

# SÉANCE D'AUDITION DES OPINIONS

25 avril 2017 à 19h

## PROJET D'ILÔT CENTRAL TECHNOPÔLE ANGUS

OPINION

Présentée par : Manon Cloutier  
Résidente du Quartier

Bonjour, mesdames et messieurs, mon nom est Manon Cloutier, je suis résidente du quartier Angus et j'habite au 3076 avenue Mont-Royal Est, depuis décembre 2002.

Ayant récemment pris connaissance du projet de l'Îlot Central du Technopôle Angus et de la session d'information qui s'est tenue le 28 mars dernier, j'aimerais vous faire part de mes commentaires les concernant.

Si je vous présente cette opinion aujourd'hui, c'est que je veux défendre mon choix d'habiter ce quartier qui je l'espère ne deviendra pas un deuxième « Plateau Mont-Royal » à cause d'une trop forte densification et d'un ensemble résidentiel excessif. Si cela devait arriver, je serais forcée de faire un autre choix, ce qui me peinerait énormément, car j'adore habiter dans le quartier Angus.

## 1. DENSIFICATION URBAINE

### 1.1 Résider dans le quartier Angus

Bien qu'encore en construction lorsque j'ai acheté mon condo, j'ai été séduite par ce quartier et l'espace de vie prometteur, soit un milieu à densité moyenne et dimension humaine où il ferait bon vivre, tout en étant à proximité de tous les services, et ce dans un quartier sécuritaire où les rues sont larges et où il fait bon marcher, vivre et respirer, tout en étant sur l'île de Montréal, contrairement à être confinée dans un quartier à très forte densité comme le Plateau Mont-Royal. Le quartier Angus m'offrait ce que je recherchais et me l'offre encore, par un milieu de vie agréable et aéré.

Au fil des ans, j'ai été à même de constater le développement et l'évolution de ce quartier avec l'arrivée attendue de nouveaux services comme le CLSC, de commerces, de petites entreprises de services et de restaurants, et tout cela dans le respect des espaces nouvellement aménagés selon la vision de la Société de Développement Angus, laquelle a d'ailleurs été soulignée pour la qualité de sa conception d'aménagement urbain et de sa vision de revitalisation..

Ce que je reproche au projet d'Îlot Central, c'est sa forte densité. Je suis au contraire, convaincue qu'un projet plus « dégagé et plus aéré » serait à l'avantage du secteur. D'ailleurs, la Société de développement Angus a déjà « innové » dans sa facture de développement urbain et c'est tout à son honneur! Il serait dommage de voir se diluer cette vision innovatrice en matière d'aménagement urbain dans un projet qui se démarque autant du milieu de vie existant.

Tel que proposé l'îlot attirera plusieurs milliers de personnes qui transiteront dans cet espace tous les jours. Comment cet apport d'achalandage sera-t-il géré non seulement sur le site même, mais aussi aux alentours du parc Jean-Duceppe ainsi que dans les rues à proximité?

## 2. VOLET RÉSIDENTIEL ET BULLE IMMOBILIÈRE

Il va de soi que le projet d'îlot Central est bien présenté dans l'ensemble avec une certification LEED, et cherche à créer un « mini centre-ville » par un concept mixte de développement comprenant des espaces dédiés au résidentiel et aux entreprises légères. Cependant, pour les personnes qui habitent ce quartier depuis plusieurs années, l'arrivée d'un projet d'une telle ampleur vient remettre en question la qualité de vie et la tranquillité bien reconnue de ce quartier d'exception à Montréal. De plus, la multitude des unités résidentielles nouvellement construites ces trois dernières années fait craindre le phénomène de « bulle immobilière » dans le voisinage et possiblement la diminution de la valeur marchande des propriétés existantes.

### 2.1 Le changement de zonage et hauteur maximale des édifices

Si ce terrain fait l'objet d'une modification de zonage pour changer sa vocation afin d'inclure un volet résidentiel, la construction récente de plusieurs centaines de condos et appartements locatifs justifie-t-elle un ajout de 400 nouvelles unités sur la rue Augustin-Frigon?

