



Rapport de consultation publique

ÎLOT CENTRAL DU TECHNOPÔLE ANGUS

Projet de règlement P-17-030 et P-04-047-183



ÎLOT CENTRAL DU TECHNOPÔLE ANGUS

Projets de règlement P-17-030 et P-04-047-183

Rapport de consultation publique

Le 24 juillet 2017

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : 514 872-3568

Télécopieur : 514 872-2556

Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2017

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2017

ISBN 978-2-924750-13-1 (imprimé)

ISBN 978-2-924750-14-8 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 24 juillet 2017

Monsieur Denis Coderre
Maire de la Ville de Montréal
Monsieur Pierre Desrochers
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique sur le projet de règlement autorisant la construction de bâtiments mixtes sur l'îlot central du Technopôle Angus dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur le projet de règlement autorisant la construction de bâtiments mixtes (résidentiel, commercial et emploi) sur l'îlot bordé par l'avenue du Mont-Royal Est, les rues Molson, William-Tremblay et Augustin-Frigon, dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie.

La consultation publique a suscité une forte participation, tant des résidents des secteurs avoisinant le projet que d'acteurs socio-économiques importants. Plus de 400 personnes ont assisté ou participé aux séances d'information et d'audition des opinions. La commission a reçu 94 mémoires, dont plusieurs ont été présentés, quatre interventions orales sans dépôt de mémoire et trois pétitions.

De cette consultation émerge une forte polarisation des opinions opposant d'une part, ceux qui soutiennent fortement le projet qui est jugé exemplaire à plusieurs égards et, d'autre part, les opposants au projet, majoritairement des riverains qui craignent que ce nouvel afflux de résidents et travailleurs ne vienne amoindrir leur qualité de vie.

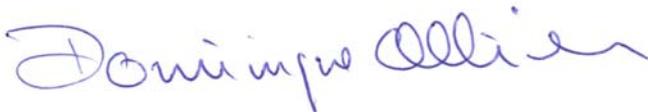
Bien que la commission recommande d'accueillir favorablement le projet en y apportant certains ajustements, notamment en matière d'insertion du projet dans son environnement, elle estime que les préoccupations exprimées par les opposants méritent considération et demandent réponse.

Par conséquent, elle propose des ajustements au projet de règlement autorisant la construction du projet ainsi que plusieurs avenues à explorer, notamment en ce qui a trait à la mise à jour de la planification de l'ensemble du secteur et de son offre commerciale, à l'implantation d'une école ainsi que d'autres équipements collectifs. Ces recommandations permettront, selon elle, de répondre aux enjeux sensibles soulevés durant la consultation, d'améliorer la qualité de vie de l'ensemble du secteur et d'accroître l'acceptabilité du projet.

L'Office rendra ce rapport public le 7 août 2017, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Monsieur Russell Copeman, responsable de l'OCPM
Monsieur François Croteau, maire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----|
| Introduction..... | 1 |
| 1. Le projet d'aménagement de l'îlot central du Technopôle Angus..... | 3 |
| 1.1 Le site | 3 |
| 1.2 Description du projet | 5 |
| 1.2.1 Le projet du promoteur | 5 |
| 1.2.2 Les études du promoteur : viabilité et impact sur le secteur..... | 6 |
| 1.2.3 Le phasage du projet..... | 6 |
| 1.3 Projets de règlement et d'entente de développement..... | 9 |
| 1.4 Avis des instances consultatives..... | 12 |
| 2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants..... | 15 |
| 2.1 L'accueil général du projet..... | 15 |
| 2.1.1 Un projet qualifié « d'exemplaire » | 15 |
| 2.1.2 Une forte mobilisation | 16 |
| 2.2 Le projet d'aménagement | 17 |
| 2.2.1 Conception et aménagement du projet | 17 |
| 2.2.2 Cohabitation des fonctions et mixité des usages | 21 |
| 2.3 Relation du projet avec le milieu avoisinant | 27 |
| 2.3.1 Ouverture du projet sur le quartier | 27 |
| 2.3.2 Mobilité et accessibilité du site | 28 |
| 2.3.3 Qualité de vie et acceptabilité sociale | 32 |
| 2.4 Besoins et enjeux périphériques exprimés par la communauté..... | 35 |
| 2.4.1 Planification et vision du secteur..... | 35 |
| 2.4.2 Consultation publique..... | 37 |
| 3. L'analyse de la commission | 39 |
| 3.1 Le projet de la SDA..... | 39 |
| 3.2 L'école primaire publique | 41 |

