



NOVEMBRE 2016

SOCIÉTÉ
DE DÉVELOPPEMENT
ANGUS

PROVENCHER ROY

EN COLLABORATION AVEC NIP PAYSAGE,
PAGEAU MOREL ET PASQUIN ST-JEAN

PLAN D'AMÉNAGEMENT DU TECHNOPÔLE ANGUS

PROJET MIXTE SUR L'ÎLOT CENTRAL

DEMANDE DE PROJET PARTICULIER EN VERTU DE
L'ARTICLE 89 DE LA CHARTE DE MONTRÉAL

Rencontre OCPM – 28 mars 2017

Projets de règlement



1. Adopter le **projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de modifier l'affectation du sol** sur le terrain portant le numéro de lot 2 402 168 du cadastre du Québec et bordé par l'avenue du Mont-Royal Est et les rues Augustin-Frigon, William-Tremblay et Molson (1162913020).
2. Adopter, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, c. C-11.4), **un projet de règlement autorisant la construction de bâtiments mixtes, d'une hauteur maximale de 6 étages et de 20 m**, sur le terrain portant le numéro de lot 2 402 168 du cadastre du Québec et bordé par l'avenue du Mont-Royal Est et les rues Augustin-Frigon, William-Tremblay et Molson (1160963074).

Contexte – le site



- LÉGENDE 
-  Îlot central
 -  Technopôle Angus

Historique du développement du site



1978 - DÉCLIN DU SECTEUR INDUSTRIEL ET REDÉVELOPPEMENT D'UNE PARTIE DES FRICHES À DES FINS RÉSIDENTIELLES - CARTE TOPOGRAPHIQUE DU QUÉBEC À L'ÉCHELLE DE 1:20 000, MONTRÉAL, BANQ

Approche de ségrégation des fonctions

Création d'un parc industriel



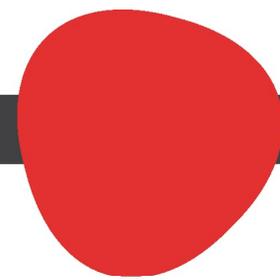
55 ENTREPRISES | 13 bâtiments existants

2 300 emplois actuels au Technopôle

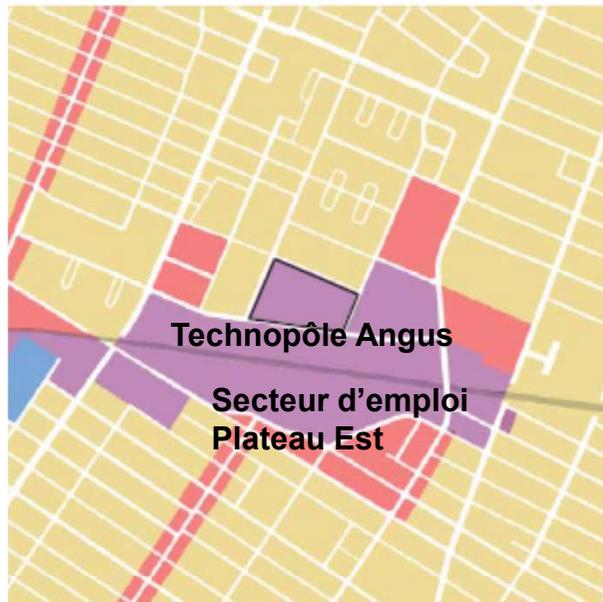
500 EMPLOIS SUPPLÉMENTAIRES D'ICI 2017

un îlot de 36 968 m² à développer

Évolution du secteur – affectation du sol



AFFECTATIONS ACTUELLES DU SOL



LÉGENDE

- Fonction résidentielle
- Fonction industrielle / emploi
- Fonction commerciale / mixte
- Fonction institutionnelle

AFFECTATION DU SOL EN 1995



LÉGENDE

- Espaces véhiculaires (rue, stationnement)
- Espaces verts et publics
- Rayon de 800 m autour du site (≈ 10 minutes de marche)

ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX



LÉGENDE

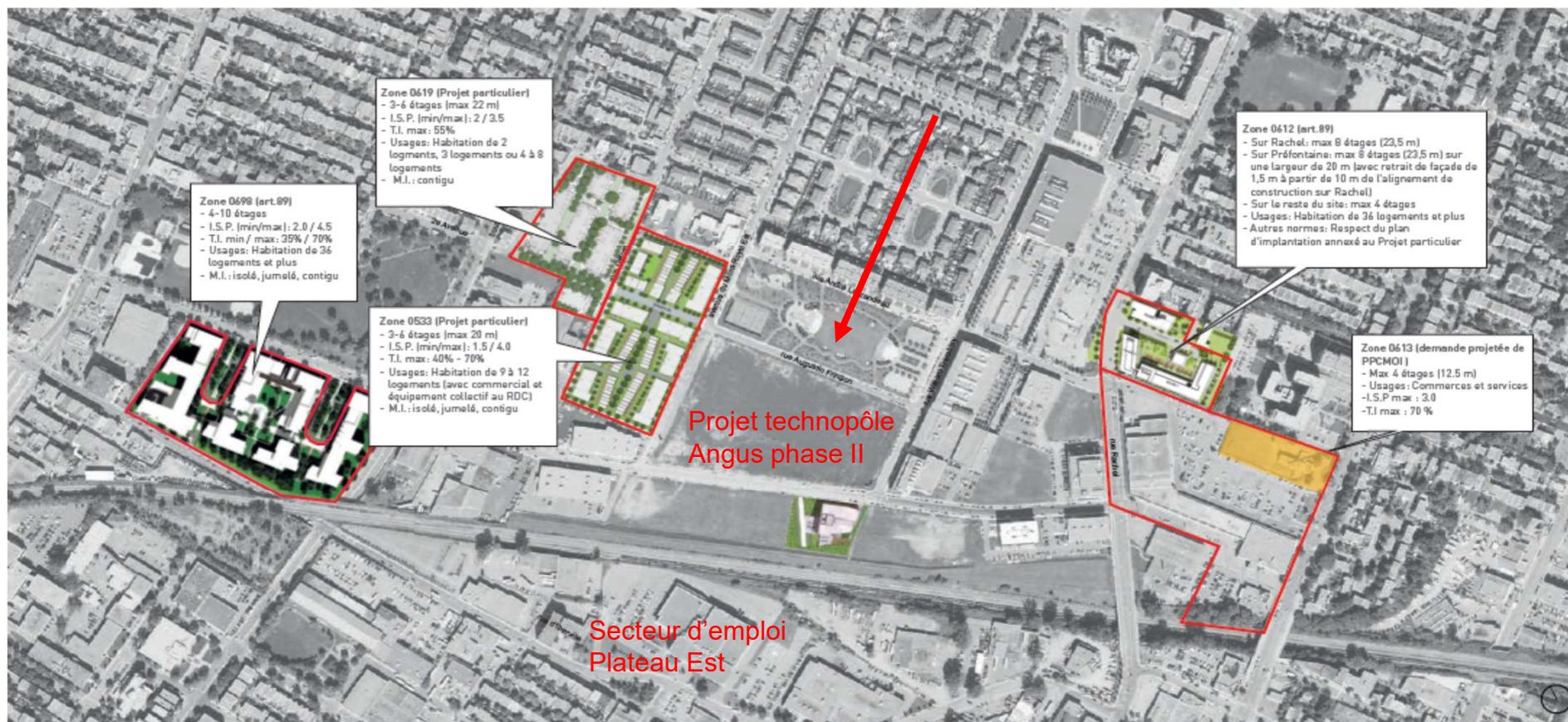
- Commerces et services de proximité
- Rayon de 800 m autour du site (≈ 10 minutes de marche)



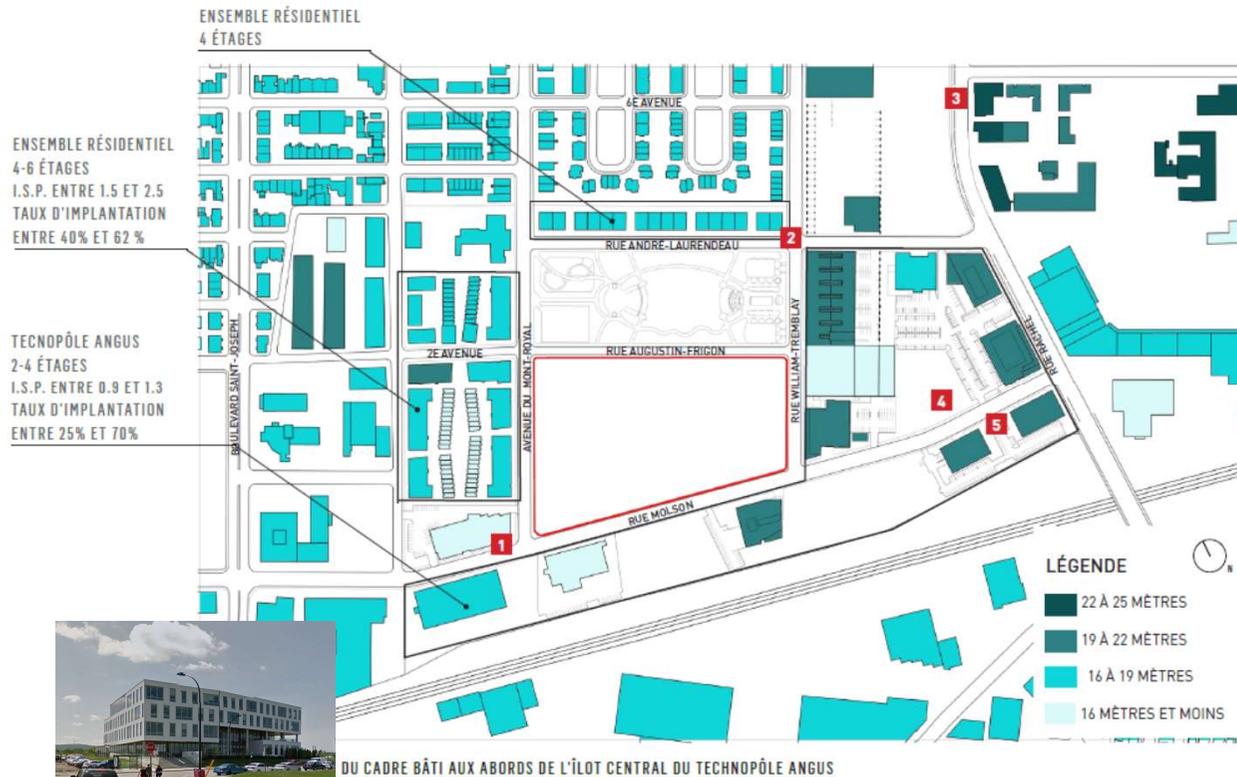
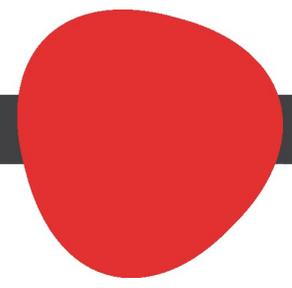
Réduction de l'espace dédié à l'emploi au profit de l'habitation

