sur les artères;
- limiter le nombre d'entrées charretières sur les artères et les collectrices pour diminuer les frictions et favoriser la fluidité de circulation;
- décourager la circulation de transit sur les rues locales.

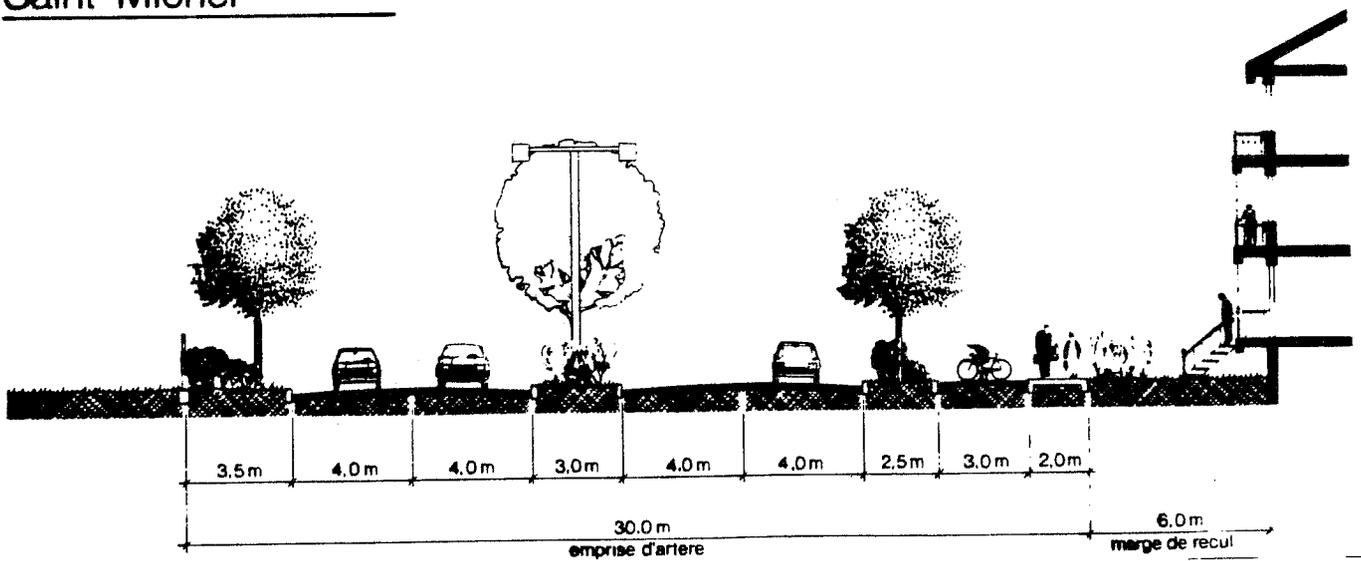
Le réseau retenu s'inscrit dans la trame des artères existantes: Saint-Joseph, Saint-Michel, Rachel et Pie IX. Il prévoit la création de deux collectrices: la première, dans l'axe Mont-Royal relie Pie IX à Saint-Michel, la deuxième met en liaison la rue Chambly et la 16^e avenue, deux rues à sens unique vers le sud reliées par une voie à double sens sur le site. Ces axes ont été retenus en raison de leur continuité, tant vers le nord que vers le sud du site (les 17^e et 18^e avenues et la rue Bourbonnière sont interrompues par le parc Drummond au nord du boulevard Rosemont et la rue Nicolet par la propriété de la CECM entre Rachel et Sherbrooke).

Enfin les rues locales forment des îlots de forme comparable à ceux des quartiers avoisinants, quoique légèrement plus courts pour augmenter les liens est-ouest.

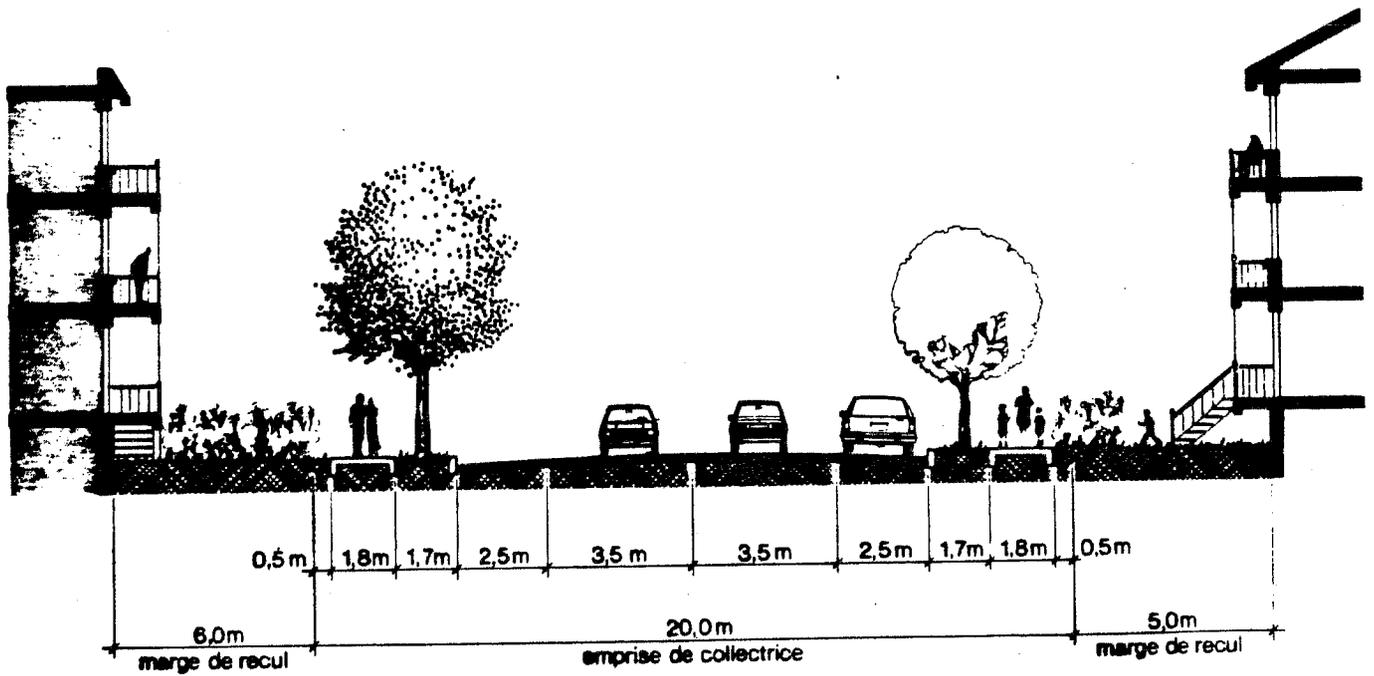
Trois largeurs d'emprise marquent cette hiérarchisation des voies de circulation:

- artère Saint-Michel: 30 mètres (dont environ 5 mètres sont utilisés pour la piste cyclable et pour marquer le caractère de zone tampon de cette artère entre le site et les usines Angus);
- collectrices: 20 mètres;
- rues locales: 18 mètres.

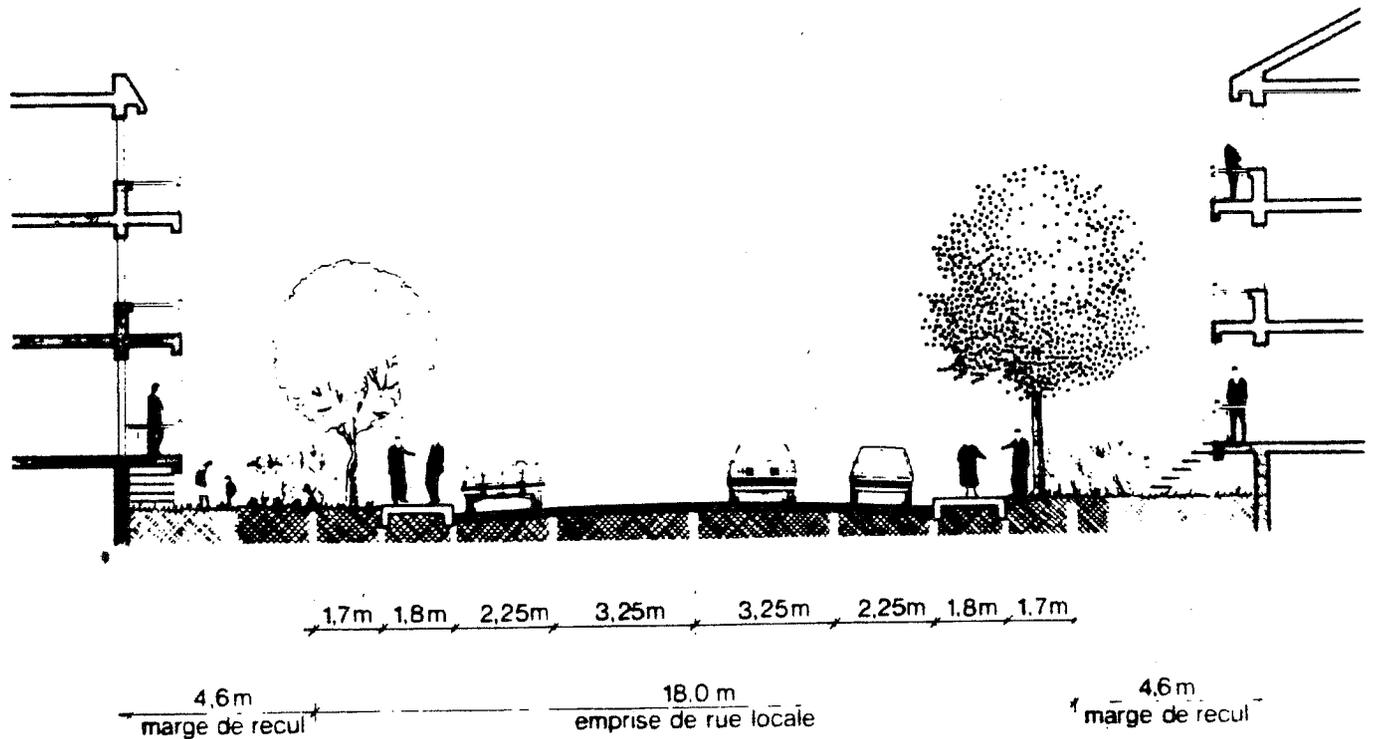
Coupe-type d'artère
Saint-Michel



Coupe-type de collectrice



Coupe · type de rue locale



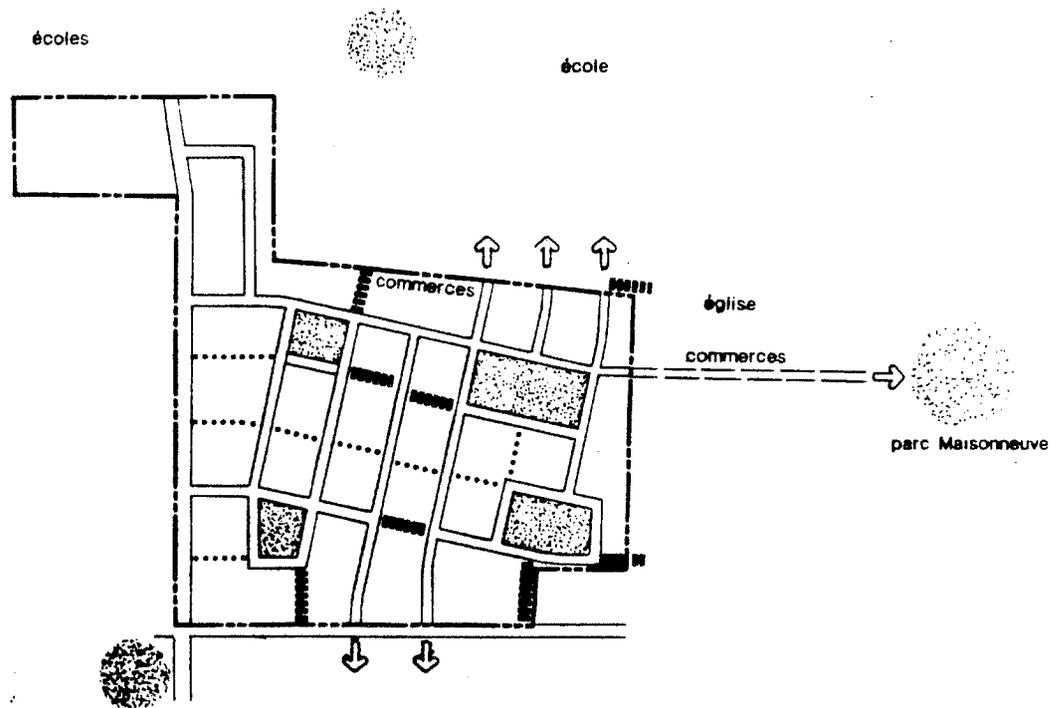
B) Réseau piétonnier

Le réseau piétonnier combine les cheminements traditionnels sur les trottoirs, le long des rues, et des passages piétonniers à travers les îlots d'habitation. Cette grille vise à améliorer l'accessibilité piétonne sur le site en minimisant les barrières formées par la longueur des îlots, qui même réduite dans plusieurs cas, reste importante.

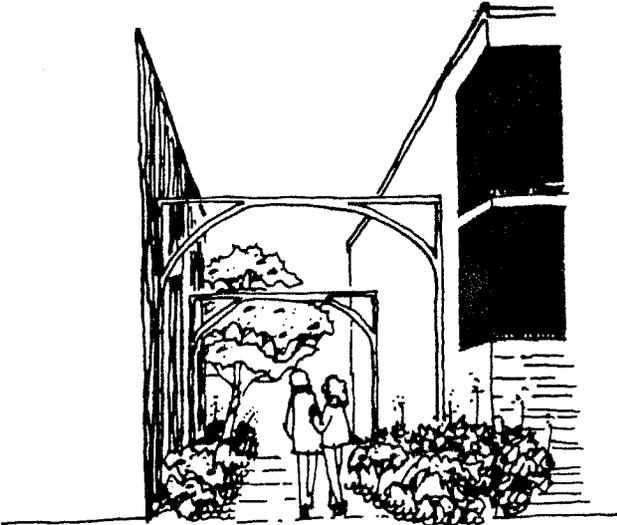
Les plus importants de ces passages transversaux (c'est-à-dire ceux qui relient des éléments urbains de premier plan, comme les squares) seront publics. Les passages secondaires seront privés ou semi-privés.

Piétons

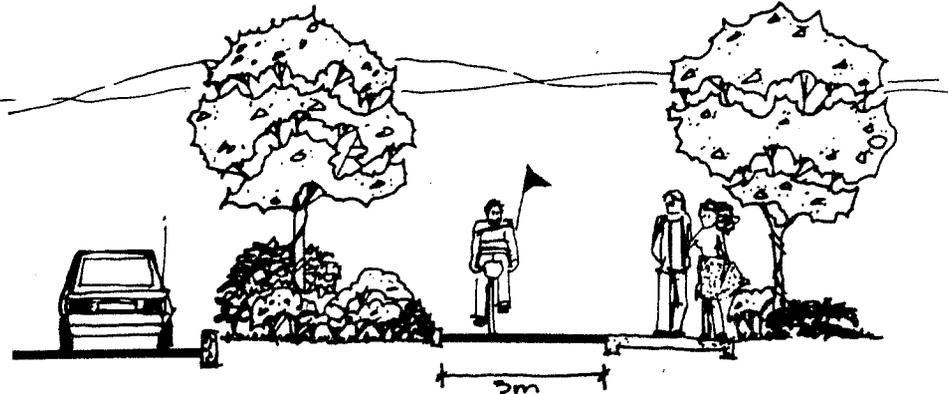
- ▬ passage piéton public
- ⋯ passage secondaire privé suggéré
- ▬ trottoir



Passage piéton



Piste cyclable



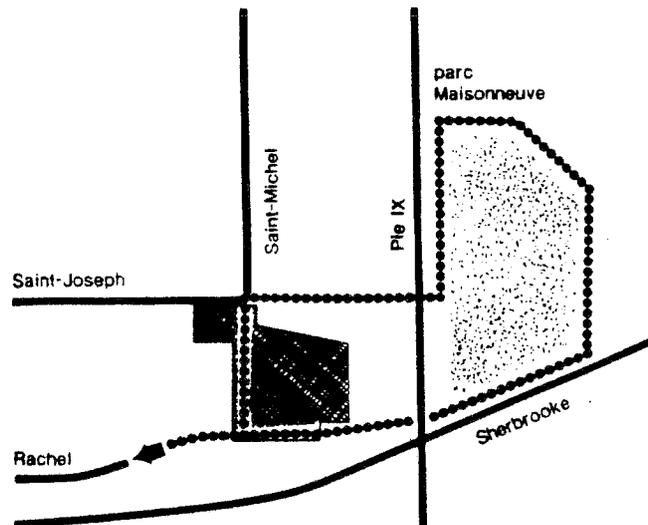
C) Réseau cyclable

Une piste cyclable est prévue autour du site Angus. Elle pénètre dans le Jardin Botanique et le parc Maisonneuve de façon à former une boucle de 6,5 kilomètres.

Dans les limites des terrains Angus, la piste emprunte l'emprise du boulevard Saint-Michel et de la rue Rachel.

La piste est en site propre sur les axes Rachel et Saint-Michel, dans un corridor pavé de trois (3) mètres de largeur.

Réseau cyclable



1.3.4

Caractéristiques des îlots

L'un des objectifs du projet d'aménagement des terrains Angus est de s'inscrire dans la trame urbaine du quartier tout en apportant des solutions aux lacunes de la trame actuelle: îlots trop longs (350 mètres), parfois trop étroits et offrant peu de possibilité de stationnement hors rue.

Pour atteindre cet objectif d'intégration, trois aspects de la trame ont été analysés: la dimension des îlots d'habitat, les flux de circulation à favoriser et la hiérarchie des voies.

A. DIMENSION DES ÎLOTS

Un choix de départ lié à l'objectif d'intégration favorisait donc une forme d'îlot rectangulaire allongé composé de deux rangs de lots parallèles. Cependant une minorité d'îlots de forme irrégulière nécessitant le recours à des plans d'ensemble fut retenue comme élément de diversité et de flexibilité supplémentaires de développement.

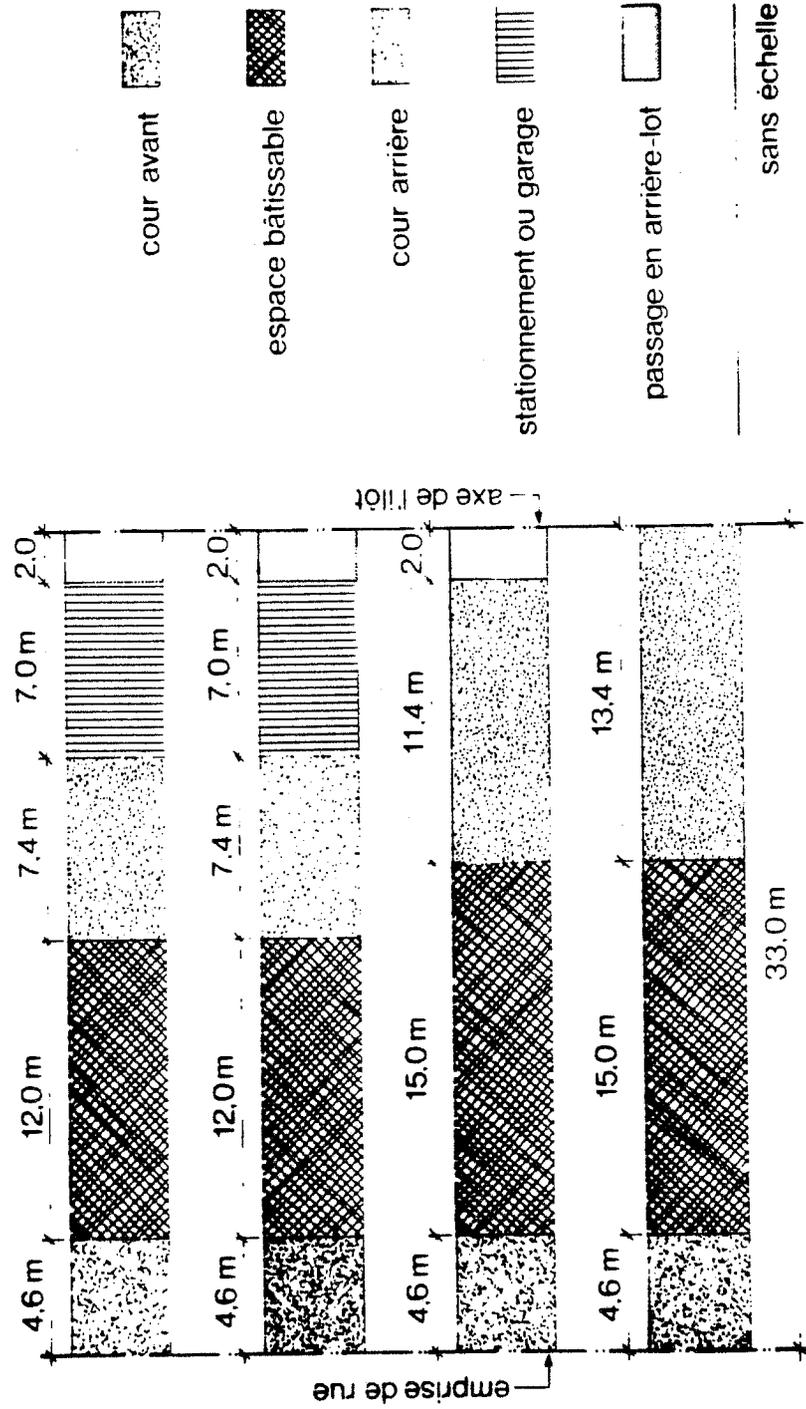
La dimension fixée pour les îlots d'habitation permet d'accueillir toute la gamme des types de logements prévue dans la programmation-cible. Cette flexibilité assure une certaine marge de manoeuvre pour la réalisation du projet. En effet, toute souhaitable et réaliste que soit l'affectation proposée des sols, des ajustements peuvent s'avérer nécessaires au cours des diverses phases de développement.

La profondeur d'un îlot-type a été fixée à 66 mètres entre les emprises de deux rues parallèles. Cette dimension est déterminée à partir des critères suivants:

- analyse des situations existantes et des nouveaux projets pour une gamme complète de types d'habitations;
- marges avant: 4,6 mètres;
- écart nécessaire entre les bâtiments pour assurer l'ensoleillement;
- possibilités d'aménagement des cours arrière;
- possibilités de stationnement (selon la nouvelle réglementation municipale);
- possibilités d'aménagement de passages en arrière-lot.

À titre de référence, rappelons que les îlots actuels ont souvent moins de 60 mètres de profondeur, passage arrière compris.

Mode d'occupation d'un lot de 33 mètres de profondeur



B. ORIENTATION DES RUES ET ENSOLEILLEMENT

L'orientation de la grille de rues a fait l'objet de recherches et conduit à évaluer plus d'une douzaine de scénarios d'aménagement possibles. Deux critères fondamentaux ont sous-tendu l'évaluation de ces scénarios:

- l'intégration à la trame urbaine environnante;
- l'ensoleillement des logements.

Le premier critère correspond à un objectif fondamental de l'aménagement des terrains Angus, partagé par tous les intervenants consultés. Il impliquait, au départ, une orientation des rues qui puisse faciliter les communications N.O./S.E. et l'aménagement d'une collectrice dans cet axe afin de permettre des inter-relations entre le quartier Rosemont et le quartier Hochelaga-Maisonneuve, de même que la desserte du site par autobus. La grille de rues environnantes offrant peu de continuité, les axes Chambly et 16^e avenue furent retenus comme voies prioritaires pour l'axe N.O./S.E.

La rue Mont-Royal, pour sa part, constitue le seul axe permettant d'aménager une collectrice en direction S.O./N.E., tant pour desservir les terrains Angus que pour les relier aux artères St-Michel et Pie IX.

Le choix de ces deux axes constitue une contrainte importante pour l'orientation des îlots résidentiels et l'aménagement des rues secondaires mais permet d'obtenir une trame de rue intégrée à celle des quartiers environnants et assure une fluidité de circulation raisonnable.

Parallèlement, une recherche sur l'ensoleillement a permis d'évaluer les avantages et inconvénients de cette orientation par rapport à une orientation optimisant les gains énergétiques solaires.

L'orientation "énergétique" de la trame de rue (orientation est/ouest), en dehors de sa qualité fondamentale, présente des inconvénients majeurs qui ne peuvent être ignorés dans le cas d'une zone urbaine de densité moyenne. Elle implique au départ qu'une seule des façades et qu'une seule des cours (avant ou arrière) soit ensoleillée. Ainsi, selon ce système, les bâtiments situés sur le côté nord de la rue reçoivent le maximum de soleil sur leur façade avant mais n'en reçoivent jamais ni sur leur façade arrière, ni dans leur cour arrière. Inversement, les bâtiments situés sur le trottoir sud ne reçoivent jamais de soleil ni sur la façade, ni dans la cour avant. Le traitement architectural des façades et les aménagements intérieurs doivent donc être conçus de façon radicalement différente de part et d'autre d'une même rue et il reste que les occupants demeurant du côté nord de la rue sont nettement désavantagés quant aux possibilités d'utilisation de leur cour arrière.

Ces difficultés pourraient être exploitées dans le cas d'un projet s'adressant à des clientèles particulières et différenciées, en substituant une partie des cours par l'aménagement de terrasses sur les toits ou en façade. Les coûts impliqués ne permettraient cependant plus de parler de logements économiques.

En outre, l'orientation "énergétique" des rues implique logiquement la volonté d'utiliser des systèmes (passifs ou actifs) de captation et diffusion de l'énergie solaire. Or, selon une étude récente du ministère de l'Énergie de l'Ontario, ⁽¹⁾ basée sur l'analyse de 14 cas de constructions spécialement conçues selon un système passif d'économie d'urgence, la récupération du coût additionnel de construction (7 000 \$ par unité) s'étend sur une période de 19 ans.

On peut mentionner enfin qu'en raison des contraintes d'intégration à la grille de rues environnantes, seulement 25% de la nouvelle grille de rues du site pourraient être orientée selon les critères de gain énergétique.

