

Montréal, Le 17 avril 2017

Office de Consultation Publique de Montréal
1550, rue Metcalfe
Montréal (Québec)
H3A 1X6

Sujet : Îlot central technopôle (1160963074) Angus

Chers (e) commissaires,

Je suis résidente du quartier Angus et j'habite au 4415, rue André-Laurendeau et souhaite vous présenter ce mémoire.

Lorsque j'ai entrepris mes démarches pour faire l'acquisition du condo que j'habite actuellement, j'espérais que je ne n'aurai plus à déménager. En 2015, Un employé du bureau d'accès Montréal, m'a fait part que le terrain avoisinant le Parc Jean-Duceppe n'appartenait pas à la ville mais plutôt la Société de développement Angus (SDA) et qu'il était possible d'y construire pour du commercial, du quatre étages (4) et ce, pour une construction d'une durée maximale de trois (3) ans.

Or, le contexte est aujourd'hui bien différent.

La hauteur :

La hauteur maximale accordée par l'arrondissement est de vingt-deux (22) mètres, or comment le maire de Rosemont M. François Croteau peut-il s'imaginer qu'une dérogation allant jusqu'à vingt-cinq (25) mètres n'allait pas faire sursauter autant les résidents que les travailleurs du technopôle. Une construction de vingt (20) mètres actuellement accordée au promoteur altèrera l'ensoleillement auquel les enfants du parc et les résidents ont accès. Une telle construction n'est pas du tout en harmonie avec le paysage urbain. Les constructions environnantes étant de 16 (seize) mètres.

Je souhaite donc, que si ce projet se réalise, la hauteur accordée soit également de 16 (seize) mètres ou moins, **incluant** tous les appareils ajoutés sur les toitures (coupoles, panneaux photovoltaïques, machineries), terrasses, jardins, etc...

La durée pour la construction des huit (8) bâtiments :

Dites-moi mesdames, messieurs les commissaires, comment la ville de Montréal peut-elle autoriser un projet de construction qui durera huit (8) ans dans un quartier résidentiel reconnu pour son calme et sa qualité de vie? Ce projet s'échelonna, supposément, jusqu'en 2025.

Sachant que ce projet est déjà en retard à cause de la vive opposition des citoyens, on peut croire que cela s'échelonnera jusqu'en 2026. Comme les projets de construction de cette envergure ne respectent que très rarement les délais de livraison, force de croire que le projet ira probablement jusqu'en 2027.

Avez-vous une idée des retombées négatives occasionnées par ce projet que les résidents devront subir? Les symptômes provoqués par ce qu'il est convenu de dénommer "les bruits de voisinage" constituent un authentique syndrome de stress, fatigue auditive, acouphènes, assimilables en tous points à une névrose traumatique. Plusieurs statistiques sont rédigées à cet effet.

Que dire de la pollution que cela va engendrer. À titre d'exemple, le promoteur qui a construit les édifices sur la rue Mont-Royal (entre la 2^e avenue et la rue Molson) n'a jamais protégé les montagnes de terre qu'il utilisait, les résidents (même ceux près de la rue St-Michel) ont fait face à des problèmes constants de poussière sur une base quotidienne. Certains ont même eu des problèmes respiratoires. Nous n'avons eu aucun appui de notre arrondissement pour résoudre ce problème.

Soumission :

Rien dans la soumission du projet de l'Îlot central technopôle Angus ne fait mention de préserver notre qualité de vie, de minimiser les dégâts, et/ou d'accentuer la rapidité d'exécution de ce projet. « Terre des hommes » a été réalisé en quatre (4) ans, certes, on y travaillait jours et nuits mais c'était plus audacieux et grand que le 38 000 m² du projet de l'Îlot central technopôle Angus et surtout ce n'était pas situé à quelques mètres des résidents.

Planification du projet :

La durée de ce projet est inacceptable. Si la SDA (Société de développement Angus) n'a pas les moyens de financer son projet, qu'elle attende d'avoir les fonds nécessaires pour structurer et terminer le tout à l'intérieur d'un maximum de trois (3) années. À notre compréhension, lors de la réunion de mars dernier, le premier bâtiment qui sera construit sera celui des logements abordables et des logements sociaux. Il est peu probable que ces logements financeront la phase II du projet. Il me semble donc que le départ du financement de ce projet est mal structuré.

Le stationnement :

Je ne suis pas architecte mais il me semble que de part l'espace prévu et le soutien que nécessiteront tous ces bâtiments, cinq cent quarante (540) places de stationnement est un leurre. Cette proposition ne vient avec aucun plan détaillé, de plus, l'ajout de stationnement intérieur à ce projet n'est pas pour faire plaisir aux résidents du quartier mais servira tout d'abord à extraire tous les contaminants qui sont dans le sol ainsi que de vendre des espaces de stationnements.

Pour ce qui est du 3% réservé à l'auto partage, c'est insuffisant. De plus, nous savons tous que payer pour se stationner est la dernière solution, chaque automobiliste va chercher à se garer sans payer de frais ce qui est tout à fait normal. Cela va donc accentuer le manque de stationnement qui se fait grandement sentir dans le quartier à cause des plusieurs milliers de condos construits autour d'Angus récemment. Sans compter ceux prévus autre que le projet dont il est question.

La sécurité et paysage urbain:

Ce n'est pas cinq cent quarante (540) places de stationnements avec l'arrivée de mille cinq cent (1 500) travailleurs prévus et 400 condos que nous aurons un accès au stationnement plus simple. Cela va occasionner un achalandage significatif accru. Cela va compromettre la sécurité des enfants et des personnes âgées. Difficile de croire que la ville n'en viendra pas à nous proposer de payer pour des vignettes et d'installer des parcomètres qui détruirait le paysage urbain. La ville ne peut jamais nous offrir de garantie concernant le futur de notre quartier sinon que d'autoriser de plus en plus de construction de condos.

Qualité de vie

Comme plusieurs résidents d'Angus, j'ai choisi d'y vivre pour la qualité de vie dont je pourrais bénéficier. Ma taxe de bienvenue ainsi que mes taxes sont d'ailleurs le reflet de cette qualité de vie. Or, ce projet vient tout détruire et génère déjà en moi un stress. Vais-je devoir déménager à nouveau?

Contrairement à ce que le journaliste Vincent Marissal a publié, nous sommes loin d'être des enfants gâtés. J'ai commencé à travailler à 16 ans, ça fait déjà 36 ans que je contribue grandement à la société en payant mes impôts, je fais du bénévolat, je paie des taxes depuis 13 ans et j'ai déjà donné plus de 10 000\$ de taxes de bienvenue à la ville de Rosemont suite à trois (3) déménagements.

Je suis extrêmement préoccupée par le stress, la pollution, la perte de valeur immobilière que ce projet va générer ainsi que la modification **extrême** du paysage urbain.

Pollution visuelle :

Même si projet « **vise** » la certificat « Leed ND Platine », sachez que l'édifice de l'Ordre des Infirmières tout près du site est doté de lumières « Leed » ces dernières sont allumées vingt-quatre heures (24) sur vingt-quatre heures (24) sauf du samedi au lundi matin. Impossible de faire éteindre ses lumières en semaine ce qui contribue à une pollution lumineuse constante. Quelle sera la réglementation émise pour par la ville pour cet obstacle visuel?

Ratio d'occupation :

Le parc Jean-Duceppe est déjà sur-exploité. Des gens y viennent de partout, résidents à l'extérieur de Rosemont et même des touristes. M. Dubois (employé de la ville) a fait mention, lors de la réunion de mars dernier, que le ratio d'occupation de cet espace vert était en deçà de la moyenne, cette étude n'a-t-elle pas été faite en référence aux objectifs d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal en avril 2015 alors qu'il y avait des milliers de famille en moins dans le quartier? Il y aussi d'autres projets d'envergure dont celui de Angus Mont-Royal qui ajoutent plusieurs familles au secteur.

Quelles sont les mesures prises pour continger l'accessibilité à ce parc résidentiel de quartier? On ne peut pas gérer l'affluence de ce parc comme on le fait pour le Parc Maisonneuve.

Le parc Jean-Duceppe est le seul a offrir une vue imprenable sur le Mont-Royal dans l'arrondissement de Rosemont d'où son succès et son achalandage. Le bonheur de s'y retrouver est palpable. Les aires de jeux sont insuffisantes pour les enfants. La fontaine, construite à des fins décoratives est devenue un jeu d'eau sans supervision de la ville. L'herbe est complètement tapé tant il y a du monde toute la journée. Le parc est en train de devenir un lieu de rencontres nocturnes. IL est bien certain qu'avec tout ce nouvel achalandage, le ratio pour ce parc sera bien au-dessus de la moyenne.

Les demandes et requêtes de la SDA :

La SDA demande l'autorisation de créer une salle de spectacles, qu'en est-il du bruit et tapage nocturne que cela peut engendrer, débit de boisson, etc,...

Ils parlent aussi d'une école primaire.

Pour ce qui est de l'ajout de logements sociaux à ce projet, la SDA, selon moi, ne cherche que du capital politique car elle est un OBNL et cela lui permet d'obtenir une subvention additionnelle.

Les condos à prix modiques, 255 000\$ pour 950 pc sont-ils avec stationnement et donnant accès à une cour ou un dernier étage? Autrement, ce n'est pas un prix modique mais bien la valeur actuelle des condos dans Rosemont. Il faut à cela ajouter la taxe pour condo neuf...

Et des commerces. Avons-nous vraiment besoin d'autres commerces de détails quand ceux de la rue Masson sont à proximité et ont peine à garder pignon sur rue?

Prix déjà attribués à la SDA

Le domaine de l'urbanisme permet d'attribuer des prix lors de la proposition de plans et d'utilisation de matériaux divers. Sachez que les prix déjà attribués pour ce projet ne me rassurent pas du tout. Les plans changent en cours de construction selon les fonds, les normes et les matériaux disponibles. Ce projet s'échelonnait sur plus de huit (8) ans, saura-t-il s'adapter aux nouvelles normes environnementales et aux besoins des résidents d'Angus?

De plus M. Yaccarini de la (SDA) revient souvent sur le fait qu'un investissement de 2 000 000\$ a déjà été déboursé pour la réalisation de projet. À ce que je sache, tous les promoteurs doivent déboursier pour la préparation d'un projet afin de le présenter à la ville. Certains projets sont acceptés, d'autres refusés. Peu importe l'investissement fait par la SDA, je considère que ce point n'a pas à jouer en leur faveur, ces démarches sont le fruit de leur volonté et ce fait de devrait pas être réitéré à chaque rencontre. Ce n'est pas cela qui justifie la validité d'un projet quel qu'il soit.

Ce projet me semble en être un qui veut plaire à tout le monde et qui en réalité ne plaît à personne sauf à la ville de Montréal qui récoltera des sommes considérables par l'apport en taxes sans prendre en considération les besoins et les préoccupations des résidents déjà sis dans le quartier.

Est-ce que le maire Denis Coderre est venu dans notre quartier, n'est-il pas un de celui qui souhaite voir le Mont-Royal admis à la liste du patrimoine de l'UNESCO? Les « Amis du Mont-Royal » sont présentement en train de faire une démarche pour l'acceptabilité de cette proposition. Comment justifier une telle demande si la vue sur le Mont-Royal est altérée par toutes ces nouvelles constructions? Cela contribue grandement à la vie de quartier que j'ai choisi.

Le terrain de Îlot central technopôle Angus est remplie de sportifs qui pratiquent entre autre le cerf-volant, le soccer, etc,... Pourquoi ce site ne deviendrait-il pas le prolongement du parc Jean-Duceppe? La ville de Montréal va investir près de quarante-six (46) millions de dollars dans les infrastructures sportives prochainement, pourquoi ne pas faire une offre à la SDA et en faire l'achat?

Avec la réalisation de ce projet, seul les résidents de la rue Molson pourront bénéficier de la vue sur le Mont-Royal et en plus, selon les plans de la SDA cette section est réservée au commercial. Nous serons donc des milliers de résidents et non-résidents du quartier à ne plus bénéficier de la vue sur le Mont-Royal au détriment de quelques uns? Le Mont-Royal n'est-il pas un argument de vente pour la SDA qui permet d'attirer de nouveaux acheteurs et quand les résidents actuels font la demande de préserver cette vue ont nous décrivent comme étant capricieux...

Ce projet est loin d'être à terme. De plus, depuis quelques années, à chaque fois que j'ai dû faire appel à la ville pour de l'aide afin de régler un problème, j'ai fait plusieurs rappels, cela demande beaucoup d'énergie et temps et rare sont les fois où les employés ont envies d'opter pour le mode solution. Cela est d'autant plus inquiétant en voyant arriver un méga projet de la sorte. Si nous avons besoin d'aide la ville nous dira de contacter la SDA et la SDA nous dira de communiquer avec la ville.

Advenant que ce projet voit le jour, est-ce que la ville et/ou la SDA ont prévu un plan de dédommagement pour les résidents limitrophes? Il me semble que nos taxes seront à revoir ainsi que la valeur foncière de nos condos, auront nous à payer si ont fait une demande de révision de la valeur foncière à la ville à cause de ce projet où on a prévu nous en exempter? Est-ce que nous serons dédommager pour le bruit, le stress et la perte de jouissance de notre domicile? Vais-je recevoir une compensation financière **significative** pour les tracas occasionnés par un déménagement

J'ai choisi de vivre à Montréal. Je suis consciente qu'il y a une promiscuité et une densité de population dans les villes. J'ai ici une quiétude que la SDA a tant valorisée lors du développement du site. Cette dernière ainsi que la ville de Montréal brisent un contrat envers les résidents qui y vivent actuellement et, qui y ont investi parfois jusqu'à leur dernier denier.

Tout comme « Terre des Hommes », se site fait l'objet de plusieurs questionnements et débats. J'espère que comme le maire Jean Drapeau, le maire M. Denis Coderre prendra la bonne décision et fera de ce site un lieu de plaisance où les citoyens pourront jouir du calme, de la beauté du Mont-Royal et du bonheur d'être à l'extérieur en sécurité.

Chers (e) commissaires qu'en est-il des droits que j'ai actuellement et que je perds à cause de ce projet? Merci de considérer pour moi et tous les citoyens de mon quartier ce mémoire.

Nicole Beausoleil
4415, rue André Laurendeau #7
Montréal (Québec) H1Y 3R6
(514) 713-7189