Émergence d'un pôle commercial Angus/Maisonneuve et présence de commerces sur la rue Molson

Évolution du secteur – les projets

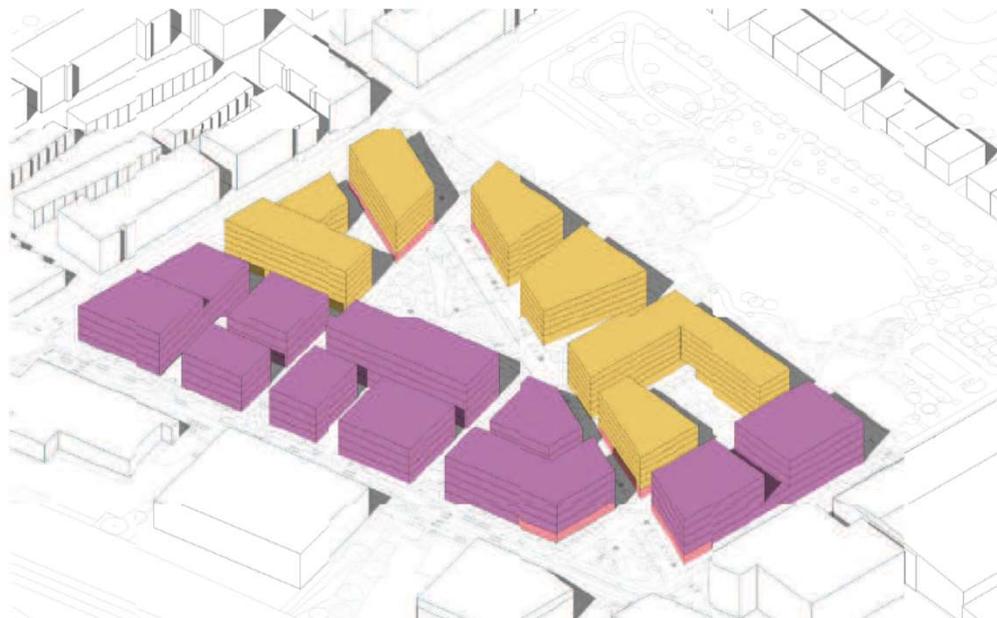


Évolution du secteur – Typologie et hauteur



Le projet

AFFECTATION	SUPERFICIE BRUTE
RÉSIDENTIELLE	38 000 m ²
EMPLOI	45 000m ²
COMMERCIALE / COMMUNAUTAIRE	3 000 m ²
TOTAL	86 000 m²



LÉGENDE

■	FONCTION RÉSIDENTIELLE
■	FONCTION INDUSTRIELLE / EMPLOI
■	FONCTION COMMERCIALE / MIXTE

- Deux bâtiments répartis en plusieurs phases (blocs)
- 52 % emplois
- 400 logements
- 80 % de logements abordables, dont 35 % pouvant répondre aux besoins des familles
- 20 % de logements sociaux
- 540 unités de stationnement intérieur
- Maximum 6 étages, 20 m
- Densité maximale de 3, sauf bloc 8 à 3.5

L'objectif est de redistribuer la densité permise de manière à dégager le sol pour permettre l'aménagement d'espaces publics de qualité.