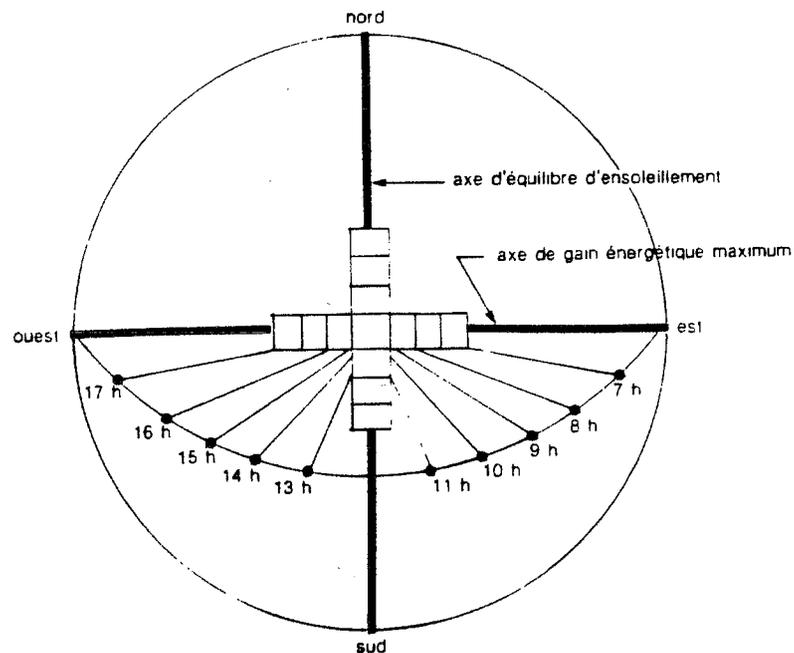
(1) Solar Energy and Land Use, Ministry of Energy, Ontario, déc. 1982.

Comme le montre le graphique qui suit, une orientation **nord/sud** des îlots permet par contre une répartition équilibrée de l'ensoleillement sur les deux façades et dans les deux cours des bâtiments, bien qu'elle ne permette pas de capter les rayons solaires les plus chauds du milieu du jour.

L'orientation principale des îlots proposés au plan directeur repose donc sur ces critères d'intégration au milieu et d'équilibre d'ensoleillement.

Orientation d'une rangée de bâtiments

45° Latitude nord
Mois de septembre ou mars



1.3.5

Transport public

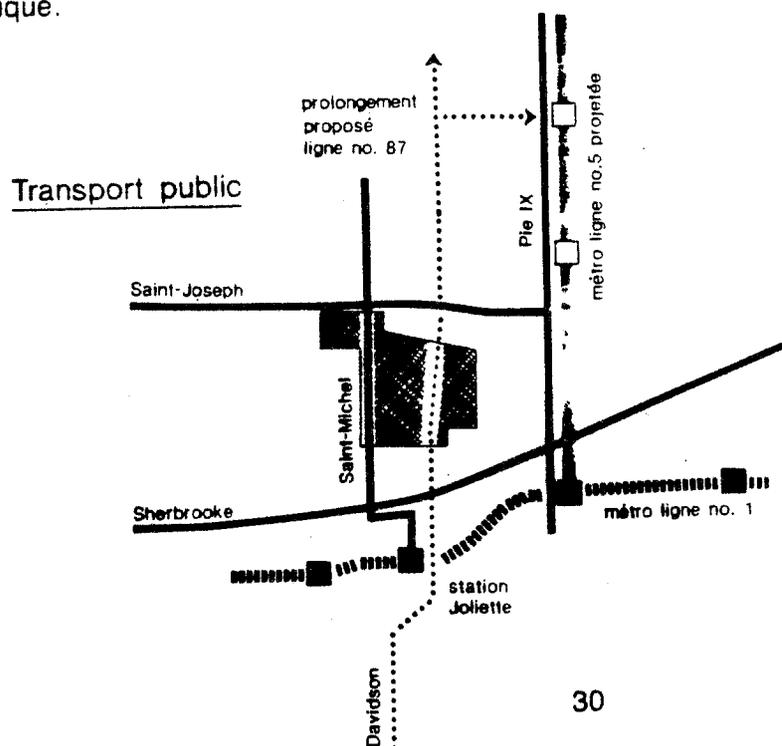
L'objectif premier recherché dans ce domaine est de relier la zone à la ligne numéro 1 du métro.

Le site est actuellement partiellement desservi par une ligne d'autobus nord-sud dans l'axe Saint-Michel et une ligne est-ouest dans l'axe Saint-Joseph. Si on considère des corridors normaux de desserte de 600 mètres, 40% de la surface du site n'est pas desservie. Cette situation s'étend vers le nord à toute la zone comprise entre les rues Saint-Michel et Pie IX.

La desserte proposée par la SOTAN vise à prolonger vers le nord, à partir de la station de métro Joliette, la ligne no 87 circulant actuellement dans l'axe Davidson.

Cette ligne traverserait les terrains Angus dans leur partie centrale et remonterait jusqu'à la hauteur de la rue Rosemont ou de la rue Jean-Talon, avec des possibilités de rabattement sur la ligne du métro projetée dans l'axe Pie IX.

Afin de mieux desservir le site, la SOTAN a demandé aux autorités concernées d'examiner la possibilité de déplacer ce corridor de métro vers l'ouest. Cette solution ne pourra malheureusement être retenue en raison de contraintes techniques et parce qu'elle diminuerait la qualité de desserte pour les usagers résidant à l'est de ce corridor et au nord du Jardin Botanique.



1.3.6 Équipements scolaires

A. ÉCOLES PRIMAIRES

L'inventaire des capacités du stock actuel d'écoles primaires et l'analyse des projets de la C.E.C.M. révèle une surcapacité qui répondra globalement aux nouveaux besoins générés par le développement des terrains Angus.

Les cinq écoles recensées peuvent offrir 461 places supplémentaires, alors que la nouvelle clientèle d'âge primaire (5 - 12 ans) est évaluée à 525 élèves environ. Si la demande s'avérait plus forte, la répartition pourrait aisément se faire dans un rayon élargi de 1 000 mètres.

École	Nombre d'élèves actuellement	Capacité d'accueil	Capacité excédentaire
• St-Jean-de-Lalande 5015, 9 ^e avenue	581	—	- 581 ⁽¹⁾
• Holy Names 5050, 9 ^e avenue	350	600	+ 600 ⁽²⁾
• St-Émile 3450, Davidson	199	300	+ 101
• St-Albert-le-Grand 5050, 18 ^e avenue	284	325	+ 41
• Marie-Victorin 4590, D'Orléans	—	300	+ 300
TOTAL			+ 461

⁽¹⁾ Fermeture en juin 1984

⁽²⁾ Les élèves actuels seront dirigés vers une autre école, libérant ainsi la capacité d'accueil totale.

Autres écoles primaires situées dans un rayon de 1 000 mètres:

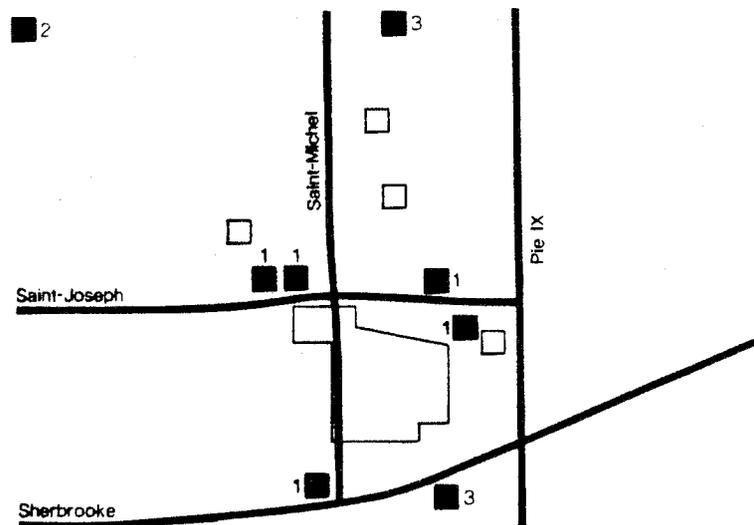
- Ste-Bibiane, 5755, 13^e avenue;
- Claude Champagne, 5501, 5^e avenue;
- St-François Solano, 3580, Dandurand;
- Ste-Jeanne-d'Arc, 2570, Nicolet;
- Notre-Dame de l'Assomption, 2430, Darling.

B. ÉCOLES SECONDAIRES ET CÉGEPS

Selon la C.E.C.M., la polyvalente Pierre Marquette (Marquette/Beaubien) est en mesure d'accueillir l'ensemble de la clientèle étudiante de ce niveau générée par le développement des terrains Angus. Notons enfin la présence de deux cégeps (Maisonneuve et Rosemont) à proximité du site.

Écoles et garderies

- garderie
- école
- 1 primaire
- 2 secondaire
- 3 Cégep



1.3.7

Équipements communautaires et garderies

A. ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

Les environs immédiats du site sont relativement bien pourvus en terme d'équipements collectifs et le sous-sol des églises, du C.L.S.C. ou certaines salles du Collège Maisonneuve peuvent être utilisées pour la tenue d'assemblées ou de réunions sporadiques.

Si l'on devait prévoir un équipement communautaire additionnel, la responsabilité devrait en être assumée par la Ville de Montréal, la SOTAN ne pouvant s'impliquer dans la gestion d'un équipement dont la durée de vie lui sera de beaucoup supérieure. Il serait souhaitable dans l'alternative où l'on songerait à implanter un tel équipement d'en prévoir une utilisation polyvalente. À titre d'exemple, on pourrait songer à un petit bâtiment implanté dans le square central et qui pourrait abriter une salle communautaire polyvalente d'environ 200 m² et une salle d'entreposage pour l'entretien des squares du quartier. Ce bâtiment pourrait être surmonté d'un kiosque-terrasse qui puisse accueillir les représentations artistiques de petits groupes.

B. GARDERIES

On dénombre trois garderies à proximité du site. Il existe aussi un service communautaire de gardiennage entre parents (l'Entre-gens).

Les services existants suffisent à peine à répondre aux besoins du milieu et on évalue les besoins additionnels à deux garderies dont la taille permette de recevoir environ 50 enfants chacune.

GARDERIES: CAPACITÉ D'ACCUEIL EN PÉRIPHÉRIE

Nom	Garderie	Pouponnière	# inscrit	Capacité d'accueil	Offre résiduelle
Beaujeu 3525, Masson	X		65	75	10
Royaume des petits 4550, D'Orléans	X		40	50	10
Rhéa 5415, 4 ^e avenue	X	X	10 50	10 50	0 0
TOTAL			165	185	20

Outre une répartition géographique équilibrée, les critères de localisation des garderies favoriseront leur aménagement dans des zones de projet intégré à proximité des squares et si possible dans des bâtiments coopératifs.

1.3.8

Équipements commerciaux

Le site Angus et le quadrilatère dans lequel il s'inscrit se trouvent à la limite des zones d'influence primaires de trois artères commerciales:

- rue Saint-Hubert;
- rue Masson;
- rue Ontario est.

Ils se trouvent aussi dans l'aire d'influence primaire des centres commerciaux Place Versailles et Les Galeries d'Anjou, (ainsi que le Boulevard pour la partie nord) sans compter l'attraction du centre-ville de Montréal. D'autre part, plusieurs commerces sont situés dans les environs immédiats du site, sur les rues Rachel, Mont-Royal et Saint-Joseph. Les plus importants de ces commerces sont Cooprix et le centre commercial Maisonneuve.

Trois considérations ont guidé la réflexion sur l'importance et la localisation des espaces commerciaux à prévoir sur les terrains Angus:

- la nécessité de desservir adéquatement la population du quartier;
- l'existence de commerces dans les environs immédiats;
- la nécessité de revitalisation des artères Masson et Ontario est, dont le marché n'est pas saturé et qui profiteront d'un accroissement de la demande.

Dans cette perspective, la desserte commerciale additionnelle à prévoir pour les terrains Angus devrait viser de façon générale les biens d'achats automatiques (alimentation, dépanneur offrant services de base pour revues, livres, disques, etc., services personnels tels que coiffure, atelier de nettoyage et de réparation, cordonnerie, etc.), c'est-à-dire les biens qui sont achetés de façon fréquente et généralement dans un rayon de 600 mètres du lieu de résidence. Les biens de pharmacie qui sont également dans cette catégorie pourraient être limités à une desserte pour produits pharmaceutiques (prescriptions et produits d'usage courant) afin de ne pas concurrencer les commerces de pharmacie sur l'artère Masson notamment qui affichent une faible efficacité et opèrent dans un marché saturé.

Aucun commerce de biens d'achats semi-automatiques et réfléchis ne devrait être prévu sur le site.

Les commerces de restauration et de divertissement devraient être limités pour les mêmes raisons à un minimum d'établissements offrant une desserte de première nécessité.

Le tableau qui suit résume la programmation-cible qui résulte des considérations déjà énumérées et des analyses commerciales effectuées. Le tableau indique aussi les places de stationnement à prévoir par type de commerce.

TYPE	Superficie prévue		Stationnement: Nombre d'espaces par 1 000 pi. ca. de superficie de vente	Stationnement: Nombre de places à prévoir
	m ²	pi ²		
Épicerie	1 500	16 400	3,7	60
Dépanneur	200	2 100	1,1	2
Pharmacie	30	300	2,9	1
Services personnels et domestiques	450	4 900	2,5	12
Restauration	330	3 600	2,1	7
Services			2,5 ⁽²⁾	100
Total	2 510	27 300		182

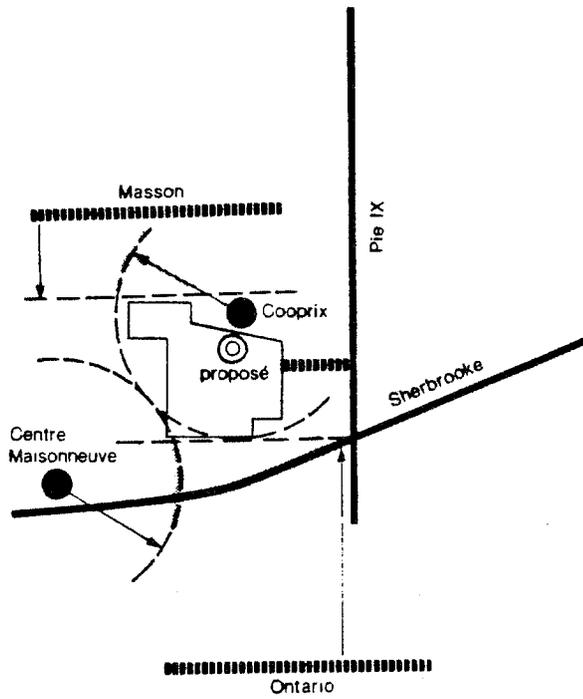
Quatre dépanneurs existent dans le secteur situé à l'est des terrains Angus. Ils sont situés sur les rues Rachel, Mont-Royal, D'Orléans et Jeanne-d'Arc. La zone de desserte de ces commerces ne pénètre que légèrement dans les limites du site.

Pour desservir adéquatement la population prévue, il faudra implanter deux ou trois dépanneurs sur le site.

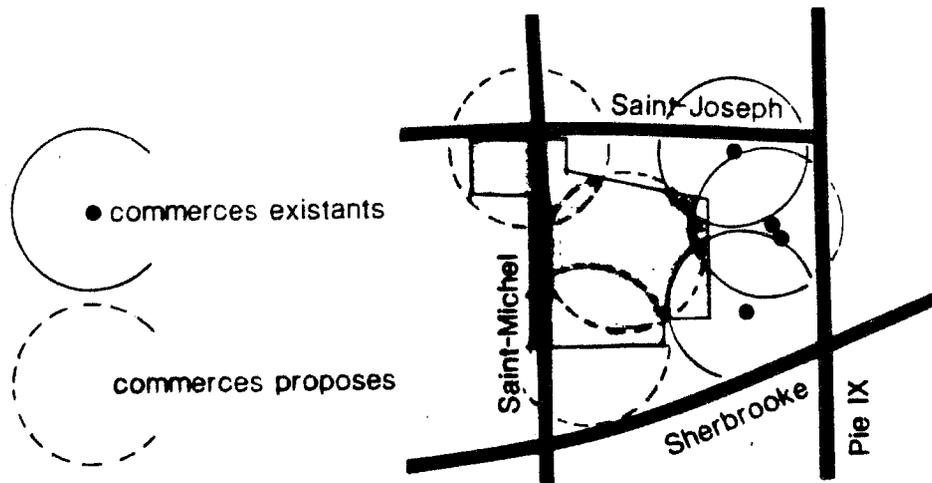
Les paramètres d'implantation proposés sont les suivants:

- surface commerciale: 50 mètres carrés environ;
- aire de desserte: 20 hectares environ;
- rayon de desserte: 250 mètres ou 3 minutes de marche;
- accès direct au commerce;
- localisation: rez-de-chaussée ou demi sous-sol;
- respect des normes applicables aux usages résidentiels;
- localisation dans une zone de projets intégrés.

Équipements commerciaux



Dépanneurs: rayons de desserte



1.3.9

Parcs et espaces verts

A. PARCS ET ÉQUIPEMENTS RÉGIONAUX

À moins de 1 000 mètres du site, on retrouve des parcs et équipements récréatifs de niveau régional dont le Parc Maisonneuve, le Jardin Botanique ainsi que le Parc Pierre Charbonneau. Ces équipements assurent une desserte adéquate en équipements de jeux intensifs et en grands espaces verts pour les futurs résidents.

Jardin Botanique (70,2 ha):

- exposition de flore (int. et ext.);
- étang;
- sentiers;
- chalet.

Parc Maisonneuve (69,6 ha):

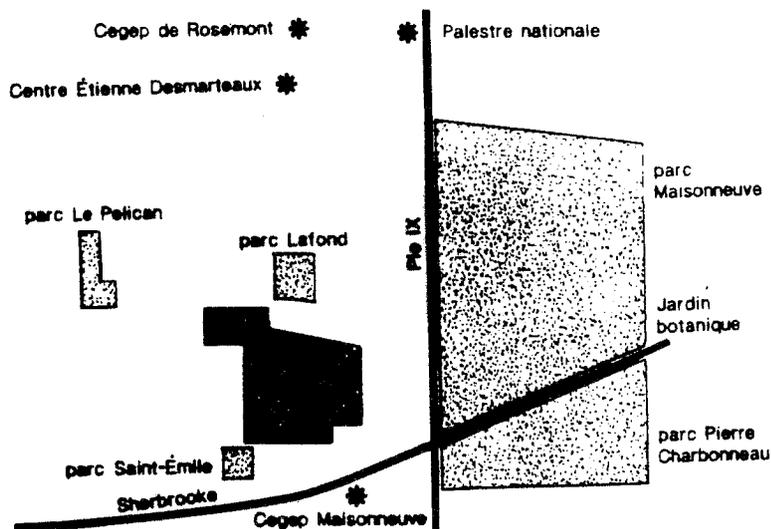
- piste cyclable;
- ski de randonnée;
- patinoire;
- espace pour pique-nique;
- espace vert;
- chalet.

Parc Pierre Charbonneau (50,3 ha):

- installations athlétiques complètes.

Espaces verts

- espace vert
- ✱ équipement récréatif



B. PARCS DE QUARTIERS

Si l'on considère un rayon d'influence normal de 800 à 1 500 mètres pour les parcs de quartiers, trois parcs peuvent desservir le site Angus:

Parc Lafond (4,55 ha):

- terrain de balle éclairé;
- équipement pour les moins de 6 ans;
- chalet, patinoire.

Parc Le Pélican (5,40 ha):

- glissade (colline);
- terrain de balle non-éclairé;
- piscine / pataugeuse;
- chalet, patinoire.

Parc Saint-Émile (2,0 ha):

- terrain de balle non-éclairé;
- patinoire;
- terrains de pétanque éclairés.

La répartition spatiale de ces parcs favorise cependant l'ouest et le nord du site. La partie est du site et la zone bâtie comprise entre Bourbonnière et Pie IX sont relativement mal desservies en terme d'équipements récréatifs de type "quartier".

La répartition des espaces verts de voisinage dans l'aménagement des terrains Angus tient compte de ce déséquilibre.

C. PARCS DE VOISINAGE

Deux parcs de voisinage sont situés à proximité du site. Tant par leur localisation et leur superficie, ces parcs ne sont pas suffisants pour répondre aux besoins des futurs résidents en espaces verts équipés légèrement.

Parc Victor Bourgeau (0,25 ha):

- sans équipement.

Parc Marie-Victorin (0,25 ha):

- sans équipement.

Pour combler cette lacune, le plan directeur prévoit une superficie de l'ordre de 2 hectares sur le site à des fins de parcs de voisinage. Cette superficie est répartie en divers espaces de façon à assurer une desserte minimale dans un rayon de 300 mètres approximativement.

1.4

AFFECTATION DES SOLS

L'affectation des sols proposée dans le plan directeur établit la répartition spatiale des composantes analysées précédemment.

En terme de typologie résidentielle, elle répond à une série de critères:

- assurer une mixité de types d'habitat par grande zone d'aménagement;
- favoriser sur un même segment de rue une continuité ou une harmonie de gabarits de bâtiments;
- répartir les diverses densités selon la hiérarchisation des voies de circulation, et la proximité des équipements et des espaces verts;
- localiser sur les rues locales, les types de bâtiments de faible densité induisant une multiplicité d'entrées de stationnement ou de garage;
- localiser les résidences pour retraités et pré-retraités à proximité des arrêts d'autobus, des espaces verts et des services commerciaux et favoriser leur intégration dans le nouveau tissu urbain en évitant toute concentration en un même lieu.

1.5

PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT

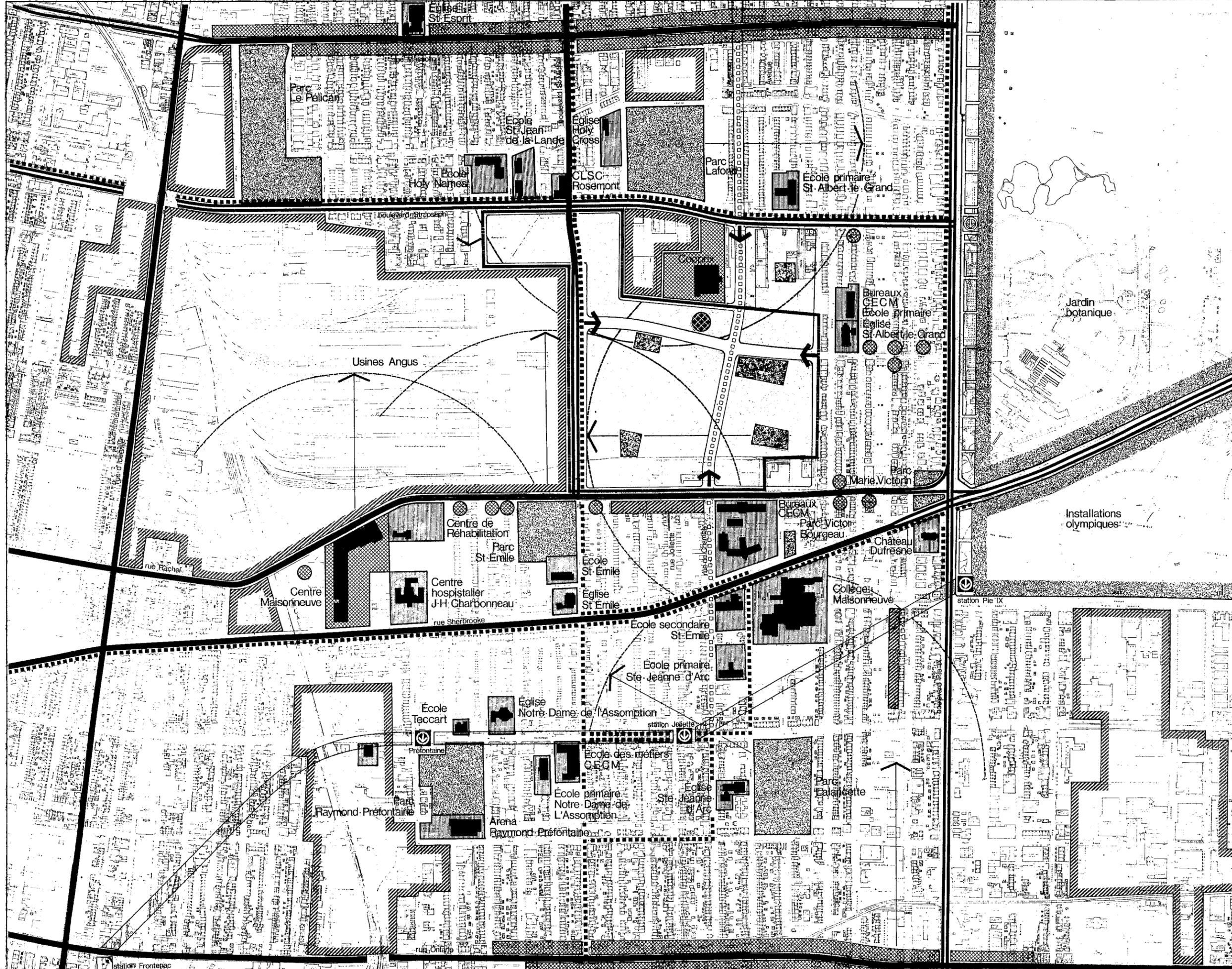
Les planches qui suivent illustrent:

- 1- les éléments structurants, qui ont influencé le programme d'aménagement des terrains Angus;
- 2- le schéma d'aménagement lui-même proposé pour les terrains de la SOTAN;
- 3- deux perspectives des aménagements recommandés.

Comme nous l'avons mentionné précédemment, la grille de rues retenue permet d'accueillir la quasi-totalité des types résidentiels retenus dans le programme d'aménagement, ce qui confère une très grande souplesse à l'affectation des sols, sans avoir à modifier la trame de rues proposée. Cette flexibilité est illustrée au point 2.6 du document.

