

Le projet d'îlot central du
Technopôle Angus :
une vision innovante et écologique
d'un quartier au cœur de Montréal

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

par Jean-François Lisée, député de Rosemont

20 avril 2017



Mise en contexte

Au cours des 40 dernières années, la reconversion des terrains des « Ateliers Angus » a été l'un des grands projets porteur de la circonscription de Rosemont et de l'Est de Montréal. La fermeture progressive des usines du Canadien Pacifique a été un coup dur pour les citoyens et aurait pu être fatale pour la vitalité du quartier. Au contraire, elle s'avérera l'occasion d'une grande mobilisation de tous les acteurs de Rosemont afin que soit réalisé un projet à l'image des aspirations et des rêves de ses citoyens, ses commerçants et ses organismes pour leur quartier.

Créée dans la foulée de la seconde phase de revitalisation des terrains par la CDEC Rosemont-Petite-Patrie, la Société de développement Angus (SDA) avait pour objectif central de concevoir une nouvelle zone d'emplois dans le quartier. Tout en poursuivant cette mission centrale, la SDA a su se réinventer au cours des années et rester à l'avant-garde des projets de revitalisation urbaine.

Au fil de temps, les députés de Rosemont ont toujours été des partenaires de premier plan de cette reconversion en portant la voix des citoyens, des commerçants et des organismes du quartier. Pensons à M. Gilbert Paquette qui s'est battu pour la réalisation du projet résidentiel lors de la première phase ou à Mme Rita Dionne-Marsolais qui est intervenue pour permettre au Technopôle d'atteindre son plein potentiel. C'est en continuité avec le travail de ceux-ci que je souhaite aujourd'hui apporter ma contribution concernant ce qui m'apparaît être les conditions de succès de la dernière phase de la reconversion de ces grands terrains industriels.

Les grandes orientations

Un bel exemple de mixité

Le projet de l'îlot central se propose d'être un exemple de mixité, tant au niveau des usages que des résidents. En intégrant des zones d'emplois, de logements et de commerces, ce nouveau secteur intègre l'essence des deux premières phases de la reconversion d'Angus et fait preuve d'une mixité innovante des usages.

Le retour des familles sur l'île de Montréal est à nos yeux d'une importance capitale pour notre métropole. La volonté d'accorder une grande place aux familles moyennes, par le biais de résidences abordables, doit être saluée. En ciblant sur des unités de 2 à 3 chambres à coucher, on répond aux besoins des familles, mais aussi ceux des travailleurs autonomes très actifs dans ce secteur.

Une innovation particulièrement intéressante est la création, par la SDA, d'un fond de 10 millions pour aider les familles à revenu moyen (entre 90 000\$ et 120 000\$) à acquérir une première propriété. En plus des méthodes traditionnelles de financement, ce fond permettra d'offrir un prêt en deuxième hypothèque remboursable en 8 à 10 ans. Ce prêt pourrait financer jusqu'à 20% de l'achat et permettra aux familles d'économiser jusqu'à 300\$ par mois. Cette initiative pourrait s'avérer une approche des plus intéressantes pour la rétention des familles à Montréal.

De plus, le projet accorde une grande place au logement social et permettra à des personnes moins nanties de faire partie prenante de ce grand projet. Soulignons que la réalisation des logements sociaux sera accomplie en collaboration avec le groupe Bâtir son quartier, une entreprise d'économie sociale reconnue, et en concertation avec les organismes du milieu. Le tout en respect de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal et, surtout, des critères rehaussés de l'Arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie. Cette mixité citoyenne permet de dynamiser un quartier et, doit-on le rappeler, était au cœur de la première phase de reconversion d'Angus (à l'est de St-Michel) où l'on retrouve une grande variété de types d'habitation et une harmonie de cohabitation exemplaire.

Une vision urbaine inspirante

Les quartiers sont de plus en plus réfléchis en milieux de vie, c'est-à-dire la capacité des citoyens de pouvoir vivre, travailler et se divertir à proximité. En plus de permettre aux résidents de vivre et travailler dans un même secteur, il faut leur donner les ressources pour accomplir leurs courses ou encore avoir accès à des lieux culturels facilement. Le présent projet contribuera certainement à dynamiser encore plus le secteur « Angus » et créer un milieu de vie agréable et attrayant.

Au cours des dernières années, le prolongement de la ligne d'autobus 25-Angus jusqu'à la station de métro Préfontaine rapproche les résidents et les travailleurs du quartier Angus de la ligne verte du métro. De plus, nous tenons à saluer la volonté d'accroître l'utilisation de moyens alternatifs de transport actifs et collectifs, tels que le vélo en libre-service Bixi et les services de véhicules en auto-partage. Ces mesures, ajoutées à l'ajout de plusieurs commerces et services de proximité, permettront de diminuer l'utilisation de l'automobile et ainsi réduire l'empreinte écologique des citoyens et des travailleurs. Une saine gestion des déplacements est un des enjeux majeurs d'une mise en œuvre efficace du projet et nous estimons que la SDA propose des réponses appropriées.