| | | |
|-----|--|----|
| 3.3 | La hauteur des bâtiments et la densité d'occupation | 42 |
| 3.4 | La mobilité durable | 44 |
| 3.5 | Le parc Jean-Duceppe | 48 |
| 3.6 | Le logement social et communautaire | 49 |
| 3.7 | L'offre commerciale | 49 |
| 3.8 | Une forte mobilisation citoyenne qui demande réponse | 51 |
| 3.9 | Les projets de règlement d'urbanisme | 54 |
| | Conclusion | 57 |
| | Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat | 59 |
| | Annexe 2 – La documentation | 63 |
| | Annexe 3 – Le projet de règlement P-17-030 | 71 |
| | Annexe 4 – Le projet de règlement P-04-047-183 | 83 |

Introduction

Le 20 février 2017, le conseil municipal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de tenir des audiences publiques sur le projet de règlement P-04-047-183 intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » ainsi que sur le projet de règlement P-17-030 intitulé « Règlement autorisant la construction de bâtiments mixtes d'une hauteur maximale de 6 étages et de 20 m sur le lot 2 402 168 du cadastre du Québec, bordé par l'avenue du Mont-Royal Est et les rues Augustin-Frigon, William-Tremblay et Molson ». L'adoption de ces règlements est requise pour permettre la réalisation du projet d'aménagement mixte sur l'îlot central du Technopôle Angus.

L'avis public annonçant la consultation est paru le 10 mars 2017. À compter de cette date, la documentation relative au projet a été rendue disponible aux bureaux de l'OCPM et sur son site Internet.

Pour diffuser l'information relative aux consultations publiques, l'OCPM s'appuie sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités. Ainsi, la présente consultation a été annoncée à plus de 2 000 abonnés à son infolettre, à plus de 6 500 abonnés à ses pages Facebook et Twitter, et à plus de 16 000 résidents du secteur ayant reçu un dépliant. Les réseaux sociaux de l'Office ont aussi permis d'adresser des rappels pour la tenue des séances publiques et de suivre l'évolution des consultations, par exemple, lors de l'annonce de séances supplémentaires, ou encore la mise en ligne de nouveaux documents.

De son côté, le promoteur a fait connaître cette consultation, notamment par le biais de publicités dans les journaux locaux et nationaux.

La commission, formée de M. Bruno Bergeron, président, et de Mmes Ariane Émond et Mounia Benalil, a tenu deux séances d'information les 28 et 29 mars 2017 à la Salle du conseil de la mairie d'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, ainsi que trois séances d'audition des opinions les 24, 25 et 26 avril, au même endroit.