SOTAN

SCHÉMA DE MISE EN VALEUR



- HABITAT**
- existant
 - unité urbaine proposée (environ 500 logements)
- DESSERTE COMMERCIALE**
- artère commerciale
 - grande surface
 - élément ponctuel
 - composante commerciale proposée
- ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES**
- institution existante
 - espace vert existant
 - espace vert proposé
- INDUSTRIE**
- limite des zones d'industries
- CIRCULATION ET TRANSPORT PUBLIC**
- accès majeur au site
 - artère urbaine
 - rayon de desserte
 - métro existant
 - métro projeté
 - ligne d'autobus existante
 - ligne d'autobus projetée



Éléments structurants

SOTAN

SCHÉMA DE MISE EN VALEUR

VOIES DE CIRCULATION

artère

collectrice

rue locale

TRANSPORT PUBLIC

ligne et arrêt d'autobus existants

ligne et arrêt d'autobus proposés

ÉQUIPEMENTS EXISTANTS

zone industrielle

commerce

équipement socio-communautaire

PARCS ET ESPACES VERTS

espace vert existant

square proposé

passage piéton public proposé

piste cyclable projetée

AFFECTATION RÉSIDENTIELLE

duplex jumelé

duplex contigu

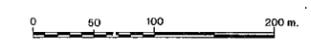
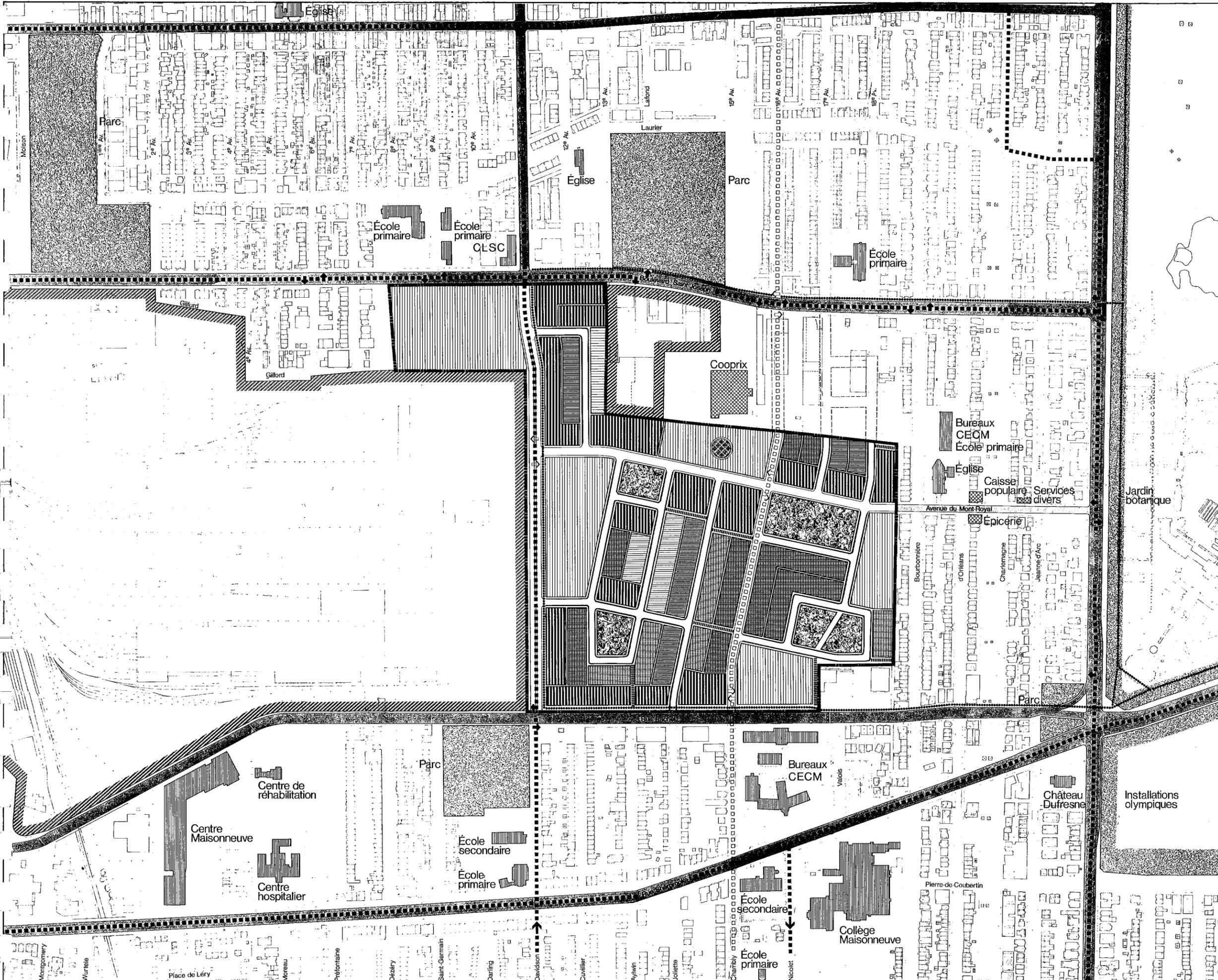
triplex jumelé

triplex contigu

multiplex et petit collectif

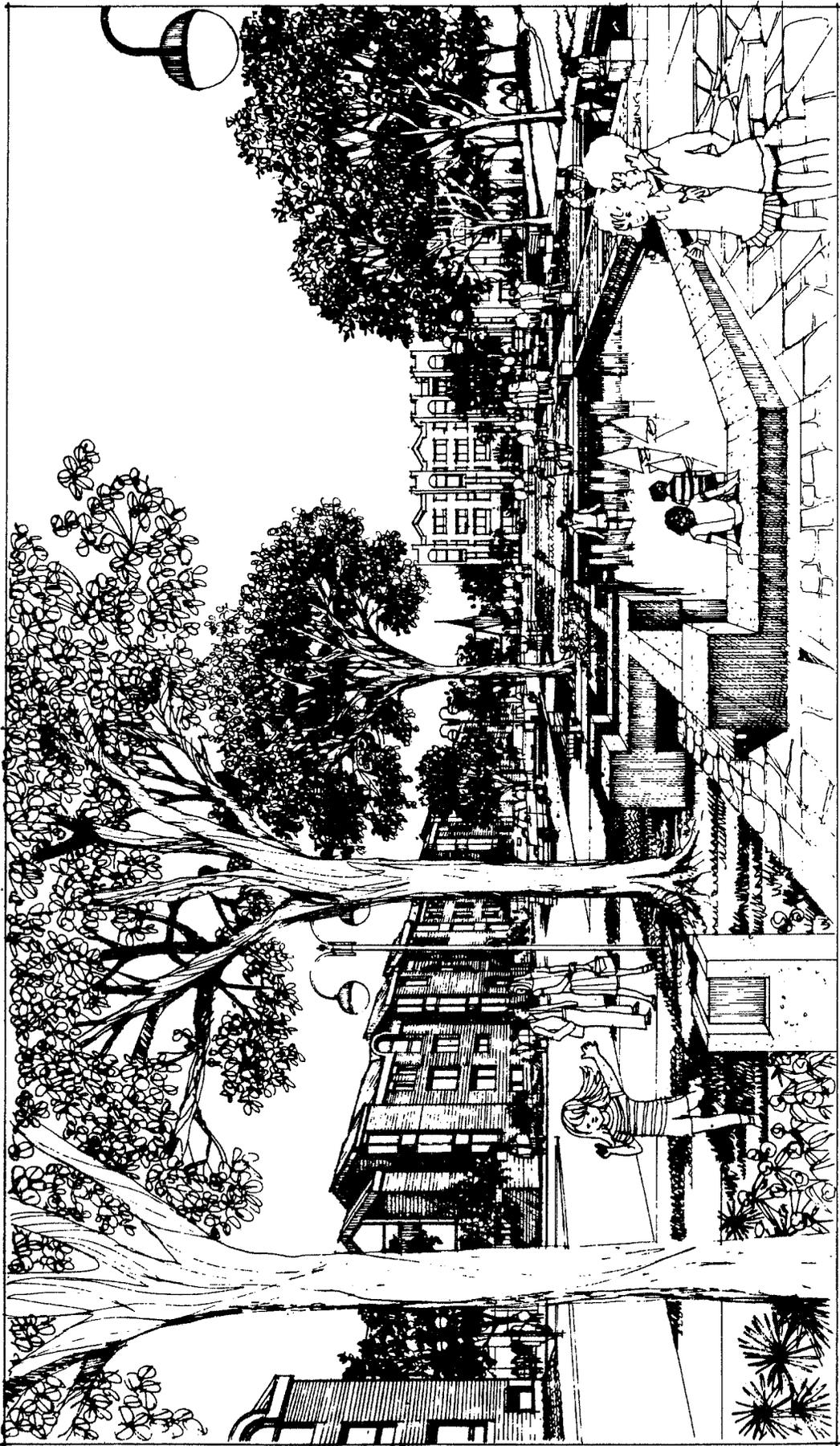
projets intégrés

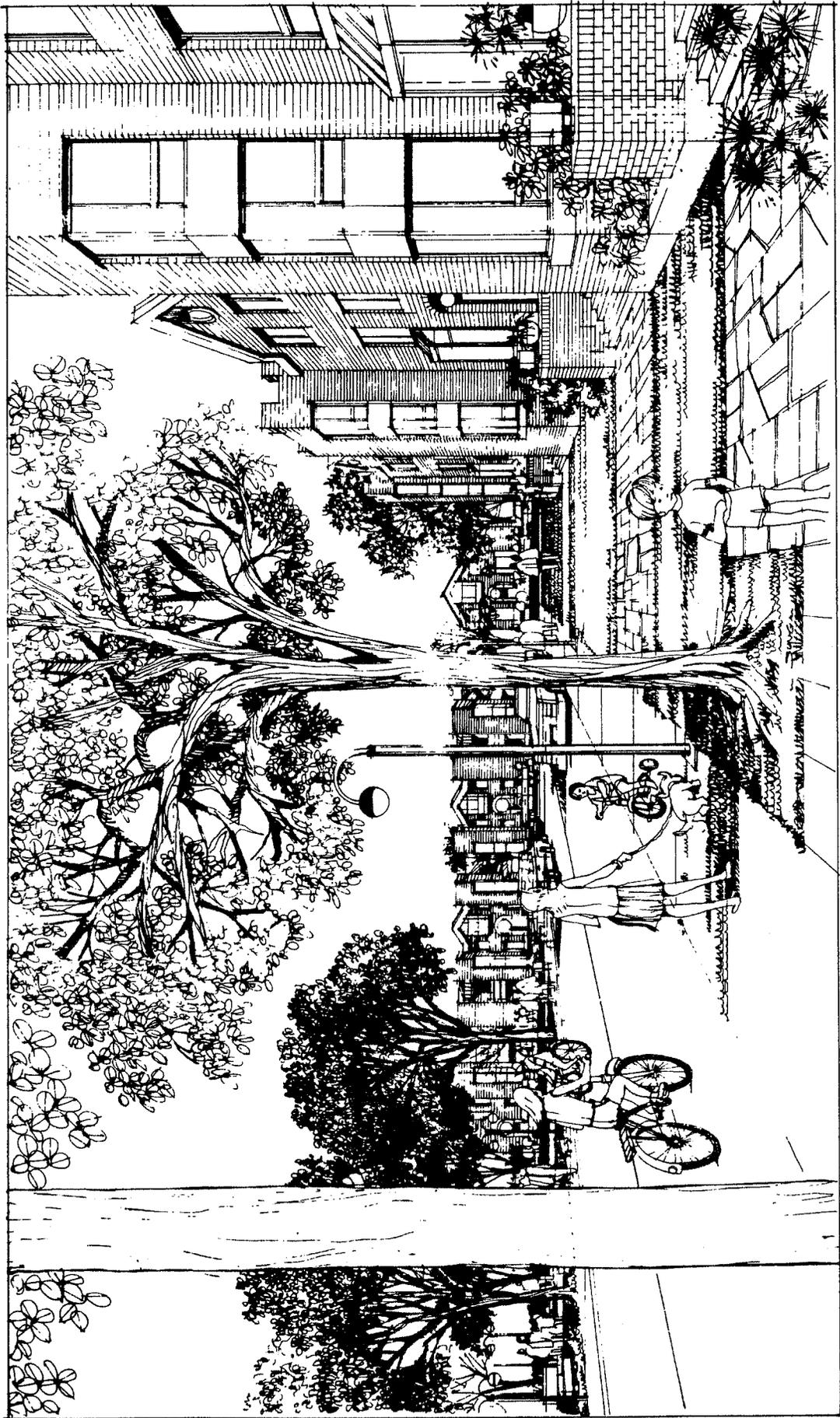
composante commerciale



Plan directeur

Approuvé par la SOTAN le 29 février 1984
Révisé le 8 juin 1984





1.6

VARIANTES D'AMÉNAGEMENT D'UN ÎLOT-TYPE

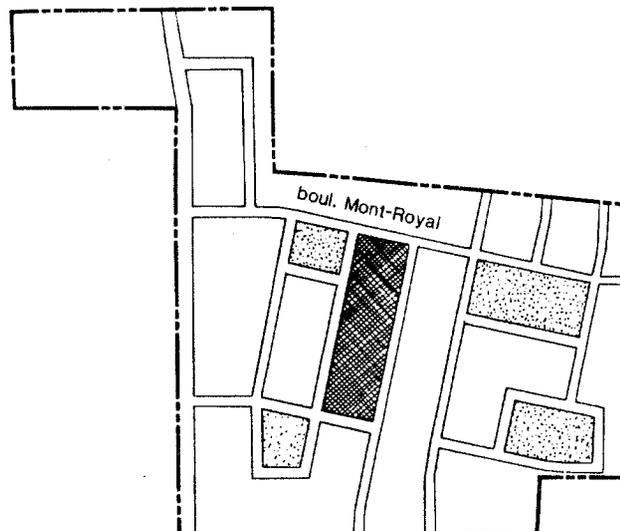
L'exercice qui suit illustre diverses possibilités d'aménagement d'un îlot-type. Les variantes d'aménagement illustrent des implantations mixtes en termes de types d'habitations.

1.6.1

Choix d'un îlot-type

L'îlot-type a été choisi en fonction de sa longueur moyenne et de la diversité des rues qui le bordent. Il côtoie un petit square, et son côté nord longe le boulevard Mont-Royal.

Îlot-type



1.6.2

Critères d'aménagement

Les variantes d'aménagement de cet îlot-type répondent toutes à un ensemble de critères particuliers:

- assurer un maximum de continuité des façades en bordure de la collectrice et du petit square. Ce qui exclut pour ces segments l'implantation de bâtiments de type "plex" jumelés;
- prévoir au minimum deux passages piétonniers à travers l'îlot. Une distance maximum de 100 mètres sera considérée entre les passages;
- interrompre la continuité des façades à un intervalle maximum de 58 mètres. Cette distance correspond à une façade continue en bout d'îlot en considérant des marges de recul minimales (4 mètres);
- assurer la possibilité d'un accès de la cour arrière autre que par des aires habitables;
- favoriser au maximum la possibilité de tenure individuelle, par rapport à la tenure de type "condominium". Cette remarque sur le type de propriété ne s'applique pas au stationnement, qui aura dans plusieurs cas avantage à être regroupé;
- répondre aux exigences du nouveau règlement de stationnement de la Ville de Montréal tout en assurant la possibilité d'aménager un espace de stationnement par logement sur les terrains privés, si les besoins le requièrent;
- permettre le stationnement sur rue comme mesure complémentaire.

Cinq principes de stationnement hors rue ont été considérés pour répondre aux besoins en stationnement sur le site, en fonction du type de bâtiment proposé:

- **Stationnement dans la cour latérale:**
Stationnement commun des véhicules à la file ou en parallèle dans la cour latérale du bâtiment.
- **Stationnement dans un garage privé avec accès via la cour avant (garage frontal):**
Stationnement individuel dans des garages situés en semi-sous-sol des bâtiments avec porte et accès donnant sur une allée dans la cour avant.
- **Stationnement dans la cour arrière:**
Stationnement individuel des véhicules sur chaque lot dans la cour arrière, dont l'accès se fait par un passage arrière ou une entrée charretière.
- **Stationnement communautaire privé:**
Stationnement privé regroupé pour desservir un ensemble d'unités de logements en condominium.
- **Stationnement en sous-sol:**
Stationnement privé regroupé et aménagé en demi-sous-sol des bâtiments avec accès via une allée dans la cour latérale ou avant.

TYPE DE STATIONNEMENT / TYPE DE LOGEMENT

	Type de logement							
	Unifamilial Rangée	Duplex		Triplex		Walk-up	Multifamilial	
		Jumelé	Contigu	Jumelé	Contigu	Mult. jum.	Retraités	Pré-ret.
Marges latérales		X		X		X		
Garage frontal	X	X						
Cour arrière			X		X			
Lot de stationnement condominium			X		X	X		
Stationnement groupé sous-sol						X	X	X

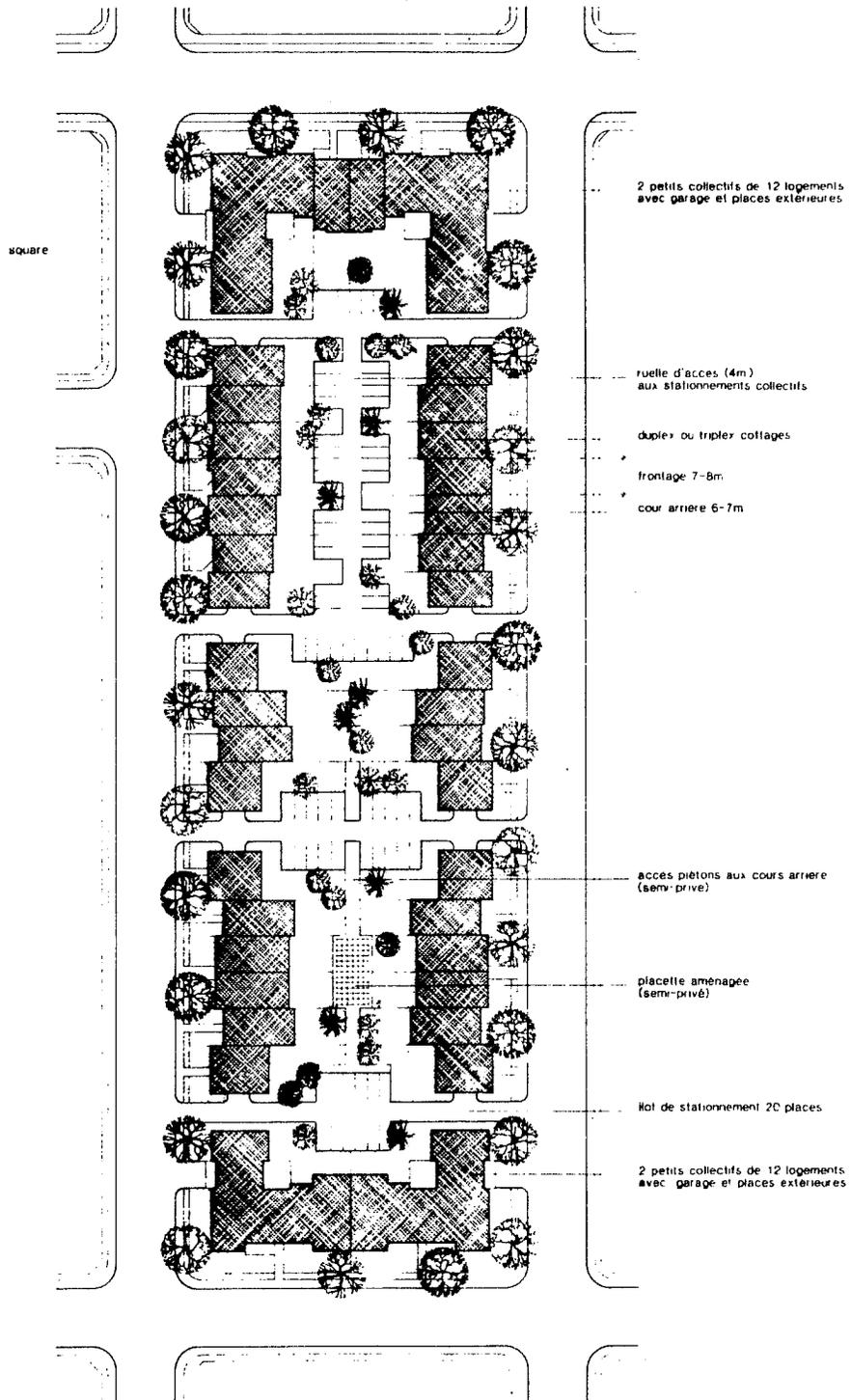
D'autre part, l'estimation des besoins en stationnement commercial est de l'ordre de 100 à 140 places. Ces places seront fournies par l'occupant dans un stationnement regroupé adjacent à l'ensemble commercial.

1.6.3

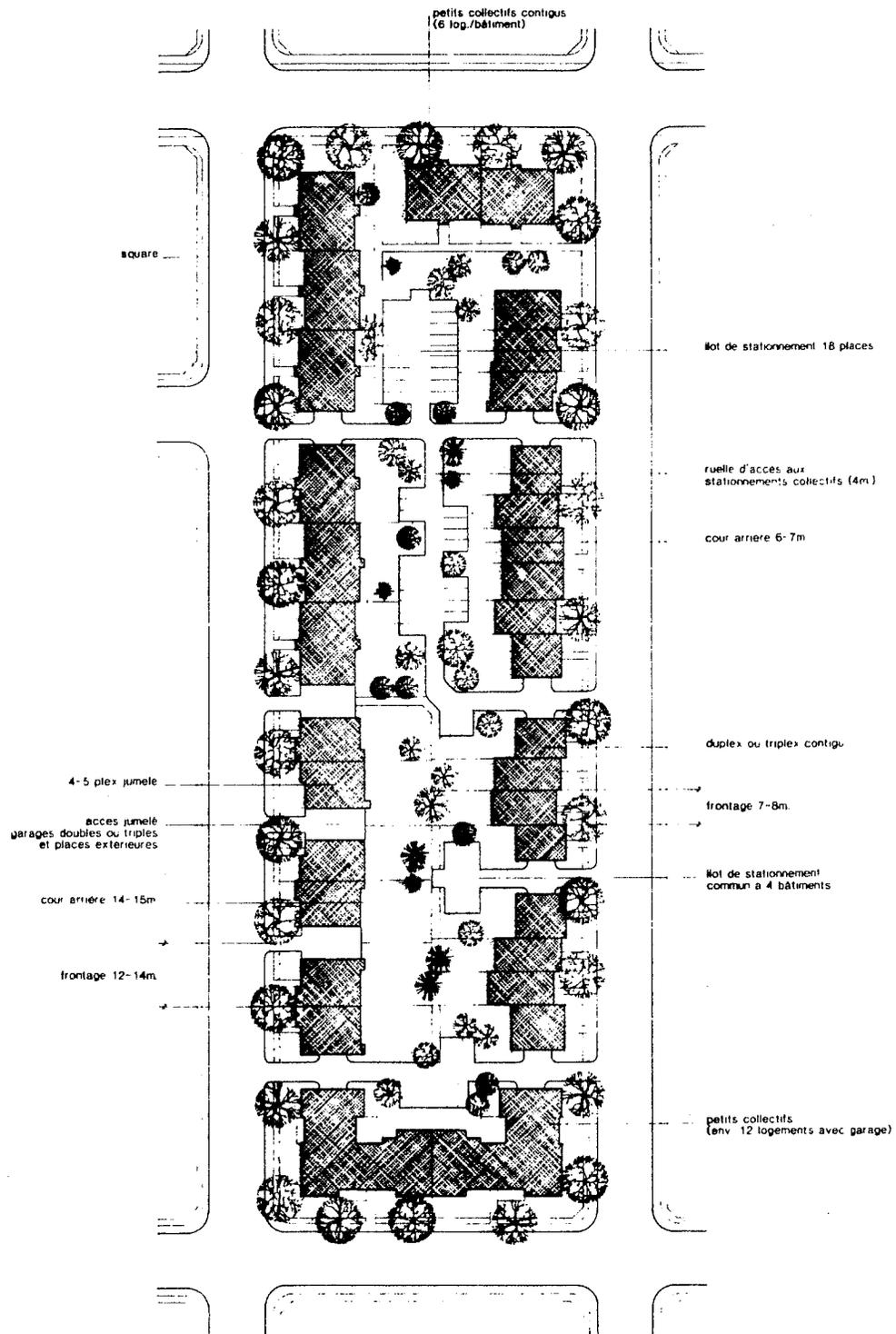
Variantes d'aménagement

Deux (2) variantes d'aménagement sont présentées dans les pages suivantes sous forme de fiches qui établissent leurs caractéristiques en termes de:

- types;
- densité;
- aménagement des cours;
- stationnement;
- passages piétonniers;
- réalisation;
- tenure.



Petits collectifs
duplex-triplex contigus



Petits collectifs-4-5 plex jumelés
et duplex et/ou triplex contigus

Clientèle-cible

CHAPITRE II - CLIENTÈLE-CIBLE

2.1

RÉPARTITION SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA VERSION PRÉLIMINAIRE DU PLAN DIRECTEUR PRÉLIMINAIRE

La répartition socio-économique des futurs résidents du projet de développement des terrains Angus fait l'objet depuis de nombreuses années d'un débat passionné de la part de certains groupes de pression qui réclament une majorité de logements sociaux. Ces revendications ont d'ailleurs été reprises lors des audiences publiques tenues les 18 décembre 1983 et 8 janvier 1984. L'analyse d'un certain nombre de variables, lesquelles sont ci-après brièvement énumérées, a été considérée par le Conseil d'administration avant que ce dernier n'arrête sa décision quant au contenu du programme-cible d'aménagement en fonction de la tenure soit:

- les rencontres avec les leaders d'opinion,
- le sondage administré par la firme Daniel Arbour et Associés,
- la sous-représentation des ménages familiaux dans la zone d'influence,
- l'évolution récente quant à la disponibilité de logements sociaux,
- le prix de vente potentiel des terrains compte tenu du coût d'acquisition,
- le déficit anticipé,
- les coûts de desserte en infrastructures,
- les coûts de gestion des logements sociaux par les différents paliers de gouvernement,
- les contraintes inhérentes aux programmes actuellement en vigueur.

Le tableau suivant réfère au programme-cible d'aménagement en fonction de la tenure, tel qu'accepté par le Conseil d'administration de la SOTAN et qui a été rendu public, avec le plan d'aménagement du site, lors d'une conférence de presse tenue le 2 mars 1984.

PROGRAMME-CIBLE D'AMÉNAGEMENT EN FONCTION DE LA TENURE
Version préliminaire

	Nb. log.	Type	%	Superficie à réserver (SOTAN) (ha)
1- Résidences - Retraités				
• collectifs (75 log.)	150	loc.	8,1	1,05
• multiples (2 ch.)	45	loc.	2,4	
2- Résidences - Préretraités				
• collectifs	60	loc.	3,2	0,41
• 2-3 multiplex	30	loc.	1,6	
3- Coopératives (56,1)				
• multiplex	275	loc.	14,8	3,00
4- Coopératives à capitalisation				
• multiplex	155	achat	8,3	
• duplex & triplex	100	achat	5,4	
• unif.		achat		
5- Achat en condominium				
• multiplex	420	achat	22,6	
• duplex & triplex	270	achat	14,5	
6- Achat/Prop. occupant				
• duplex & triplex	100	achat	5,4	
• unif. en rangée	50	achat	2,7	
7- Location/privée				
• duplex & triplex	205	loc.	11,0	
	1 860		100,0	

2.2

LES AUDIENCES PUBLIQUES TENUES LES 27, 28 MARS ET 5 AVRIL 1984

La tenue des audiences publiques les 27, 28 mars et 5 avril 1984 a révélé une profonde insatisfaction quant à la répartition socio-économique proposée par la SOTAN (1). Les participants à ces audiences, outre quelques cas isolés, se sont montrés déçus que les attentes exprimées lors de la première consultation publique n'aient pas été davantage prises en compte. Ces derniers réfèrent à nouveau aux besoins des résidents des quartiers périphériques, dont les conditions de logement sont particulièrement déficientes.

Quoique ces demandes aient fait l'objet d'une analyse exhaustive, le Conseil d'administration de la Société des terrains Angus a plutôt opté pour le statu quo quant à la répartition socio-économique des futurs résidents. Cette position ne nie pas les besoins exprimés par les groupes. Elle se réfère plutôt à l'ensemble montréalais, lequel, considéré globalement, constitue un milieu davantage représentatif que ne saurait l'être un quartier spécifique, dont l'évolution est fortement conditionnée par la période de son urbanisation et par le potentiel de renouvellement de sa population.

