



PLAN DIRECTEUR

VERS UN SITE URBAIN, MODERNE,
AXÉ SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE.



TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION

CHOISIR LE TECHNOPÔLE ANGUS

UNE LOCALISATION URBAINE PRIVILÉGIÉE

UNE VISION ET DES VALEURS

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU COEUR DU PLAN DIRECTEUR

LE CHOIX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'EXPRESSION ARCHITECTURALE

LE PLAN DE GESTION DES DÉPLACEMENTS ET DE LA CIRCULATION

LE PROJET DE PAYSAGE

LA MISE EN OEUVRE

GÉNÉRIQUE DE COLLABORATION



PRÉSENTATION

Avec ses 32 entreprises et plus de 875 travailleurs répartis dans sept bâtiments, le Technopôle Angus est déjà de plain-pied dans sa troisième phase de développement. Au cours des prochaines années, plus de 1 300 000 pieds carrés d'espaces locatifs représentant 200 millions de dollars d'investissement seront construits afin de parachever cet ambitieux projet de reconversion industrielle. Fruit d'un important travail de réflexion, les pages qui suivent présentent le plan et la vision qui guideront le développement du parc d'entreprises le plus novateur de Montréal.

Ce Plan directeur constitue l'actualisation d'un processus de planification amorcé en 1997. Le projet de développement global a été mis à jour à la lumière des expériences vécues et des enseignements tirés. Il s'inscrit donc dans la poursuite des efforts déployés depuis le début de la reconversion du site.

Reflétant les valeurs et les ambitions de la Société de développement Angus (SDA), de Fondation – co-développeur du site – de même que de la population locale, ce Plan directeur se veut résolument :

- **Urbain** : il propose un concept d'aménagement respectueux de l'esprit des lieux et harmonieusement intégré au milieu environnant et à l'histoire du site.
- **Moderne** : il prend le parti d'une architecture urbaine de grande qualité, offrant sur le marché immobilier des bâtiments au caractère contemporain et construits selon les plus hauts standards de performance environnementale.
- **Socialement et écologiquement responsable** : il s'appuie sur les principes du développement durable et des objectifs communautaires à l'origine de la reconversion du site Angus.

Au terme de son développement, le Technopôle Angus représentera plus de 1,6 million de pieds carrés d'espaces locatifs où se côtoieront plus de 2 500 professionnels. Les quelque 200 entreprises qui y seront établies disposeront d'une vaste gamme de services spécialisés.





CHOISIR LE TECHNOPÔLE ANGUS

UNE LOCALISATION URBAINE PRIVILÉGIÉE

Situé au cœur de la ville de Montréal, le Technopôle Angus jouit d'une localisation de choix : à la jonction de quartiers résidentiels en pleine croissance (Plateau Mont-Royal, Rosemont et Hochelaga-Maisonneuve) et à proximité de quatre universités, cinq collèges et d'institutions phares comme le futur CHUM, l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont, le CHUM (Notre-Dame) et l'Institut de Cardiologie de Montréal.

En plus de constituer un important bassin de main-d'œuvre, cette localisation stratégique permet aux entreprises de bénéficier des grandes infrastructures de transport (Pont Jacques-Cartier, Port de Montréal et Aéroport Pierre-Elliott-Trudeau) et des principaux axes routiers et autoroutiers de l'agglomération montréalaise (autoroute métropolitaine au Nord et autoroute Ville-Marie au Sud).

Le Technopôle Angus est efficacement desservi par le réseau de transport en commun : à quelques minutes de marche de deux stations de métro (Préfontaine et Joliette) et sur le circuit de sept lignes d'autobus (24, 25, 27, 29, 67, 97, 185), dont la ligne « 25 – Angus » qui fait office de navette entre la station de métro Sherbrooke et le Technopôle Angus.

L'accessibilité du site est complétée par la piste cyclable de la rue Rachel qui parcourt tout le flanc sud du site.

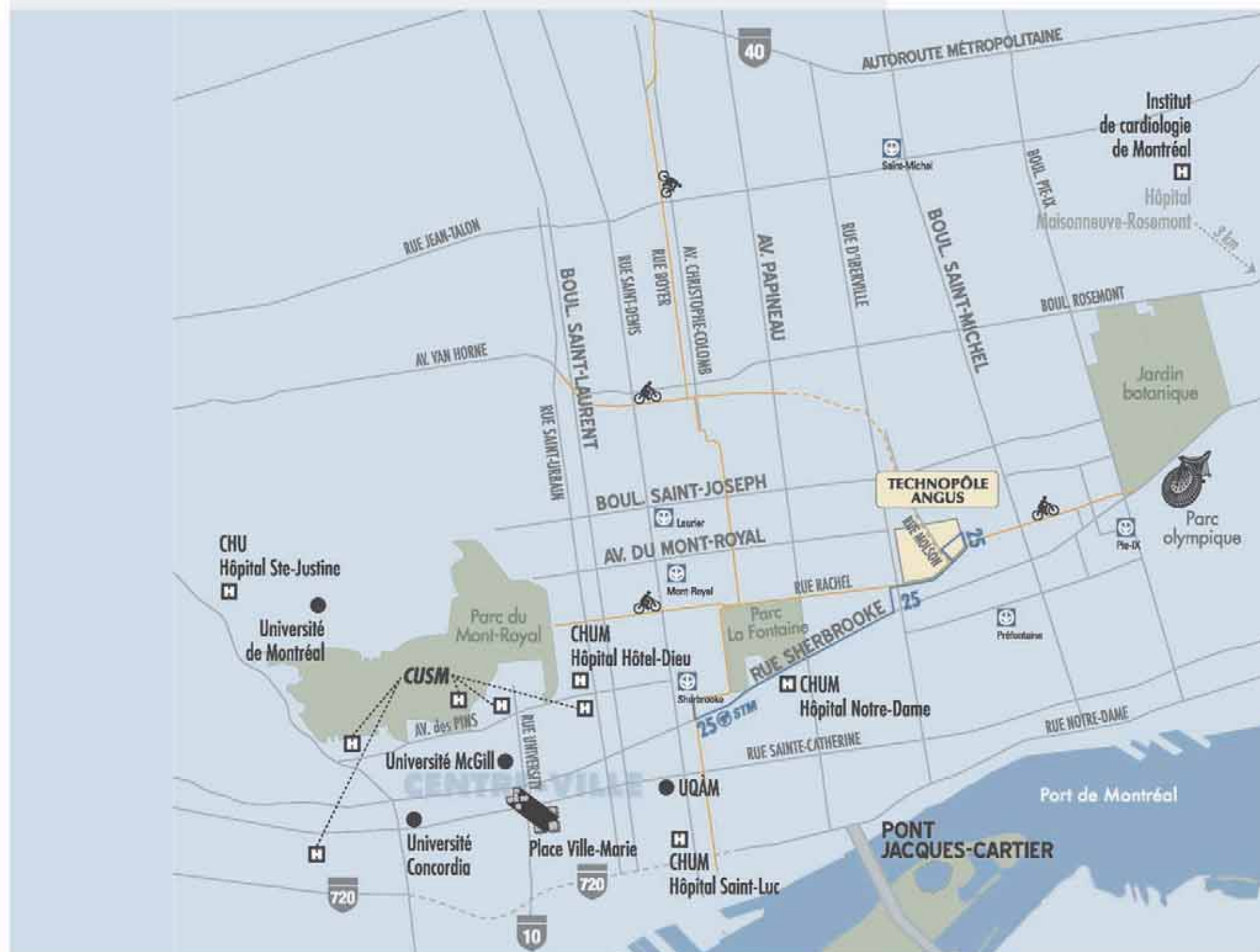
UNE VISION ET DES VALEURS

Le Technopôle Angus est un parc urbain d'entreprises unique en son genre. Plus qu'un projet immobilier réussi, Angus est par-dessus tout un succès émanant d'une volonté ferme de la Société de développement Angus (SDA) de bâtir un projet économiquement, socialement et écologiquement structurant pour la communauté montréalaise. De fait, l'objectif est de créer des emplois de qualité, développer une économie plus solidaire et miser sur le développement durable.

Fort de cette vision et grâce à un partenariat unique avec Fondation CSN pour la coopération et l'emploi, SDA a réussi à développer des infrastructures modernes qui, tout en se distinguant du point de vue architectural, visent les plus hauts standards en matière de performance environnementale. Ainsi, en plus d'avoir obtenu la certification Visez vert pour la gestion écologique de ses immeubles, le Technopôle Angus est le premier développeur immobilier à offrir, au Québec comme au Canada, des édifices certifiés LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) au prix du marché traditionnel.

Véritable carrefour de l'innovation, le Technopôle Angus accueille aujourd'hui une masse critique d'entreprises et d'institutions appartenant à l'un des trois pôles d'activités que sont Haute technologie, Économie sociale et Santé. Des institutions renommées ont ainsi fait le choix du Technopôle Angus pour la qualité de ses installations : Desjardins, Société des alcools du Québec, Ubisoft, le Fonds d'investissement en développement durable, le Collectif des entreprises d'insertion du Québec, le Centre de recherche du CHUM de même que le Centre de coordination de la recherche de l'Institut de Cardiologie de Montréal.

Évolutif et dynamique, le Technopôle Angus constitue à l'heure actuelle l'un des pôles les plus actifs du chantier « Montréal, Technopôle de la Santé ». En plus des infrastructures de pointe existantes, Angus abritera sous peu un centre de convergence des sciences de la vie qui sera doté d'un auditorium de 200 places et d'un carrefour d'affaires dédié à l'essor des entreprises de biotechnologies et des sciences de la vie.







LE CHOIX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Plan directeur s'inscrit dans la volonté d'offrir à la nouvelle économie montréalaise un lieu d'accueil urbain, moderne et distinctif. Pour y parvenir, le Technopôle Angus a fait le choix de miser sur une approche cohérente de développement durable.

Le Plan directeur repose donc sur des principes d'aménagement dictés par les valeurs du développement durable que sont :

- Une intégration harmonieuse au milieu environnant. Un campus d'entreprises respectueux de l'esprit et de l'histoire des lieux, et en contact avec les quartiers résidentiels adjacents.
- Le caractère fortement urbain de l'ensemble. Un environnement distinctif, fondé sur une forte densité d'occupation pour maximiser les implantations d'entreprises et la création d'emplois.
- Un milieu favorisant les échanges économiques, professionnels et humains. Un modèle convivial de campus urbain favorisant les échanges à tous les niveaux : entre les personnes dans les espaces publics, entre le cadre bâti et le domaine public, entre les entreprises et la ville.
- Un paysage urbain pour renforcer l'identité du site. Un projet de paysage caractéristique des milieux urbains qui assure une saine distribution des espaces libres entre les parties du site, sur le domaine privé et sur le domaine public, en mettant en valeur les qualités paysagères de la ville.
- Une architecture distinctive et écologique. Une stratégie architecturale de très grande qualité, adaptée aux besoins des entreprises et conforme aux plus hauts standards environnementaux et énergétiques : bâtiments LEED, gestion écologique des immeubles, stratégie de réhabilitation des sols, etc.
- Un plan judicieux et complet de voies de circulation et de modes de transport. Un cocktail de modes de transports collectifs et actifs dans une perspective de développement durable.
- Une offre efficace et responsable de stationnement. Une stratégie responsable de stationnement urbain répondant aux besoins des entreprises tout en respectant les standards optimaux du développement durable et en éliminant les grandes surfaces de stationnement caractéristiques des espaces industriels traditionnels.

TECHNOPÔLE ANGUS

TECHNOPÔLE • ANGUS
PARC URBAIN D'ENTREPRISES

PLAN DIRECTEUR



GRUPE
GAUTHIER BIANCAMINO BOLDUC





L'EXPRESSION ARCHITECTURALE

Moderne, le Plan directeur prend le parti d'une architecture urbaine de grande qualité offrant sur le marché des bâtiments au caractère contemporain :

- Les hauteurs minimale et maximale des bâtiments sont respectivement de 2 à 4 étages, la volumétrie générale fournissant un encadrement de qualité en pourtour des parcs du site ;
- La superficie de plancher brute moyenne des bâtiments est d'environ 70 000 pieds carrés, répondant à la fois aux exigences du marché et aux caractéristiques d'un bâtiment typique d'un quartier urbain ;
- Les bâtiments sont implantés de façon à dissimuler les aires de chargement et de déchargement. Les accès communs sont privilégiés afin d'optimiser le développement des terrains ;
- Les rez-de-chaussée sont traités de manière à s'intégrer visuellement et fonctionnellement au réseau piétonnier du site.

Le choix du caractère architectural, du traitement des façades et des matériaux de revêtement repose sur les principes les plus rigoureux d'une architecture respectueuse du développement durable :

- La facture architecturale est contemporaine et l'enveloppe légère et transparente des bâtiments est favorisée. Ces caractéristiques contribuent à assurer une relation étroite entre le cadre bâti et la rue. La transparence, particulièrement aux rez-de-chaussée des bâtiments, sera privilégiée pour mieux assurer la transition et l'échange entre les espaces construits et les espaces libres.
- L'expression architecturale, selon les différents types d'espaces, vient confirmer la cohérence architecturale d'ensemble ;
- La mise en valeur des points d'intérêt est accentuée par un traitement approprié des façades ;
- Le choix des matériaux est effectué en fonction des critères du développement durable (durables, renouvelables, recyclables, sains et efficaces du point de vue énergétique) ;
- Les aménagements extérieurs sont conçus de manière à contrer la formation d'îlots de chaleur ;
- L'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments est maximisé ;
- Les modes d'éclairage extérieur des bâtiments contribuent à la réduction de la pollution lumineuse ;
- Les équipements mécaniques, implantés sur le toit, sont intégrés à l'architecture principale des bâtiments.

RUE MOLSON

TECHNOPÔLE • ANGUS
PARC URBAIN D'ENTREPRISES

PLAN DIRECTEUR



GRUPE
GAUTHIER BIANCAMANO SOLOUC





LE PLAN DE GESTION DES DÉPLACEMENTS ET DE LA CIRCULATION

Afin de gérer de manière responsable l'ensemble des déplacements sur le site, le Technopôle Angus s'est doté d'un plan de transport durable. Ce plan s'appuie sur l'accessibilité et la promotion des transports collectifs et actifs pour assurer un développement harmonieux du site, à savoir :

- Une desserte efficace de transport en commun grâce aux sept circuits d'autobus (dont la ligne « 25 – Angus » qui relie le Technopôle Angus à la station de métro Sherbrooke) et les deux stations de métro situées à proximité (Joliette et Préfontaine) ;
- Un programme de covoiturage qui permet aux employés qui le désirent de s'inscrire via Internet à un programme de jumelage spécialement conçu pour faciliter le covoiturage interentreprises ;
- Un service d'auto-partage Communauto destiné aux entreprises du site et à leurs travailleurs ;
- Des vélos en libre-service mis gratuitement à la disposition de tous les travailleurs du site les jours ouvrables.

Le Plan directeur complète et formalise ce plan de transport en reprenant les principes reconnus pour favoriser un déplacement efficace en zone urbaine :

- La simplicité et la qualité de l'aménagement des parcours de déplacement ;
- La mise en retrait des zones de livraison et de stationnement par rapport aux grandes voies de circulation ;
- Un encadrement adéquat des rues par l'alignement des bâtiments, caractéristique des milieux urbains ;
- Un aménagement de plantations en fonction des rôles spécifiques des voies de circulation ;
- La cohabitation harmonieuse des déplacements piétons, cyclistes et automobiles.

La trame des rues favorise la cohabitation harmonieuse des différents modes de transport sur le site. De fait, le Plan directeur propose une hiérarchie des voies de circulation afin de maximiser l'efficacité des déplacements :

- Au premier niveau, la rue Rachel longe le flanc sud du Technopôle et constitue ainsi la voie principale d'entrée au site, tant pour le transport automobile que pour les déplacements à vélo ;
- Au deuxième niveau, le réseau des rues locales borde les différents secteurs du Technopôle et permet l'accès aux entrées principales des bâtiments ;
- Au troisième niveau, les voies de circulation intérieure permettent d'accéder aux aires de stationnement et de livraisons.

Le Technopôle Angus a également développé une offre efficace et responsable d'espaces de stationnement qui vise à limiter les déplacements entre ces espaces et les bâtiments. Le Technopôle Angus propose ainsi une offre de :

- stationnement sur rue, de manière à favoriser une plus grande densité de construction ;
- stationnement sur le domaine privé, sur des terrains de taille limitée, en retrait ou en sous-sol ;
- stationnements étagés afin de maximiser le caractère urbain et favoriser la densité maximale.

Durant la période estivale, un stationnement pour vélos surveillé est également aménagé afin de faciliter les déplacements à vélo, alors que chaque bâtiment dispose de supports à vélo en nombre plus que suffisant.



- ARTÈRE
- RUE LOCALE
- RÉSEAU INTÉRIEUR
- ACCÈS AU STATIONNEMENT
- AIRE DE LIVRAISON

GRUPE
GAUTHIER BIANCAMANO BOLDUC





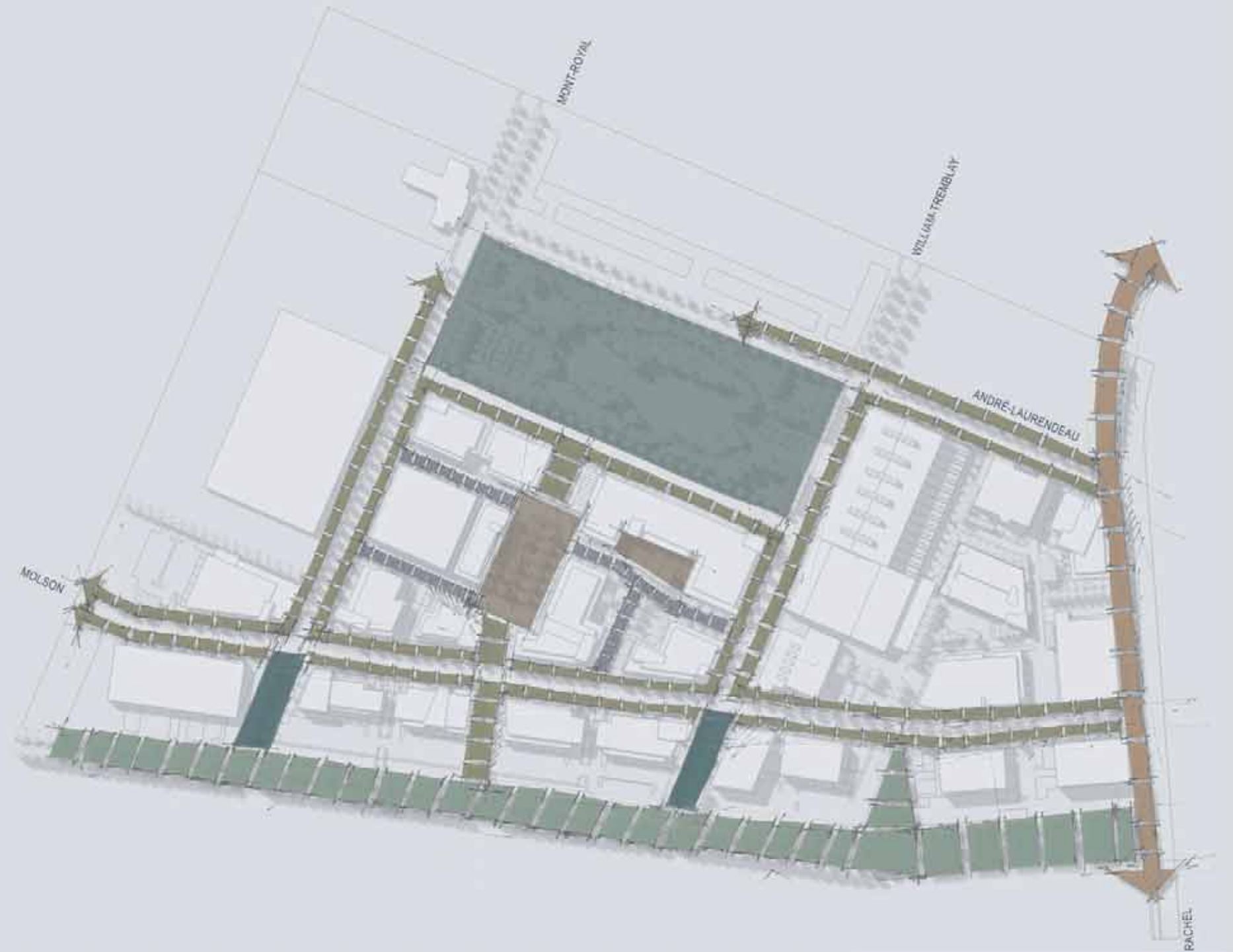


LE PROJET DE PAYSAGE

Le Technopôle Angus dispose d'un ensemble d'espaces verts répartis stratégiquement dans les différents secteurs du site. Parcs, places et squares se combinent afin de renforcer la facture urbaine du paysage.

Les principales composantes du projet de paysage sont :

- Les plantations continues le long des voies publiques, des allées et sur le domaine privé qui formalisent ainsi l'image d'ensemble du campus;
- Le parc Jean-Duceppe, à l'intersection des rues Molson et William-Tremblay, espace vert de 290 000 pieds carrés qui abrite des aires de détente, des tables à pique-nique, des jets d'eau, des terrains de tennis, de volley-ball de plage et de pétanque, des aires de jeux, en plus d'offrir gratuitement un accès à Internet sans fil. Les bâtiments situés sur le flanc ouest du parc bénéficient ainsi d'un environnement de choix;
- Le square Angus, espace de 43 000 pieds carrés qui reprend dans son aménagement les caractéristiques typiques d'un square urbain montréalais. Point d'ancrage du Technopôle, le square constitue un emplacement stratégique;
- Au sud du square, une place aménagée de plus petite dimension, offrant au voisinage immédiat un lieu de détente;
- Sur le côté ouest du site, une série d'ouvertures de perspectives et d'espaces aménagés qui offrent, grâce à leur disposition en parvis, des vues remarquables sur le centre-ville et sur le mont Royal;
- Sur le domaine privé, des plantations indigènes et robustes conformes aux critères d'aménagement prescrits par la référence LEED. L'espace maximal d'aménagement paysager et de surface végétale facilite l'absorption des eaux, la réduction des effets d'îlot de chaleur, etc.;
- La proximité de la piste cyclable Rachel vient confirmer le lien fort entre le site et la ville.



- PISTE CYCLABLE RUE RACHEL
- PARCOURS PIÉTON
- RUE
- PARC JEAN-DUCEPPE
- SQUARE
- MISE EN VALEUR DES VUES SUR LE MONT-ROYAL
- ESPACE TAMPON



SQUARES

TECHNOPÔLE ANGUS
PARC URBAIN D'ENTREPRISES

PLAN DIRECTEUR



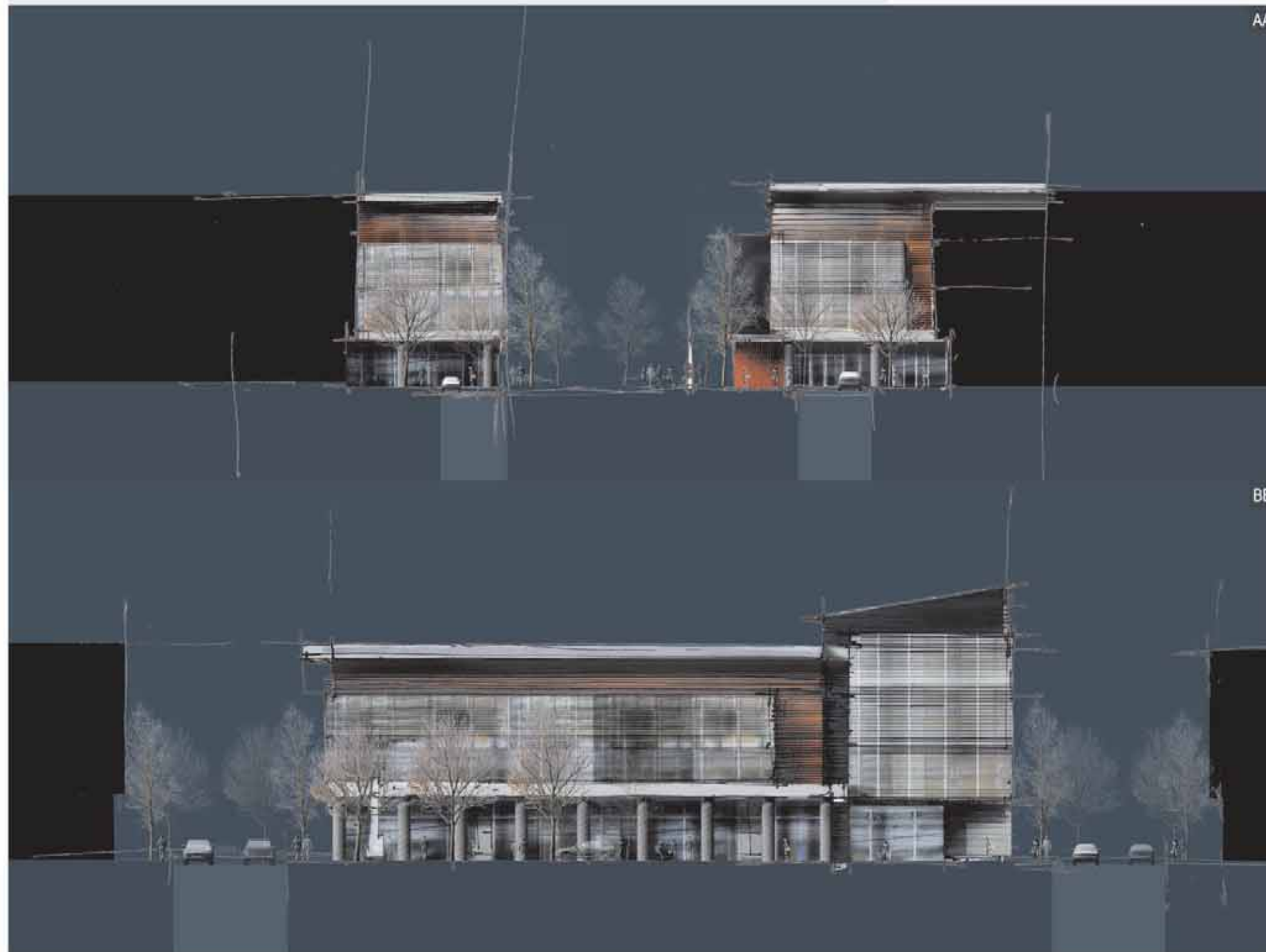
GRUPE
GAUTHIER BIANCAMANO BOLDUC



SQUARE ANGUS

TECHNOPÔLE • ANGUS
PARC URBAIN D'ENTREPRISES

PLAN DIRECTEUR



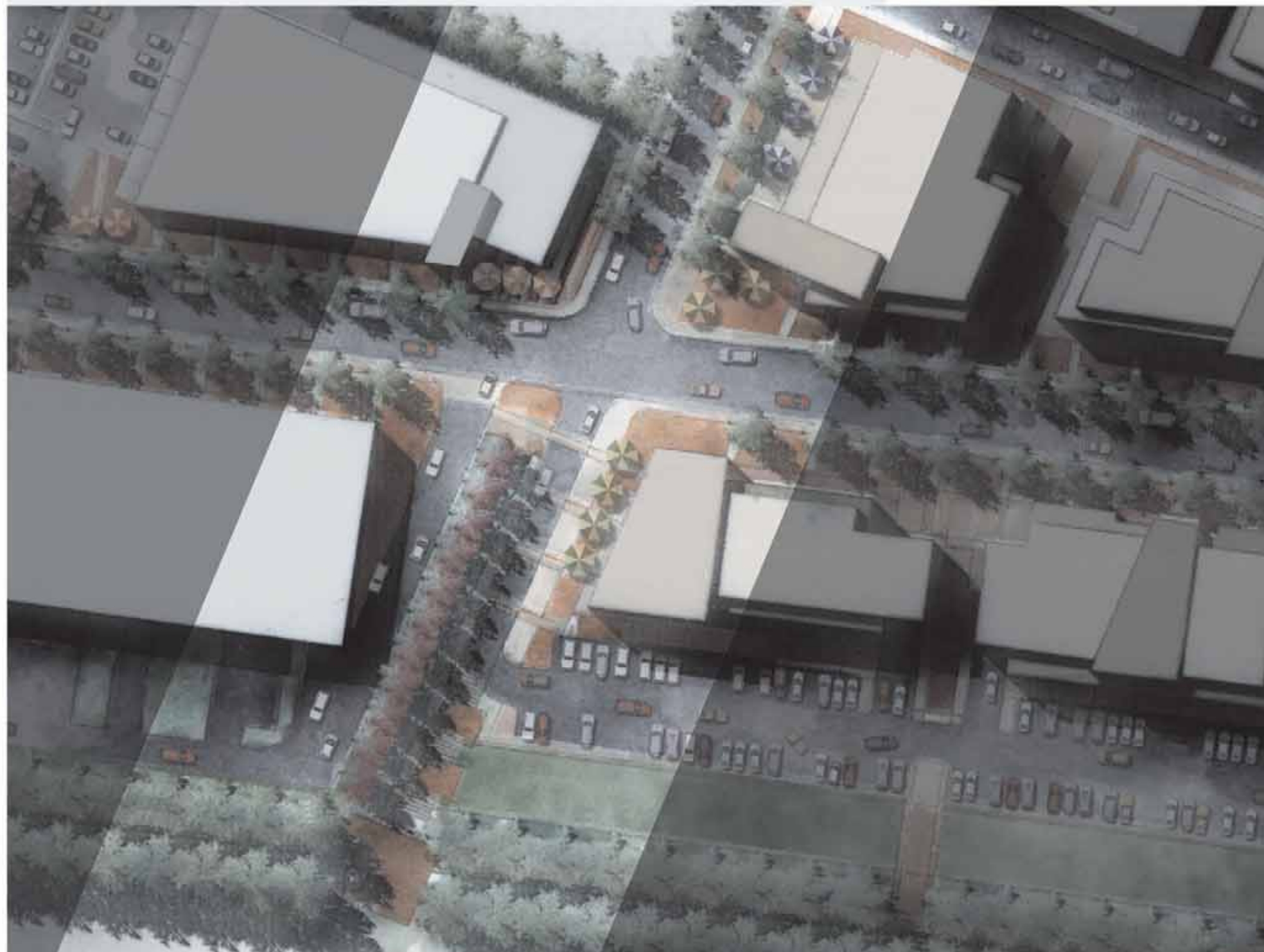
GROUPE
GAUTHIER BLANCHARD & SOUS



AVENUE DU MONT-ROYAL

TECHNOPÔLE • ANGUS
PARC URBAIN D'ENTREPRISES

PLAN DIRECTEUR



GRUPPE
GAUTHIER BIANCAMANO BOLDUC



SQUARE ANGUS

TECHNOPÔLE • ANGUS
PARC URBAIN D'ENTREPRISES

PLAN DIRECTEUR



GROUPE
GAUTHIER BIANCAMANO BOLDUC







LA MISE EN ŒUVRE

Le Plan directeur repose sur une stratégie de développement souple et adaptée à la réalité immobilière des marchés visés par le Technopôle Angus. Ainsi, chaque secteur du site peut être développé graduellement tout en étant autonome au chapitre des infrastructures, des espaces publics et des espaces de stationnement.

Le développement par phases permet une mise en œuvre progressive du Plan directeur :

- Les bâtiments, dans leur grande majorité, sont de taille similaire aux phases antérieures, offrant en moyenne entre 50 000 et 70 000 pieds carrés d'espaces locatifs ;
- La forme, la volumétrie, l'alignement et les espaces libres de chaque bâtiment sont homogènes et permettent ainsi de maximiser leur autonomie ;
- Chaque parcelle fournit un ratio similaire d'espaces de stationnement, soit une case par quelque 700 pieds carrés ;
- Seule exception, la taille de l'édifice en face du parc Jean-Duceppe est conçue de manière à pouvoir accommoder des entreprises ou des regroupements d'entreprises de plus grande taille. Ce bâtiment se distingue aussi par la capacité d'accueillir, au rez-de-chaussée, des services de proximité (espaces de 2 000 pieds carrés et moins) contribuant, avec le parc Jean-Duceppe, à l'animation du campus. La gamme de services offerts se veut complémentaire aux services proposés dans le voisinage immédiat.

PLAN D'ENSEMBLE

TECHNOPÔLE ANGUS
PARC URBAIN D'ENTREPRISES

PLAN DIRECTEUR

MAISON DU PHARE (2006)

PARC JEAN-DUCEPPE

TECHNOPÔLE ANGUS PHASE I
LOCOSHOP

TECHNOPÔLE ANGUS PHASE V
CARREFOUR DE L'ÉCONOMIE
SOCIALE

TECHNOPÔLE ANGUS PHASE III
CENTRE DES BIOTECHNOLOGIES
ANGUS I

TECHNOPÔLE ANGUS PHASE II
4101 MOLSON

TECHNOPÔLE ANGUS PHASE IV
4800 MOLSON CENTRE D'APPELS

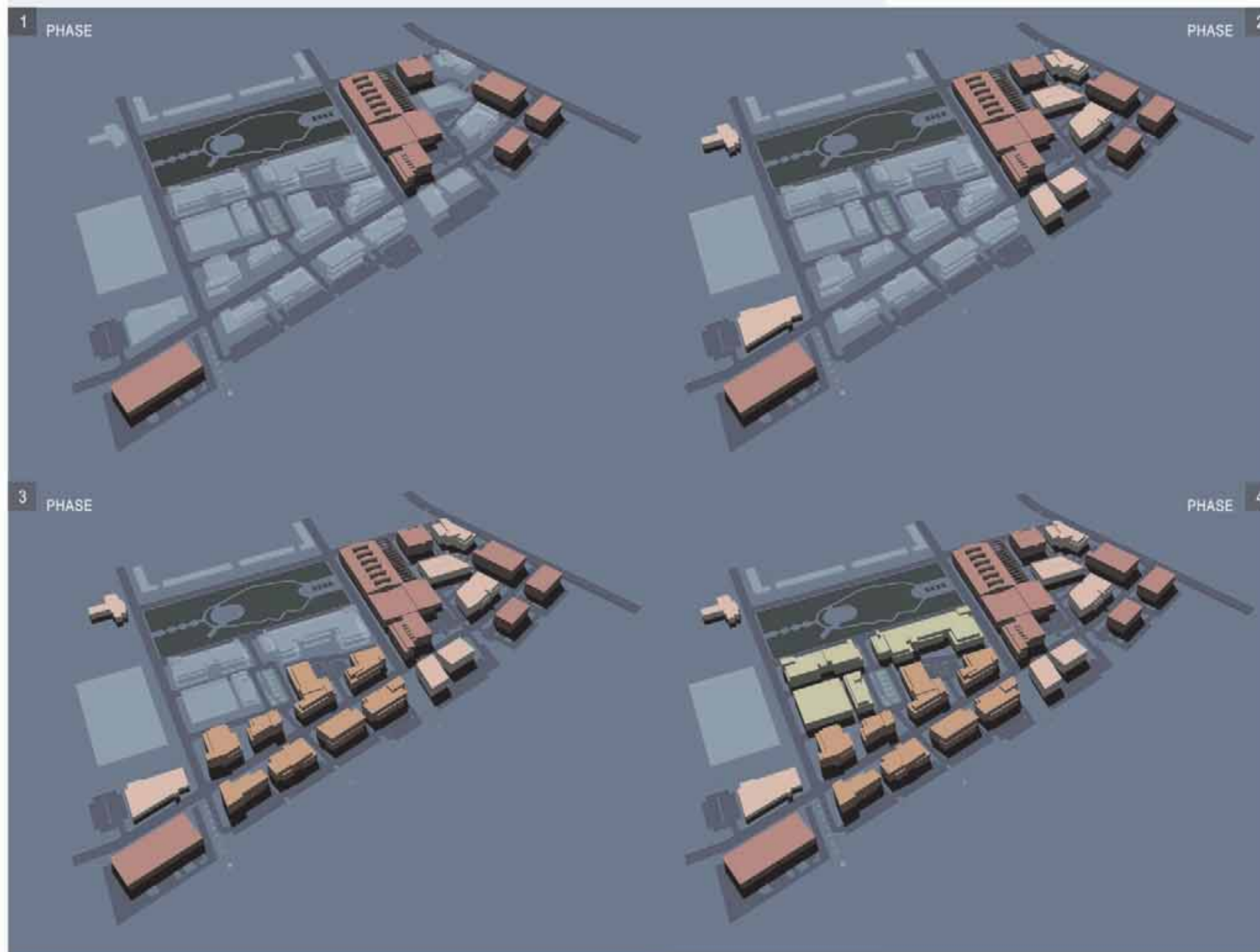
BUREAU / LOFT-BUREAU

TECHNOPÔLE ANGUS PHASE VI
EDIFICE RACHEL-ANGUS

TECHNOPÔLE ANGUS PHASE VII
PREMIER EDIFICE ÉCOLOGIQUE
MULTILOCATIF

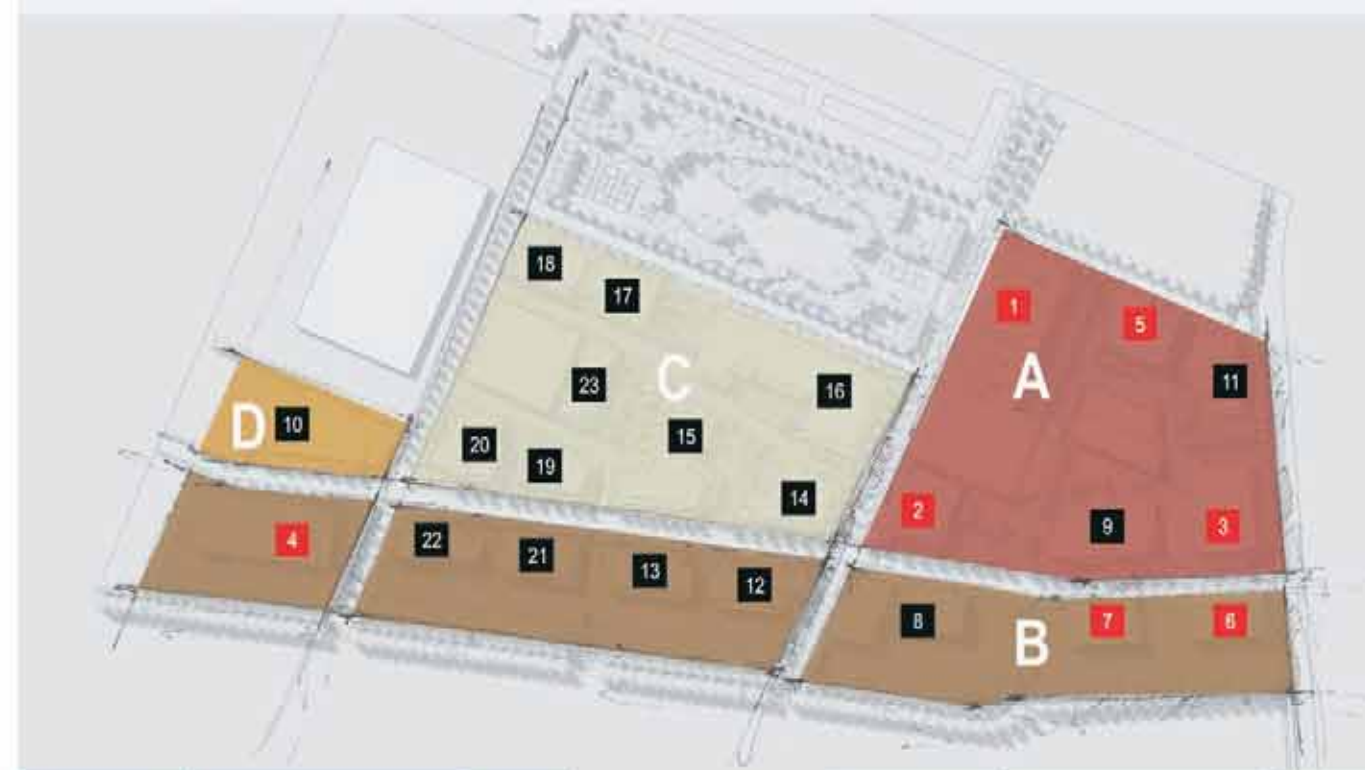
GRUPE
GAUTHIER BIANCAMANO BOLDUC





- PHASE 1
SITUATION ACTUELLE
SUPERFICIE DE PLANCHER
± 405 500 m²
- PHASE 2
SUPERFICIE DE PLANCHER
± 232 500 m²
- PHASE 3
SUPERFICIE DE PLANCHER
± 533 500 m²
- PHASE 4
SUPERFICIE DE PLANCHER
± 428 000 m²





BÂTIMENT	SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE	NOMBRE D'ÉTAGES
1	115 000 pi ²	2
2	73 500 pi ²	4
3	85 000 pi ²	4
5	33 000 pi ²	2
9	82 000 pi ²	4
11	50 000 pi ²	4

* le calcul du cos inclut la structure étagée de stationnement de 5 étages (108 500 pi²)

TOTAL	438 500 pi ²	
SUPERFICIE DE LA PARCELLE COS*	443 310 pi ²	1,23
STATIONNEMENT EXTÉRIEUR	160 CASES	
STATIONNEMENT EN SOUS-SOL	192 CASES	
STATIONNEMENT ÉTAGÉ	275 CASES	
TOTAL	627 CASES	
RATIO	CASE / 700 pi ²	

BÂTIMENT	SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE	NOMBRE D'ÉTAGES
4	36 000 pi ²	1
6	42 000 pi ²	3
7	54 000 pi ²	4
8	100 500 pi ²	4
12	64 500 pi ²	4
13	64 500 pi ²	4
21	56 500 pi ²	4
22	56 500 pi ²	4
TOTAL	474 500 pi ²	

SUPERFICIE DE LA PARCELLE COS	465 450 pi ²	1,02
STATIONNEMENT EXTÉRIEUR	375 CASES	
STATIONNEMENT EN SOUS-SOL	295 CASES	
TOTAL	670 CASES	
RATIO	CASE / 708 pi ²	

BÂTIMENT	SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE	NOMBRE D'ÉTAGES
14	64 500 pi ²	4
15	98 000 pi ²	4
16	250 000 pi ²	4
17	62 000 pi ²	4
18	62 000 pi ²	4
19	54 000 pi ²	4
20	75 000 pi ²	4
23	54 000 pi ²	4
TOTAL	719 500 pi ²	
SUPERFICIE DE LA PARCELLE COS*	397 270 pi ²	2,2
STATIONNEMENT EXTÉRIEUR	50 CASES	
STATIONNEMENT EN SOUS-SOL	475 CASES	
STATIONNEMENT ÉTAGÉ	390 CASES	
TOTAL	915 CASES	
RATIO	CASE / 785 pi ²	

BÂTIMENT	SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE	NOMBRE D'ÉTAGES
10	25 000 pi ²	1

SUPERFICIE DE LA PARCELLE COS	62 950 pi ²	0,4
STATIONNEMENT EXTÉRIEUR	50 CASES	
RATIO	CASE / 500 pi ²	

PORTRAIT GLOBAL DU SITE

NOMBRE DE BÂTIMENTS	23
SUPERFICIE TOTALE DE PLANCHER	1 657 500 m ²
STATIONNEMENT EXTÉRIEUR	635 CASES
STATIONNEMENT EN SOUS-SOL	962 CASES
STATIONNEMENT ÉTAGÉ	665 CASES
STATIONNEMENT TOTAL	2 262 CASES
EMPLOIS GÉNÉRÉS	2 500

3 BÂTIMENT CONSTRUIT

PARCELLE A

PARCELLE B

PARCELLE C

PARCELLE D



GÉNÉRIQUE DE COLLABORATION

L'élaboration de ce plan directeur du Technopôle Angus est le résultat d'une collaboration étroite entre les équipes du Groupe Gauthier Biancamano Bolduc, urbanistes, et celle de la Société de développement Angus.

Aux fins de ce mandat, l'équipe GGBB était composée des personnes suivantes : messieurs Marc Bernier, André Brodeur, Artur Chojnacki et Pierre Goyer.

Aux mêmes fins, l'équipe de la Société de développement Angus était composée des personnes suivantes : madame Hélène Blanchet, monsieur Charles Larouche, madame Catherine Mayor et monsieur Christian Yaccarini, avec la participation de monsieur Guy Favreau, architecte (LEED® AP / Edifica).

Avril 2006