Il est permis de douter que le terrain choisi soit capable d'accueillir une quinzaine de bâtiments de 4, 5 et 6 étages. La proposition de construire des bâtiments excédant la norme maximum de quatre étages ne cadre pas avec le zonage du quartier. S'il était autorisé, ce changement de zonage contribuerait à briser un équilibre non seulement visuel, mais structural dans l'aménagement du quartier. Pour les résidents, aller au-delà de cette norme de quatre étages maximum n'est pas acceptable et fait déjà l'objet de contestation.

La valeur de taxation de ce terrain est certainement intéressante pour l'arrondissement de Rosemont. Toutefois, quand on examine ce qui est proposé dans l'îlot, l'espace semble « étouffant » simplement à cause de sa trop grande densité. Afin d'attirer d'autres commerces de proximité, des industries légères ainsi que des entreprises de services comme celles qui sont déjà installées dans des édifices à quatre étages maximum depuis 7-8 ans, est-il bien nécessaire d'y construire un ensemble de 15 édifices dans un espace qui semble assez restreint? La trop grande densité ne sera-t-elle pas étouffante?

### 2.2 Construction récente de condos et d'édifices à appartements à proximité

Depuis trois ans, nous assistons à un véritable « boom » de construction d'appartements et de condos tout autour du secteur Angus : le complexe U31 de la rue Rachel, les condos en face de l'espace vacant de l'avenue Mont-Royal, sans oublier les maisons de ville de la coop d'habitation, ainsi que les autres condos MUV1 et MUV2, et autres appartements du Quartier 55 de la rue Molson. Ces nouvelles unités viennent s'ajouter aux 71 190<sup>1</sup> logements existants dans Rosemont. L'étude des besoins résidentiels a-t-

<sup>1</sup> Référence: Profil sociodémographique Rosemont-LaPetite Patrie (2014)

elle été faite correctement pour justifier l'ajout de 400 nouvelles unités dans l'îlot Central du Technopôle Angus?

Bien qu'un développement urbain soit nécessaire, il n'en demeure pas moins que la construction récente de toutes ces nouvelles unités résidentielles a amené une densification accrue des espaces actuels et un achalandage qui se ressentent déjà sur le territoire. En effet, parmi les effets indésirables, nous notons un accroissement des véhicules circulant sur les rues Mont-Royal, Augustin-Frigon (rue qui est déjà plus étroite avec le stationnement de véhicules sur les 2 côtés de la rue), William-Tremblay et Molson.

Les résidents du quartier Angus se questionnent déjà sur ce qu'il adviendra de la valeur marchande de leur propriété sise dans le parc immobilier actuel d'Angus (avenue Mont-Royal entre Midway et Augustin Frigon). Quels seront les impacts directs et indirects de cette nouvelle offre d'unités résidentielles?

### 3. LIMITE DE LA CAPACITÉ DE L'ESPACE ET DU MOBILIER URBAIN

#### 3.1 Constructions de nouvelles unités résidentielles

Lorsqu'on marche dans le quartier, il est facile de constater qu'en termes d'ensemble résidentiel, la capacité maximale a été atteinte. Conséquemment, le volet résidentiel de 400 nouvelles unités proposées n'apparaît pas raisonnable ni ne semble répondre à un véritable besoin de logements additionnels. N'y aurait-il pas lieu de revoir l'ajout de ces 400 nouvelles unités proposées, considérant les impacts futurs sur le stationnement et la qualité de vie de ce quartier? Nous avons choisi ce quartier de Rosemont pour l'espace qu'il offre et sa qualité de vie urbaine. Il semble maintenant que le projet d'îlot Central pourrait mettre en danger un équilibre déjà fragilisé.

Qu'advient-il de la vocation première de ce quartier innovateur, et de sa légendaire tranquillité qui lui a conféré sa notoriété et sa spécificité?

#### 3.2 L'importance des espaces verts

On sait aujourd'hui à quel point les espaces verts sont importants pour lutter contre la chaleur générée par les bâtiments et les infrastructures urbaines. En ce qui concerne le secteur Angus, le parc Jean-Duceppe revêt donc ici toute son importance. L'espace est bien aménagé avec des infrastructures de jeux pour enfants et trois terrains de tennis gratuits. Or, depuis quelques années, cet espace de verdure sis entre les rues André-Laurendeau et Augustin-Frigon a atteint sa capacité maximale suite à l'augmentation de l'utilisation des lieux par les nouveaux résidents de l'avenue Mont-Royal. On a peine à imaginer le degré additionnel de fréquentation que devra subir le parc si on devait autoriser la construction des 400 unités additionnelles proposées. Il faut voir que cet espace ne suffit déjà pas à

répondre à la demande. À titre d'exemple, la capacité d'accueil de joueurs de tennis est largement dépassée, car, quelle que soit la période de la journée, les trois terrains sont occupés. Il est maintenant impossible d'y accéder à moins de vouloir jouer aux aurores ou encore au crépuscule.