Compte tenu de la décision du Conseil d'administration de ne plus favoriser la construction de bâtiments unifamiliaux contigus et suite à une révision de la répartition des densités, il s'avère possible de porter le nombre total de logements à être construits sur le site à environ 2 040 unités.

Le nombre d'unités supplémentaires ainsi obtenues a été entièrement réparti dans des bâtiments de type duplex, triplex et multiplex. À noter également qu'un certain nombre de ces unités se retrouveront dans des projets intégrés.

(1) On retrouvera à l'annexe I un résumé des commentaires formulés lors de ces audiences publiques.

2.3

RÉPARTITION SOCIO-ÉCONOMIQUE PROPOSÉE PAR LA SOTAN

La répartition socio-économique proposée par la Société des terrains Angus, telle que révisée en conformité des décisions du Conseil d'administration, est présentée au tableau suivant:

PROGRAMME-CIBLE D'AMÉNAGEMENT EN FONCTION DE LA TENURE
Version finale

	Nb. log.	Tenure	%	Superficie à réserver (ha)
1- Résidences – Retraités ou familles				
Projets intégrés (H.L.M.)	205	loc.	10,0	1,46
2- Résidences – Préretraités				
Projets intégrés (O.S.B.L.)	100	loc.	4,9	0,71
3- Coopératives (56,1)				
multiplex & petits collectifs	305	loc.	15,0	3,21
4- Autres coopératives				
Duplex, triplex	110	achat	5,4	
Multiplex	170	& loc.	8,3	
5- Condominium				
Multiplex & petits collectifs	460	achat	22,5	
Duplex & triplex	295	achat	14,5	
6- Achat/prop. occupant				
Duplex & triplex	165	achat	8,1	
7- Location/privée				
Duplex & triplex	230	loc.	11,3	
	2 040		100,0	

L'INTERVENTION HORS SITE

La version préliminaire du plan directeur de développement des terrains Angus contenait une proposition d'intervention hors site, laquelle aurait permis la restauration de 1 000 unités de logement au cours des cinq années prévues pour la mise en oeuvre du projet. La totalité de ces logements était dévolue aux coopératives et O.S.B.L.

Cette intervention constituait un précédent fort intéressant, parce que c'était la première fois que les retombées d'un projet de construction neuve étaient mises à profit pour revitaliser des quartiers existants. Ce programme avait pour objectif de minimiser les effets de débordement négatif d'un tel projet, dans une partie de la ville de Montréal qui n'a pas connu de développement résidentiel depuis quelques décennies.

Les intervenants aux dernières audiences publiques ont, de façon générale, réservé un accueil mitigé à une telle intervention. Il s'avère toutefois opportun de préciser que les raisons invoquées par les opposants exprimaient une inquiétude de voir la SOTAN profiter de la mise en place de ce programme pour réduire la proportion de logements sociaux à être construits sur le site.

À cet égard, il s'avère important de souligner que la construction de bâtiments sur le site et l'intervention hors site constituent deux programmes distincts, dans lesquels l'implication de la SOTAN est fort différente. Dans le premier cas, la Société des terrains Angus sera le maître d'oeuvre, alors qu'elle entendait confier à des organismes oeuvrant déjà dans le domaine de la restauration résidentielle, le mandat d'acquérir et de recycler les bâtiments disponibles à l'extérieur du site. De plus, la SOTAN comptait assumer les frais de financement temporaire entre la date d'achat et la revente à une coopérative, sans toutefois s'impliquer dans l'acquisition des immeubles.

La mise en oeuvre d'un projet de développement comportant la construction de 2 000 unités de logement dans un secteur déjà urbanisé générera un certain nombre de modifications dans les zones limitrophes. Sans que nous disposions d'études spécifiques traitant des effets de débordement de tels projets, l'on peut présumer que la valeur foncière des immeubles périphériques au site devraient s'accroître substantiellement, en raison de l'accélération du processus de restauration. L'on peut donc raisonnablement assumer qu'un certain nombre de locataires, généralement les plus défavorisés, se verraient dans l'obligation de quitter leur logement et de faire place à des ménages plus aisés.

Il est également probable que le phénomène d'acquisition de petites structures par les mieux nantis, en vue de leur conversion en copropriété, s'accélérerait et que le stock de logements à "prix modique" serait substantiellement réduit.

À noter finalement qu'un nombre indéterminé de propriétaires pourraient être intéressés à se départir de leur bâtiment pour venir habiter sur le site des terrains Angus. Un mécanisme d'échange de propriétés pourrait être mis en place et favoriser le recyclage de ces immeubles pour les coopératives et O.S.B.L.

La SOTAN, en débordant du strict mandat qui lui est dévolu, prend en compte les implications globales du projet pour la mise en oeuvre duquel elle a été mandatée. Il s'agit d'une préoccupation sociale majeure qui, pour l'instant, constitue la seule solution satisfaisante aux nombreux problèmes que nous venons de soulever.

La mise en place d'un tel programme requiert toutefois l'analyse d'un certain nombre de variables, telles que les conditions du marché immobilier de la zone d'intervention, les coûts d'acquisition, les frais de restauration, les programmes de subventions existants, etc. C'est pourquoi la Société des terrains Angus, avant de privilégier un programme d'action spécifique relativement à l'intervention hors site, verra à définir les modalités de ce programme en regard des objectifs qu'elle poursuit.

Les membres du Conseil d'administration souhaitent vivement que les représentants de la Ville de Montréal et du gouvernement du Québec poursuivent leurs discussions, afin de déterminer les modalités d'un programme d'intervention dont la mise en place serait susceptible d'apporter une contribution non négligeable à la solution des problèmes aigus de logement que vivent les résidents des quartiers périphériques au site des terrains Angus.

Clientèle-cible

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z

CHAPITRE II - CLIENTÈLE-CIBLE

2.1

RÉPARTITION SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA VERSION PRÉLIMINAIRE DU PLAN DIRECTEUR PRÉLIMINAIRE

La répartition socio-économique des futurs résidents du projet de développement des terrains Angus fait l'objet depuis de nombreuses années d'un débat passionné de la part de certains groupes de pression qui réclament une majorité de logements sociaux. Ces revendications ont d'ailleurs été reprises lors des audiences publiques tenues les 18 décembre 1983 et 8 janvier 1984. L'analyse d'un certain nombre de variables, lesquelles sont ci-après brièvement énumérées, a été considérée par le Conseil d'administration avant que ce dernier n'arrête sa décision quant au contenu du programme-cible d'aménagement en fonction de la tenure soit:

- les rencontres avec les leaders d'opinion,
- le sondage administré par la firme Daniel Arbour et Associés,
- la sous-représentation des ménages familiaux dans la zone d'influence,
- l'évolution récente quant à la disponibilité de logements sociaux,
- le prix de vente potentiel des terrains compte tenu du coût d'acquisition,
- le déficit anticipé,
- les coûts de desserte en infrastructures,
- les coûts de gestion des logements sociaux par les différents paliers de gouvernement,
- les contraintes inhérentes aux programmes actuellement en vigueur.

Le tableau suivant réfère au programme-cible d'aménagement en fonction de la tenure, tel qu'accepté par le Conseil d'administration de la SOTAN et qui a été rendu public, avec le plan d'aménagement du site, lors d'une conférence de presse tenue le 2 mars 1984.

PROGRAMME-CIBLE D'AMÉNAGEMENT EN FONCTION DE LA TENURE
Version préliminaire

	Nb. log.	Type	%	Superficie à réserver (SOTAN) (ha)
1- Résidences - Retraités				
• collectifs (75 log.)	150	loc.	8,1	1,05
• multiples (2 ch.)	45	loc.	2,4	
2- Résidences - Préretraités				
• collectifs	60	loc.	3,2	0,41
• 2-3 multiplex	30	loc.	1,6	
3- Coopératives (56,1)				
• multiplex	275	loc.	14,8	3,00
4- Coopératives à capitalisation				
• multiplex	155	achat	8,3	
• duplex & triplex	100	achat	5,4	
• unif.		achat		
5- Achat en condominium				
• multiplex	420	achat	22,6	
• duplex & triplex	270	achat	14,5	
6- Achat/Prop. occupant				
• duplex & triplex	100	achat	5,4	
• unif. en rangée	50	achat	2,7	
7- Location/privée				
• duplex & triplex	205	loc.	11,0	
	1 860		100,0	

2.2

LES AUDIENCES PUBLIQUES TENUES LES 27, 28 MARS ET 5 AVRIL 1984

La tenue des audiences publiques les 27, 28 mars et 5 avril 1984 a révélé une profonde insatisfaction quant à la répartition socio-économique proposée par la SOTAN (1). Les participants à ces audiences, outre quelques cas isolés, se sont montrés déçus que les attentes exprimées lors de la première consultation publique n'aient pas été davantage prises en compte. Ces derniers réfèrent à nouveau aux besoins des résidents des quartiers périphériques, dont les conditions de logement sont particulièrement déficientes.

Quoique ces demandes aient fait l'objet d'une analyse exhaustive, le Conseil d'administration de la Société des terrains Angus a plutôt opté pour le statu quo quant à la répartition socio-économique des futurs résidents. Cette position ne nie pas les besoins exprimés par les groupes. Elle se réfère plutôt à l'ensemble montréalais, lequel, considéré globalement, constitue un milieu davantage représentatif que ne saurait l'être un quartier spécifique, dont l'évolution est fortement conditionnée par la période de son urbanisation et par le potentiel de renouvellement de sa population.

Compte tenu de la décision du Conseil d'administration de ne plus favoriser la construction de bâtiments unifamiliaux contigus et suite à une révision de la répartition des densités, il s'avère possible de porter le nombre total de logements à être construits sur le site à environ 2 040 unités.

Le nombre d'unités supplémentaires ainsi obtenues a été entièrement réparti dans des bâtiments de type duplex, triplex et multiplex. À noter également qu'un certain nombre de ces unités se retrouveront dans des projets intégrés.

(1) On retrouvera à l'annexe I un résumé des commentaires formulés lors de ces audiences publiques.

2.3

RÉPARTITION SOCIO-ÉCONOMIQUE PROPOSÉE PAR LA SOTAN

La répartition socio-économique proposée par la Société des terrains Angus, telle que révisée en conformité des décisions du Conseil d'administration, est présentée au tableau suivant:

PROGRAMME-CIBLE D'AMÉNAGEMENT EN FONCTION DE LA TENURE
Version finale

	Nb. log.	Tenure	%	Superficie à réserver (ha)
1- Résidences – Retraités ou familles				
Projets intégrés (H.L.M.)	205	loc.	10,0	1,46
2- Résidences – Préretraités				
Projets intégrés (O.S.B.L.)	100	loc.	4,9	0,71
3- Coopératives (56,1)				
multiplex & petits collectifs	305	loc.	15,0	3,21
4- Autres coopératives				
Duplex, triplex	110	achat	5,4	
Multiplex	170	& loc.	8,3	
5- Condominium				
Multiplex & petits collectifs	460	achat	22,5	
Duplex & triplex	295	achat	14,5	
6- Achat/prop. occupant				
Duplex & triplex	165	achat	8,1	
7- Location/privée				
Duplex & triplex	230	loc.	11,3	
	2 040		100,0	

2.4

L'INTERVENTION HORS SITE

La version préliminaire du plan directeur de développement des terrains Angus contenait une proposition d'intervention hors site, laquelle aurait permis la restauration de 1 000 unités de logement au cours des cinq années prévues pour la mise en oeuvre du projet. La totalité de ces logements était dévolue aux coopératives et O.S.B.L.

Cette intervention constituait un précédent fort intéressant, parce que c'était la première fois que les retombées d'un projet de construction neuve étaient mises à profit pour revitaliser des quartiers existants. Ce programme avait pour objectif de minimiser les effets de débordement négatif d'un tel projet, dans une partie de la ville de Montréal qui n'a pas connu de développement résidentiel depuis quelques décennies.

Les intervenants aux dernières audiences publiques ont, de façon générale, réservé un accueil mitigé à une telle intervention. Il s'avère toutefois opportun de préciser que les raisons invoquées par les opposants exprimaient une inquiétude de voir la SOTAN profiter de la mise en place de ce programme pour réduire la proportion de logements sociaux à être construits sur le site.

À cet égard, il s'avère important de souligner que la construction de bâtiments sur le site et l'intervention hors site constituent deux programmes distincts, dans lesquels l'implication de la SOTAN est fort différente. Dans le premier cas, la Société des terrains Angus sera le maître d'oeuvre, alors qu'elle entendait confier à des organismes oeuvrant déjà dans le domaine de la restauration résidentielle, le mandat d'acquérir et de recycler les bâtiments disponibles à l'extérieur du site. De plus, la SOTAN comptait assumer les frais de financement temporaire entre la date d'achat et la revente à une coopérative, sans toutefois s'impliquer dans l'acquisition des immeubles.

La mise en oeuvre d'un projet de développement comportant la construction de 2 000 unités de logement dans un secteur déjà urbanisé générera un certain nombre de modifications dans les zones limitrophes. Sans que nous disposions d'études spécifiques traitant des effets de débordement de tels projets, l'on peut présumer que la valeur foncière des immeubles périphériques au site devraient s'accroître substantiellement, en raison de l'accélération du processus de restauration. L'on peut donc raisonnablement assumer qu'un certain nombre de locataires, généralement les plus défavorisés, se verraient dans l'obligation de quitter leur logement et de faire place à des ménages plus aisés.

Il est également probable que le phénomène d'acquisition de petites structures par les mieux nantis, en vue de leur conversion en copropriété, s'accélérerait et que le stock de logements à "prix modique" serait substantiellement réduit.

À noter finalement qu'un nombre indéterminé de propriétaires pourraient être intéressés à se départir de leur bâtiment pour venir habiter sur le site des terrains Angus. Un mécanisme d'échange de propriétés pourrait être mis en place et favoriser le recyclage de ces immeubles pour les coopératives et O.S.B.L.

La SOTAN, en débordant du strict mandat qui lui est dévolu, prend en compte les implications globales du projet pour la mise en oeuvre duquel elle a été mandatée. Il s'agit d'une préoccupation sociale majeure qui, pour l'instant, constitue la seule solution satisfaisante aux nombreux problèmes que nous venons de soulever.

La mise en place d'un tel programme requiert toutefois l'analyse d'un certain nombre de variables, telles que les conditions du marché immobilier de la zone d'intervention, les coûts d'acquisition, les frais de restauration, les programmes de subventions existants, etc. C'est pourquoi la Société des terrains Angus, avant de privilégier un programme d'action spécifique relativement à l'intervention hors site, verra à définir les modalités de ce programme en regard des objectifs qu'elle poursuit.

Les membres du Conseil d'administration souhaitent vivement que les représentants de la Ville de Montréal et du gouvernement du Québec poursuivent leurs discussions, afin de déterminer les modalités d'un programme d'intervention dont la mise en place serait susceptible d'apporter une contribution non négligeable à la solution des problèmes aigus de logement que vivent les résidents des quartiers périphériques au site des terrains Angus.

Mise en oeuvre du projet

CHAPITRE III – MISE EN OEUVRE DU PROJET

La mise en oeuvre du plan directeur final des terrains Angus nécessitera une intervention continue de la part de la Société des terrains Angus pour une période minimale de cinq ans, soit la durée totale de réalisation.

Les prochaines pages sont consacrées à la description du rôle que la SOTAN entend jouer pour assumer la complète maîtrise d'oeuvre de ce projet. C'est ainsi que nous abordons, entre autres, les aspects suivants:

- la planification du projet,
- la politique foncière,
- les modalités d'adjudication des terrains,
- les moyens de mise en oeuvre,
- les implications financières (bilan pro forma).

3.1 LA PLANIFICATION DU PROJET

Le présent document contient, par le biais du plan directeur de développement, tous les éléments pertinents pour mettre de l'avant un projet de développement résidentiel, dont les composantes (densité, type de bâtiments, etc.) sont clairement identifiées.

De plus, la grille de rues, les espaces verts ainsi que les différents équipements y sont illustrés, à l'exception de quelques services (garderies, dépanneurs, etc.) pour lesquels des critères de localisation sont énoncés.

Malgré toute l'attention apportée à la confection du plan directeur, il est raisonnable d'assumer qu'au cours de la période de mise en oeuvre un certain nombre de modifications devront être apportées au contenu de la version actuelle. La SOTAN, de par la responsabilité qu'elle assume, sera dans une situation privilégiée pour modifier, s'il y a lieu, certaines affectations contenues dans la présente version. Il est également opportun de rappeler que les changements majeurs devront être soumis à l'approbation des représentants de la Ville de Montréal et du gouvernement du Québec.

L'amorce de ce projet de développement doit être précédé d'un certain nombre de mesures administratives touchant, entre autres, la révision de la réglementation de zonage, afin de permettre la construction des bâtiments résidentiels, la cadastration de la grille de rues et des parcs ainsi que la pose d'infrastructures dans la grille de rues, dont l'approbation incombe entièrement aux autorités de la Ville de Montréal.

Avant de préciser les modalités administratives qui régiront chacune de ces étapes de planification, nous rappellerons brièvement selon quelle programmation le développement du site s'effectuera.

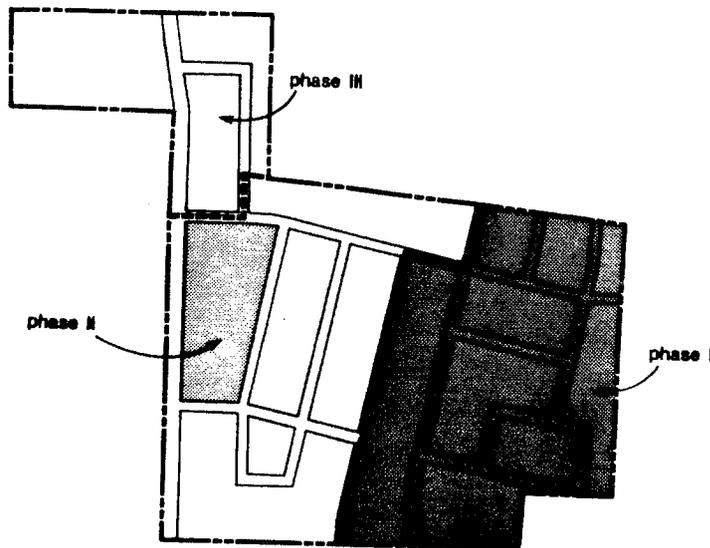
3.1.1

Les phases de développement du site

Tel que déjà mentionné dans le chapitre traitant de l'aménagement, la capacité insuffisante de l'égout collecteur traversant le site et, par voie de conséquence, l'obligation qui nous est faite de raccorder le réseau projeté aux conduites déjà en place, imposent l'amorce du développement dans les terrains situés immédiatement à l'ouest de la rue Bourbonnière, à proximité de l'avenue Mont-Royal.

Compte tenu de cette contrainte majeure et du rythme anticipé de mise en oeuvre, nous proposons trois phases de développement, lesquelles sont ci-après illustrées.

Phases de réalisation



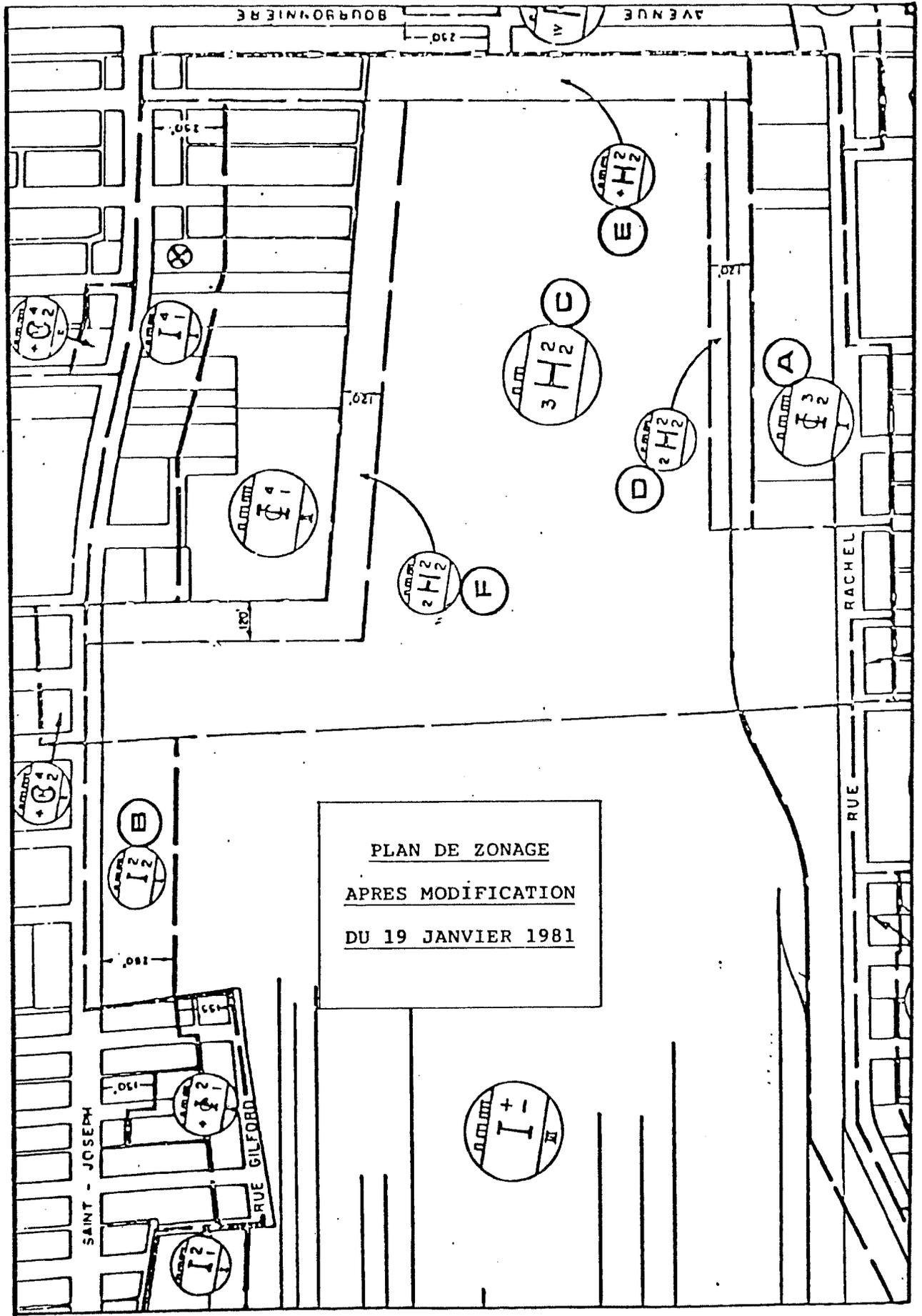
3.1.2

Le zonage

Le terrain acquis par la SOTAN est régi par le règlement de zonage numéro 3319, touchant les quartiers Rosemont, St-Eusèbe et Préfontaine. Les dernières modifications ont été apportées le 19 janvier 1981, par l'adoption du règlement numéro 5603.

DESCRIPTION DE LA RÉGLEMENTATION ACTUELLE

	Localisation de l'emplacement	Zonage	Bâtiments	Hauteur minimale (maximale)	Nombre maximum de logements autorisés
a)	Nord de la rue Rachel à l'ouest de l'avenue Bourbonnière	Industriel Commercial Classe I	Isolés Jumelés Contigus	2 étages (3 étages)	—
b)	Sud du boul. St-Joseph à l'ouest de la 11 ^e avenue	Industriel Classe I	Isolés Jumelés Contigus	2 étages (3 étages)	—
c)	Intérieur du terrain	Habitation	Isolés Jumelés	2 étages (2 étages)	3
d)	Bande longeant au nord le secteur A	Habitation	Isolés Jumelés Contigus	(2 étages) (2 étages)	2
e)	Bande à l'ouest de l'avenue Bourbonnière	Habitation	Isolés Jumelés Contigus	2 étages (2 étages)	Sans restriction
f)	Bande au sud du boul. St-Joseph à l'est de la 11 ^e avenue	Habitation	Isolés Jumelés Contigus	2 étages (2 étages)	2



À l'examen du plan de zonage, l'on constate que les occupations actuellement permises ne sont pas nécessairement compatibles avec la proposition d'aménagement de certaines parties du site. Il appert également que les densités autorisées dans les zones résidentielles sont largement inférieures à celles requises pour atteindre le nombre de logements mentionnés dans le programme-cible d'aménagement. La Société des terrains Angus formulera donc une demande officielle aux autorités de la Ville de Montréal, afin que ladite réglementation reflète le contenu du plan directeur d'aménagement.

Le contenu de la réglementation, dont la forme s'inspirera largement des dispositions du règlement 3319, sera élaboré par le service de l'Urbanisme. Le personnel de la SOTAN fournira, sur demande, toutes les explications qui pourraient être requises pour une meilleure compréhension du plan directeur. Quoique la date d'approbation dudit plan ne soit pas connue avec exactitude, nous souhaiterions que la première lecture de ce projet de règlement s'effectue à l'assemblée du Conseil du 20 août, de telle sorte que des permis de construire puissent être émis dès la seconde lecture, soit le 17 septembre.

La réglementation de zonage qui régira le développement des terrains Angus permettra la réalisation de la quasi-totalité des projets selon les normes édictées à l'intérieur de ladite réglementation. Toutefois, la réalisation d'un certain nombre de projets innovateurs, dont les formes de tenure et d'aménagement ne pourraient répondre aux normes contenues dans la réglementation, exigerait le recours aux dispositions de l'article 612 a) de la Charte de la Ville de Montréal, lequel autorise l'approbation, par règlement, d'un plan de construction et d'occupation et ce, en dérogation à tout règlement municipal. L'analyse de ces propositions de développement se fera en collaboration avec le service de l'Urbanisme, lequel sera chargé, suite à une demande en ce sens auprès des autorités municipales, de préciser le contenu de la réglementation de plan d'ensemble.

3.1.3

Le plan de subdivision

Pour des raisons d'efficacité administrative et d'économie, la SOTAN a déjà formulé une requête auprès du service des Travaux publics de la Ville de Montréal, afin que soit préparé, dès la parution du plan directeur, le plan de subdivision montrant les rues et les parcs à être cédés à la Ville de Montréal. Ledit plan fera l'objet d'une étude par les différents services municipaux concernés, afin de s'assurer de sa conformité aux dispositions du règlement 5126 régissant les modifications au cadastre. Des rapports administratifs seront acheminés au Comité exécutif, de qui relève l'approbation de tout projet de subdivision.

Quatre types d'intervenants seront éventuellement impliqués dans la mise en oeuvre de ce projet de développement soit, l'Office municipal d'habitation de Montréal, les coopératives et O.S.B.L., les coopératives à capitalisation et l'entreprise privée. La Société des terrains Angus devra, afin de s'assurer de la mixité et de l'intégration de ces différentes formes de tenure, désigner, à l'intérieur des îlots, des emplacements pour chacun des intervenants. C'est au service des Travaux publics qu'incombera la tâche de préparer le plan de subdivision, illustrant lesdits emplacements. Quant à l'identification des lots sur lesquels seront construits chacun des bâtiments, cette responsabilité incombera aux adjudicataires.

