

Pour mettre en situation le projet, nous devons faire le point sur ses origines, son promoteur ainsi que ses résidents.

- La « Société de développement Angus » est une entreprise d'économie sociale fondée en 1995 à la suite de la fermeture des usines Angus dans le quartier Rosemont à Montréal. À cette époque, dans le but d'amener l'emploi et la richesse sur ce vaste site, « Société de développement Angus » en étroite collaboration avec la communauté locale, a développé et mis en branle un projet mobilisateur et rassembleur « Le Technopôle Angus ». Il s'agit ici d'un extrait de la mission de l'entreprise.
- Ce projet (1995) a été élaboré afin de favoriser la venue de nouveaux commerces (emplois) tout en gardant un équilibre avec la vocation locative et résidentielle du secteur. Des plans de développement en ce sens ont été élaborés et mis en œuvre afin d'assurer cet équilibre. Selon les commentaires du promoteur du présent projet (SDA) il apparaissait utopique à ce moment de croire en la création d'emplois projeté . Pourtant les objectifs semblent atteints et même dépassés aujourd'hui.
- Par la suite, des résidents ont choisi ce secteur de Montréal pour sa qualité de vie. Commissaires et politiciens qui participeront à « L'avenir du secteur Angus », venez marcher « Angus » et vous comprendrez que tout en offrant les avantages de la banlieue, notre quartier offre aussi à quelques centaines de mètres tous les avantages de la ville. Nous pourrions dire la « Banlieue en ville » et nous croyons qu'il s'agit d'un exemple que vous devez suivre pour ramener les familles à Montréal. Prenez le temps de vérifier la provenance des occupants du secteur et vous comprendrez que le « Quartier Angus » participe à vos objectifs de migration avec des résidents en provenance de toutes les régions du Québec et de tous âges. « Quartier Angus » répond à un besoin et sa version actuelle (TOD) découle de son évolution et est d'actualité.

Au fil du temps, les plans d'origines ont été modifiés pour changer la vocation de certains secteurs, dont entre autre;

- La construction d'immeubles avec un étage additionnel à l'est du « Parc Jean-Duceppe » a la grande déception des résidents.
- Le changement de vocation des lots au Nord du « Parc Jean Duceppe » entre Molson et l'édifice abritant « le Phare » pour y construire 395 unités résidentielles au lieu du commercial prévu. Projet non terminé en date des présentes.
- La construction du complexe « U-31 » sur l'avenue Rachel (232 unités) ainsi que de ses phases à venir.
- Le déménagement de « Solotech » entre l'avenue Mont-Royal et le Boulevard St-Joseph suivi de la transformation du terrain en projet résidentiel futur de 302 unités.
- Le site Norempac (Réseau sélection) avec ses 940 unités.

Avec toutes ces transformations passées et à venir dans le secteur du « Parc Jean Duceppe » et de l'ancien « Secteur industriel de la Rue Molson » au nord du boulevard St-Joseph avec ses immeubles en hauteur, l'équilibre résidents/travailleurs est devenu fragile. Il n'est pas temps de procéder à d'autres changements pouvant avoir des effets négatifs sur la qualité de vie des résidents du secteur. Nous comprenons bien que le plan de développement du Grand Montréal mise sur la densification mais nous croyons, sur la base des projets précités, avoir fait notre part.

Aujourd'hui Le promoteur SDA se replie dans sa bulle de verre et semble se regarder le nombril. Il oublie cependant que le secteur Angus est maintenant, à juste titre, identifié comme étant un TOD avec tout ce que cette situation peut impliquer. Il oublie la volonté des citoyens environnants et mesure les impacts de chacun de ses gestes en vase clos

sans en mesurer l'impact sur les secteurs environnants ainsi que sur les futurs résidents de son projet. Nous devons nous demander si une obsession de se mériter des prix internationaux ne lui ferait pas perdre les cibles de ses fondateurs.