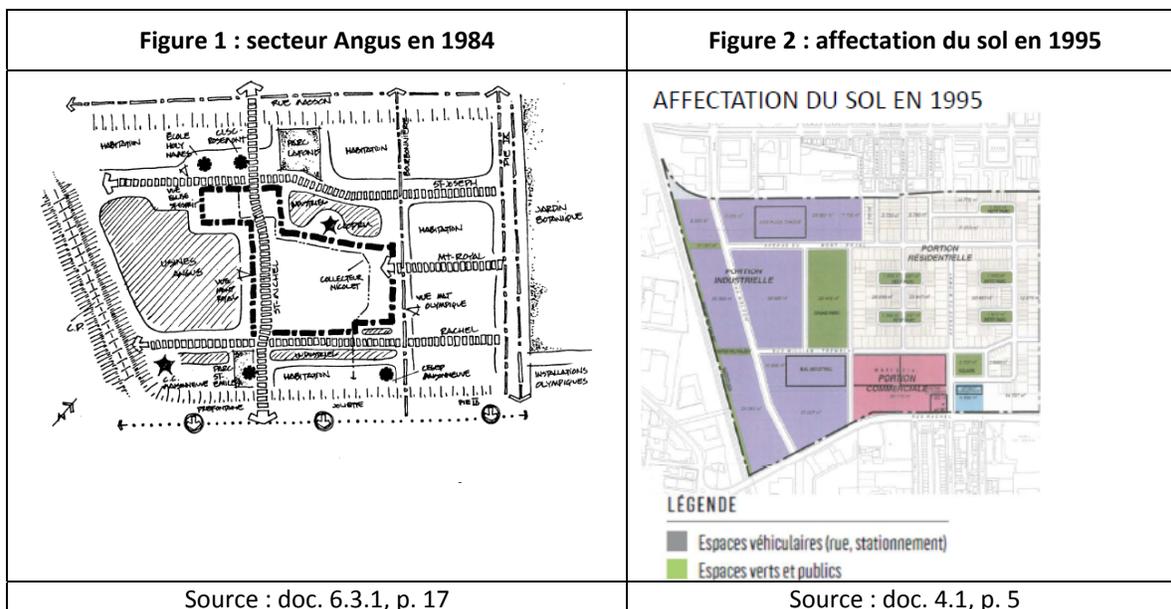
Le premier chapitre du rapport décrit le projet d'aménagement mixte de l'îlot central du Technopôle Angus et son encadrement réglementaire. Le deuxième chapitre rassemble les préoccupations, les opinions et les suggestions exprimées par les participants. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission et à ses recommandations.



1. Le projet d'aménagement de l'îlot central du Technopôle Angus

1.1 Le site

Les terrains des anciens ateliers Angus ont fait l'objet d'une requalification en plusieurs étapes. Tout d'abord, à l'est du boulevard Saint-Michel, dans les années 1980, puis à l'ouest de celui-ci, à partir des années 90. Une partie du secteur a été préservée pour l'emploi¹, à la suite d'une démarche de concertation citoyenne menée en 1994 par la Corporation de développement économique communautaire (CDEC). Cette dernière a créé la Société de développement Angus (SDA), organisme à but non lucratif à qui elle a confié la mission de relancer l'emploi dans le secteur en créant le parc industriel « Technopôle Angus », tout en s'appuyant sur les principes du développement économique et communautaire².



Le site qui accueillerait le projet est constitué d'un terrain vacant de près de 37 000 m² dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, à la jonction d'un secteur résidentiel et d'un secteur industriel et commercial. Qualifié d'« îlot central du Technopôle Angus », ce terrain appartenant à la SDA est délimité par l'avenue du Mont-Royal Est au nord, et par les rues Molson à l'ouest, William-Tremblay au sud et Augustin-Frigon à l'est. Mitoyen du parc Jean-Duceppe à l'est, le site se trouve à proximité immédiate d'une voie ferrée et d'une emprise du Canadien Pacifique (CP). Le développement d'une piste multifonctionnelle longeant la voie ferrée y est planifié depuis 1995, avec des accès prévus par l'avenue du Mont-Royal Est et par la rue William-Tremblay. Accessible directement par la ligne d'autobus 25 de la Société de

¹ Doc. 6.3.1

² Doc. 1.1.1; doc. 4.1, p. 4; doc. 7.1, L. 245-270

transport de Montréal (STM) qui relie les stations de métro Rosemont et Préfontaine, le site est aussi desservi par d'autres lignes d'autobus³.

Figure 3 : localisation du site



Source : adapté du doc. 3.7, p. 8 et 14

Site du projet : lignes jaunes

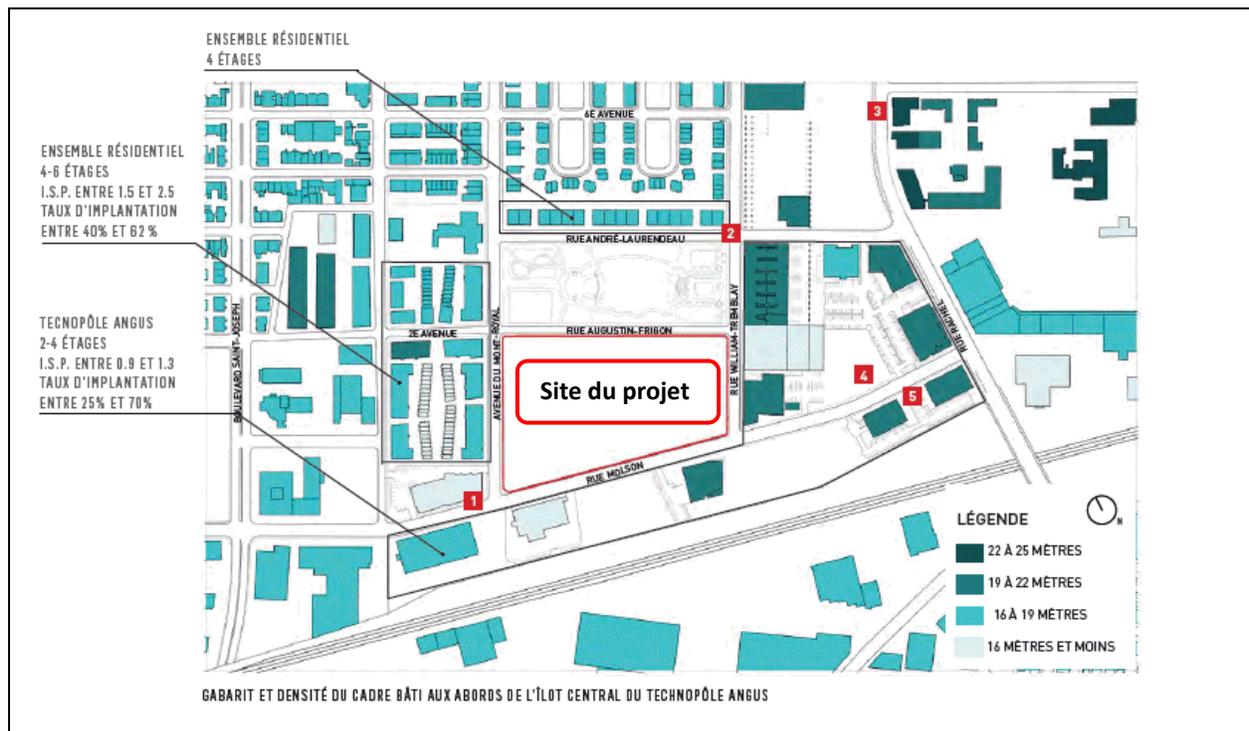
Technopôle Angus : pointillés blancs

Les bâtiments à vocation résidentielle avoisinant le site au nord et à l'est, de deux à quatre étages pour une hauteur de 16 à 19 mètres, sont de typologies diverses (plex, maisons de ville, immeubles à appartements). Les bâtiments à vocation emploi dans le voisinage immédiat sont aussi de deux à quatre étages, mais pour une hauteur maximale de 22 mètres. Ils sont de faible densité, isolés, et possèdent leurs propres aires de stationnement extérieur. Généralement en parement de brique, certains sont de conception architecturale plus récente, comme l'édifice de l'Ordre des infirmières et des infirmiers du Québec⁴.

³ Doc. 3.7, p. 51

⁴ Doc. 4.1, p. 7

Figure 4 : localisation du site du projet et hauteur des bâtiments avoisinants



Source : adaptée du doc. 4.1, p. 7

1.2 Description du projet

1.2.1 Le projet du promoteur

La SDA souhaite créer un milieu de vie mixte, basé sur les principes du développement durable. Le projet se base sur cinq grandes orientations : la création d'emplois, l'intégration harmonieuse au tissu urbain existant, l'appropriation du site par les gens du milieu, la gestion écologique du cadre bâti et des infrastructures et, enfin, la rentabilité financière du projet⁵.

La réalisation de ce projet impliquerait la construction de 15 édifices (répartis en huit blocs) de quatre à six étages, d'une hauteur maximale de 20 mètres. Pour faciliter la connexion entre le milieu résidentiel et le milieu d'emploi, les bâtiments seraient distribués autour d'un axe piétonnier reliant par la diagonale deux places publiques (désignées « place 1 / place centrale » au coin des rues Molson et William-Tremblay et « place 2 / place du quartier » au coin de l'avenue du Mont-Royal Est et de la rue Augustin-Frigon). Le site accueillerait en son centre un espace boisé et serait traversé d'est en ouest par des « corridors écologiques » faisant le lien entre les foyers de biodiversité avoisinants que sont le parc Jean-Duceppe et le talus longeant la

⁵ Doc. 3.7, p. 7

voie ferrée du CP⁶. Les places, les toitures et les espaces extérieurs du site accueilleraient des aménagements paysagers, du mobilier urbain et des animations⁷. L'élargissement des trottoirs en bordure de site et l'aménagement de passages piétons sur site sont également projetés. L'accès du public à l'ensemble des espaces extérieurs dits « bloc commun » serait garanti par l'enregistrement de servitudes de passages concédées à la Ville⁸.

La cote maximale de densité du projet est fixée à 3 pour l'ensemble du site. Ne pouvant bénéficier des espaces extérieurs dans le calcul de sa densité, le bloc 8, destiné aux logements sociaux, aurait, quant à lui, une cote de densité de 3,5⁹.

Les bâtiments destinés à l'emploi (52 % de la surface bâtie) borderaient les rues Molson et William-Tremblay; ceux destinés à l'habitation (44 %) jouxteraient l'avenue du Mont-Royal Est et la rue Augustin-Frigon. Des commerces et locaux communautaires (environ 4 %) seraient situés en rez-de-chaussée de certains bâtiments¹⁰. Le promoteur vise la création de 400 unités d'habitation, dont 20 % de logements sociaux et 80 % de logements abordables¹¹. Au moins 35 % de ces derniers auraient 3 chambres à coucher¹².

Figure 5 : répartition des usages par édifice



Source : doc. 3.7, p. 12

⁶ Doc. 7.1, L. 670-705

⁷ Doc. 7.1, L. 745-750

⁸ Doc. 1.1.2.1.1, p. 1

⁹ C'est-à-dire le rapport entre la superficie totale des planchers du bâtiment et la superficie du terrain

¹⁰ Doc. 3.7, p. 12

¹¹ Au regard des critères d'abordabilité de la Ville de Montréal : doc. 5.8.1 - Ville de Montréal, règlement 14-035 sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété

¹² C'est-à-dire ayant une surface d'au moins 96 m²

Bien que le promoteur ait adopté un parti architectural dans son cahier de présentation du projet¹³, l'architecture des bâtiments n'est pas encore définie et serait encadrée par le projet de règlement soumis à la consultation¹⁴.

Il est prévu environ 540 unités de stationnement, aménagées entièrement en sous-sol (un niveau), dont 3 % seraient réservées à l'autopartage.

La SDA souhaite que ce projet soit un écoquartier pour lequel elle vise la certification LEED ND platine. Pour atteindre cet objectif, le promoteur ambitionne d'intégrer les mesures suivantes¹⁵ :