3.1.4

Les infrastructures

À l'instar des modifications qui seront requises au règlement de zonage, la SOTAN formulera auprès des autorités politiques de la Ville de Montréal des requêtes de pose d'infrastructures selon le rythme de développement du site. Le service des Travaux publics a d'ailleurs amorcé, dès la parution de la version préliminaire du plan directeur, les études inhérentes à la desserte en infrastructures des rues proposées. Ces analyses permettront d'entreprendre la préparation des plans et devis de chacune des rues, ces documents constituant un préalable au lancement des appels d'offres.

Quant au rythme de construction des pavages et des trottoirs, il sera fonction du degré d'avancement de chacun des projets. Afin de minimiser les inconvénients inhérents à la présence de multiples chantiers de construction, la SOTAN favorisera un développement de type concentré, afin que tous les aménagements de surface soient complétés dès que les résidents occuperont les logements. Cette politique implique que tous les terrains situés en front d'une même rue devront être occupés avant que ne s'amorce le développement d'une rue voisine.

De plus, le processus de réalisation des travaux sera similaire à celui déjà en vigueur à la Ville de Montréal. C'est ainsi que le service des Travaux publics procédera aux appels d'offres, que les crédits seront votés par les autorités municipales lors des assemblées régulières du Conseil et que le suivi de la réalisation incombera au service des Travaux publics.

La SOTAN fera part annuellement au service des Travaux publics de ses besoins quant au nombre de rues à desservir en infrastructures, afin que les crédits requis soient inscrits au programme triennal d'immobilisations de la Ville de Montréal.

Il s'avère opportun de signaler que des négociations ont déjà été amorcées avec les représentants de Hydro-Québec, Gaz Métropolitain et Bell Canada, afin de s'assurer que ces entreprises fourniront tous les services requis dès le début des activités de construction et qu'elles disposeront de toutes les informations qui leur sont nécessaires pour desservir le site adéquatement. Un comité permanent sera constitué, lequel assumera la coordination des différents travaux au cours de la période de mise en oeuvre du projet.

Les négociations auxquelles nous faisons allusion précédemment concernent également le mode de desserte énergétique le plus avantageux pour les futurs résidents. La SOTAN étudie actuellement les implications financières d'une desserte du site par un réseau gazier et/ou un réseau électrique.

3.1.5

Rôles complémentaires de la Société

La SOTAN, tel que vous venons de l'exposer, assumera la coordination de la mise en oeuvre du projet et verra à ce que toutes les mesures administratives inhérentes à ce processus soient adoptées par les organismes concernés, de telle sorte que la construction des bâtiments résidentiels ne souffre d'aucun retard. À cet égard, la Société élaborera un échéancier de réalisation, lequel prendra en compte les délais requis pour la réalisation des travaux incombant à chacun des intervenants.

La diversité de ces intervenants imposera à la SOTAN l'obligation de régir la répartition sur le site des différents projets et de s'assurer de leur intégration sociale et architecturale. Les prochaines pages seront précisément consacrées à la description des critères de sélection des différents projets. Toutefois, avant d'aborder cet aspect de la politique de mise en oeuvre, il sera nécessaire de préciser les conditions financières qui régiront les ventes de terrains.

La politique foncière de la SOTAN aura une incidence majeure, d'une part, sur la gestion financière de ses activités et, d'autre part, sur la nature même des projets qui seront soumis à la Société et de la clientèle qui pourra accéder aux logements proposés.

À cet égard, il s'avère important de mentionner que le prix de vente d'une unité d'habitation est fortement influencé par le prix que le constructeur doit déboursier pour acquérir le terrain.

Finalement, la Société des terrains Angus entend s'impliquer concrètement dans la réalisation de projets de démonstration tant sur le plan de l'architecture et de l'urbanisme que des modes de tenure des logements ou du développement de nouvelles approches d'intégration des divers groupes socio-économiques qui résideront sur les terrains Angus.

Ces projets de démonstration pourraient porter par exemple:

- sur l'aménagement détaillé des terrains ceinturant la place centrale où l'on retrouve une mixité d'utilisation. Cette place, qui deviendra le véritable point focal du nouveau développement, mérite une attention très particulière sur le plan architectural et devrait donner le "ton" au développement de l'ensemble du site. En élaborant le détail de son aménagement, la SOTAN pourrait préciser également certaines alternatives de formules de stationnement et de tenure proposées dans le plan directeur et roder en quelque sorte les éléments des devis de performance qui contrôleront le développement de l'ensemble du site;
- sur le développement d'une formule de maintien à domicile de personnes âgées autonomes. Le programme-cible proposé dans le plan directeur prévoit un certain nombre de logements de ce type répartis dans des duplex, triplex ou multiplex, plutôt que dans des résidences collectives du type de celles que l'on connaît actuellement;
- sur la mise en place de nouveaux modes d'accession à la propriété telles des coopératives à capitalisation. Déjà certains groupes dont la Société d'habitation Desjardins et la Société de Développement Coopératif effectuent des recherches sur une formule qui permettrait, dans une large mesure, de combler l'écart entre la demande de logements locatifs et la production de tels logements, en rendant l'accession à la propriété plus facile et à la portée d'une clientèle, qui jusqu'à présent, ne pouvait songer à un autre type de logement que du logement locatif;
- l'intégration de divers modes de tenure dans un même îlot, ainsi que l'aménagement et la gestion des espaces semi-publics.

3.2

POLITIQUE FONCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La politique foncière qu'entend privilégier la Société se caractérise par la recherche d'une situation financière équilibrée. Un tel objectif signifie que la SOTAN vendra les terrains à la valeur marchande. De plus, le prix de vente ne pourra être inférieur au prix de revient. Quoique nous ne disposions que de très peu d'informations susceptibles de nous aider à préciser quelle sera la valeur marchande des terrains disponibles, nous tenterons néanmoins d'expliquer les implications d'une telle politique. Pour ce faire, nous nous devons, au préalable, d'aborder la question du prix de revient des terrains, puisqu'un bilan financier non déficitaire nous oblige à considérer le prix de revient comme étant la valeur minimale des transactions à conclure avec les différents intervenants.

Il s'avère également très important de souligner que cet objectif d'équilibre financier ne pourra être atteint sans que la Société ne consente un effort constant pour maintenir à un niveau élevé la qualité des projets qu'elle aura adjugés, qualité qui devrait entraîner appréciation de la valeur foncière de l'ensemble du projet.

Afin de déterminer le prix de revient des terrains, il s'avère nécessaire de poser un certain nombre d'hypothèses, puisque la disposition des emplacements s'effectuera sur une période de cinq ans. De façon générale, ces hypothèses prévoient, pour cette période de mise en oeuvre, des conditions économiques (taux d'intérêt, taxes, coût de construction, etc.) comparables à celles de l'année en cours.

C'est ainsi que la valeur des terrains qui seront cédés à la Ville de Montréal (33,7%) à des fins de rue et de parc est entièrement reportée sur le prix de vente des emplacements à construire. Le projet devrait se réaliser au cours des cinq prochaines années, en débutant le 1er juillet 1984. Un cinquième du terrain sera vendu annuellement, soit environ 44 973 mètres carrés (484 097 pi. car.). Chaque vente est considérée se faire globalement le 1er juillet de chaque année. De plus, pour les fins de la présente étude, le taux d'intérêt ainsi que le taux de la taxe foncière sont supposés constants pour la période de réalisation du projet. Finalement, les habitations à loyer modique et les coopératives occupent une superficie proportionnelle aux autres types de logements.

Il nous apparaît toutefois important de mentionner, à titre indicatif, qu'une variation du taux d'intérêt de 11% à 12,5% pour une période d'une année, fait augmenter le prix de revient du terrain d'environ 0,64\$ le mètre carré (0,06\$ le pied carré). De plus, tout report de la date de vente implique également un accroissement du prix de revient.

DÉTERMINATION DU PRIX DE REVIENT

Date de la vente	Revenus provenant de la vente de 20% des terrains	Prix de revient des terrains au mètre carré (au pied carré)
01-07-84	2 224,758 \$	49,46 \$ (4,60 \$)
01-07-85	2 547,481 \$	56,88 \$ (5,29 \$)
01-07-86	2 905,413 \$	64,52 \$ (6,00 \$)
01-07-87	3 319,458 \$	73,76 \$ (6,86 \$)
01-07-88	3 762,588 \$	83,55 \$ (7,77 \$)

(NOTE: Les calculs précédents, ainsi que ceux qui suivent n'ont pas été effectués en considérant les techniques d'actualisation. Ainsi, tous les montants sont en dollars 1984.)

Comme ce tableau l'indique, il est présumé que tous les revenus résultant de la vente des terrains sont encaissés dès la date de vente, soit le 1er juillet de chaque année. Toutefois, à titre d'exemple, si l'on considère que le paiement des terrains s'effectue selon une formule comparable à certains projets de l'Opération 20 000 logements, soit 10% versé à la signature du contrat, 20% après 3 mois, 20% et 50% à la vente de l'immeuble 9 mois plus tard, il pourrait s'ensuivre une augmentation du prix de revient de l'ordre de 3,22 \$ le mètre carré (0,30 \$ le pied carré).

Le tableau suivant fournit un aperçu du prix de vente par logement, selon l'hypothèse d'une vente de tous les terrains au prix de revient.

PRIX DE VENTE DES TERRAINS PAR LOGEMENT

Prix de revient	Duplex jumelés 330 m ² (3 552 pi ²) 2 logements	Duplex contigus 297 m ² (3 197 pi ²) 2 logements	Triplex jumelés 396 m ² (4 263 pi ²) 3 logements	Triplex contigus 297 m ² (3 196 pi ²) 3 logements	4-5 plex jumelés 429 m ² (4 618 pi ²) 5 logements	Petit collectif 2 000 m ² (21 528 pi ²) 20 logements
1 ^{ère} année 49,46\$/m ² (4,60\$/pi ²)	8 170\$	7 353\$	6 537\$	4 900\$	4 249\$	4 951\$
2 ^e année 56,88\$/m ² (5,29\$/pi ²)	9 395\$	8 456\$	7 517\$	5 636\$	4 886\$	5 694\$
3 ^e année 64,52\$/m ² (6,00\$/pi ²)	10 656\$	9 591\$	8 526\$	6 392\$	5 542\$	6 458\$
4 ^e année 73,76\$/m ² (6,86\$/pi ²)	12 183\$	10 966\$	9 748\$	7 308\$	6 336\$	7 384\$
5 ^e année 83,55\$/m ² (7,77\$/pi ²)	13 799\$	12 420\$	11 041\$	8 278\$	7 176\$	8 364\$

Il s'avère intéressant, en procédant au calcul inverse, de comparer ces prix avec ceux actuellement en vigueur dans le cadre de l'Opération 20 000 logements, lesquels varient de 3 000 \$ à 5 000 \$ environ par logement et ce, pour des projets de 25 à 300 unités.

**PRIX DE VENTE DES TERRAINS
AU MÈTRE CARRÉ
(AU PIED CARRÉ)**

Prix de vente unitaire par logement	Duplex jumelés 330 m ² (3 552 pi ²) 2 logements	Duplex contigus 297 m ² (3 197 pi ²) 2 logements	Triplex jumelés 396 m ² (4 263 pi ²) 3 logements	Triplex contigus 297 m ² (3 197 pi ²) 3 logements	4-5 plex jumelés 429 m ² (4 618 pi ²) 5 logements	Petit collectif 2 000 m ² (21 528 pi ²) 20 logements
3 000\$	18,17\$/m ² (1,69\$/pi ²)	20,21\$/m ² (1,88\$/pi ²)	22,69\$/m ² (2,11\$/pi ²)	30,32\$/m ² (2,82\$/pi ²)	34,95\$/m ² (3,25\$/pi ²)	30,00\$/m ² (2,79\$/pi ²)
4 000\$	24,19\$/m ² (2,25\$/pi ²)	26,88\$/m ² (2,50\$/pi ²)	30,21\$/m ² (2,81\$/pi ²)	40,32\$/m ² (3,75\$/pi ²)	46,56\$/m ² (4,33\$/pi ²)	40,00\$/m ² (3,72\$/pi ²)
5 000\$	30,32\$/m ² (2,82\$/pi ²)	33,66\$/m ² (3,13\$/pi ²)	37,85\$/m ² (3,52\$/pi ²)	50,43\$/m ² (4,69\$/pi ²)	58,17\$/m ² (5,41\$/pi ²)	49,89\$/m ² (4,64\$/pi ²)

L'on constate que ces prix sont, de façon générale, inférieurs à la valeur marchande anticipée. La vente des terrains à vocation résidentielle, aux prix actuellement en vigueur dans le cadre de l'Opération 20 000 logements, entraînerait un déficit variant de 3 500 000 \$ à 6 240 000 \$ après cinq ans. En conséquence, les prix de vente des terrains Angus devront être supérieurs à ceux en vigueur dans ce programme tout en considérant la possibilité d'offrir des conditions de paiement aussi avantageuses.

De toute évidence, la valeur marchande des terrains Angus à l'heure actuelle, dépasse déjà les prix pratiqués dans le cadre de l'Opération 20 000 logements. En effet, en date du 1er juillet 1982, l'étude de la firme d'évaluateurs J.A. Marois, présentée au service de la Gestion Immobilière de la Ville de Montréal, établissait à 59,14 \$ le mètre carré (5,50 \$ le pied carré) la valeur marchande des terrains Angus. Cette valeur s'appliquait à un terrain subdivisé, à utilisation résidentielle, n'excédant pas trois étages. On prévoyait également un taux moyen d'augmentation annuelle de 10%. Plus récemment, une transaction effectuée sur les terrains des usines Brochu, au nord-est des terrains Angus, s'est effectuée à un taux d'environ 53,76 \$ le mètre carré (5,00 \$ le pied carré) en vue d'une occupation à des fins résidentielles.

Tel que nous le soulignons en énonçant la politique foncière de la SOTAN, nous ne disposons pas d'informations suffisantes pour établir avec certitude quelle sera la valeur marchande des terrains pour la durée du projet. À cet égard, la Société confiera à une firme spécialisée dans le domaine de l'évaluation foncière un mandat visant à fournir toutes les informations pertinentes à la fixation des prix de vente des terrains de même qu'à la mise en place d'un mécanisme de révision annuelle desdits prix.

Le Conseil d'administration maintient donc son objectif de favoriser l'équilibre financier de l'ensemble de ses opérations et, par conséquent, vendra les terrains à leur valeur marchande. Cette politique de prix de vente s'appliquera à tous les intervenants sur le site.

À cet égard, il s'avère important de préciser que les emplacements requis pour les H.L.M., Coopératives 56.1 et O.S.B.L. seront vendus directement à la Ville de Montréal, laquelle louera ledit emplacement par bail emphytéotique aux organismes concernés aux conditions actuellement en vigueur, suite à l'acceptation des projets par le Conseil d'administration. La durée des baux emphytéotiques étant beaucoup plus longue que la période de mise en oeuvre de ce projet, il s'avère plus approprié d'en confier la gestion à la Ville de Montréal, dès le début des opérations, évitant ainsi la cession des baux à la fin des activités de la Société.

3.3

RÉPARTITION DES TERRAINS ENTRE LES INTERVENANTS ET CRITÈRES DE SÉLECTION DES PROJETS

3.3.1

Mode de répartition des terrains entre les différents intervenants

Le plan d'aménagement privilégié par la SOTAN indique la répartition des différents types de bâtiments qui seront réalisés sur le site, mais ne fournit aucune précision quant à leur occupation par les divers intervenants. La mixité des formes de tenure sur le site reste à définir et cette tâche incombe aux administrateurs de la Société. Suite à l'analyse de quelques scénarios, ces derniers ont porté leur choix sur une approche favorisant la réalisation autonome des projets par chacun des intervenants, en ayant soin toutefois de coordonner ces interventions, afin de rencontrer les objectifs préalablement définis d'intégration sociale et physique à l'intérieur de chacun des îlots.

C'est ainsi que les sites dévolus aux H.L.M. seront déterminés en collaboration avec l'Office municipal d'habitation de Montréal. À noter toutefois que certaines unités de logement de type H.L.M. pourraient également se retrouver à l'intérieur de structures occupées en majorité par des personnes ne bénéficiant d'aucune aide particulière pour l'accession à la propriété.

Quant aux coopératives et O.S.B.L., les sites pouvant recevoir ce type d'occupation seront identifiés par la SOTAN. Suite à l'annonce officielle de la programmation des unités de type 56.1 pour chacune des cinq années de mise en oeuvre, les organismes concernés seront invités à soumettre une demande officielle pour la réalisation de leur projet, laquelle sera analysée conjointement par les représentants de la S.C.H.L. et de la SOTAN.

Quant aux emplacements complémentaires, ils seraient éventuellement destinés à des projets à être réalisés par l'entreprise privée et disponibles pour fins de développement selon un échéancier de mise en oeuvre élaboré par la SOTAN. Tous ces emplacements seront adjugés suite à un appel d'offres public. Les projets seront jugés selon un certain nombre de critères d'aménagement définis dans le cahier des charges. Le prix des emplacements sera également connu.

En ce qui a trait aux projets de démonstration, la Société n'a pas arrêté son choix sur le mode d'adjudication des terrains réservés à ces projets. Plusieurs hypothèses font actuellement l'objet d'une évaluation. À titre d'exemple, la SOTAN pourrait confier à une firme d'architectes le mandat d'élaborer un concept général du projet et par la suite procéder à un appel d'offres auprès des constructeurs. Il lui serait également possible d'exiger la présentation de plans et devis lors de la soumission d'un projet. Enfin, la SOTAN disposera des pouvoirs requis pour assumer la réalisation de la totalité du projet et ainsi en être le concepteur et le promoteur.

3.3.2 Critères de sélection des projets

3.3.2.1 CRITÈRES D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Le grand nombre d'intervenants sur le site pose le problème de l'intégration architecturale des différents projets qui seront soumis. Deux types d'approches sont généralement utilisés dans tous les cas où un projet de grande envergure se développe sous la responsabilité d'un organisme public ou para-public:

Approche restrictive

Dans ce premier cas, on établit des critères rigides en exigeant par exemple l'utilisation de matériaux particuliers et en prohibant l'utilisation d'autres matériaux. On définira également l'alignement des façades et la hauteur permise et/ou exigée des bâtiments, ainsi que les couleurs des éléments décoratifs et la forme des ouvertures. On favorisera l'utilisation de toitures en pente, plutôt que des toits plats, etc. Enfin, on imposera certains critères d'aménagement intérieur des logements (orientation et distribution des pièces à l'intérieur du logement). L'ensemble de ces critères ne permet évidemment pas l'expression d'une certaine variété des espaces et de l'environnement visuel. Ils garantissent une homogénéité, pour ne pas dire une monotonie, de l'ensemble architectural.

Approche souple

Dans ce cas, aucun critère rigide n'est établi à l'avance et les propositions soumises par les architectes et les développeurs sont traitées au cas par cas par un comité "ad hoc" chargé d'établir les performances de chaque projet en fonction de son intégration au milieu, de la qualité du désign et de la construction et de la qualité de l'aménagement des espaces à l'intérieur des logements.

Les deux approches que nous venons de décrire nous semblent toutes les deux difficiles à appliquer au projet d'aménagement des terrains Angus. La première, parce qu'elle a tendance à empêcher toute innovation et à banaliser le projet. La deuxième, parce qu'elle implique un mécanisme assez lourd et des choix liés à la subjectivité et au parti-pris de spécialistes dont les idées ne reflètent pas nécessairement les besoins et les désirs de l'utilisateur.

Nous favoriserons donc plutôt une approche intermédiaire entre les deux approches précédemment décrites. D'une part on établira un cahier des charges définissant un ensemble de matériaux et d'éléments architecturaux compatibles entre eux à partir duquel le concepteur pourra élaborer sa proposition. Chaque îlot ou chaque secteur pourra être traité indépendamment, compte tenu du type de logement, de la localisation et de l'environnement actuel du secteur.

Des limites de hauteur devront être établies suivant les types de bâtiments. Cependant la forme et les lignes de toits, ainsi que les marges de recul, devraient permettre une certaine souplesse et autoriser la recherche de propositions originales.

Par ailleurs, un comité d'intégration architecturale serait constitué ayant pour mandat d'établir la qualité et la conformité des plans, de coordonner l'intégration des projets particuliers à chaque secteur dans le plan d'ensemble du projet et de conseiller la SOTAN en regard de l'adjudication des projets. Ce comité serait permanent mais sa composition devrait varier à chaque étape du développement, permettant ainsi que les jugements et les opinions des experts membres du comité n'imposent pas une "marque" trop spécifique au projet dans son ensemble.

Les différents intervenants devront donc respecter les critères d'intégration lors de l'élaboration de leur projet. Ainsi, les bâtiments de type H.L.M., en plus de se conformer aux critères de l'Office municipal d'habitation de Montréal, devront s'intégrer à la trame urbaine du projet. Les coopératives et O.S.B.L. de type 56.1 sont tenus, pour leur part, de se conformer aux critères définis par la S.C.H.L., notamment ceux touchant le terrain et son aménagement, la conception et les types de bâtiments ainsi que l'organisation fonctionnelle des logements. Les projets de type coopératifs et O.S.B.L. subventionnés par la S.H.Q. devront satisfaire les normes émises par cette dernière, relativement au nombre de logements par unité de bâtiment, ajoutées aux normes de construction de la S.C.H.L. et au code de bâtiment de la Ville de Montréal (règlement 1900). Quant aux projets de coopératives à capitalisation et de l'entreprise privée, ils devront se référer au contenu du cahier des charges pour l'élaboration de leur projet.

3.3.2.2

CRITÈRES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Avant d'aborder les critères socio-économiques qui régiront le choix des projets, il s'avère important de préciser que la SOTAN n'entend exercer aucun contrôle quant au choix des individus qui viendront habiter sur le site. La Société transigera avec des organismes qui devront satisfaire ses critères de sélection.

C'est ainsi que pour les H.L.M., l'Office municipal d'habitation de Montréal assumera la responsabilité de l'attribution des logements aux personnes éligibles, suivant les critères approuvés par la S.H.Q.

Quant aux coopératives sans but lucratif et les O.S.B.L., la S.H.Q. et la S.C.H.L. ont établi des critères d'admissibilité, notamment quant au type de clientèle visée. Ainsi, la priorité est accordée aux familles et aux demandes venant de clientèles consacrant plus de 25% de son revenu familial au logement ou vivant dans des conditions de logement présentant de sérieuses carences quant à l'habitabilité. La clientèle devrait être composée majoritairement de ménages à revenus modestes (moins de 25 000 \$/année). Au moins 15% des unités doivent être réservées à des ménages à faible revenu, c'est-à-dire ayant besoin d'une aide de dernier recours. La capacité de payer des futurs résidents doit être suffisante, compte tenu des subventions disponibles; ils doivent également démontrer que l'intervention de la S.C.H.L. est requise et qu'ils disposent de l'appui et des ressources nécessaires à la formation/organisation de leur groupe et au cheminement de leur dossier. De plus, la majorité des membres du groupe-client doit être clairement identifiée. Une autre priorité est accordée aux projets émanant des secteurs géographiques où les besoins en logement sont les plus grands. Ainsi, aucun projet neuf ne peut être réalisé dans un secteur où le taux d'inoccupation est supérieur à 2,5%.

La SOTAN entend s'impliquer activement dans le processus de sélection des coopératives et O.S.B.L. et, à cette fin, définira ses propres critères socio-économiques et ce, en faisant appel à des groupes de ressources techniques oeuvrant déjà dans les quartiers où se recrutera la majorité de la clientèle du projet. Ces critères prendront également en compte la capacité de gestion des groupes intéressés.

Quant aux projets dévolus à l'entreprise privée, ce sont les lois du marché immobilier qui prévaudront. À cet égard, il serait opportun de rappeler que les fluctuations importantes observées au cours des dernières années quant au rythme des mises en chantier sont entièrement attribuables à des facteurs (taux d'intérêt, programme de subventions) sur lesquels la Société n'exerce aucune forme de contrôle.

3.3.2.3 AUTRES CRITÈRES

Chaque projet adjudgé par la Société devra être réalisé selon un échéancier préalablement déterminé. Cet échéancier sera inclus dans l'acte de vente et deviendra ainsi une obligation contractuelle pour les adjudicataires.

La Société obligera également les promoteurs de l'entreprise privée à préciser les prix de vente de chaque type de logement qu'ils réaliseront.

Finalement, le Conseil d'administration a fixé à 150 le nombre maximal de logements par demande de propositions. À noter toutefois, qu'un entrepreneur en faveur duquel un projet a été adjudgé pourra participer à une nouvelle demande de propositions, laquelle sera analysée en regard des critères préalablement définis.

3.3.3 Choix des projets

Le choix de tous les projets à réaliser sur le site des terrains Angus incombe au Conseil d'administration de la Société. C'est pourquoi, en conformité des critères architecturaux et socio-économiques qu'elle s'est définie, la SOTAN, assistée de son personnel et du Comité d'intégration architecturale, prendra toutes les mesures requises pour s'assurer que tous les projets seront conformes à ses objectifs.

Tel que déjà mentionné, c'est à l'Office municipal d'habitation qu'incombera la responsabilité de la gestion des habitations à loyer modique. Ce type de projet ne pourra se réaliser que suite à la vente des emplacements requis pour l'implantation des bâtiments. Cette transaction immobilière ne s'effectuera que lorsque la Société sera pleinement satisfaite de la conception des immeubles qui seront dévolus à cette catégorie socio-économique de population.

Quant aux projets de type coopératif ainsi que les O.S.B.L., seuls les organismes qui auront soumis une demande, suite à l'annonce du nombre d'unités disponibles pour le site, seront considérés pour fin d'analyse. La décision de retenir un projet sera assumée par le Conseil d'administration suite à une analyse conjointe avec la S.C.H.L. Sa décision sera fondée sur les critères architecturaux et socio-économiques préalablement exposés.

Finalement, la SOTAN procèdera au lancement de demandes de propositions, selon un programme qu'elle élaborera pour tous les emplacements dévolus à l'entreprise privée. L'analyse de ces propositions sera assumée par le personnel de la Société en collaboration avec le Comité d'intégration architecturale. Encore là, le Conseil d'administration assumera la responsabilité de désigner un adjudicataire.

3.4 LES MOYENS DE MISE EN OEUVRE

3.4.1 Les pratiques administratives

Les pratiques administratives que la SOTAN a adoptées pour régir sa gestion sont conformes à celles en vigueur dans les différents organismes gouvernementaux et municipaux; c'est-à-dire, des pratiques éprouvées et adaptées à la gestion des affaires publiques. De plus, la Société favorise une gestion objective, ouverte et efficace.