Déjà les problèmes de stationnements se font sentir les soirs et fin de semaine alors que l'ajout de résidents prévu ne fera que les amplifier. Tel que spécifié par les consultants, actuellement l'offre de stationnement privé et public, avec un taux d'occupation moyen de 91 % et serait actuellement suffisante pour satisfaire aux besoins des usagers du Technopôle Angus, sans créer de conflits avec ceux des résidents avoisinants. Ces derniers oublient cependant de parler des journées de nettoyage de rues où les problèmes sont actuellement évidents avec une offre réduite.

Auto-Partage / transport collectif / autobus 25 et 427 (Déjà sur-utilisé) sont les seules réponses valables du promoteur. Il faut cependant comprendre que l'effet de chacune des améliorations se font sentir dans les deux sens. Nous sommes après tout dans un TOD, malgré que SDA semble l'oublier, tout effort pour améliorer le transport collectif à un impact direct sur les résidents du secteur et non seulement sur le secteur commercial ce qui ne règle pas le manque constaté de 424 cases de stationnement. ce dernier ne fait que se déplacer du côté résidents ou du côté employés.

Parlons -en de ces résidents, comme les consultants l'affirment, ils travaillent majoritairement au centre-ville. Ces gens ont opté pour une qualité de vie en déménageant à proximité de leur emploi et en optant pour le transport collectif dans plusieurs cas. Ainsi, contrairement à plusieurs de leurs confrères de travail, en 30 minutes ils sont à leur résidence en fin de journée au lieu du 90 minutes requis à ces derniers sans compter les aléas de dame nature. De plus, ils participent aux objectifs de réduction du transport en véhicule individuel.

Dans un même temps, membres du comité et politiciens vous comprendrez que, tout comme plusieurs d'entre vous, des résidents d'appartements abordables (250k\$ et +) et d'immeubles dont la valeur peut facilement excéder les 500k\$ en provenance de l'extérieur de la RMR de Montréal vont conserver leur véhicule automobile. Je vous avouerai personnellement que dans mon ménage nous avons toujours détenu deux automobiles, maintenant une seule répond à notre besoin. Comment le promoteur et ses consultants peuvent-ils comparer ce secteur particulier (Angus) au reste de L'île de Montréal et de Rosemont et estimer que moins d'un véhicule automobile par ménage est réaliste. Il faut être dans sa bulle de verre et ne pas regarder l'environnement pour arriver à de pareille conclusions.

Lors de la rencontre d'information, la seule réponse du promoteur lorsque confronté à ce problème était Si, Si, Si... La seule argumentation présentée revient toujours sur le transport collectif pour régler le problème. N'oubliez surtout pas que toute amélioration du transport collectif devrait être positif pour le TOD qu'est Angus et ainsi nous amener à avoir plus de résident stationnés dans le secteur de jour. Toute détérioration de la facilité de stationnement, comme souhaité par les consultants, amènera peut-être les employés à opter pour le transport en commun. Par contre, ils pourraient facilement opter pour un autre emploi aussi. Du côté des résidents, ils prendront des décisions monétaires. Pourquoi payer plus pour se stationner dans Angus (Stationnement + Frais de transport en commun) quand on peut pour le même prix stationner au centre-ville et ainsi profiter du luxe de son automobile, Ne vous trompez pas, par expérience je peux affirmer qu'il faut 30 minutes en auto, en autobus, en métro ou en bixi pour atteindre le centre-ville. Seul le facteur économique ainsi que le confort du moyen de transport influenceront la décision des résidents.

SDA ou plutôt ses locataires doivent aussi anticiper les problèmes futurs d'embauche avec de employés pour lesquels le transport en commun n'est pas efficace. Tel que constaté par les consultants, les employés actuels provenant majoritairement de l'extérieur le stationnement gratuit est un facteur déterminant dans leur choix de travailler dans le secteur Angus. Prenez à titre d'exemple l'ordre des infirmières avec

son grand total de 60 stationnement qui ne répond sûrement pas au besoin de l'ensemble de se employés.