Le projet



- 2 places reliées par une allée
- 1 espace boisé
- corridor de biodiversité



PLACE DU QUARTIER - VUE AÉRIENNE VERS LE SUD-EST



PLACE CENTRALE - VUE À PARTIR DE LA RUE WILLIAM-TREMBLAY

La SDA délaisse le modèle du parc industriel traditionnel, afin de créer un véritable milieu de vie complet et de qualité, susceptible d'attirer des emplois.

Étude d'impact sur la circulation et le stationnement

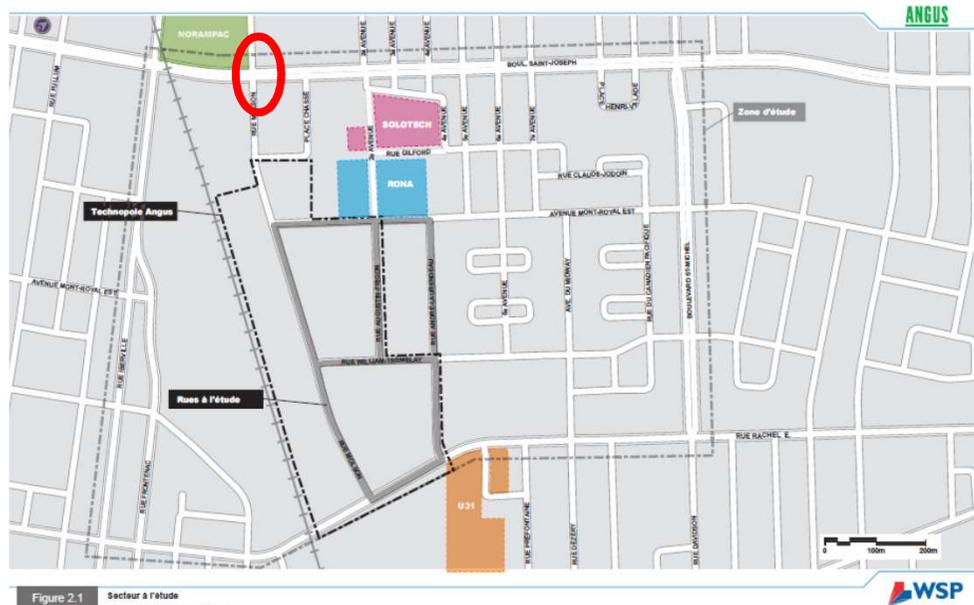


Figure 2.1 Secteur à l'étude

• Transport collectif

- Relier la ligne d'autobus 25 (Angus) à la station de métro Préfontaine;
- Offrir le programme Voyagez futé;
- Offrir 3 % des unités de stationnement à l'auto-partage.

• Stationnement

- Aucune dérogation au nombre de stationnements.
- L'offre de stationnements devrait répondre à la demande.
- Mesures de gestion du stationnement.

• Circulation

- Faible impact sur la circulation.
- Détérioration du virage à gauche à l'intersection du boulevard St-Joseph et la rue Molson.

Les dérogations – Plan d'urbanisme

Actuel



Proposé



L'affectation du sol

Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie

-  Secteur résidentiel
-  Secteur mixte
-  Secteur d'activités diversifiées
-  Secteur d'emplois
-  Secteur rural
-  Grand équipement institutionnel
-  Couvent, monastère ou lieu de culte
-  Grand espace vert ou parc riverain
-  Grande emprise de transport
-  Infrastructure publique
-  Limite d'arrondissement

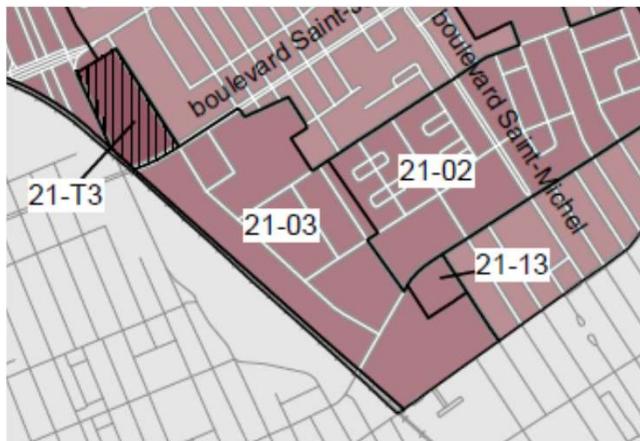
Voir Tableau 3.1.1 pour la description des catégories d'affectation du sol.

Plan d'urbanisme



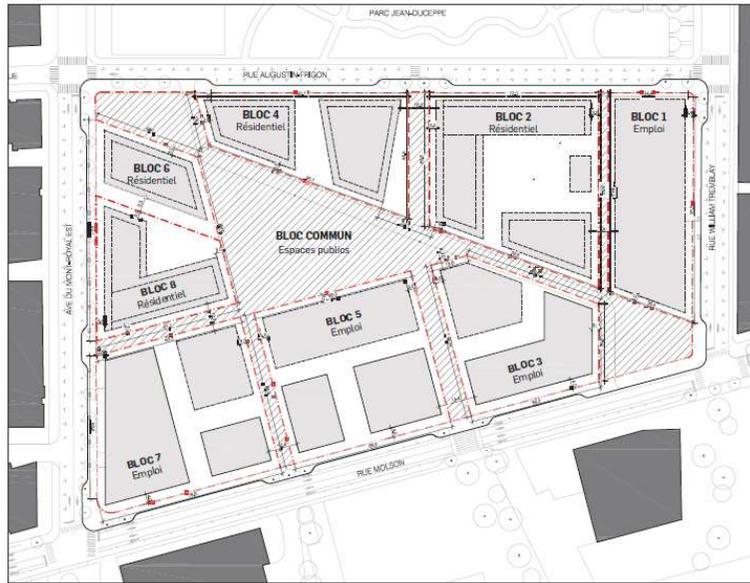
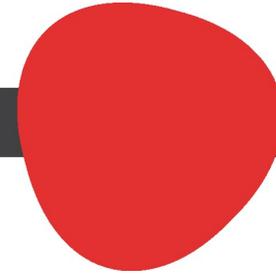
Secteur 21-03 :

- bâti de deux à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé.



Conforme au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal

Les dérogations – Règlements d'urbanisme 01-279



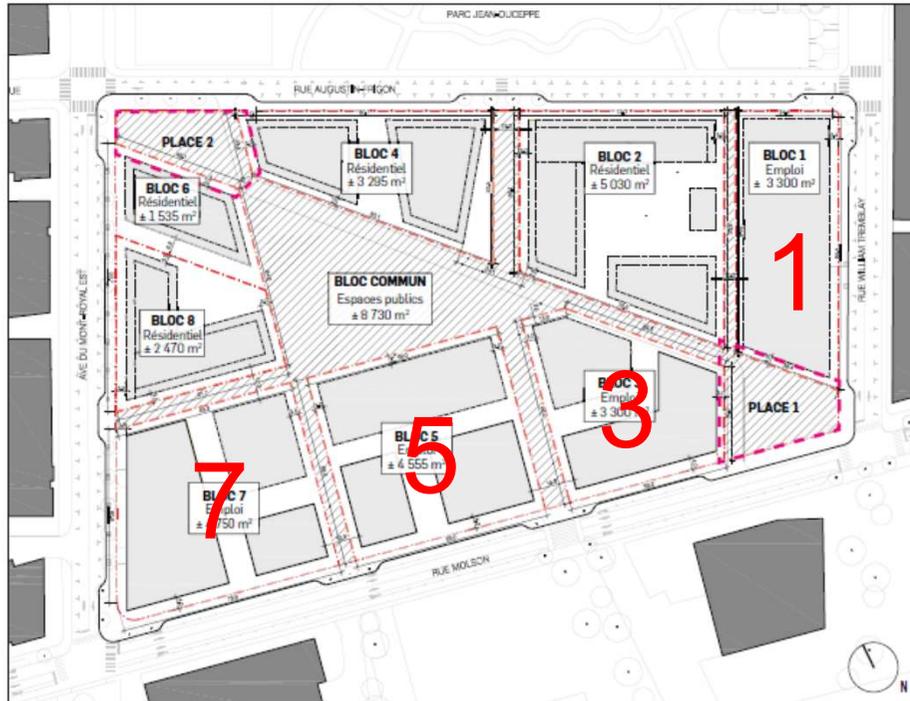
DIVISION DU SITE EN 7 BLOCS CONSTRUCTIBLES ET 1 BLOC COMMUN DESTINÉ AUX ESPACES PUBLICS

40 % de l'aire du bâtiment situé sur le bloc 8 doit avoir une hauteur de 4 étages

Dérogations au Règlement d'urbanisme 01-279

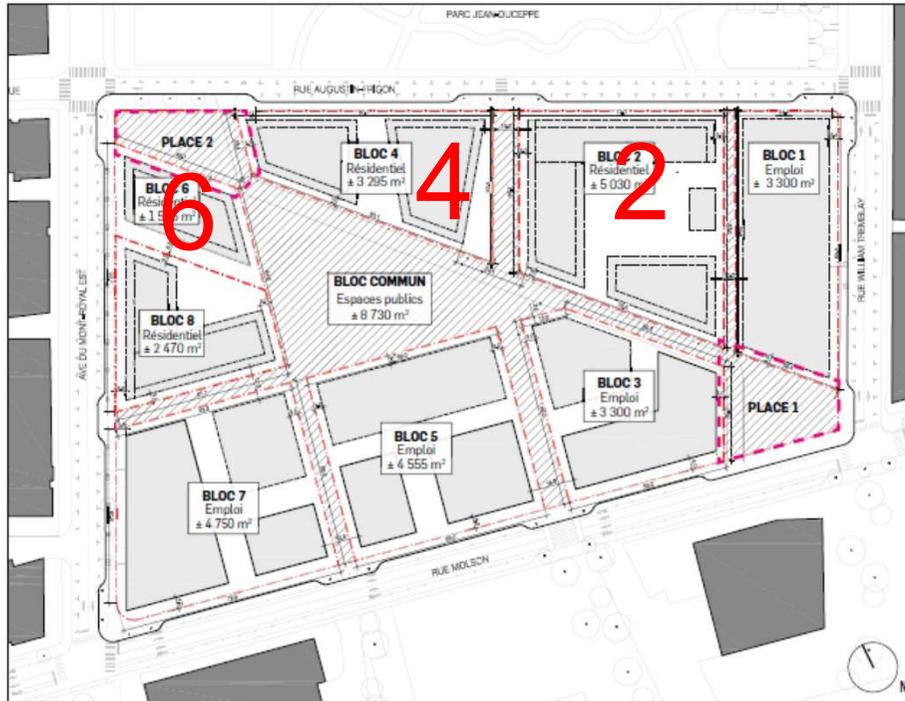
Objets	Articles du Règlement d'urbanisme 01-279	Réglementation actuelle	Réglementation proposée
<i>Hauteur</i>	8, 10, 22.1, 23.1 à 26	Min. 2 étages Max 4 étages, 20 m	Min. 2 étages, 14 m Max 6 étages, 20 m
<i>Densité</i>	34	Min. 1 Max. 3	Min. 1.2 Max. 3 Max. 3.5 – bloc 8 seulement
<i>Taux d'implantation</i>	40, 41	Min. 20 % Max. 70 % X 1.2 pour un terrain de coin (84 %)	Min. 20 % Max. 50 % Max. 60 % - bloc 8 seulement
<i>Marge avant et alignement de construction</i>	50 à 70.2 et 677.26	Titre VIII	- Min. 3 m sur les rues William-Tremblay et Augustin-Frigon - Min. 3,5 m sur l'avenue du Mont-Royal Est - Min. 4 m sur la rue Molson - Titre VIII

Les dérogations – Règlements d'urbanisme 01-279



Dérogations aux articles 121, 169, 352 et 677.20 à 677.24 du Règlement d'urbanisme 01-279

- **Blocs 1, 3, 5 et 7 (emplois)**
 - Industriel léger I.2
 - Garderie, école primaire et activités communautaires
 - Usages commerciaux autorisés dans la zone 0533 et les usages «accessoires et appareils électroniques et informatiques», «accessoires personnels», «articles de sports et de loisirs»
 - Vente au détail et restauration (max. 300 m²)
 - L'usage «salle de spectacle» (max. 2000 m²)
 - Usage «débit de boissons alcooliques (max. 200 m²)»
 - Les usages «débit de boissons alcooliques», «salle de réception» et «salle de spectacle» sont permis seulement autour de la place 1, William-Tremblay et Molson

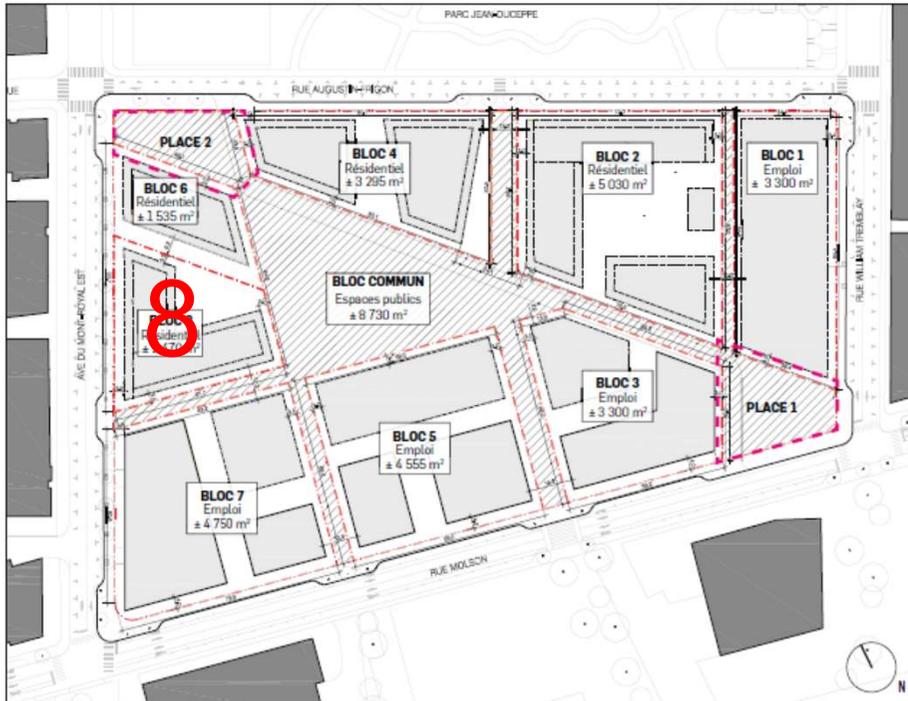


• Blocs 2, 4, 6 (habitations)

- Usages résidentiels de la catégorie H.7 (37 logements et plus)
- 35 % de logements auront une superficie de plancher d'au moins 96 m² et un espace libre privé d'au moins 7 m²
- Usages commerciaux et institutionnels permis au sein des blocs emploi, sauf «débit de boissons alcooliques», «salle de réception» et «salle de spectacle».
- Usage commercial doit respecter une superficie de plancher maximale de 300 m².

Dérogations aux articles 121, 169, 352 et 677.20 à 677.24 du Règlement d'urbanisme 01-279

Les dérogations – Règlements d'urbanisme 01-279

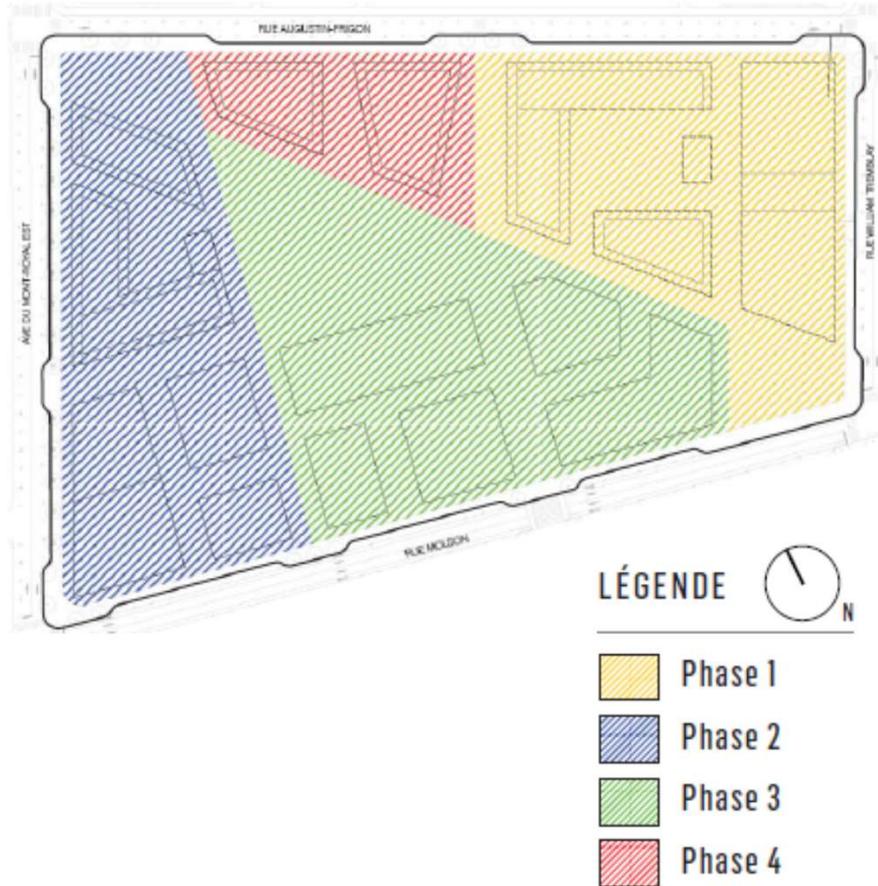


- **Bloc commun**
 - Aucun bâtiment au-dessus du sol
 - Aucune clôture
- **Blocs 8 (logements sociaux)**
 - Usages résidentiels de la catégorie H.7 (37 logements et plus)
- **Pour l'ensemble des blocs**
 - Continuité commerciale obligatoire autour des places
 - Café-terrasse autorisé.