Les efforts que la Société a consentis, jusqu'à ce jour, pour associer les principaux intéressés au projet, de même que la recherche de l'équilibre financier de ses opérations, démontrent les intentions du Conseil d'administration quant au type de gestion que la SOTAN entend privilégier.

3.4.2 Le personnel

La SOTAN prévoit maintenir ses ressources humaines au plus bas niveau, compatible avec une saine gestion. Pour ce faire, elle envisage de mettre à contribution les compétences des divers organismes gouvernementaux et municipaux, ainsi que des firmes de consultants, lorsque requis. Elle peut faire appel aux ressources humaines de divers services de la Ville de Montréal, tels les services des Travaux publics, des Finances et de l'Urbanisme, de même que sur la collaboration de certains organismes para-municipaux, dont l'Office municipal d'habitation de Montréal et la SOMHAM. Elle pourra également compter sur la collaboration des représentants de la S.H.Q. et de différents ministères.

Les effectifs de la SOTAN consistent en un petit noyau d'employés assurant la gestion d'ensemble et la coordination entre les divers intervenants.

Le personnel de la Société est présentement constitué de:

- un directeur général⁽¹⁾
- un directeur général-adjoint⁽¹⁾
- une secrétaire.

(1)Le salaire de ces deux employés est assumé respectivement par la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec.

Dans l'avenir, les effectifs devront évidemment fluctuer en fonction des besoins du moment, ainsi que des responsabilités qu'aura à assumer la Société. Ainsi, avec le démarrage des projets d'habitation, les services d'un(e) préposé(e) à la mise en oeuvre et ceux d'un(e) relationniste pourraient s'avérer nécessaires.

3.4.3 Le contrôle de la qualité

La recherche de l'équilibre financier obligera la SOTAN à vendre ses terrains à la valeur marchande, sans être inférieur au prix de revient. Cette valeur marchande anticipée pourra être supérieure aux prix demandés dans le cadre de l'Opération 20 000 logements. Pour être en mesure de soutenir la concurrence, la Société tentera d'agir positivement sur la valeur marchande de ses terrains par la qualité exceptionnelle de ses projets, contribuant ainsi à une appréciation de la valeur foncière.

Pour ce faire, la Société entend tout mettre en oeuvre pour atteindre ses objectifs de qualité. En complément des inspections effectuées par le service des Permis et Inspections de la Ville de Montréal, la SOTAN se propose d'implanter un programme spécial de contrôle de la qualité avec la participation de ce service ou en faisant appel à des consultants. La Société étudiera également la pertinence de se doter d'un programme d'assurance qualité.

3.4.4 Le suivi du projet

Tel que déjà mentionné, les actes de vente des terrains référeront non seulement aux plans soumis par les intervenants, auxquels ils devront se conformer, mais également contiendront l'échéancier de réalisation de chacun des projets. Par conséquent, cette double obligation contractuelle devra faire l'objet d'un suivi de la part de la SOTAN.

À cet égard, il y a lieu de mentionner que le service des Permis et Inspections exerce déjà un contrôle très rigoureux des projets adjugés dans le cadre de l'Opération 20 000 logements et qui font l'objet d'une demande de permis de construire et ce, en s'assurant de la conformité des plans soumis à leur approbation avec ceux ayant servis lors de la présentation du projet au comité de sélection.

Il est donc possible qu'une procédure semblable puisse être établie pour les projets qui seront adjugés par le Conseil d'administration. À défaut d'une entente avec le service concerné, cette tâche pourrait être assumée par un consultant, en ayant soin au préalable de s'assurer de sa non-participation à quelque projet que ce soit sur le site.

3.4.5

La promotion

La Société a retenu les services de la Coopérative "Les Nuages" pour assurer la promotion de ce projet de développement auprès des divers intervenants. Dès l'adoption de la version finale du plan directeur de développement, des informations seront transmises régulièrement aux médias pour faire connaître le déroulement du projet ainsi que les prises de décision. Ces renseignements seront rendus publics par voie de conférences de presse ou de communiqués de presse.

De plus, toutes les personnes intéressées pourront consulter les plans d'aménagement des projets de construction résidentielle, suite à leur adjudication par le Conseil d'administration. Le personnel de la SOTAN fournira toutes les explications requises pour une meilleure compréhension de ces projets et de leur intégration dans le cadre du plan directeur de développement du site. Finalement, toute révision majeure du concept d'aménagement pourrait faire l'objet, avant d'être transmise aux représentants du gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal, d'une consultation dont les modalités restent à définir.

Une campagne de publicité devrait être lancée au cours de l'été 1984, afin de faire connaître au public le projet et ses avantages. Ce plan de promotion sera établi en fonction des clientèles-cibles visées: coopératives, O.S.B.L., entreprise privée.

3.4.6

Le soutien aux intervenants

Afin d'aider les intervenants dans l'atteinte des objectifs d'aménagement et mixité des formes de tenure, la SOTAN propose la création d'une structure d'accueil dont les principaux rôles seraient de faciliter:

- l'intégration des nouveaux résidents au milieu en faisant connaître les services offerts sur le site et dans les quartiers périphériques;
- les relations entre les nouveaux résidents et les coopératives, les promoteurs, les entrepreneurs, la SOTAN, etc.;
- la gestion des espaces communautaires (cour arrière, sentiers-piétons, etc.).

Cette structure d'accueil, qui serait des plus simples, pourrait être constituée d'une seule personne. Cette dernière devra toutefois compter sur la collaboration des représentants d'organismes locaux, avec lesquels la SOTAN aura préalablement convenu des modalités devant régir une telle coopération.

3.4.7 Les études et mandats

Dans la poursuite de ses objectifs, la SOTAN aura à réaliser ou à confier certaines études et mandats tels que:

- établissement de l'échéancier directeur;
- préparation du budget pro forma;
- propositions de projets de démonstration;
- propositions sur l'intégration des personnes âgées et des handicapés;
- recherche de formules susceptibles de réduire les prix de revient des logements;
- détermination des modalités devant régir une intervention hors site;
- recherche de programmes de gestion des cours arrières et des aires communes de stationnement;
- évaluation de la valeur marchande.

3.4.8 Le bilan pro forma

À la suite de l'approbation du plan directeur par les autorités concernées, la SOTAN établira son échéancier directeur qui servira à la préparation du bilan pro forma.

Annexe 1

"ANNEXE I"

AUDIENCES PUBLIQUES DES 27, 28 MARS ET 5 AVRIL 1984

TABLEAU SYNOPTIQUE

SOCIÉTÉ DES TERRAINS ANGUS
LISTE DES PARTICIPANTS AUX AUDIENCES PUBLIQUES
TENUES LES 27, 28 MARS ET 5 AVRIL 1984

1. Monsieur Robert Lemay
2. Table Populaire de Concertation
3. Coopérative d'Habitation Idéale
4. Comité de logement Rosemont
5. Monsieur Jude Côté
6. Comité de coordination Desjardins
7. Association des locataires de Montréal-Nord
8. Club des Consommateurs de Saint-Michel
9. Coopérative d'Habitation "La Parenthèse de Montréal"
10. RCM de Montréal
11. C.L.S.C. Hochelaga-Maisonneuve
12. Parti communiste du Québec
13. Coopérative d'Habitation Champlain-Lafontaine
14. Groupe d'action H.P.U.
15. Association des locataires Hochelaga Maisonneuve
16. Association du Parti Québécois de Rosemont et de Maisonneuve
17. Carrefour familial Hochelaga
18. G.R.T. Milton Parc Inc...
19. Association québécoise pour la défense des droits des retraités et préretraités
20. Conscience-Naissance
21. Regroupement des garderies
22. Nous Nous Intégrons en Commun Inc.
23. Monsieur Claude Boucher
24. C.L.S.C. Rosemont
25. Carrefour des femmes de Rosemont
26. SSJB Section Plateau Mont-Royal
27. Coop des Consommateurs de Montréal
28. Monsieur Marc Dagenais
29. Regroupement des organismes ethniques
30. Les prêtres d'Hochelaga-Maisonneuve

SOCIÉTÉ DES TERRAINS ANGUS

AUDIENCES PUBLIQUES DES 27-28 MARS ET 5 AVRIL 1984

TABLEAU SYNOPTIQUE

MÉMOIRE	RÉPARTITION SOCIO-ÉCONOMIQUE	PLAN D'AMÉNAGEMENT	INTERVENTION HORS SITE	AUTRES CONSIDÉRATIONS
#1	Défavorable à la construction de logements sociaux.	—	—	—
#2	En faveur d'une majorité de logements sociaux pour les moins de 15 000\$ et les handicapés.	Réclame: • 2 000 logements; • la mixité à l'intérieur des îlots.	N'est pas opposé; mais avec contrôle sur le coût des loyers. C'est une manoeuvre de diversion.	S'adressera directement aux gouvernements et réclame un débat public, avec messieurs Lamarre, Tardif et Leblanc.
#3	—	—	—	Réserve les terrains pour 12 logements.
#4	Réclame: • une majorité de logements sociaux; • un aménagement représentatif de la composition et des besoins de la population de Rosemont, Hochelaga-Maisonneuve et Plateau Mont-Royal.	—	—	<ul style="list-style-type: none"> • Demande de surseoir aux travaux et de laisser les autorités s'expliquer avec les citoyens. • Réclame que les députés et conseillers se prononcent sur le projet, dans les journaux. • Réclame un débat public avec MM. Lamarre, Tardif et Leblanc.
#5	Satisfait.	—	—	—
#6	Satisfait.	Satisfait.	La trouve intéressante, mais danger de spéculation. Désire connaître les ententes entre la SOTAN et les gouvernements sur le financement. Désire fournir le financement.	<ul style="list-style-type: none"> • Préfère plus d'unités de type coopératif et OSBL. • Souhaite que le fonds S.D.C.-Habitation soit soutenu par le gouvernement provincial.
#7	Rejette le plan parce que pas suffisamment de logements sociaux pour les plus démunis.	—	—	<p>Appuie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le plan de monsieur Pierre Morisset (Mémoire #14); • les revendications de la Table de concertation (Mémoire #2).

SOCIÉTÉ DES TERRAINS ANGUS

AUDIENCES PUBLIQUES DES 27-28 MARS ET 5 AVRIL 1984

TABLEAU SYNOPTIQUE

MÉMOIRE	RÉPARTITION SOCIO-ÉCONOMIQUE	PLAN D'AMÉNAGEMENT	INTERVENTION HORS SITE	AUTRES CONSIDÉRATIONS
#8	—	—	—	Considère le délai trop court pour préparer un mémoire.
#9	Considère qu'elle ne répond pas aux besoins réels de la population.	—	—	—
#10	Recommande de la modifier de la façon suivante: 20 à 50% de HLM; 50 à 60% de coopérative d'habitation locative; 20 à 25% de copropriété.	<p>Réclame:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hauteur des bâtiments plus spécifiques (3 1/2 étages); • densité plus grande de duplex et triplex jumelés; • élimination des unifamiliales; • 1 950 logements; • rues locales moins larges et bordées d'arbres; • mixité à l'intérieur des îlots; • stationnement hors rue limité à 50% pour libérer les passages piétonniers et les espaces arrières. 	<p>Demande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • son abandon; • que la SOTAN se consacre uniquement à son mandat sur le site. 	—
#11	Recommande de la modifier de la façon suivante: 500 HLM pour familles et personnes âgées; 1 000 logements de type Coop, OSBL ou autres pour les familles de moins de 20 000 \$; le reste des logements de type coopératif et copropriété pour les familles de 20 000 \$ à 35 000 \$; insertion des handicapés.	<p>Recommande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pas de grands collectifs, plutôt des triplex et multiplex; • élimination des unifamiliales; • 2 000 logements; • mixité à l'intérieur des îlots; • moins de stationnement hors rue et mini-parcs, dans les espaces arrières. 	<p>Considère qu'elle ne doit pas modifier la répartition socio-économique sur le site ni le nombre de logements.</p>	<p>Demande de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • prolonger les deuxièmes audiences; • tenir compte des recommandations faites aux audiences; • poursuivre la consultation pendant le développement.

SOCIÉTÉ DES TERRAINS ANGUS

AUDIENCES PUBLIQUES DES 27-28 MARS ET 5 AVRIL 1984

TABLEAU SYNOPTIQUE

MÉMOIRE	RÉPARTITION SOCIO-ÉCONOMIQUE	PLAN D'AMÉNAGEMENT	INTERVENTION HORS SITE	AUTRES CONSIDÉRATIONS
#12	<ul style="list-style-type: none"> • Réclame une majorité de logements sociaux. • Conteste l'approche. • Favorise plus de logements pour coopératives locatives et HLM. 	—	Comporte les mêmes problèmes de répartition socio-économique que le site Angus.	<ul style="list-style-type: none"> • Les intérêts des commerçants passent avant ceux de la population. • Remarque que le plan ne tient pas compte des audiences des 18 décembre et 8 janvier.
#13	Considère qu'il n'y a pas suffisamment de logements alloués aux coopératives à capitalisation et locatives.	<ul style="list-style-type: none"> • Recommande de modifier l'orientation de l'axe nord-sud de 20° sud-est. 	—	<p>Annonce son projet éco-design-maison solaire.</p> <p>Le site Angus est idéal pour son projet de démonstration éco-design.</p>
#14	—	—	—	Adopte les positions de la Table de concertation (Mémoire #2).
#15	Considère qu'il n'y a pas suffisamment de logements sociaux pour les moins de 15 000 \$ et de HLM destinés aux familles.	<p>Demande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la mixité à l'intérieur des îlots; • que les HLM soient répartis sur l'ensemble du site. 	<p>Considère qu'elle ne fait pas sérieux parce que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pas d'entente avec les gouvernements; • pas d'évaluation des coûts; • pas de budgets. 	S'adressera directement aux représentants gouvernementaux.
#16	<p>Réclame une majorité de logements sociaux pour les moins de 25 000 \$ (individus et familles) par des coopératives, HLM ou OSBL.</p> <p>Favorise logement coopératif de location.</p>	<p>Réclame:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 000 logements; • l'élimination des unifamiliales; • plus de HLM de façon à ne pas dépasser 3 1/2 étages; • de prévoir un centre communautaire. 	—	<p>Demande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de tenir compte des recommandations faites aux audiences; • de poursuivre la consultation pendant le développement; • que la propriété des immeubles commerciaux reviennent à une Coop ou un OSBL dont les marchands seront les membres.

SOCIÉTÉ DES TERRAINS ANGUS

AUDIENCES PUBLIQUES DES 27-28 MARS ET 5 AVRIL 1984

TABLEAU SYNOPTIQUE

MÉMOIRE	RÉPARTITION SOCIO-ÉCONOMIQUE	PLAN D'AMÉNAGEMENT	INTERVENTION HORS SITE	AUTRES CONSIDÉRATIONS
#17	Réclame une majorité de logements sociaux pour les moins de 15 000 \$ (familles et individus). Logements en coopérative et copropriété pour les familles et individus entre 15 000 \$ et 35 000 \$.	Réclame: <ul style="list-style-type: none"> • 2 000 logements; • bâtiments de petite taille; • mixité à l'intérieur des îlots; • équipements communautaires, garderies, écoles. 	—	Se déclare solidaire des mémoires #4, #14, #15.
#18	—	—	—	Ce mémoire est une réponse au plan directeur de la SOTAN et présente des simulations financières conformes aux interventions faites pendant les audiences des 18 décembre et 8 janvier.
#19	—	—	—	Se déclare membre de la Table de concertation et ne présente pas de mémoire.
#20	Considère que le plan favorise: <ul style="list-style-type: none"> • l'achat plutôt que la location; • les 25 000 \$ et plus. 	—	Juge qu'elle est une offre de dernière heure.	Estime que le plan a les mêmes objectifs que l'Opération 20 000 logements.
#21	—	—	—	Reconnaît l'originalité du plan qui prévoit des garderies.
#22	Réclame une majorité de logements sociaux dont 10% devraient être alloués aux handicapés.	Estime que les handicapés ont été oubliés et qu'ils ont droit à l'accès universel.	—	Endosse les recommandations de la Table de concertation.

SOCIÉTÉ DES TERRAINS ANGUS

AUDIENCES PUBLIQUES DES 27-28 MARS ET 5 AVRIL 1984

TABLEAU SYNOPTIQUE

MÉMOIRE	RÉPARTITION SOCIO-ÉCONOMIQUE	PLAN D'AMÉNAGEMENT	INTERVENTION HORS SITE	AUTRES CONSIDÉRATIONS
#23	Demande une majorité de logements sociaux dont 51% devraient être accessibles aux 15 000 \$ et moins (HLM et coopératives locatives).	—	—	Il faut une intervention gouvernementale pour que les 15 000 \$ et moins aient accès à la majorité des logements. Si la SOTAN ne modifie pas son projet, s'adressera directement aux gouvernements.
#24	<ul style="list-style-type: none"> • Juge qu'il n'y a pas suffisamment de logements sociaux; • et qu'aucun HLM n'est prévu pour les familles et les handicapés. 	Demande: <ul style="list-style-type: none"> • l'élimination des unifamiliales; • la prévision d'une salle communautaire; • la mixité à l'intérieur des îlots; • des aires de jeux pour les enfants; • la réduction des espaces de stationnement pour augmenter le nombre de logements. Juge le plan terne et sans originalité.	—	<ul style="list-style-type: none"> • La SOTAN est à blâmer pour ne pas avoir été chercher des subventions gouvernementales permettant plus de HLM. • La SOTAN n'est pas un interlocuteur valable. • Il faut que les hommes politiques se prononcent sur l'utilisation du site. • Les audiences publiques sont un simulacre de consultation.
#25	Considère qu'il n'y a pas suffisamment de logements sociaux.	—	—	Les audiences publiques sont un simulacre de consultation.
#26	<ul style="list-style-type: none"> • Réclame une majorité de logements sociaux pour les 15 000 \$ et moins et les handicapés. • Juge qu'il n'y a pas suffisamment de logements pour les 25 000 \$ et moins. 	Demande de: <ul style="list-style-type: none"> • éliminer les unifamiliales; • construire 2 000 logements; • relocaliser les HLM; • favoriser la mixité à l'intérieur de chaque îlot. 	Réclame son abandon.	Exige: <ul style="list-style-type: none"> • une rencontre publique entre messieurs Lamarre, Tardif, Leblanc et la Table de concertation.

SOCIÉTÉ DES TERRAINS ANGUS

AUDIENCES PUBLIQUES DES 27-28 MARS ET 5 AVRIL 1984

TABLEAU SYNOPTIQUE

VII

MÉMOIRE	RÉPARTITION SOCIO-ÉCONOMIQUE	PLAN D'AMÉNAGEMENT	INTERVENTION HORS SITE	AUTRES CONSIDÉRATIONS
#27	<p>Juge qu'il faut:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 550 logements pour les 20 000 \$ et moins et 1 300 logements pour les 20 000 \$ et plus; dont 335 pour personnes âgées et 650 occupés par leurs propriétaires. 	—	—	Favorise les coopératives d'habitation.
#28	Satisfait.	Est satisfait et demande de prévoir un local communautaire pour 200 à 300 personnes.	—	Si les logements sont construits par des entrepreneurs, les coûts des loyers seront trop élevés; c'est pourquoi il préconise une autre forme de gestion pour le site soit le mode de gestion de grands projets.
#29	Est en faveur d'une majorité de logements sociaux.	—	—	Endosse les recommandations de la Table de concertation (Mémoire #2). Craint les effets spéculatifs sur le vieux stock de logements des environs.
#30	<p>Réclame une majorité de logements sociaux pour les familles de moins de 15 000 \$, sous forme de HLM et Coop d'habitation.</p> <p>Préconise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 200 HLM pour le troisième âge; • 300 à 400 HLM pour famille à faible revenu; • 1 400 logements sociaux en Coop, dont la moitié pour les moins de 17 600 \$; • 300 à 400 propriétés individuelles ou copropriétés pour les familles de plus de 25 000 \$. 	<p>Demande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la mixité et la diversité à l'intérieur des îlots; • l'élimination des unifamiliales et des logements strictement locatifs. 	La trouve séduisante.	<p>Juge que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il faut une intervention gouvernementale pour dépasser les 30% de logements sociaux; • la SOTAN doit tout mettre en oeuvre pour débloquer des crédits.

SOCIÉTÉ DES TERRAINS ANGUS

AUDIENCES PUBLIQUES DES 27-28 MARS ET 5 AVRIL 1984

SOMMAIRE DU TABLEAU SYNOPTIQUE

RÉPARTITION SOCIO-ÉCONOMIQUE			PLAN D'AMÉNAGEMENT		INTERVENTION HORS SITE	
LOGEMENTS SOCIAUX			ACCEPTER	MODIFIER	POUR	CONTRE
MOINS	ASSEZ	PLUS				
#1	#5 #6 #27 #28	#2 #4 #7 #9 #10 #11 #12 #13 #15 #16 #17 #20 #22 #23 #24 #25 #29 #30	#6 #28	#2 #10 #11 #13 #15 #16 #17 #22 #24 #26 #30	#2 #6 #11 #30	#10 #12 #20 #26
1	4	19	2	11	4	4



URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

Objet : Projet de développement des terrains des ateliers Angus
 Situés entre le boulevard Saint-Michel et la voie ferrée,
 et entre la rue Rachel et la rue Gilford
 Quartier municipal Petite-Côte (19)
 District électoral Rosemont (20)
 Arrondissement Rosemont/Petite-Patrie (III)

CONTEXTE HISTORIQUE

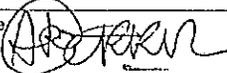
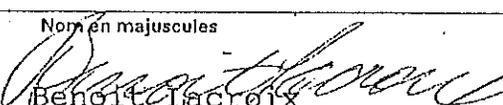
De 1904 à 1992, les usines Angus ont constitué un complexe important de fabrication et de réparation de matériel ferroviaire, qui a influencé considérablement le développement du quartier Rosemont et l'essor industriel de Montréal.

La pointe de production se situe en 1939, durant le deuxième conflit mondial, avec 12 000 employés et la fabrication de matériel militaire. A partir de 1945, les activités diminuent graduellement et en 1974 commence la démolition des bâtiments situés à l'est du boulevard Saint-Michel.

En effet, à l'origine les usines Angus occupaient un emplacement de 87 hectares, plus étendu que celui d'aujourd'hui, allant de la voie ferrée à l'ouest à la rue Bourbonnière à l'est et de la rue Gilford au nord à la rue Rachel au sud. L'épine dorsale concentrant les principales activités de cet emplacement était le Midway, sur lequel s'élevaient soixante-huit bâtiments, dont un moulin à bois, des ateliers, une école d'apprentis, un hôpital, une banque, etc.

Le démantèlement de la majorité de ces bâtiments et la mise en oeuvre du projet de la SOTAN ont fait passer la superficie du terrain des ateliers Angus de 87 hectares à près de 50 hectares et ont fourni l'opportunité de rétablir certains liens nord-sud, en particulier celui du boulevard Saint-Michel.

En janvier 1992, Le Réseau C.P. Rail Immobilisation annonce la fermeture des usines Angus laissant sans occupation le dernier et le plus grand espace à développer de toute la partie centrale du territoire montréalais, espace comptant des éléments importants du patrimoine industriel de Montréal.

Signature 	Nom en majuscules 	Téléphone	Date	Page
Anne-Rose Gorroz	Benoît Lacroix		13.02.95	1 de 17

Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général



S

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

CONTEXTE DE REDÉVELOPPEMENT

Lors de l'élaboration du Plan d'urbanisme, la réutilisation des terrains des ateliers Angus, encore en opération, a fait l'objet de discussions, alimentées surtout par deux principaux intervenants : le Réseau CP Rail Immobilisation et la Corporation de développement économique et communautaire (CDEC).

Au printemps 1992, les usines ayant fermé, le CP propose un projet mixte où la fonction résidentielle est dominante, tandis que la CDEC souhaite maintenir la vocation industrielle de l'ensemble du site.

En décembre 1992, après l'étude publique et l'adoption du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, les représentants du C.P. déposent un plan de site pour les terrains Angus, conformément aux exigences du Plan d'urbanisme qui visent à contrôler le morcellement et l'aménagement des grands terrains.

Ce plan de site propose une utilisation à la fois industrielle et résidentielle des terrains visés, nécessitant donc un amendement au plan directeur de l'arrondissement Rosemont/Petite-Patrie qui prévoyait une affectation exclusivement industrielle des terrains en cause.

En mai 1994, cet amendement au Plan directeur est présenté pour étude publique au Conseil de l'arrondissement Rosemont/Petite-Patrie qui recommande dans son avis :

- le développement résidentiel sur la moitié du terrain;
- des hauteurs minimales sur le site de 4 mètres ainsi qu'une densité maximale de 4,5;
- la suppression de l'obligation de la continuité commerciale sur la rue Rachel entre les rues Saint-Germain et Préfontaine.

Différentes données doivent également être fournies, relatives à :

- la contamination des sols et les méthodes de décontamination;
- le partage des coûts des infrastructures;
- la réutilisation des bâtiments patrimoniaux;
- les impacts du projet sur la circulation;
- la circulation lourde sur le site;
- le traitement détaillé des interfaces;
- la distribution des parcs et espaces verts sur le site;
- l'évaluation de l'impact fiscal du projet.

Signature	Nom en majuscules	Téléphone	Date	Page
			13 02 95	2 de 17
Anne-Rose Gorroz - Benoît Lacroix				
Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général				



Sei

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

Il y est recommandé également que, suite aux modifications au Plan directeur, le développement des terrains Angus soit conditionnel à l'approbation, à ces fins, d'un programme de développement sur l'ensemble du site.

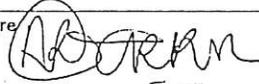
A sa séance du 20 juin 1994, le Conseil entérine ces recommandations.

Au printemps 1994, les représentants du CP déposent un programme de développement comprenant la description du type de constructions et d'occupations projetées ainsi que la grille de rues, la localisation des espaces verts et l'aménagement des espaces extérieurs.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Les principaux enjeux qui ont guidé la planification du site sont les suivants :

- la réintégration des terrains visés dans le prolongement des rues existantes et de la trame urbaine;
- le partage de l'espace entre les fonctions résidentielles et industrielles et la transition harmonieuse entre ces deux secteurs;
- la définition et la lisibilité de l'organisation spatiale;
- la prise en compte du caractère historique du site, de la mémoire et du génie du lieu par la conservation et la réutilisation des bâtiments patrimoniaux comme la caserne de pompiers et le bâtiment administratif, par l'élaboration de scénarios sur l'avenir du Locoshop et de la Fonderie, et par la mise en valeur du Midway;
- le développement résidentiel autour de squares répondant à la nouvelle population résidante et lui permettant de s'approprier son milieu de vie;
- la création d'un centre de services;
- le respect de la législation environnementale, en collaboration avec le ministère de l'environnement et de la Faune et avec la Direction Régionale de la Santé Publique, en ce qui concerne la décontamination des sols.