Il est évident que le parc Jean-Duceppe n'a pas été conçu pour une telle densité de résidents. Il serait souhaitable de l'agrandir sur une portion de l'espace résidentiel dédié au projet d'Îlot Central, ce qui répondrait davantage aux besoins et au mode de vie des jeunes familles nouvellement installées dans le quartier.

Il serait donc logique d'étudier le besoin résidentiel dans le secteur en examinant les taux d'occupation actuels des unités récemment construites, et ce, avant de décider de mettre en chantier d'autres unités qui vont générer davantage de pressions sur un environnement qui a atteint sa limite en termes d'aménagement et d'équipements résidentiels.

### 3.3 Un scénario alternatif plus en phase avec la spécificité du quartier Angus

Nous est-il permis de penser ici à un espace aéré, à dimension plus humaine auquel s'ajouterait un ensemble plus vaste d'espace vert additionnel pour compléter et désengorger le parc Jean-Duceppe? L'agrandissement du parc actuel sur une portion de ce terrain représenterait à mon avis, une alternative à la trop forte densification proposée. L'agrandissement du parc dans une proportion de 40% couplée à une élimination des nouvelles unités résidentielles proposées serait une voie à explorer vers un développement beaucoup plus durable, naturel et harmonieux dans l'organisation globale actuelle du quartier. Ce réaménagement de priorités permettrait de mieux répondre aux besoins d'espaces verts créés par l'arrivée des nouveaux résidents des condos faisant face à ce terrain. Ce réaménagement bonifierait le projet tout en contribuant à contrer le phénomène des points de chaleurs en milieu urbain.

## 4. CONCLUSION

### La mission d'attirer de nouvelles entreprises et commerces pour dynamiser le quartier

Au départ, la mission de la Société de Développement d'Angus visait la venue d'entreprises pour dynamiser l'espace qu'occupaient jadis les « Shops Angus », propriété du Canadien Pacifique. L'objectif a été atteint grâce aux entreprises légères ou de services qui s'y sont installées depuis une douzaine d'années. Pourquoi modifier le zonage pour ajouter au projet un volet résidentiel alors que l'offre de condos et d'appartements semble déjà excédentaire? Un terrain de cette dimension est certes intéressant pour les entrepreneurs et la venue d'autres petites industries de technologie serait un atout pour la création de nouveaux emplois. Cependant devons-nous nécessairement adjoindre au projet 400 unités résidentielles?

Le quartier Angus est unique dans sa conception et sa revitalisation d'anciens espaces industriels. Celui-ci n'a pas à devenir à tout prix, un endroit super fréquenté ou « branché » ou encore devenir le dortoir du Plateau Mont-Royal. Il est essentiel de respecter l'équilibre entre la vision entrepreneuriale et commerciale, la rétention des familles sur l'île et la prestation d'un milieu de vie urbain, agréable et à dimension humaine.

Pour conclure et résumer mes commentaires, je formule les recommandations suivantes :

- Conserver la vocation commerciale/entrepreneuriale du terrain visé;
- Refuser le changement de zonage actuel;
- Limiter à un maximum de 4 étages le potentiel du bâti actuel et futur;
- Gérer efficacement les besoins de stationnement en maintenant l'aménagement du stationnement souterrain proposé ce qui évitera l'ajout de parcomètres et d'un système de vignettes sur les rues avoisinantes;
- Agrandir de 40% la superficie du parc Jean-Duceppe par l'ajout d'un boisé pour contrer les points de chaleur et celui d'espaces de jeux gazonnés.

En terminant, je veux remercier les commissaires de l'Office de consultation publique de Montréal pour avoir pris connaissance de mon mémoire.



Manon Cloutier

Courriel : [mac452@sympatico.ca](mailto:mac452@sympatico.ca)