SDA oublie aussi de parler des impacts des autres projets sous études, tel que l'arrivée de l'entreprise de M. Taillefer, qui s'est fait connaître grâce à l'émission d'ICI Radio-Canada *Dans l'œil du dragon*. Ce dernier aurait comme ambitions d'électrifier progressivement les 500 taxis de la compagnie Taxelco (Diamond / Hochelaga / Téo) d'ici 2019, date à laquelle il souhaite compter sur une flotte de 2000 voitures qui risque fortement de transiter sur une base régulière dans le secteur. Combien d'autres surprises comme celle-ci nous attendent?

On parle de plus de 500 stationnements additionnels, il ne faut pas oublier les pertes de places dans les rues pour les aménagements du projet et les caprices de la Ville. De plus, selon les plans présentés, un immeuble sera construit sur le stationnement actuel entre la clinique médicale et le CLSC. Il ne faudrait pas faire les erreurs du Plateau Mont-Royal qui est en train de perdre sa trame commerciale par manque de planification. Même nous, résidents voisins du Plateau évitons ce secteur puisqu'il y est impossible de s'y stationner.

Des 540 stationnements selon l'affirmation du promoteur en réunion (28-03-2017) 300 seraient réservées aux travailleurs, donc 240 seront disponibles pour les résidents. L'Objectif d'un TOD c'est de voir une majorité de ses résidents utiliser le transport en commun pour ses déplacements, il faut être dans sa bulle pour ne pas le constater. Cette situation a un impact direct sur le stationnement, à titre d'exemple mon voisin gestionnaire de la SDA se déplace à pied. Malheureusement, comme plusieurs autres résidents, son garage demeure vide et son véhicules demeure dans la rue. De mon côté comme de celui d'un certain nombre de résidents de l'avenue Mont-Royal Est, la ville a permis la construction d'unités résidentielles sans stationnement. Aujourd'hui, nos élus doivent se responsabiliser et assurer une continuité dans les décisions passées en ne reportant pas le problème à plus tard au niveau stationnement. Je n'ai aucune confiance dans la volonté réelle de régler un problème dans le futur et il est fort probable que je devrai subir les répercussions de cette inaction pendant plusieurs années.

Pour ce qui est du projet, des 400 logements, 80 seront collectifs avec leur ratio de stationnement propre (+- 20 ???), 80 unités seront abordables et 240 seront des unités au marché.

Typiquement, les acheteurs d'unités de > 350k\$ (240 unités) désirent un stationnement. Peut-on supposer que les acheteurs d'unités de +- 90M² à 265k\$ n'auront pas d'automobiles. Quand vous payez une unité +- 265\$ Pi², que vous payer les frais de copropriétés exorbitants qui découleront de la très grande qualité de ce projet (LEED) et que des équivalents dans le quartier Hochelaga Maisonneuve se vendent à +- 235\$ Pi², vous avez probablement les moyens et le désir d'avoir votre stationnement. Nous en sommes à un total de 340 unités de stationnements requises sur 240 disponibles pour les résidents. Les 60 résidents de logements sociaux sans stationnement n'auront qu'à stationner dans la rue si ils possèdent un véhicule et leur visite fera-t-elle de même? Situation qui ne sera pas sans ajouter de pression dans le secteur. Il restera quoi pour la salle de spectacle prévue afin de rendre le projet plus cool et d'augmenter sa popularité? La prochaine solution sera peut-être de développer des stationnements privés payants au bénéfice du promoteur.