Signature 	Nom en majuscules	Téléphone	Date	Page
Anne-Rose Gorroz	Benoit Gacoux		13/02/95	3 de 17

Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général



Sei

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

CONTEXTE URBAIN

Caractéristiques du cadre bâti existant

Le terrain des ateliers Angus est localisé à la limite sud-ouest de l'arrondissement Rosemont/Petite-Patrie, au coeur d'un secteur densément occupé de la ville de Montréal. Il est délimité par le boulevard Saint-Michel, la rue Gilford au sud du boulevard Saint-Joseph, la rue Rachel et les voies ferrées.

On trouve à l'est du site, de l'autre côté du boulevard Saint-Michel, le secteur résidentiel de la SOTAN et à l'ouest, un secteur mixte industriel, commercial et institutionnel.

Le nord-ouest du site abrite un ensemble industriel principalement composé d'entreprises manufacturières et de commerce de gros. Le nord-est est occupé à des fins résidentielles et comprend également un CLSC, un centre communautaire et une école.

Au sud-est, s'érigent le centre hospitalier J.-H. Charbonneau, le centre d'accueil Préfontaine et des habitations et au sud-ouest un ensemble commercial.

Les abords des terrains Angus sont constitués en bonne partie par un bâti de duplex et de triplex en rangées de deux à trois étages. On note également des bâtiments multifamiliaux de moins de 4 étages autour des parcs Pélican et Lafond et des places Basile-Patenaude et Henri-Valade, ainsi que des gabarits de 2 à 4 étages dans le secteur de la SOTAN. Quant aux bâtiments industriels, ils couvrent de grandes surfaces et amènent entreposage et stationnement extérieurs qui déstructurent le tissu urbain.

Occupation actuelle

Le site Angus, d'une superficie de 504 857 mètres carrés, est utilisé depuis deux ans pour l'entreposage d'automobiles transportées par voie ferroviaire depuis la côte ouest et en attente de distribution vers divers points de vente de la région métropolitaine.

Outre la présence des rails sur une partie de l'emplacement, vestiges de l'occupation industrielle du début du siècle, cinq bâtiments seulement sur les soixante-huit construits à l'origine demeurent sur les terrains Angus:

Signature	Nom en majuscules	Téléphone	Date	Page
	Benoit Lacroix		13.02.95	4 de 17

Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général



Ser.

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

- le bâtiment administratif, datant de 1903, s'élevant sur quatre niveaux, et présentant une architecture industrielle;
- la caserne de pompiers, construite en 1903, se composant d'une partie de deux étages avec murs pignons et d'une tour qui permettait de faire sécher les boyaux d'incendie;
- l'atelier de locomotives (Locoshop), qui mesurait, à sa construction en 1904, 350 mètres de long sur 50 mètres de large. Il est agrandi en 1910 et en 1920 pour atteindre 411 mètres de long sur 72 mètres de large. Il est partagé en trois parties dans sa largeur: l'aire de construction des locomotives, celle de la machinerie lourde et celle de la machinerie légère;
- la Fonderie, construite en 1903;
- l'atelier de réparation des wagons, construit en 1976 et occupé actuellement par le Cirque du Soleil, au nord-ouest du site.

DESCRIPTION DU PROJET PROPOSE

1. Utilisation multifonctionnelle des terrains Angus

La proposition vise une utilisation industrielle à l'ouest et résidentielle à l'est, dans le prolongement du cadre bâti environnant.

Des services et des commerces d'appoint, peu présents actuellement dans la zone immédiate et quasi absents à l'intérieur du développement de la SOTAN, sont associés à ces deux usages principaux mais seront localisés dans un noyau à proximité de la porte Rachel.

L'objectif est de développer une typologie de bâtiments résidentiels variée afin de répondre aux diverses demandes du marché, ainsi qu'un parc industriel destiné à favoriser l'émergence d'entreprises à main-d'oeuvre locale.

2. Développement résidentiel

1812

Il est proposé, pour un total global d'environ 1900 logements, des maisons de ville ou unifamiliales, des triplex, des petites conciergeries de 6 à 8 unités et des conciergeries plus imposantes de 4 à 8 étages pour la plupart en copropriété divisée.

Signature	Nom en majuscules	Téléphone	Date	Page
			13.02.95	5 de 17
Anne-Rose Gorroz - Benoît Lacroix				
Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général				



Sol

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

Le marché des conciergeries locatives pour personnes âgées autonomes existe, mais des études de marché spécifiques devront être réalisées avant toute construction de ce type sur les terrains Angus.

2.1. Hauteur et densité

Les hauteurs varient de 14 mètres à 30 mètres. Les habitations unifamiliales avec toit en pente ont des hauteurs de 2 à 3 étages, les triplex et les petites conciergeries de 2 à 4 étages, les autres conciergeries de 4 à 8 étages.

La densité maximum fixée est de 3 sauf pour le secteur localisé le long de la rue Rachel où la densité est de 4.

2.2. Implantation et alignement de construction

Les implantations maximales retenues sont de 50% pour l'ensemble de la zone résidentielle et de 70% pour les conciergeries.

On note d'ailleurs que dans le secteur construit à l'est, le taux d'implantation est de 50%, tandis que pour les secteurs anciens le taux est de 70%.

Les alignements sont définis par rapport au caractère de la rue adjacente et varient de 1,5 mètre à 6 mètres.

Les reculs arrière sont fixés à 5 mètres au lieu de 3, afin de donner à ce quartier résidentiel des cours arrière mieux aérées.

2.3. Stationnement

Les stationnements sont tous intérieurs, sauf en ce qui concerne une partie de ceux des conciergeries, qui pourraient être permis à l'extérieur jusqu'à concurrence de 20%.

Dans tous les cas, les stationnements prévus représentent au moins une case par logement.

Signature	Nom en majuscules	Téléphone	Date	Page
			13.02.95	6 de 17
Anne-Rose Gorroz - Benoit Lacroix				
Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général				



Se.

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

3. Caractéristiques industrielles

La CDEC est considérée par le CP comme l'organisme responsable de la définition et de la mise en oeuvre du projet industriel et des infrastructures nécessaires à son développement, ainsi que de l'identification des créneaux industriels porteurs et de la promotion du développement industriel.

Afin de faciliter l'installation d'entreprises légères, ou opérant dans le domaine du recyclage et de l'environnement comme cela est pressenti par la CDEC, les affectations industrielles à venir pourront comprendre, outre le type d'industries permises actuellement, des catégories d'industries légères.

Les fonctions industrielles en place comme le Cirque du Soleil ou les opérations ferroviaires de transport de véhicules automobiles sont maintenues jusqu'à ce qu'elles soient remplacées par les nouvelles fonctions.

4. Caractéristique de la «zone différée»

Les bâtiments existant sur le site, c'est-à-dire le bâtiment administratif, la caserne de pompiers, le Locoshop et la Fonderie, sont regroupés dans une «zone différée» qui doit faire l'objet d'une étude visant à évaluer les possibilités de réutilisation et les solutions appropriées qui pourront être retenues.

5. Les espaces verts et les équipements communautaires

Le présent projet intègre :

- un parc de quartier créant une interface entre la zone industrielle et la zone résidentielle, d'une superficie d'environ 2,5 hectares.

Cette superficie permettra de localiser des équipements récréatifs spécialisés s'adressant à des clientèles adolescentes et adultes (terrains de base-ball et de soccer par exemple), de favoriser l'accessibilité de ces différents groupes en évitant qu'un seul s'approprie l'espace de façon exclusive, de renforcer les échanges, l'animation et la sécurité;

Signature	Nom en majuscules	Téléphone	Date	Page
	Benoît Lacroix		13.02.95	7 de 17
Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général				



Serv...

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

- sept parcs de voisinage ou squares et deux parcs/places flanquant l'édifice administratif sur le Midway à l'entrée par la rue Rachel;
- une bande verte, pouvant servir aux fins du réseau vert, et longeant les voies ferrées du côté ouest du site ainsi que deux passages le reliant à la rue Molson. Cette bande verte sera grevée d'une servitude de passage en faveur de la Ville.

Pour le moment, la piste cyclable sera maintenue sur la rue Rachel et ne traversera pas le site jusqu'à son tracé actuel à l'intersection du boulevard Saint-Michel et de la Rue Rachel.

Ces différents parcs, squares et espaces verts représentent 10% de la superficie du site, c'est-à-dire environ 5 hectares, qui seront cédés par le promoteur à la municipalité, conformément au Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., C-01).

6. Grille de rues

Quatre axes principaux définissent le site, desservant autant la partie résidentielle qu'industrielle:

- le prolongement de la rue Molson, d'une emprise de 20 mètres, est la colonne vertébrale du secteur industriel;
- le prolongement de l'avenue du Mont-Royal, d'une emprise de 21 mètres, est l'axe principal de circulation transversale, au nord du site;
- le prolongement de la rue William-Tremblay, d'une emprise de 17 mètres, joue le même rôle d'axe principal de circulation transversale que le prolongement de l'avenue du Mont-Royal, mais dans de moindres débits et plus au sud du site;
- le prolongement de la rue Dézéry ou Midway, d'une emprise de 21 mètres, relie la rue Rachel au prolongement de la rue William-Tremblay et de l'avenue du Mont-Royal.

Les autres rues pénétrant dans le site sont le prolongement de la trame de rues environnante : 5ème, 6ème, 7ème Avenues et rue Saint-Germain.

Signature	Nom en majuscules	Téléphone	Date	Page
			13.02.95	8 de 17
Anne-Rose Gorroz - Benoît Lacroix				
Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général				



Se

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

Le prolongement de l'avenue du Mont-Royal jusqu'aux voies ferrées par une bande verte favorise en outre la mise en valeur d'une percée visuelle sur la montagne.

7. Circulation

L'étude de circulation indique que l'intersection du boulevard Saint-Michel et de la rue Rachel est congestionnée en périodes de pointe. Cette congestion est due surtout au sens unique en direction nord de la rue Davidson qui prolonge le boulevard Saint-Michel.

Le nouveau réseau de rues du projet pourrait offrir une réserve de capacité susceptible de détourner une part de la circulation de cette intersection congestionnée vers les prolongements de l'avenue du Mont-Royal, et des rues William-Tremblay, Molson, Dézéry/Midway ou Saint-Germain.

L'étude de circulation remarque par ailleurs que le réseau périphérique au site offre une réserve de capacité importante à l'ouest et au nord où il ne présente pas de problème d'absorption des nouveaux véhicules.

Le prolongement de la rue Molson est conçu pour accueillir les camions et les relier à l'autoroute métropolitaine, à l'autoroute 25 et accessoirement au pont Jacques-Cartier et à l'autoroute Ville-Marie. Les camions pourront aussi atteindre les rues d'Iberville, Papineau et Pie-IX par les voies Rachel, Saint-Joseph, Frontenac, Molson ou Masson, la réserve de capacité observée sur le réseau périphérique permettant d'accommoder les volumes de camionnage anticipés.

De plus, on note que la desserte du quartier en transport collectif est assurée par:

- l'accessibilité piétonne à la station de métro Préfontaine;
- les lignes d'autobus no 67 sur le boulevard Saint-Michel, et n° 97 sur la rue Rachel.

Enfin, dans le but de préserver la sécurité des enfants et la quiétude des résidants autour du parc de quartier, l'étude de circulation suggère de concentrer et diriger les accès aux industries vers la rue Molson.

Signature	Nom, en majuscules	Téléphone	Date	Page
			13/02/95	9 de 17
Anne-Rose Gorroz - Benoît Lacroix				
Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général				



Se

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

MISE EN OUVRE DU PROJET

1. Partage des coûts

Le coût des infrastructures sur le site, du côté résidentiel, incombe au promoteur selon la politique usuelle de financement des infrastructures de tout développement.

Le promoteur verse à la Ville des cotisations, calculées sur la moyenne des coûts généraux des infrastructures des trois années précédentes, puis cède l'emprise des rues et parcs à la Ville, qui procède alors, par étapes, à la mise en place des égouts et aqueducs, des trottoirs et de l'éclairage et de la signalisation. Ce partage des coûts revient approximativement à une participation de 75% du promoteur et à 25% de la Ville.

En ce qui concerne les infrastructures de la zone industrielle, notamment celles de la rue Molson, certaines ententes avec le Service du développement économique devront être prises, conséquemment aux discussions engagées.

Pour ce qui est des infrastructures hors site, l'étude effectuée par une firme d'ingénieurs-conseils ainsi que les ingénieurs du Service des travaux publics indiquent que le prérequis nécessaire à la viabilisation des terrains visés consiste en l'élargissement de l'émissaire-collecteur Lasalle, allant du sud de la rue Notre-Dame jusqu'au fleuve, dans l'axe de la rue Lasalle.

Le coût de cet élargissement est estimé approximativement à 4 millions de dollars, à la charge de la Ville. Cette opération nécessite six mois de préparation et un an de travaux.

2. Phasage du projet

La demande moyenne en logement sur le site est projetée à 180 unités d'habitation par année. La logique d'un phasage des différentes constructions est d'adapter l'offre de typologie résidentielle à la demande du marché.

La première phase du projet résidentiel se situe à l'est du site, entre le Midway et le boulevard Saint-Michel, face au projet de la SOTAN. Les phases subséquentes seront développées progressivement vers le nord et le sud, pour s'étendre ensuite vers le centre du site. Les conciergeries prévues sur la rue Rachel seront construites lors de phases ultérieures

Signature	Nom en majuscules	Téléphone	Date	Page
	Benoît Lacroix		13.02.95	10 de 17

Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général



Ser

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

3. «Zone différée»

L'étude de la zone de développement différée, qui doit être effectuée par le CP, poursuit les objectifs suivant:

- la définition de nouvelles vocations pour les bâtiments existants;
- la définition des modalités d'intervention au niveau architectural et structural, compatibles avec les affectations projetées sur le site, par exemple, fragmentation du bâti, ouvertures, combinatoires d'éléments anciens et contemporains, etc...;
- la définition des conditions de réalisation du scénario de mise en valeur retenu comme l'échéancier, le type de financement, l'éventualité de partenariat, les mécanismes de gestion, etc...

La planification de cette étude doit comprendre différents éléments qui feront l'objet d'une entente entre le CP et la Ville, sous la forme d'un accord de développement:

- les termes de référence retenus;
- un calendrier de réalisation;
- les modalités de modification au programme de développement du site suite au scénario retenu;
- les séquences de mise en oeuvre de ce programme de développement.

AVIS DE LA COMMISSION JACQUES-VIGER

Lors de sa réunion du 10 février courant, la Commission Jacques-Viger a procédé à l'étude du programme de développement du terrain des ateliers Angus.

Signature		Nom en majuscules		Téléphone	Date	Page
	Anne-Rose Gorroz		Robert Lévesque		13.02.95	11 de 17

Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général



Se

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

Son avis porte essentiellement sur les aspects suivants du projet:

- La vocation historique du terrain
- La transition entre la zone industrielle et la zone résidentielle
- Les espaces verts
- La typologie résidentielle
- La circulation
- Le commerce

1. La vocation historique du terrain

La Commission recommande de différer les choix de vocation et d'aménagement de l'ensemble des terrains contigus aux quatre bâtiments historiques jusqu'à ce que les décisions sur le sort de ces bâtiments soient prises. Aussi, elle recommande d'agrandir la «zone différée» proposée pour inclure ces terrains. Elle recommande également un traitement plus prestigieux de l'avenue du Midway avec l'avenue du Mont-Royal de manière à offrir une perspective digne de la vocation patrimoniale de cette avenue.

Commentaires du Service

Le Service rappelle que les choix de vocation prévus pour l'emplacement, soit la répartition entre des usages résidentiels et industriels, répondent d'abord aux orientations entérinées par le Conseil municipal en juin 1994, à la suite d'une consultation publique. Un agrandissement de la zone différée, dont la superficie est déjà importante, compromettrait sérieusement la structuration des parties de l'emplacement destinées à répondre à ces vocations.

Le Service est conscient du degré d'incertitude relié à la présence d'une «zone différée» à l'intérieur du programme de développement. Toutefois, compte tenu de l'intérêt des bâtiments en cause et de leur évidente difficulté de recyclage, le Service est d'avis que cette modalité constitue la meilleure option disponible, permettant à la fois de faire les recherches nécessaires pour étayer de façon optimale les décisions à prendre sur l'avenir des bâtiments existants, tout en permettant d'amorcer la réalisation d'un projet structuré et d'apporter un nouveau dynamisme au quartier sans attendre la redéfinition finale de leur vocation.

Signature	Nom en majuscules	Téléphone	Date	Page
	BENEDICT LACROIX		13.02.95	12 de 17

Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général



Sr

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

La Ville et le CP concluront par ailleurs une entente relative au redéveloppement des terrains et bâtiments compris dans la zone différée. Cette entente portera sur :

- les termes de référence des études à effectuer sur les options de recyclage et de réutilisation des bâtiments existants;
- le calendrier de réalisation de ces études;
- les modalités de modification au programme de développement de l'emplacement, conséquemment au résultat de ces études.

En ce qui a trait au caractère et à l'aménagement de l'avenue du Midway, le Service rappelle que la trame de rues existante, au nord de l'emplacement, empêche tout prolongement de cette voie qu'on ne peut concevoir que dans l'optique d'un rappel historique du Midway d'origine. Le Service partage par ailleurs les préoccupations de la Commission quant au traitement de son intersection avec l'avenue du Mont-Royal, et suggère que cette préoccupation soit prise en compte lors de la révision architecturale des projets bordant cette intersection.

2. La transition entre la zone industrielle et la zone résidentielle

La Commission recommande que le programme de développement intègre formellement des espaces de transition entre ces deux zones partout où elles se jouxtent.

Commentaires du Service

Le Service partage la préoccupation de la Commission à cet égard. Il suggère qu'elle soit intégrée au programme de développement sous la forme d'un critère qui devra être respecté lors de l'émission de permis pour les bâtiments en cause.

3. Les espaces verts

La Commission recommande que trois des quatre côtés du parc soient bordés d'immeubles résidentiels, de façon à faire profiter de sa présence le plus de résidents possible. Elle recommande également que les immeubles résidentiels le bordant soient de moyenne ou forte densité.

Signature	Nom en majuscules	Téléphone	Date	Page
	Benoit Dacroix		13/02/95	13 de 17
Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général				



Ser

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

Elle recommande que le réseau de rues soit réévalué en fonction de l'accessibilité au parc, et que les logements de type petites conciergeries aient un accès plus direct à des espaces verts collectifs.

Commentaires du Service

Le parc de quartier intégré au programme de développement est à une distance maximale de 400 mètres de tout bâtiment résidentiel projeté, ce qui correspond à une distance de marche raisonnable.

Par ailleurs, ce parc est destiné à accueillir des équipements récréatifs spécialisés (terrain de base-ball et de soccer par exemple), comportant certains impacts (bruit, éclairage) sur une fonction résidentielle. En ce sens, la localisation projetée du parc en permet une bonne accessibilité pour tous les résidants, sans que des nuisances y soient associées.

De plus, le parc a été conçu comme un espace de transition et pourrait difficilement jouer ce rôle s'il était entouré d'habitation.

4. La typologie résidentielle

La Commission suggère que le programme de développement offre une certaine flexibilité quant à la répartition entre les immeubles collectifs prévus pour location, et ceux réservés pour fins de copropriété, et réitère sa recommandation d'implanter les logements de type petites conciergeries à proximité des espaces verts collectifs.

Commentaires du Service

Le programme de développement comprend une importante variété de typologies de logement. Il n'appartient par ailleurs pas à la ville, dans le cadre d'un programme de développement, de régir le mode de propriété de ces logements.

5. La circulation

La Commission recommande que soient développées des solutions assurant que les résidants de la rue Davidson ne soient pas pénalisés par l'augmentation de la circulation associée au réaménagement du site.

Signature	Nom en majuscules	Téléphone	Date	Page
			13.02.95	14 de 17
Anne-Rose Gorroz - Benoit Lacroix				
Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général				





Se

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

Commentaires du Service

Le Service partage l'avis de la Commission quant au fait que les résidents des secteurs adjacents et de la rue Davidson ne doivent pas être pénalisés.

Cette préoccupation a notamment amené le Service à concevoir avec le requérant une grille de rues intégrée étroitement au réseau de circulation adjacent. Ainsi, les neuf ramifications prévues avec les secteurs urbains contigus assurent une distribution équitable de la circulation et évitent de canaliser uniquement la circulation vers les points les plus névralgiques du réseau.

Par exemple, trois points de contacts avec la rue Rachel à l'ouest du boulevard Saint-Michel (poursuite des rues Molson, Dézéry et Saint-Germain) sont prévus afin d'offrir une alternative à l'intersection Rachel/Saint-Michel, si cela s'avérait requis.

Par ailleurs, la rue Molson proposée, de par sa localisation et la largeur de son emprise (20 mètres), est à même d'assurer un rôle de collectrice urbaine et de capter des volumes de circulation actuellement observés sur le boulevard Saint-Michel.

Ces deux collectrices, de même que la grille de rues projetée permettent de contenir la circulation automobile sur les principales voies de circulation et d'assurer la quiétude des quartiers résidentiels.

6. Le commerce

La Commission recommande qu'une superficie d'usages commerciaux de voisinage suffisante pour tenir compte de la nouvelle clientèle de résidents soit formellement intégrée au programme de développement.

Commentaires du Service

Des usages commerciaux de type «commerce de voisinage» seront autorisés sur l'emplacement par la procédure des usages conditionnels. Ce mode d'encadrement du développement commercial a pour avantage de prévoir la possibilité d'une gamme de services courants, sans pour autant en prédéterminer de façon rigide la nature et la localisation.

Signature	Nom en majuscules	Téléphone	Date	Page
			13/02/95	15 de 17
Anne-Rose Gorroz - Benoît Lacroix				
Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général				



Ser

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

De plus, selon les hypothèses avancées à ce jour, certains des bâtiments compris dans la zone différée, de par leurs caractéristiques et leur localisation, pourraient se prêter adéquatement à une utilisation commerciale.

ANALYSE DU SERVICE

L'analyse du Service a permis de dégager les conclusions suivantes:

- le respect des caractéristiques du cadre bâti existant au niveau des implantations et des gabarits proposés;
- la pertinence de la mixité des fonctions industrielles et résidentielles retenues: en effet, la forte concurrence des espaces industriels périphériques, les facteurs de localisation des entreprises, le nombre important d'espaces vacants à Montréal ainsi que des impératifs d'ordre économique pour le promoteur viennent appuyer le choix de la mixité des fonctions. Cette proposition assure en effet, de par son aspect multifonctionnel, un développement plus rapide du site et vise à favoriser l'émergence d'entreprises à main-d'oeuvre locale;
- la variété de la typologie résidentielle offerte venant répondre à une demande existant notamment pour le secteur de la SOTAN;
- la «zone différée» permettant d'examiner les possibilités de recyclage et de rentabilisation des bâtiments patrimoniaux et d'évaluer les solutions appropriées;
- les espaces verts répondant aux normes exigées en terme de superficie par le règlement de lotissement tout en offrant, d'une part, des squares dont peuvent s'approprier les résidents et d'autre part, un parc de quartier constituant une interface harmonieuse entre les deux zones industrielle et résidentielle et amenant l'installation d'équipements récréatifs;
- la grille de rue permettant de réintégrer à la trame urbaine un immense terrain vacant et d'introduire un nouveau souffle et une nouvelle respiration aux secteurs adjacents au travers de nouveaux passages, nord-sud notamment, se raccordant à la grille de rues existante;

Signature	Nom en majuscules	Téléphone	Date	Page
			13/02/95	16 de 17
Année-Rosé Gorroz - Benoît Lacroix				
Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général				



Sa,

URBANISME

Dossier n°	
94	0106075

- le nouveau réseau de rues du projet qui pourrait offrir une réserve de capacité susceptible de décongestionner l'intersection du boulevard Saint-Michel et de la rue Rachel et l'impact peu significatif du projet sur le secteur offrant une réserve de capacité importante à l'ouest et au nord.

PROJET DE REGLEMENT

Le projet de règlement contient des dispositions régissant les vocations retenues sur le site ainsi que les principaux paramètres des constructions devant s'y établir, notamment, la hauteur, les alignements, l'implantation.

Par ailleurs, ce règlement vient confirmer la grille de rues et les lieux publics qui devront être cédés à la Ville.

De plus, plusieurs critères et conditions balisent de façon plus précise la révision architecturale des différentes phases à venir.

Enfin, le règlement compte un article relatif à l'obligation pour le CP de parvenir à une entente avec la Ville quant à la signature d'un accord de développement définissant les modalités de mise en valeur de la «zone différée».

RECOMMANDATION

Le Service de l'urbanisme recommande aux Autorités municipales d'adopter le règlement ci-joint, portant approbation du programme de développement des terrains des anciens ateliers Angus, et de mandater les services compétents afin d'imputer les montants nécessaires à la réalisation des infrastructures prévues sur le site et hors site.

Ont participé à l'évaluation de ce projet :

- Céline Bouchard, conseillère en aménagement
- Elaine Gauthier, conseillère en aménagement
- Rita Keyser, architecte
- Philippe Oneson, ingénieur en circulation
- Daniel Poitras, agent technique

Signature	Nom en majuscules	Téléphone	Date	Page
	Benoit Lacroix		13.02.95	17 de 17

Transmettez l'original du dossier au Secrétariat général

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
95-057

RÈGLEMENT PORTANT APPROBATION D'UN PROJET DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION SUR LE TERRAIN DES ANCIENS ATELIERS ANGUS, SITUÉ AU NORD DE LA RUE RACHEL, ENTRE LE BOULEVARD SAINT-MICHEL À L'EST, ET LES VOIES FERRÉES DU CANADIEN PACIFIQUE À L'OUEST

À l'assemblée du 10 avril 1995, le Conseil de la Ville de Montréal décrète :

SECTION I
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire situé au nord de la rue Rachel, entre le boulevard Saint-Michel à l'est, et les voies ferrées du Canadien Pacifique à l'ouest, tel que montré au plan numéro L17-3308, estampillé par le Service de l'urbanisme le 14 février 1995 et joint comme annexe A.
(Voir dossier 94 0106075)

SECTION II
AUTORISATION

2. Malgré les règlements d'urbanisme applicables au territoire décrit à l'article 1, sont également autorisées la construction et l'occupation de bâtiments résidentiels, commerciaux et industriels, aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 2, 7, 9, 41, 56, 59, 130, 138 et 601 du Règlement d'urbanisme (R.R.V.M., chapitre U-1). Toute autre disposition réglementaire non incompatible à celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

SECTION III
USAGES

3. Les usages des catégories H.1, H.2, H.3, H.4, H.6 et H.7 sont autorisés dans certains secteurs du territoire décrit à l'article 1, montrés au plan intitulé « Dispositions réglementaires », joint comme annexe B.
(Voir dossier 94 0106075)

4. Les usages des catégories C.4 et I.2 sont autorisés dans l'ensemble du territoire décrit à l'article 1, conformément à la procédure des usages conditionnels.