Il est aussi important d'imaginer ce nouvel espace urbain en l'intégrant pleinement aux quartiers environnants. En ce sens, le grand secteur « Angus » qui l'entoure a été conçu à l'origine pour être en continuité avec celui du « Vieux-Rosemont » situé au nord de St-Joseph, notamment par le prolongement des rues entre les deux secteurs. Ainsi, les résidents ne sont pas enclavés dans leur secteur et peuvent facilement avoir accès à la rue Masson, reconnue comme zone commerciale importante dans Rosemont.

Trop souvent, les différentes facettes des projets d'aménagement urbain sont réalisées en silo et causent des désagréments et des temps d'attente qui auraient pu être évités pour les citoyens de ces nouveaux secteurs. La SDA a plutôt choisi de s'intéresser en amont à l'ensemble des besoins.

Ainsi, la SDA a rencontré des représentants de la Commission scolaire de Montréal (CSDM) afin de discuter de la possibilité de construire une école publique sur le site. Avec l'arrivée de nouvelles familles, cette école répondrait à un besoin, qui deviendra encore plus criant dans le secteur Angus et du Vieux-Rosemont. La CSDM doit entreprendre, en août 2017, les démarches auprès du Ministère de l'Éducation pour obtenir les crédits requis. La SDA envisage aussi l'aménagement d'un Centre de la Petite Enfance (CPE). Il faut saluer la volonté de penser en amont à l'intégration des institutions pédagogiques dès la conception du projet destiné aux familles.

Cette approche est à nos yeux, on ne peut plus pertinente et il convient de le souligner

Une approche écologique et responsable

L'avenir de nos sociétés passe inévitablement par le développement durable de nos communautés. L'économie collaborative et circulaire est au cœur des nouvelles préoccupations. La planification de l'aménagement de l'îlot central du Technopôle Angus s'inscrit dans cette dynamique.

La volonté de la SDA de créer un lieu certifié LEED-ND souligne son souci constant d'une approche centrée sur l'écologie. Que ce soit par la gestion de l'eau de pluie et de la neige, l'optimisation de l'ensoleillement ou la mise en valeur de plusieurs espaces verts (corridor écologique, boisé urbain et cours intérieures), le projet porte une approche respectueuse de l'environnement et des générations futures. De plus, le développement du concept de boucle énergétique permettra les échanges et la récupération d'énergie des différents types d'utilisateurs.

En outre, 20% de la superficie sera accordée aux espaces verts et les stationnements seront construits en sous-sol, ce qui contribuera grandement à diminuer les ilots de chaleur, beaucoup trop nombreux en zone urbaine. L'îlot central sera aussi constitué d'une rue diagonale, partagée par les piétons, les cyclistes et les véhicules de services, et d'allées piétonnes et de places publiques entièrement verdies. Ainsi, les modes de transport alternatif à l'automobile seront valorisés.

Fonder la conception d'un nouveau site urbain, tel que l'îlot central du Technopôle Angus, sur des principes de développement durable et de récupération des ressources énergétiques nous apparait la voie de l'avenir.

Conclusion

Freiner l'exode des familles montréalaises a toujours été un enjeu crucial selon moi pour favoriser le plein développement de notre Métropole. Dès mon arrivée au poste de Ministre de la Métropole en 2012, j'ai créé le comité « Montréal = Familles », un comité chargé de proposer des solutions pour retenir et attirer les familles sur l'Île de Montréal. C'est avec joie que j'ai constaté que l'esprit de plusieurs de ces mesures se retrouvent dans le projet de l'îlot Angus : faciliter l'accès au logement pour les jeunes familles, leur offrir des logements mieux adaptés à leurs besoins, mettre en place des mesures financières pour favoriser l'accès à la propriété, contribuer à l'inclusion de logements abordables dans les projets de construction résidentielle, créer des milieux de vie plus attrayants et promouvoir les avantages que comporte la vie sur l'île.

Promouvoir les avantages de vivre à Montréal, c'est aussi créer les conditions propices à leur réalisation. Les orientations générales du projet mettent la table pour que ces conditions se concrétisent.

Par ces grandes orientations, le projet mixte sur l'îlot central du Technopôle Angus nous apparaît être un projet novateur et inspirant qui s'inscrit dans l'esprit de la revitalisation du site des anciennes usines Angus depuis ses débuts : mixité, création d'emplois et innovation sociale. Il apportera un nouveau souffle à ce secteur et, du même coup, au quartier Rosemont et à l'Est de Montréal. Ultimement, il contribuera à la création d'un nouveau quartier résolument vert, bien intégré dans son milieu et, à plusieurs égards, exemplaire.