Pour contrer ce problème, le fameux transport en commun semble être la seule réponse valable du promoteur. Étant un adepte du bixi 7 mois par année, je sais de quoi je parle. Le promoteur veut rendre tout le monde vert ce qui est voué à l'échec à court terme. Je voyage au centre-ville en vélo ce qui crée une demande additionnelle de stationnement dans le secteur Angus. N'ayant pas de stationnement, je me dois de stationner dans la rue et mon véhicule y demeure 24 heures. Partager mon espace avec les employés n'égale pas un encouragement au transport collectif dans plusieurs cas ça devient même le contraire. On peut bien vouloir faire verdier les gens mais ça ne veut pas dire

que ça marche à 100%, à titre d'exemple l'on aimerait bien compter sur la collaboration de tous pour utiliser leurs garages privés tel que souligné précédemment. Si les gens responsables de la promotion du projet ne peuvent se convaincre de poser les gestes requis à sa réussite, comment pouvons-nous croire qu'ils pourront convaincre les résidents de changer leurs habitudes.

Une autre réponse ridicule, l'utilisation de bixi entre la station de métro Préfontaine et le secteur Angus. Vous désirez réaliser cette expérience, parfait allons y. Il vous faut remplacer un parcours à pied de 10 minutes, ainsi vous devrez vous rallonger pour respecter les sens unique, atteindre le secteur Angus, vous déplacer complètement au Nord du Parc Jean Duceppe pour trouver un point d'encrage et traverser le Parc pour vous retrouver dans vos bureaux. Ce parcours vous demandera autant de temps que de le faire à pied, si par contre vous avez la malchance de vous retrouver face à 15 bornes utilisées vous devrez vous rendre sur l'avenue Midway et arriverez au travail probablement 30 minutes plus tard. Peut-on arrêter parler des solutions sans savoir ce de quoi l'on parle.

Que dire du « Parc Jean Duceppe » qui est maintenant saturé et ne suffit pas à la demande. La réponse du promoteur, les voies piétonnières permettent l'accès aux autres parcs du secteur. Il semble oublier qu'il n'est pas seul à développer et que ces autres parcs ont subi les mêmes pressions dans les dernières années.

On ajoute des espaces verts en parlant de corridor écologique et de parc boisé, termes agréables pour l'évaluation d'un projet par les pairs au fin de gagner des prix d'urbanisme ou autres. Ramenons les choses en contexte en parlant de trottoirs aménagés et d'espaces aménagés sur un bassin de rétention. Comment un tel bassin pourra-t-il devenir un parc boisé. Il a été sujet de la largeur des allées de circulation, le comparant au rue de Rosemont de +/- 12 mètres, il ne faut pas oublier que la rue typique est bordée de trottoir et d'aménagement en façade des immeubles qui elles sont de 2 ou 3 étages alors que dans le projet la même largeur est directement bordée d'immeubles de 4 à 6 étages. De plus, les consultants au projet mettent en garde le promoteur sur la viabilité de ses arbres dans des corridors écologiques étant donné le manque de largeur de ceux-ci.

« Société de développement Angus » devrait se souvenir de ses origines et en respect au milieu environnant revenir à ses projets d'origines et ce malgré le ralentissement du marché des immeubles locatifs commerciaux reportant ses échéanciers de développement et sa sortie du « Technopole Angus ». De part sa vocation d'entreprise sociale, elle se devrait de prendre le temps de réaliser son plan au bénéfice de tous et de comprendre que la globalité des ajouts d'unités locatives résidentielles déjà effectués dans le secteur excède déjà l'acceptable.

SDA souligne les projets en périphérie à titre de justificatif à sa demande, peut-être aurait-il dû y penser il y a plusieurs années. Aujourd'hui il doit vivre avec ses erreurs. Tel que présenté dans son projet, les phases du quartier Angus auraient dû être construites du plus haut immeuble au plus bas préservant ainsi la vue pour tous sur le Mont-Royal. Le promoteur en a décidé autrement au départ et doit maintenant vivre avec ses décisions. L'Unesco nous met en garde sur le besoin de préserver cette vue sur le Mont-Royal, de petits corridors soit disant écologiques sont la seule réponse du promoteur à ce sujet.

La réalisation d'un projet en hauteur découlant directement d'une notion de bénéfice guidant les promoteurs privés n'est pas réalisable en respect au zonage actuel. Société Angus est fière des prix gagnés sur la base des plans de réalisation du projet non conformes au zonage actuel. Elle se retrouve dans une situation où elle désire livrer ce qu'elle a présenté et lui a permis de remporter des prix d'envergure sans quoi elle perdra une partie des sommes investies à date. Peut-être aurait-elle dû s'assurer de l'acceptation du projet à son origine au lieu de mener une opération charme depuis plusieurs années en développant des semblants de rues et de parc dans son terrain

vacant. Malheureusement, d'autres promoteurs auront été plus rapides et auront profité de cette opportunité de marché en périphérie du « Quartier Angus », il faut maintenant freiner ce développement excessif.

À la question pourquoi 6 étages, la réponse du promoteur parle de rentabilité du projet. Les projets sur 3 ou 4 étages ont toujours été rentables dans le secteur et maintenant ils ne le sont plus? Personnellement je pense qu'il s'agit plutôt de satisfaire des besoins de valorisation de professionnels par la présentation d'un projet répondant à leurs besoins de gagner des prix bien plus qu'une question de coûts. Un projet standard sur 4 étages serait rentable mais ne devrait pour ce faire pas être LEED etc.. Oui nous voulons d'une société plus écologique, un projet de moindre envergure non LEED serait-il plus polluant qu'un projet allant jusqu'à 6 étages LEED, ça reste à démontrer.

Depuis son début, ce projet apparaît répondre à des impératifs de bénéfices monétaires et de valorisation d'un organisme au niveau international, ce qui pourrait être bien en soit si il pouvait en parallèle répondre aux vrais besoins du milieu. Les changements sollicités sont inacceptables. Surtout comprenez qu'il ne s'agit pas d'embourgeoier notre quartier comme certains ont voulu le laisser entendre et de ne pas vouloir de la présence de nouveaux résidents dans le secteur. Au contraire des lots sont déjà identifiés à cet effet et suffisent amplement aux besoins futurs en ce sens.

IL ne faudrait pas détruire l'ADN du « Quartier Angus » en lui ajoutant un centre-ville en plein cœur. Il est faux de dire que « SDA » présente aujourd'hui un projet permettant aux résidents d'être gagnant avec la diminution de la hauteur des immeubles. « SDA » demeure la gagnante avec une modification du zonage en sa faveur, les résidents y perdent une grande partie de leur qualité de vie et la « Ville de Montréal » perd un pôle d'attraction dans ses objectifs migratoires en provenance des autres régions du Québec.

Nous pourrions nous aussi nous permettre de rêver. Suite aux ajouts majeurs d'unités résidentielles des dernières années, pourquoi ce terrain vacant ne deviendrait-il pas une extension du « Parc Jean Duceppe », un terrain de soccer, un terrain de jeu, un parc à petits chiens ou je ne sais quel autre équipement collectif. Malgré que des représentants de « SDA » affirment et nous les citons « Dans ce quartier vous vous croirez comme au centre de Paris ou de Los-Angeles », ils oublient les résidents et ne respectent pas l'ADN de notre quartier, rendant ce projet inacceptable.

Nous entendons souvent l'expression « Pas dans ma cour », Nous entendons déjà le promoteur faire cette affirmation suite à nos objections.

Il est vrai qu'en isolant le projet tel que présenté par « SDA », il peut être intéressant pour le développement de notre ville et répondre aux besoins d'une certaine clientèle. Par contre, il apparaît très difficile à imbriquer dans un quartier déjà en développement et s'oppose aux orientations actuelles du « Quartier Angus ». Malheureusement « SDA » ne semble pas détenir le bon terrain pour répondre à ses ambitions.

Permettons-nous de rêver que nos décideurs comprennent cette position et agissent en respect des attentes des citoyens. Sinon, il nous restera seulement à nous en souvenir.

Gaston Tremblay