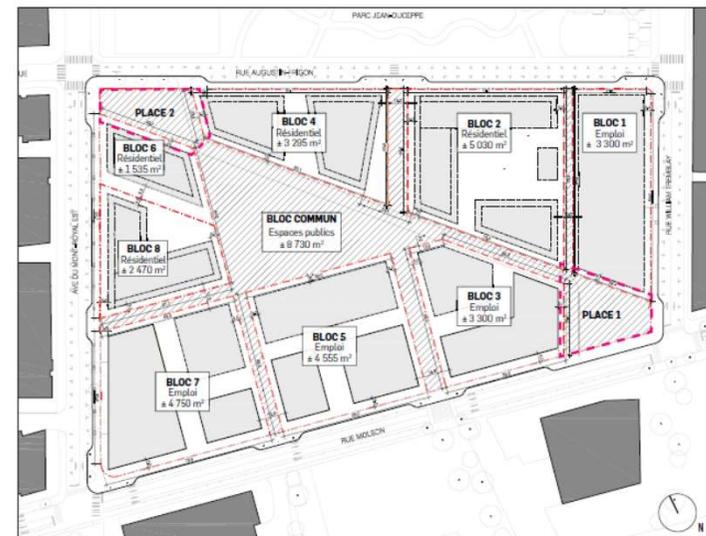
Dérogations aux articles 121, 169, 352 et 677.20 à 677.24 du Règlement d'urbanisme 01-279

Les dérogations – Règlements de lotissement RCA-99

SCÉNARIO DE PHASAGE



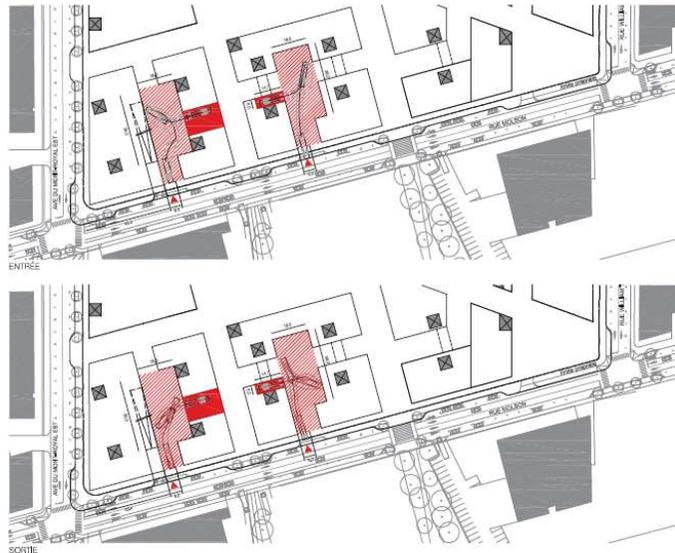
- Dérogation au paragraphe 1 de l'article 27 du Règlement de lotissement RCA-99
 - Permettre 2 bâtiments principaux sur le même lot.



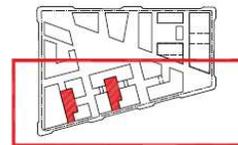
Conditions

- interdire l'aménagement d'unités de stationnement extérieures;
- exiger que 3 % des unités de stationnement soient destinées à l'autopartage;
- exiger que l'accès à un quai de chargement soit aménagé à partir des rues Molson ou William-Tremblay;
- exiger des normes d'intégration pour les équipements mécaniques (retraits et écran);
- exiger un plan d'aménagement paysager;
- exiger une lettre de garantie bancaire.

AIRES DE CHARGEMENT POUR LES BÂTIMENTS D'EMPLOI



- Accès par Molson ou William-Tremblay
- Aucun quai accessible du Bloc commun



LÉGENDE

- Noyau bâtiment
- ▨ Aire de manœuvre
- Débarcadère intérieur
- Limite de propriété



Conditions

- Exiger, pour tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'une partie du bâtiment visible de la voie publique, une approbation en vertu du titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-279, afin de viser :
 - l'intégration harmonieuse du projet au tissu urbain existant tout en étant contemporain;
 - la construction d'un bâtiment et d'infrastructure écologique, durable et de qualité;
 - l'intégration visuelle d'un équipement technique et mécanique;
 - à assurer une compatibilité entre les usages industriels, commerciaux et résidentiels sur le site et dans le secteur environnant;
 - à favoriser la création d'un environnement unique, verdoyant, attrayant et sécuritaire pour le piéton.



Accord de développement



- **Travaux d'infrastructures**
 - Saillies de trottoirs sur la rue Molson
- **Servitudes**
 - Bloc commun et places
 - Corridor de biodiversité (5 m)
- **Transports actifs et collectifs**
 - Système de gestion dynamique du stationnement
 - 2% des unités de stationnement auront une borne de recharge pour les véhicules électriques
 - Passeports mobilités de « Voyagez futé »
- **Gestion des matières résiduelles**
 - Mesures visant à éviter l'encombrement du domaine public et le bon fonctionnement de la collecte des déchets.
- **Gestion des eaux**
 - Mesures visant à réduire les rejets d'eaux usées à l'égout