SECTION IV
DENSITÉ, IMPLANTATION ET HAUTEUR

5. Dans un secteur où est autorisée la catégorie H.1, H.2, H.3, H.4, H.6 ou H.7, montré au plan de l'annexe B, un bâtiment occupé par un usage de la famille habitation doit respecter la densité, la hauteur, le taux d'implantation et le mode d'implantation indiqués à ce plan.

SECTION V

ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION

6. Dans un secteur où est autorisée la catégorie H.1, H.2, H.3, H.4, H.6 ou H.7, montré au plan de l'annexe B, l'implantation d'une façade d'un bâtiment occupé par un usage de la famille habitation doit respecter le plan intitulé « Plan d'alignements de construction secteur résidentiel », joint comme annexe C.

(Voir dossier 94 0106075)

SECTION VI

MARGE ARRIÈRE

7. Dans un secteur où est autorisée la catégorie H.1, H.2, H.3, H.4, H.6 ou H.7, montré au plan de l'annexe B, la marge arrière d'un bâtiment occupé par un usage de la famille habitation doit être d'au moins 5 m.

SECTION VII

GRILLES DE RUES ET ESPACES PUBLICS

8. Dans le territoire décrit à l'article 1, le tracé et la largeur de l'emprise d'une voie publique doivent être conformes au plan intitulé « Grille de rues et parc », joint comme annexe D.

(Voir dossier 94 0106075)

9. Un emplacement qui doit être cédé à la ville, à des fins de parc, ou qui doit être grevé d'une servitude de passage en faveur de la ville, doit être conforme, quant à sa localisation et à sa superficie, au plan de l'annexe D.

SECTION VIII

STATIONNEMENT

10. Dans un secteur où est autorisée la catégorie H.1, H.2, H.3, H.4, H.6 ou H.7, montré au plan de l'annexe B, le nombre minimal d'unités de stationnement exigé par logement est de 1.

11. Dans un secteur où est autorisée la catégorie H.1, H.2, H.3 ou H.4, montré au plan de l'annexe B, seules les unités de stationnement intérieures sont autorisées.

12. Dans un secteur où sont autorisées les catégories H.6 et H.7, montré au plan de l'annexe B, 20 % du nombre d'unités de stationnement exigé peut être aménagé à l'extérieur d'un bâtiment.

SECTION IX

CRITÈRES ET CONDITIONS D'ÉMISSION DE PERMIS

SOUS-SECTION 1

ACCÈS AUX AIRES DE STATIONNEMENT ET AUX QUAIS DE CHARGEMENT

13. En plus des critères énoncés à l'article 29 du Règlement sur la procédure d'approbation de projets de construction, de modification ou d'occupation et sur la Commission Jacques-Viger (R.R.V.M., chapitre P-7), la réalisation d'un accès qui mène à une aire de stationnement intérieure ou extérieure doit rencontrer les

critères suivants :

- 1^o l'aménagement d'un accès à une aire de stationnement doit être fonctionnel et sécuritaire;
- 2^o les aménagements physiques d'un accès à une aire de stationnement doivent contribuer à protéger le caractère harmonieux de la rue où il se trouve.

14. Dans la partie du territoire décrit à l'article 1, non incluse dans un secteur où est autorisée la catégorie H.1, H.2, H.3, H.4, H.6 ou H.7, montré au plan de l'annexe B, un accès à un quai de chargement et de déchargement doit être situé sur l'une des voies projetées prolongeant dans leur axe l'emprise des rues William-Tremblay, Molson ou l'avenue du Mont-Royal telles que montrées sur ce plan.

SOUS-SECTION 2

ARCHITECTURE ET DESIGN

15. Un bâtiment bordant l'intersection projetée de l'avenue du Mont-Royal et de l'avenue de Midway, telle que montrée au plan de l'annexe B, doit être traité de façon distinctive.

16. Un immeuble occupé à des fins industrielles, adjacent à un secteur où est autorisée la catégorie H.1, H.2, H.3, H.4, H.6 ou H.7, montré au plan de l'annexe B, doit être aménagé de manière à assurer un dégagement avec ce secteur.

SOUS-SECTION 3

PERMIS DE CONSTRUCTION

17. L'émission d'un permis de construction autorisé en vertu du présent règlement est conditionnel à la signature d'un accord de développement entre la Ville de Montréal et Canadien Pacifique Ltée établissant :

- 1^o les séquences de réalisation du projet;
- 2^o les termes de références des études à effectuer sur les options de recyclage et de réutilisation des bâtiments existants sur le site;
- 3^o le calendrier de réalisation de ces études;
- 4^o les modalités de modification au programme de développement de l'emplacement, conséquemment au résultat de ces études.

18. L'émission d'un permis de construction d'un bâtiment situé dans un secteur où est autorisée la catégorie H.1, H.2, H.3, H.4, H.6 ou H.7, montré au plan de l'annexe B, est conditionnelle à ce qu'aucun usage de la famille commerce ou industrie ne soit, au moment de l'émission de ce permis, exercé à l'intérieur des limites d'une même phase de réalisation montrée au plan intitulé « Phases de réalisation » joint comme annexe E.

(Voir dossier 94 0106075)

SECTION X

DÉLAI DE RÉALISATION

19. Les travaux de construction doivent débiter dans les 120 mois de la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation qui fait l'objet du présent règlement sera nulle et sans effet.

INFORMATIONS DE BASE

DOSSIER : 95-0063528

RÉSOLUTION : CO95-00802

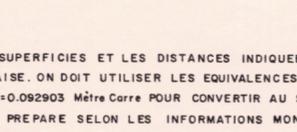
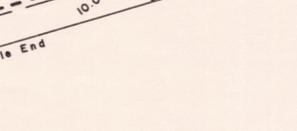
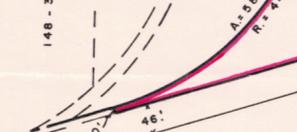
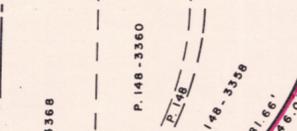
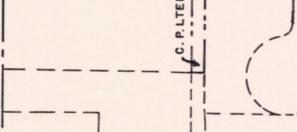
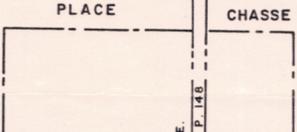
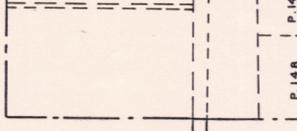
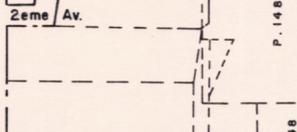
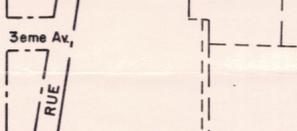
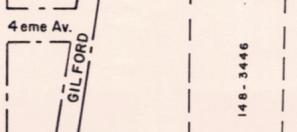
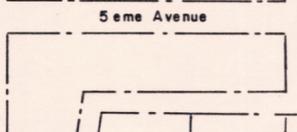
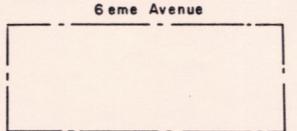
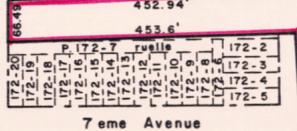
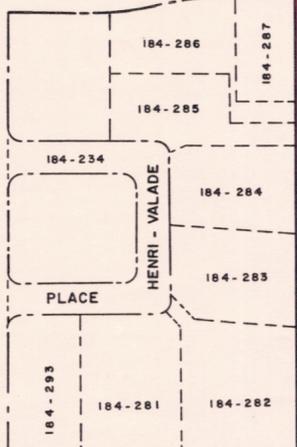
APPROBATION : s.o.

ENTRÉE EN VIGUEUR : 18 avril 1995

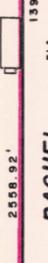
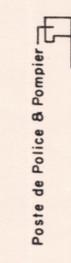
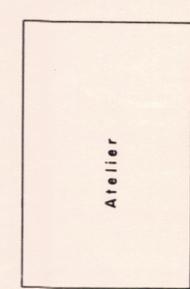
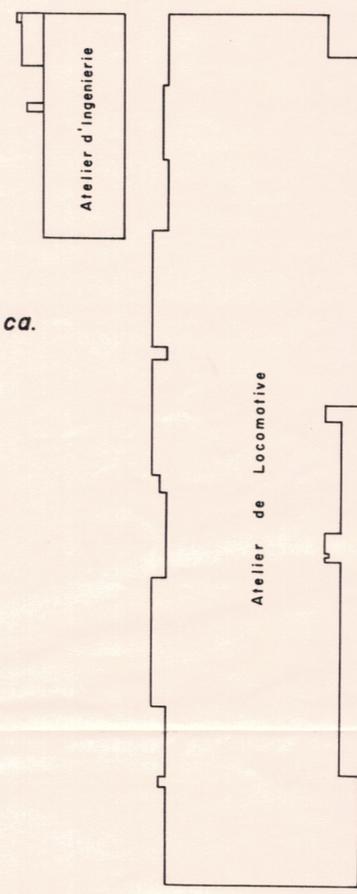
MODIFICATIONS : 97-170, 98-021, 98-143, 99-038, 99-274,
00-101, 01-007, 01-123

BOULEVARD ST. - MICHEL 184-166

RUE DAVIDSON



P. 184
Superficie = 5,156,566 pi.ca.



EST

EST

EST

RACHEL

RUE

P.30

50-270

51

1394.1

2558.92'

1150.24'

143.09'

14.56'

425.0'

429.08'

2200.45'

46'

14.0'

46'

14.0'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

46'

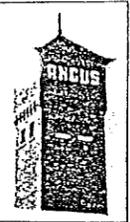
46'

46'

ANNEXE B

Plan intitulé "DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES", préparé par la firme Pluram en février 1995 et estampillé par le Service de l'urbanisme le 14 février 1995.





TERRAIN DES ANCIENS ATELIERS ANGUS

Reseau CP Rail Immobilisations

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

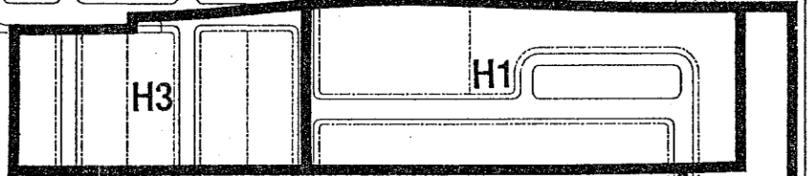
Catégorie : H1
Densité : 3.0
Taux d'implantation : 50% max.
Hauteur : 2 étages min. 3 max.
14m. max.
Structure : contiguë

Catégorie : H3
Densité : 3.0
Taux d'implantation : 50% max.
Hauteur : 2 étages min. 4 max.
14m. max.
Structure : contiguë

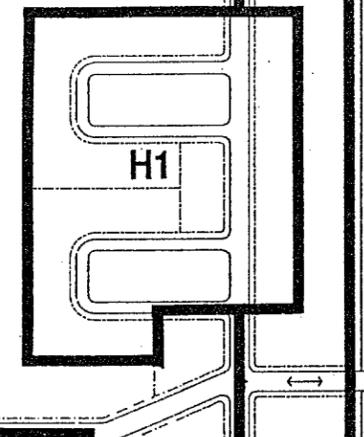
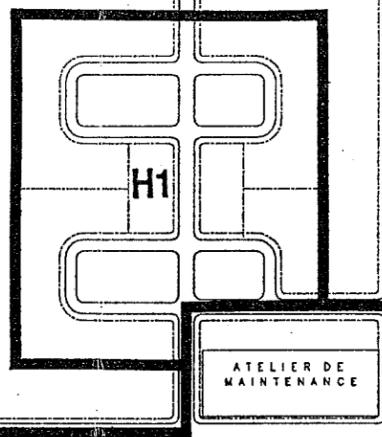
Catégorie : H4
Densité : 3.0
Taux d'implantation : 50% max.
Hauteur : 2 étages min. 4 max.
14m. max.
Structure : contiguë

Catégorie : H3 H4
Densité : 3.0
Taux d'implantation : 50% max.
Hauteur : 2 étages min. 4 max.
14m. max.
Structure : contiguë

ATELIER DE REPARATION DES WAGONS
(CIRQUE DU SOLEIL)

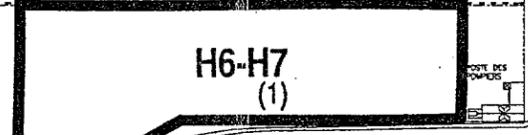


H3 - H4

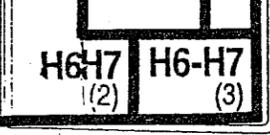
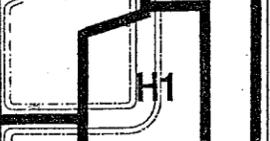


ATELIER DE MAINTENANCE

ATELIERS DE LOCOMOTIVES



BATIMENT ADMINISTRATIF



Catégorie : H6 H7 (1)
Densité : 4.0
Taux d'implantation : 70% max.
Hauteur : 3 à 6 étages
8,5m. min. 23m. max.
Structure : isolée ou contiguë

Catégorie : H6 H7 (2)
Densité : 4.0
Taux d'implantation : 70% max.
Hauteur : 3 étages min.-max.
8,5m. min. 12,5m. max.
Structure : isolée ou contiguë

Catégorie : H6 H7 (3)
Densité : 4.0
Taux d'implantation : 70% max.
Hauteur : 3 à 8 étages
8,5m. min. 30m. max.
Structure : isolée

Ville de Montréal
Service de l'habitation et du développement urbain
Module gestion du développement
Date: 14 FEV. 1995
Échelle:



PLURAM

Février 1995

ANNEXE C

Plan intitulé "PLAN D'ALIGNEMENTS DE CONSTRUCTION SECTEUR
RÉSIDENTIEL", préparé par la firme Pluram en février 1995 et estampillé par le Service
de l'urbanisme le 14 février 1995.





TERRAIN DES ANCIENS ATELIERS ANGUS

Reseau CP Rail Immobilisations

PLAN D'ALIGNEMENTS DE CONSTRUCTION SECTEUR RESIDENTIEL

Légende

- A 1,5 m
- B 2,0 m
- C 4,5 m
- D 6,0 m

— limite du site

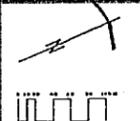


Ville de Montréal

Service de l'habitation et du développement urbain
Module gestion du développement

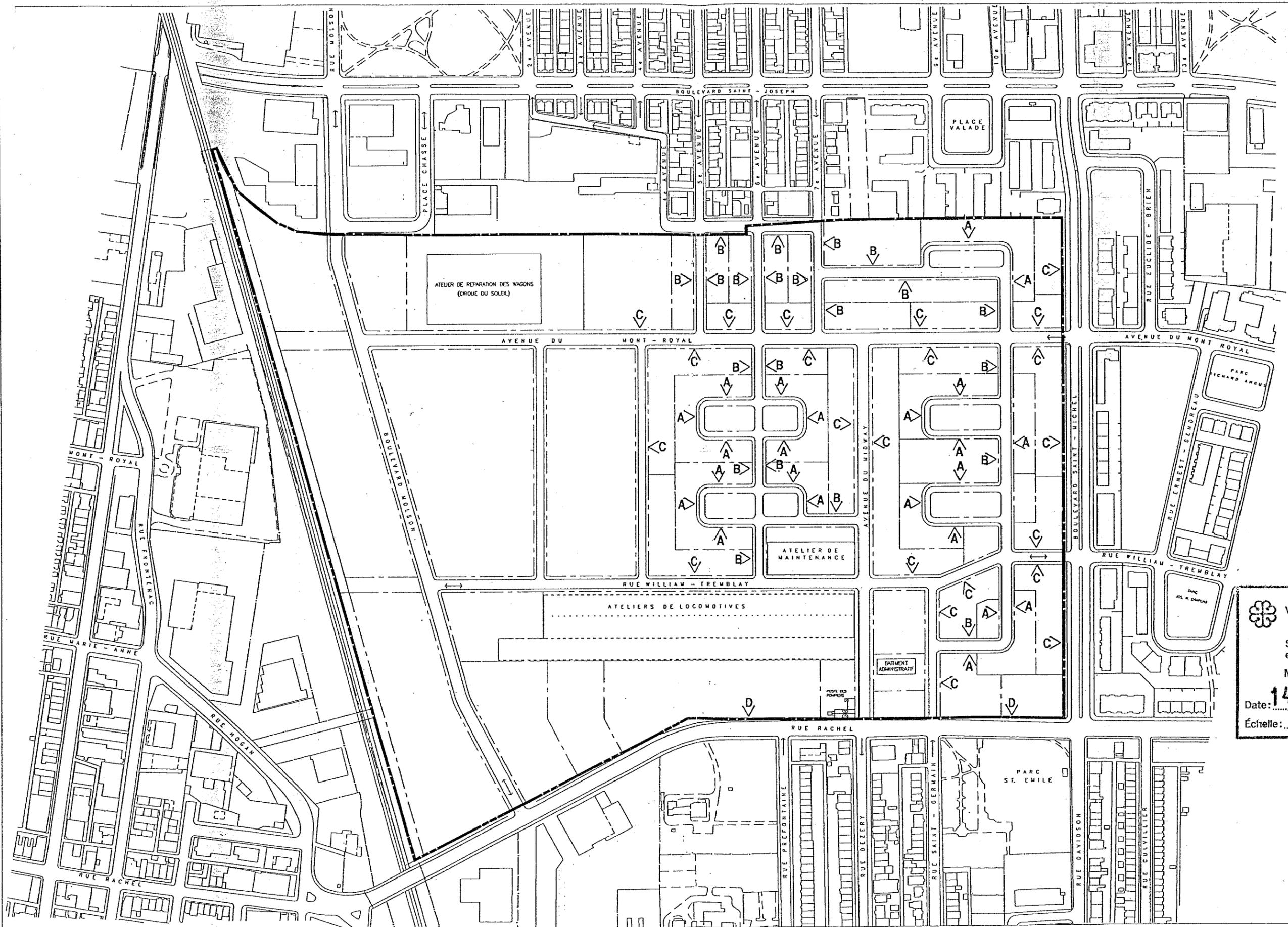
Date: 14 FEV. 1995

Échelle:



PLURAM

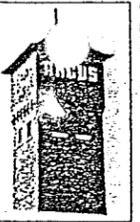
Février 1995



ANNEXE D

Plan intitulé "GRILLE DE RUES ET PARCS", préparé par la firme Pluram en février 1995 et estampillé par le Service de l'urbanisme le 14 février 1995.

Ed



TERRAIN DES ANCIENS ATELIERS ANGUS

Reseau CP Rail Immobilisations

GRILLE DE RUES ET PARCS

Légende

- 10m COUPE A
- 15m COUPE B
- 17m COUPE C
- 20m COUPE D
- 21m COUPE E

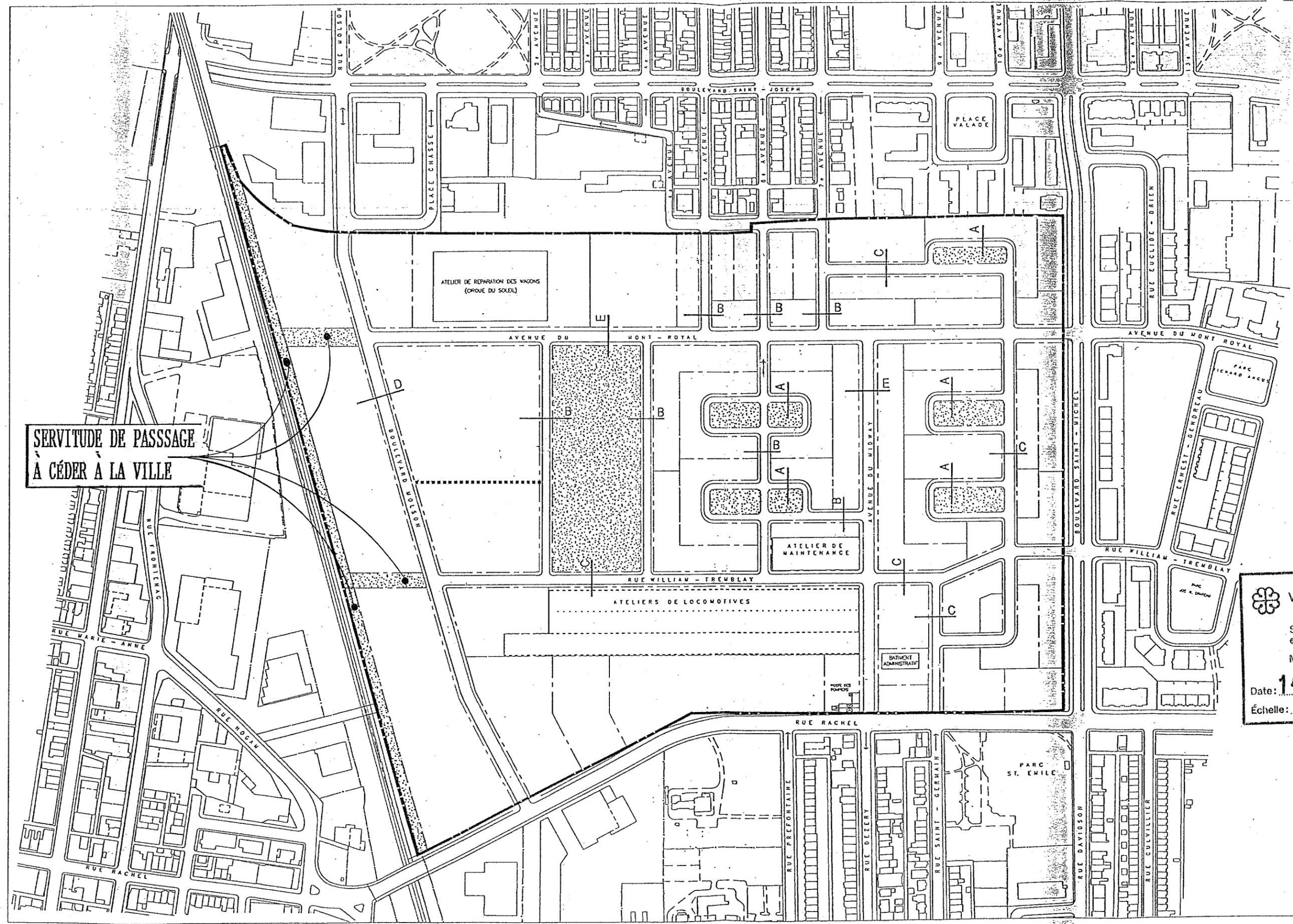
- rue potentielle
- parc
- limite du site


Ville de Montréal
 Service de l'habitation et du développement urbain
 Module gestion du développement
 Date: **14 FEV. 1995**
 Échelle:



PLURAM

Février 1995

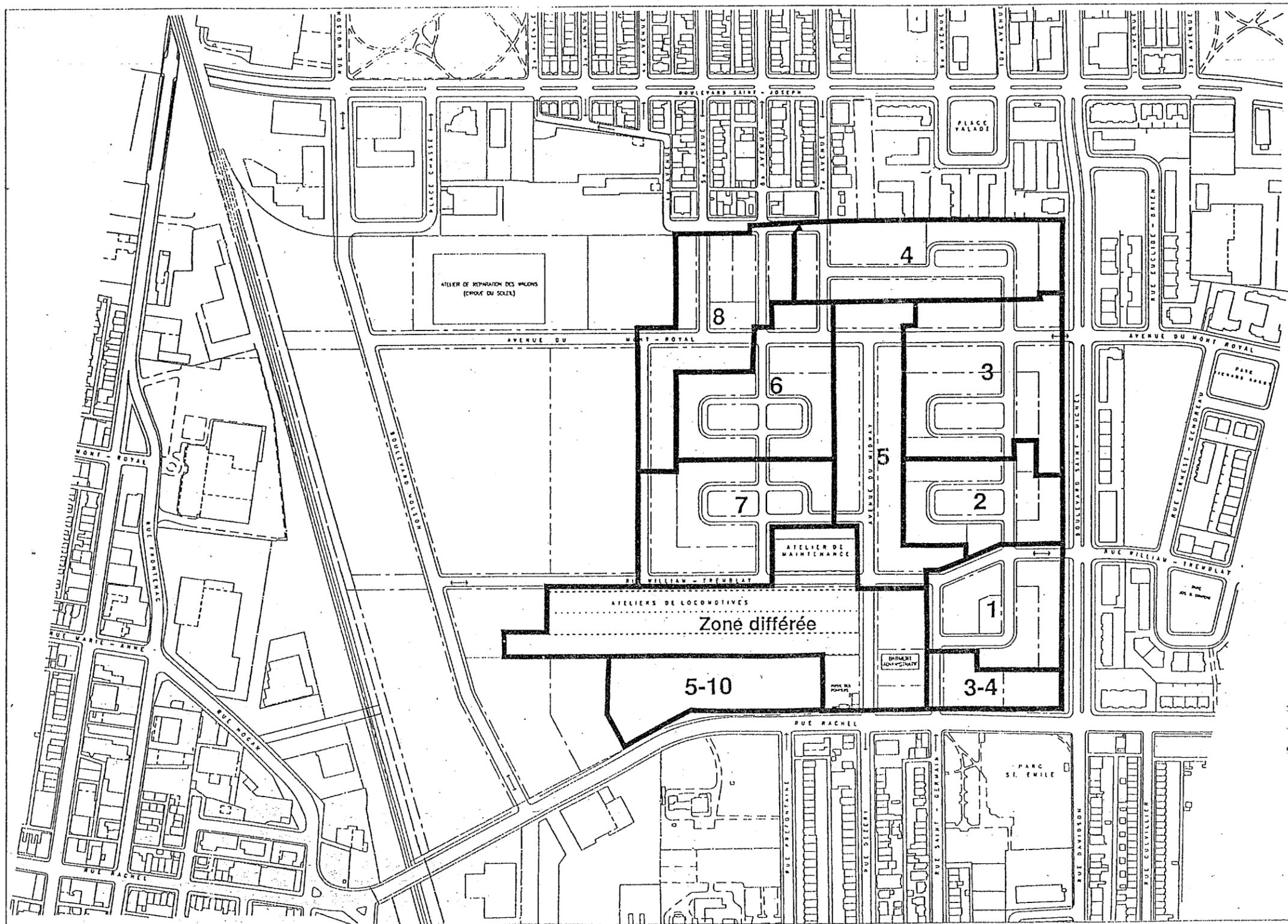


SERVITUDE DE PASSAGE
A CÉDER A LA VILLE

ANNEXE E

Plan intitulé "PHASES DE RÉALISATION", préparé par la firme Pluram en février 1995 et estampillé par le Service de l'urbanisme le 14 février 1995.

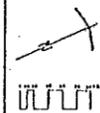




TERRAIN DES ANCIENS ATELIERS ANGUS

Reseau CP Rail Immobilisations

PHASES DE REALISATION



PLURAM

Février 1995



Ville de Montréal

Service de l'habitation et du développement urbain
Module gestion du développement

Date: 14 FEV. 1995

Échelle: