



VIVRE,
MONTREAL



Mise en valeur du Canal de Lachine

DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Secteur : Square Sir-Georges-Etienne-Cartier

Document préliminaire

Ville de Montréal
Service de l'habitation
Mars 1997

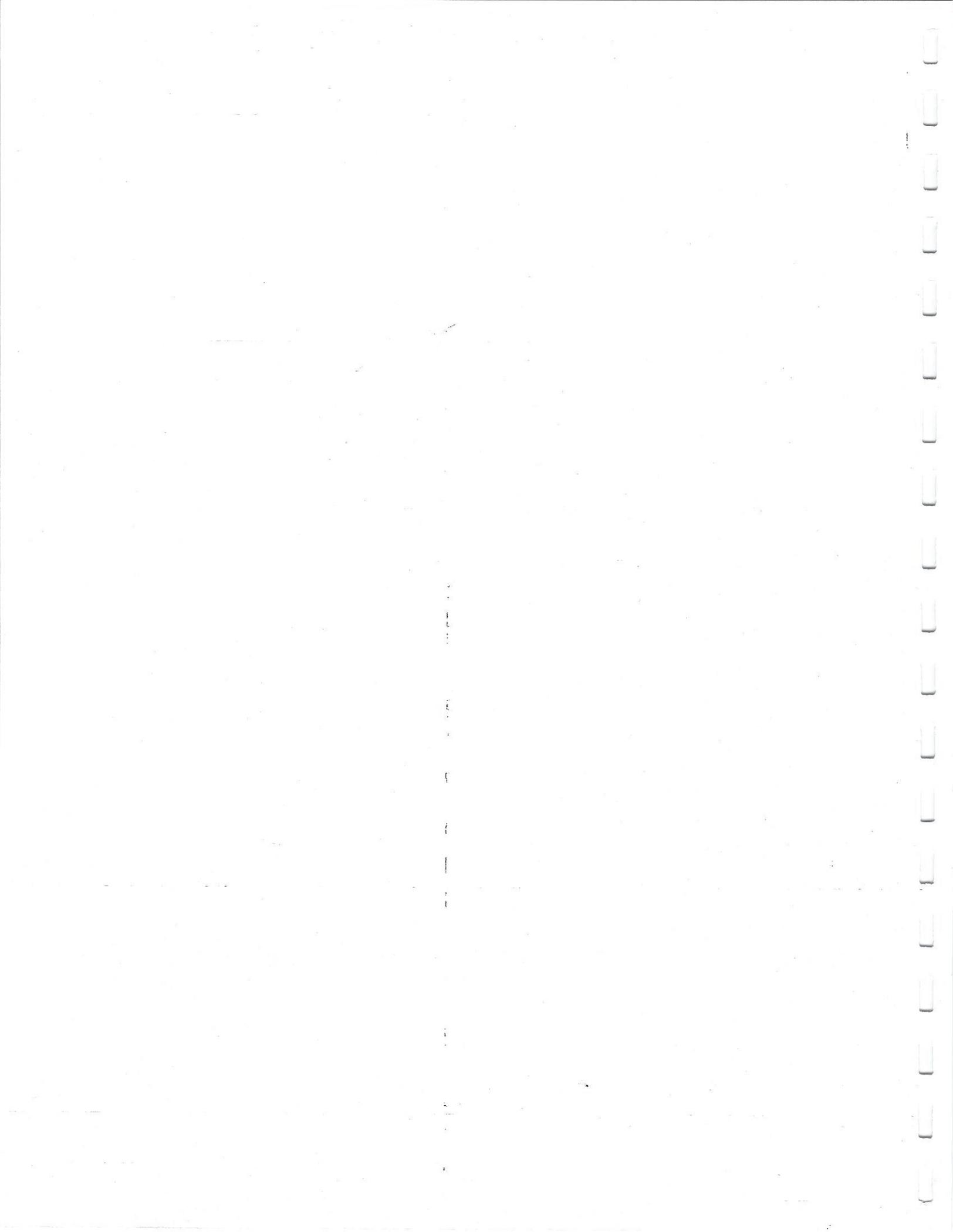


TABLE DES MATIÈRES

1 - INTRODUCTION

1.1 Le contexte

1.2 Le site

1.3 Les objectifs

2 - PROJET DE DÉVELOPPEMENT

2.1 Le marché

2.2 La trame de rue et les espaces publics

2.3 Le programme architectural

2.4 Le phasage

3 - LES INVESTISSEMENTS

3.1 Investissements publics

3.1.1 Le gouvernement fédéral

3.1.2 La Ville

3.2 Investissements privés

3.2.1 La construction résidentielle

3.2.2 Les terrains

4 - LA MISE EN OEUVRE

4.1 Les investisseurs

4.2 Les étapes

Annexe 1 : Le produit résidentiel

LISTE DES PLANS

PLAN 1 : Le secteur

PLAN 2 : La trame de rue projetée

PLAN 3 : Le projet préliminaire de développement

PLAN 4 : Les propriétés

1 - INTRODUCTION

1.1 LE CONTEXTE

Le projet de mise en valeur du Canal de Lachine et de ses abords vise à redonner au canal son rôle de moteur du développement pour les anciens quartiers qui le bordent. Dans le cadre de ce projet, la Ville de Montréal et le gouvernement fédéral (notamment Parcs Canada) ont fait part chacun de leurs projets spécifiques et des projets privés qui en découleront.¹

Trois secteurs seront mis en valeur par un développement résidentiel :

- le secteur du marché Atwater
- le secteur du square Sir-Georges-Etienne-Cartier
- le secteur des abords du Centre Gadbois.

1.2 LE SITE DU SQUARE SIR-GEORGES-ETIENNE-CARTIER

Le présent document ne traite que du site du Square Sir-Georges-Etienne-Cartier. La planification de ce site s'est avérée prioritaire dû aux actuels investissements publics soient la construction d'un bassin de rétention du collecteur Saint-Pierre dans le prolongement du square et de l'aménagement d'un parc au-dessus. Ces actions sont apparues comme propices à poursuivre le développement résidentiel jusqu'au canal, permettant ainsi aux quartiers limitrophes d'avoir une ouverture sur celui-ci et d'accéder à ses quais.

Plusieurs attraits militent en faveur d'un développement résidentiel sur ce site, notamment :

- la proximité à pied des services de la rue Notre-Dame (8 minutes), de la station de métro (13 minutes), du marché Atwater (15 minutes), du canal et de ses aménagements dont la piste cyclable;
- la présence d'un parc urbain existant et futur de qualité;
- la vue sur le Mont-Royal et le centre-ville.

Toutefois des mesures de mitigations devront être apportées aux problèmes soulevés par les zones industrielles limitrophes, notamment :

- la circulation de camions sur la rue Saint-Ambroise qui, si traversant un quartier résidentiel, peut parfois être considérée comme élevée;
- l'interface avec les bâtiments industriels localisés à l'est et l'ouest du secteur.

¹ La mise en valeur du Canal de Lachine, Ville de Montréal - Parcs Canada, mai 1996

1.3 LES OBJECTIFS

Le développement de ce site vise plusieurs objectifs dont:

- Réaliser, face au canal, un projet résidentiel de qualité;
- Mettre en place les conditions favorisant son développement;
- Intégrer les diverses recherches individuelles et les nouvelles technologies dans le domaine de la construction résidentielle;
- Développer un produit dont les différentes composantes seront le plus possible fabriquées en usine et dont l'assemblage méthodique permettra une meilleure gestion du chantier (voir annexe 1);
- Réaliser un prototype servant de vitrine pour exporter le produit dans d'autres pays.

2 - PROJET DE DEVELOPPEMENT

2.1 LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

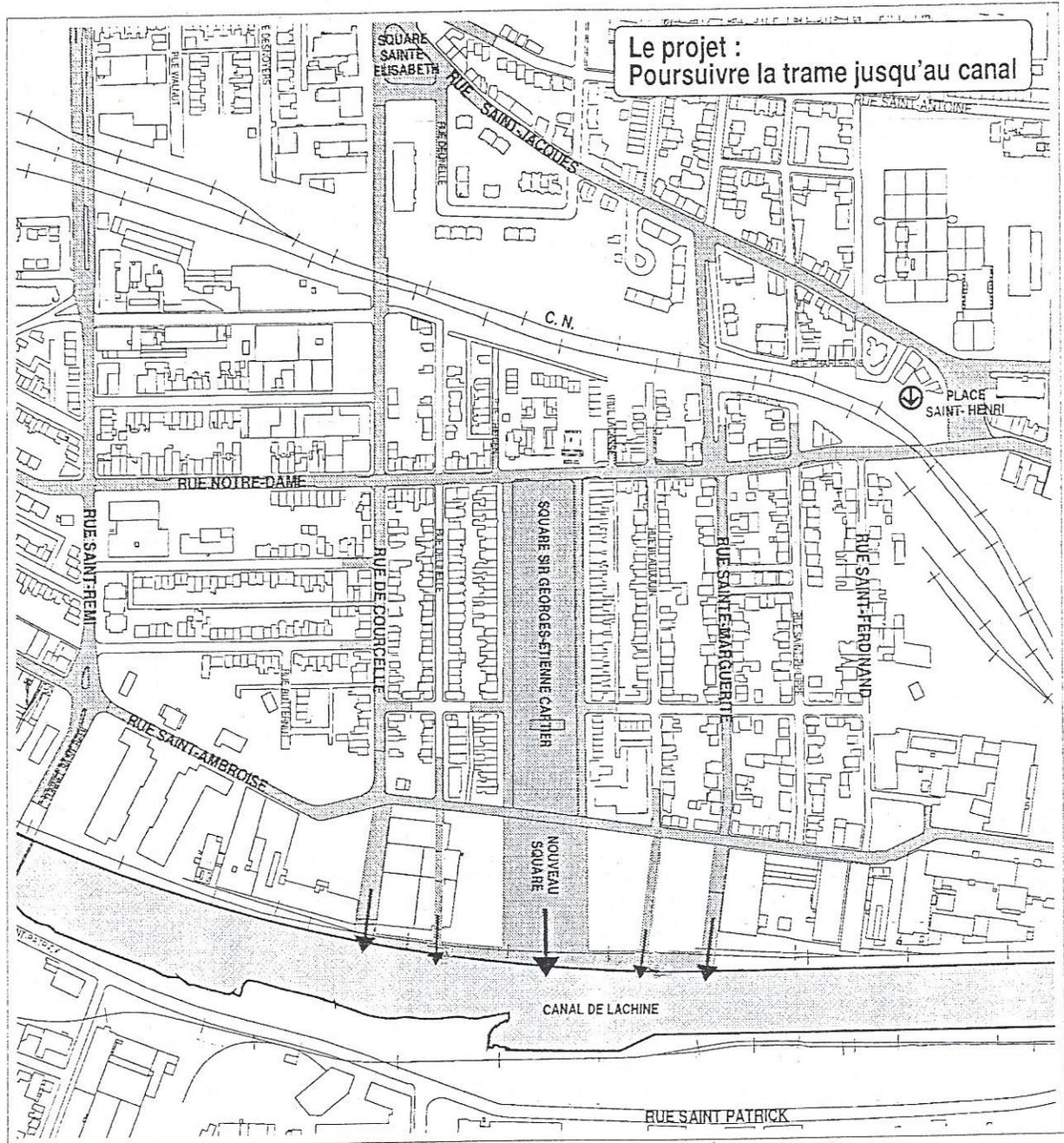
Compte tenu de l'environnement urbain exceptionnel, une étude sommaire de marché² confirme l'intérêt de ce site pour une clientèle principalement de type familial et une clientèle propriétaire ou locataire de ménages formés d'une ou deux personnes.

Les types de produits en demande sont:

- des maisons de ville en rangée ou superposée d'une valeur de 125 000\$ à 150 000\$ pouvant ultérieurement atteindre 175 000\$; la vente de 25 unités par année peut être facilement réalisable;
- des bâtiments de 3 étages avec 2 logements par étage; le prix de vente de chaque unité ne devrait pas dépasser 110 000\$; le marché pourrait absorber 50 unités par année de ce type;
- des immeubles de 5 à 6 étages face au canal; les logements peuvent être vendus ou loués; ce type de bâtiment serait construit à moyen terme.

² Projet de mise en valeur du Canal de Lachine, Étude de marché, Centre d'analyse du marché immobilier (CAMI) inc. Mars 1997

PLAN 2: La trame de rue projetée



2.2 LA TRAME DE RUE ET LES ESPACES PUBLICS

Afin de relier adéquatement le secteur à l'étude au quartier résidentiel existant, la trame urbaine du nord de la rue Saint-Ambroise ainsi que le square sont prolongés jusqu'au canal et reliés par une rue et une promenade le long des quais. De là, cyclistes et piétons pourront emprunter la passerelle reliant les deux berges du canal et accéder à la piste cyclable. Le développement du site permettra au quartier d'accéder aux espaces récréatifs du canal de Lachine.

L'impact de la circulation sur la rue St-Ambroise sera atténué par la création d'une contre-allée correspondant à la localisation du collecteur au-dessus duquel toute construction est interdite.

Les espaces du domaine public, square, rues et promenade feront l'objet d'une attention particulière. Le développement des îlots résidentiels greffés à ces espaces misera sur un accès facile aux espaces de détente que sont le square et la promenade tout en distinguant clairement le domaine privé du domaine public.

2.3 LE PROGRAMME ARCHITECTURAL

Le programme architectural tient compte des principes de base élaborés par le Service de l'urbanisme pour le développement de ce secteur.³

En continuité avec les implantations au nord de la rue St-Ambroise, le programme préconise un encadrement du square par des bâtiments d'un gabarit minimum de 3 1/2 étages de type maisons superposées ou encore condoplex. Face au canal, des immeubles de 5 à 6 étages abriteront des logements ayant une seule orientation et jouissant d'une grande fenestration. Le long des rues de Courcelles, Delinelle, Beaudoin et Ste-Marguerite s'implanteront des maisons de ville.

Ce concept permettrait la réalisation de 300 à 330 logements selon la proportion dévolue aux condoplex et aux maisons superposées et au nombre d'étages des bâtiments face au canal, soit 5 ou 6.

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

	SCENARIO 1		SCENARIO 2	
Maison de ville	60	20%	60	18%
Maison superposée	60	20%	34	10%
Condoplex	53	18%	93	28%
Immeuble à logements	122	42%	146	44%
TOTAL	295	100%	333	100%

³ Le prolongement du square Sir Georges-Etienne-Cartier, Proposition de développement - Ville de Montréal - Service de l'urbanisme, mars 1996.

Ces constructions découleront du produit développé à l'annexe 1 et illustreront la fiabilité, la flexibilité des composantes, la facilité d'assemblage, la coordination et la rapidité d'érection des bâtiments.

2.4 PHASAGE DE LA CONSTRUCTION

L'étape préalable à la construction implique d'ériger sur le site un prototype du produit développé à l'annexe 1; les clients pourraient y consulter un catalogue des différentes composantes et celui des possibilités de leur assemblage illustrant la flexibilité du système.

Quant à la construction résidentielle, elle est dépendante des investissements municipaux. L'aménagement du square sera la première réalisation municipale. Les premières constructions devraient s'implanter autour de celui-ci pour bien l'encadrer et en faire le coeur du projet. La partie est du site connaîtrait les premières implantations de maisons de ville qui s'étendraient ensuite dans la partie ouest. En dernier lieu, les immeubles de 5 à 6 étages constitueront le front du canal.

PHASAGE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (Scénario I)

TYPE DE LOGEMENT	AN 1	AN 2	AN 3	TOTAL
Maison de ville	20	20	20	60
Maison superposée	43	17		60
Condoplex	25	28		53
Multi		29	93	122
TOTAL	88	94	113	295

3 - LES INVESTISSEMENTS

3.1 LES INVESTISSEMENTS PUBLICS

3.1.1 Le gouvernement fédéral

Le gouvernement fédéral s'apprête à annoncer prochainement des investissements de 35 millions de dollars pour la mise en valeur du canal de Lachine : décontamination, réfection des écluses, des murets et des ponts.

3.1.2 La Ville de Montréal

La Ville de Montréal a acquis la grande majorité du terrain devant constituer le square et investira plus de 6 millions de dollars dans les prochaines années pour l'aménagement du square, des rues et de la promenade.

VILLE DE MONTREAL: INVESTISSEMENTS EN MILLIERS DE DOLLARS

	1997	1998	1999	2000 +	TOTAL
Acquisition square	Réalisée				
Aménagement square	448	684	1 754		2 886
Rues Promenade		594	2 058	763	3 415
TOTAL	565	1 278	3 812	763	6 301

3.2 INVESTISSEMENTS PRIVÉS

3.2.1 LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

Les investissements dans la construction résidentielle s'élèvent à environ 40 millions de dollars.

CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

	SCENARIO 1	SCENARIO 2
PRODUIT	MONTANT	MONTANT
Maison de ville	9,0M\$	9,0M\$
Maison superposée	8,1 M\$	4,4 M\$
Condoplex	5,3 M\$	9,3 M\$
Multi	17,1 M\$	20,4 M\$
TOTAL	39,2 M\$	43,1 M\$

Ces montants réfèrent aux coûts de vente des unités. Il est à noter que le promoteur peut se prévaloir du programme de revitalisation des quartiers centraux financé à part égale par le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal. Ce programme permet de bénéficier d'une subvention de 10 000\$ par nouveau logement lorsque construit sur un terrain vacant et de 12 000\$ par nouveau logement lors d'une reconstruction suite à la démolition d'un immeuble vacant. On estime le montant de la subvention à environ 3,0 M\$.

Les logements en propriété sont aussi admissibles au Congé de taxes foncières de la Ville de Montréal.

3.2.2 LE TERRAIN

Le plan 4 délimite les différentes propriétés. Les terrains B' et C ont été acquis par la ville de Montréal pour aménager le square. Les terrains B et D accueilleront le développement résidentiel tandis le terrain E' est nécessaire au prolongement de la rue Sainte-Marguerite.

PARCELLES B, D et E'

Parcelle	Superficie (pi. car.)	Vacance	Rôle eval.
B: Terrain	165 235		1 321 880 \$ (8\$/pi.car.)
Bâtiment	98 174	50%	1 180 000 \$
D: Terrain	130 222		651 100 \$ (5 \$/pi.car.)
Bâtiment		100%	139 300 \$
E': Terrain-rue	15 041		
TOTAL: B+D	295 457		3 292 280\$

Se basant sur les études de sol réalisées pour les terrains de la Ville, ceux-ci sont contaminés et ont été en partie remblayés. À l'emplacement de l'ancienne rivière Saint-Pierre, on retrouve 5 mètres de remblai. Des études de caractérisation du sol permettront d'identifier les mesures particulières à prendre.

Avant toute construction, les terrains devront:

- être décontaminés;
- faire l'objet d'une évaluation de leur capacité portante;
- être libre de toute construction.

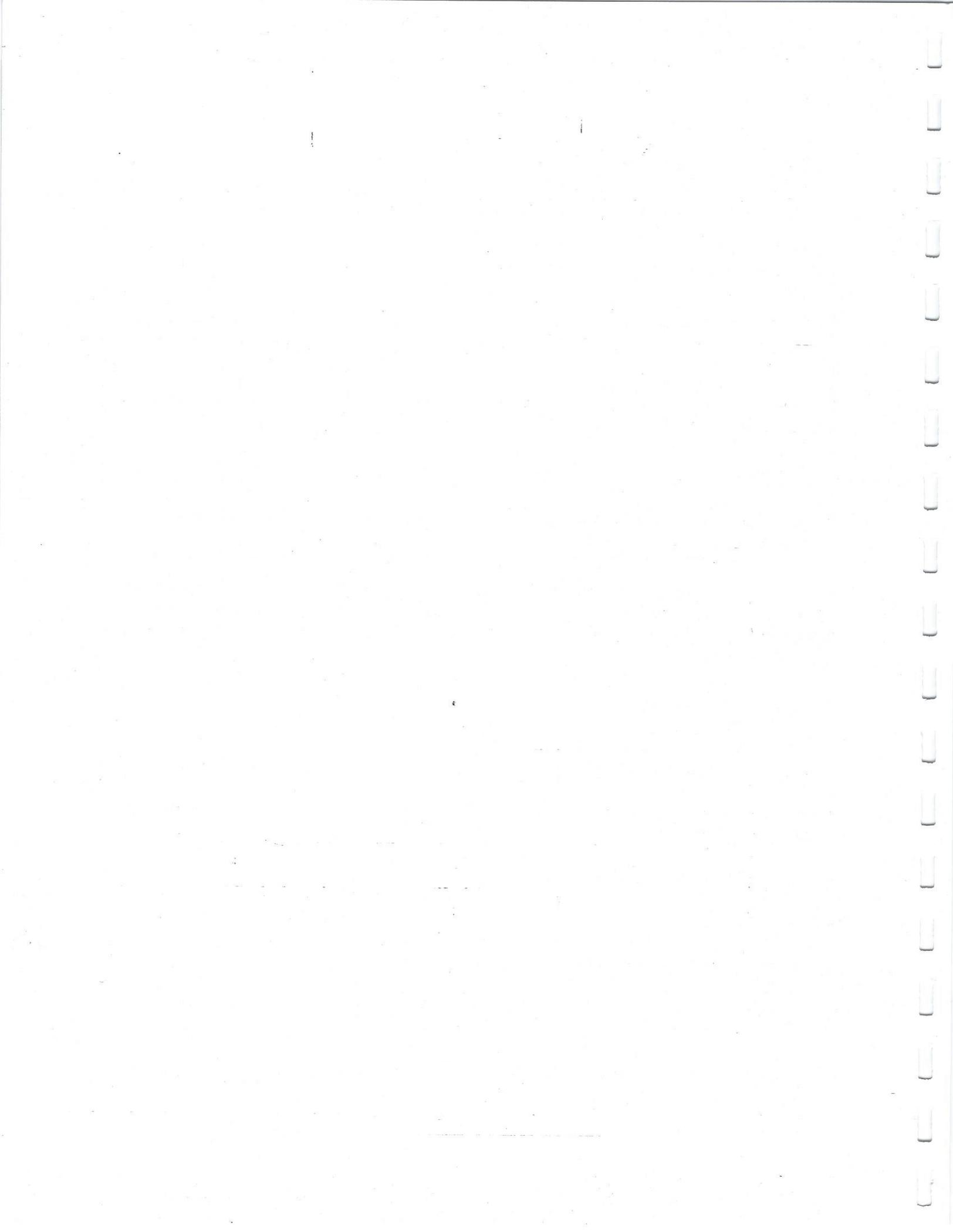
Supposant le coût du terrain décontaminé à 10% du coût de vente, on estime le coût du terrain à plus de 4 M\$.

4.0 LA MISE EN OEUVRE

4.1 Les investisseurs

La réalisation du projet implique:

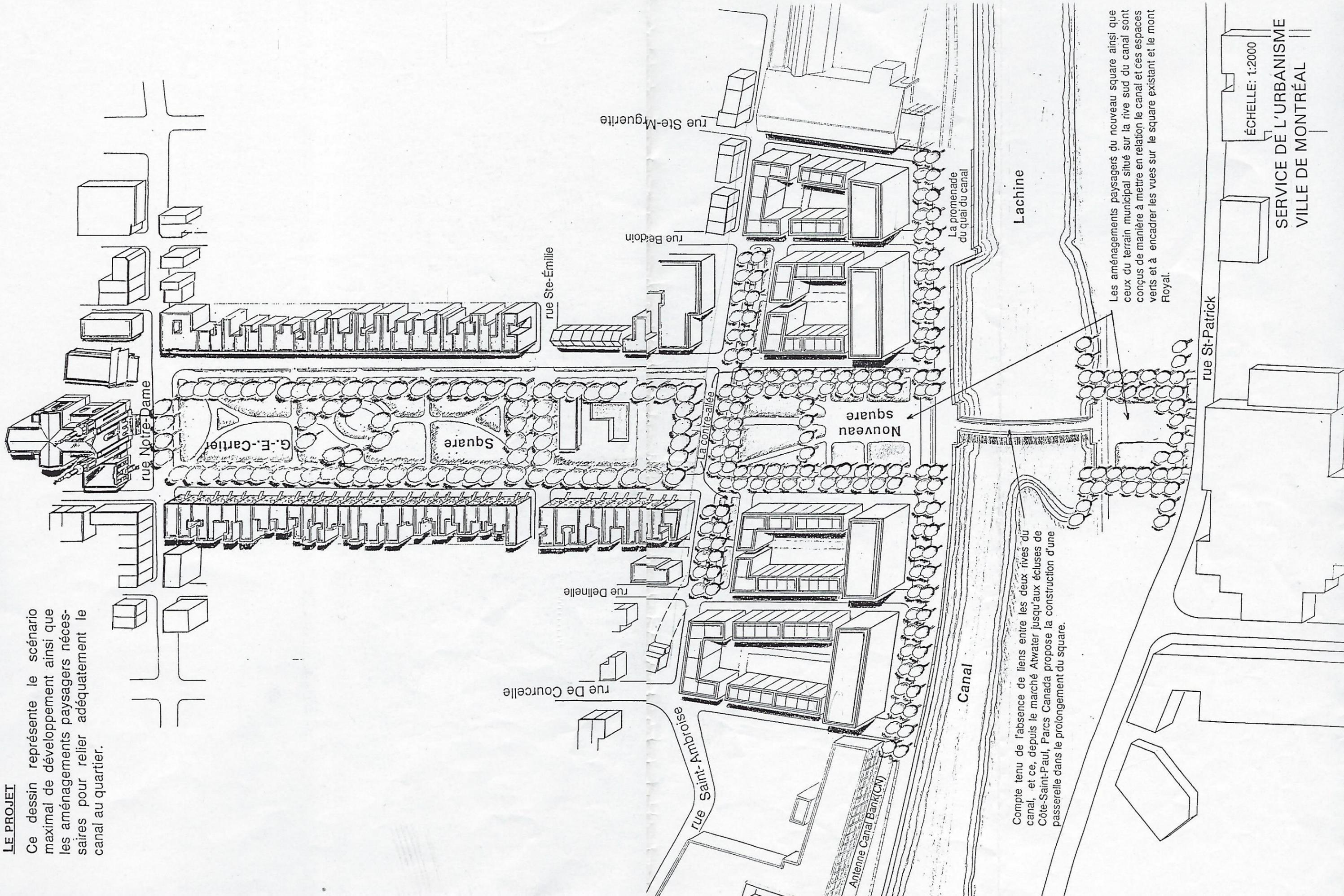
- un promoteur, en association ou non avec les propriétaires des terrains, qui vise un produit de qualité industrialisé et exportable (voir annexe 1).
- des professionnels pour concevoir et développer le produit;



PLAN 3: Préliminaire de développement

LE PROJET

Ce dessin représente le scénario maximal de développement ainsi que les aménagements paysagers nécessaires pour relier adéquatement le canal au quartier.



Les aménagements paysagers du nouveau square ainsi que ceux du terrain municipal situé sur la rive sud du canal sont conçus de manière à mettre en relation le canal et ces espaces verts et à encadrer les vues sur le square existant et le mont Royal.

Compte tenu de l'absence de liens entre les deux rives du canal, et ce, depuis le marché Atwater jusqu'aux écluses de Côte-Saint-Paul, Parcs Canada propose la construction d'une passerelle dans le prolongement du square.

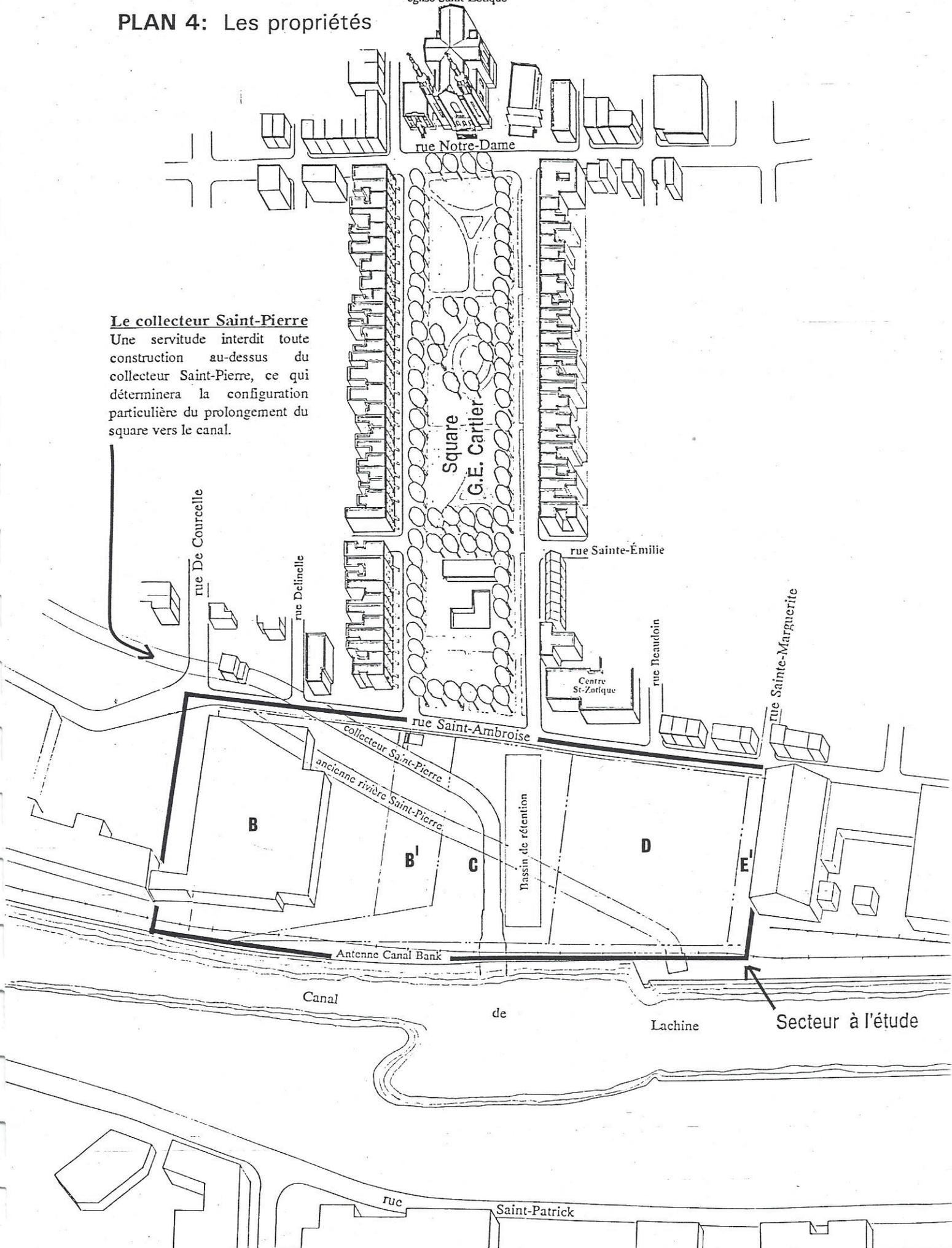
ÉCHELLE: 1:2000

SERVICE DE L'URBANISME
VILLE DE MONTRÉAL

PLAN 4: Les propriétés

église Saint-Zotique

Le collecteur Saint-Pierre
Une servitude interdit toute construction au-dessus du collecteur Saint-Pierre, ce qui déterminera la configuration particulière du prolongement du square vers le canal.



- les différents intervenants dans le domaine de la construction résidentielle soit au niveau de la recherche (SHQ, SCHL, les universités) soit au niveau de la fabrication (l'industrie de la construction);
- des intervenants dans le domaine de l'exportation (le ministère de l'Industrie Commerce Science et Technologie).

4.2 Les étapes

Les principales étapes de réalisation comprennent:

- une confirmation des investissements publics, concrétisée par un protocole d'entente entre la Ville et le promoteur;
- une entente de développement entre le promoteur et les propriétaires des terrains; ou encore une vente de ces terrains au promoteur;
- l'obtention de subventions pour le développement du produit, la construction d'un prototype et d'une vitrine montrant toutes les composantes du produit et leur flexibilité;
- l'élaboration en collaboration avec la Ville du plan de développement du site en vue d'une modification du zonage par un programme de développement à être adopté par le conseil municipal;
- mise en chantier 1998.

ANNEXE 1

LE PRODUIT RÉSIDENTIEL

1 - LE PROJET

Une équipe pluridisciplinaire devra concevoir et réaliser un produit résidentiel esthétique, efficace énergétiquement, flexible, durable, facile et rapide à assembler et à ériger. Elle intégrera dans une vision globale les nombreuses recherches en vue de l'amélioration de l'habitat urbain réalisées de façon indépendantes et fera appel à l'industrialisation du bâtiment pour réaliser un produit de qualité à un coût abordable.

L'unité de base devra répondre aux besoins d'une famille de deux enfants où les deux conjoints travaillent et s'adapter à l'évolution des besoins de la famille (télé-travail, adolescence, etc.). Les composantes de l'habitat devront être conçues de façon à assurer une grande flexibilité.

La recherche portera notamment sur:

- une meilleure utilisation de l'espace intérieur;
- une conception plus simple des réseaux électriques et mécaniques, intégrés dès l'étape de la fabrication en usine;
- le perfectionnement et l'intégration des composantes de l'unité résidentielle: l'enveloppe, les systèmes structuraux, les circulations verticales, les réseaux électriques et de communication, les systèmes mécaniques, les éléments de domotique;
- le choix de matériaux plus performants;
- la recherche architecturale et en design d'intérieur conférant au produit une plus-value esthétique et tirant profit de la préfabrication;
- la définition de méthodes peu coûteuses de fabrication industrielle et de techniques de montage en fonction de la plus grande flexibilité possible.

2 - LA RÉALISATION

Une fois le produit développé, il sera érigé sur le site du square Georges-Etienne-Cartier. Un catalogue illustrera les différentes composantes du bâtiment, les multiples possibilités d'aménagement intérieur et extérieur. Les acheteurs potentiels pourront à l'aide d'un CD-ROM interactif modifier ou remplacer les composantes selon leurs besoins.

La qualité et la flexibilité du produit intéressera le marché local, provincial et étranger.