- orientation des bâtiments visant à optimiser la ventilation et l'éclairage naturels;
- construction d'une enveloppe des bâtiments à haute efficacité énergétique;
- dépassement d'environ 20 % des normes d'efficacité énergétique par rapport à la consommation énergétique déterminée par le Code national de l'énergie pour les bâtiments (CNEB) 2011;
- atteinte d'un indice d'utilisation de l'énergie moyen égal ou inférieur à 90 kWh/m²/an;
- optimisation de la complémentarité des usages (emplois et résidentiels) et des heures d'opération des bâtiments pour permettre le partage de sources d'énergie;
- création d'une boucle énergétique permettant l'échange, le stockage et le partage d'énergie thermique entre les immeubles;
- utilisation de sources d'énergie passives et locales, dont la géothermie et la récupération de chaleur des eaux usées, des égouts et de l'air vicié;
- mise en œuvre de mesures préférentielles pour les véhicules électriques et partagés;
- réduction de la production de gaz à effet de serre (GES) liée à la construction, à l'exploitation du bâtiment et à la mobilité des usagers;
- conception de système de captation et de prétraitement, sur site, des eaux de pluie et eaux grises afin de réduire les rejets à l'égout et la consommation d'eau potable.

Le promoteur souhaite également faciliter le transport actif et collectif en tentant d'obtenir de la STM l'augmentation de la fréquence de la ligne d'autobus 25, en fournissant, des « passeports mobilité¹⁶ » aux futurs occupants du projet, ou encore en dotant 2 % des futures cases de stationnement de bornes de recharge électrique¹⁷.

¹³ Doc. 3.7, p. 39

¹⁴ Doc. 1.1.2.1, p. 8-11

¹⁵ Doc. 1.1.1, p. 3

¹⁶ Le Passeport mobilité est un produit conçu et vendu par Voyagez Futé en collaboration avec la STM, Communauto et BIXI, à l'intention des promoteurs et gestionnaires immobiliers, afin d'être offert à leurs acheteurs de copropriétés ou aux locataires de bureaux. Chaque Passeport a une durée d'utilisation d'une année et comprend un an de transport collectif avec la STM, un abonnement annuel à BIXI et un abonnement à Communauto. Source : Voyagez Futé, doc. 8.67, p. 6, 7 et 9

¹⁷ Doc. 3.7, p. 48-55; Voyagez Futé, doc. 8.67

Pour répondre à l'ambition de créer un « quartier complet¹⁸ », le projet pourrait éventuellement accueillir une école primaire publique, dont la cour pourrait alors être située sur le toit. Le promoteur a néanmoins précisé qu'aucun projet d'école n'a été déposé auprès de la CSDM¹⁹.

1.2.2 Les études du promoteur : viabilité et impact du projet sur le secteur

L'impact du projet sur l'ensoleillement serait limité et toucherait la rue Augustin Frigon, une partie du parc Jean-Duceppe, ainsi que les habitations situées en rez-de-chaussée sur l'avenue du Mont-Royal Est²⁰. Selon l'étude de circulation, seule l'intersection du boulevard Saint-Joseph Est et de la rue Molson serait affectée par le projet aux heures de pointe²¹. L'étude d'impact d'un nouveau développement commercial conclut à la viabilité de certains commerces susceptibles de s'installer sur le site et estime négligeable l'impact sur la structure commerciale existante²². Le respect des vues sur le mont Royal, tel qu'exigé dans le Plan d'urbanisme, serait préservé par le projet²³. Enfin, l'étude relative à l'achalandage du parc Jean-Duceppe commandée par le promoteur ne note pas de « débordement ou de frictions d'usages laissant croire à une surutilisation » de cet espace²⁴.

1.2.3 Le phasage du projet

Le promoteur planifie de développer le projet en quatre phases, pour une durée de travaux de quatre à dix ans²⁵.

¹⁸ Doc. 7.1, L. 736

¹⁹ Doc. 7.2, L. 1530; Christian Yaccarini, doc. 7.5, L. 1624-1660

²⁰ Doc. 3.7, p. 40-44

²¹ Docs 3.3 et 3.3.1

²² Docs 3.4 et 3.5

²³ Doc. 3.7, p. 35

²⁴ Docs 3.6 et 4.2

²⁵ Doc. 7.1, L. 1280-1295

Figure 6 : scénario de phasage du projet



Source : doc. 3.7, p. 59

1.3 Projets de règlement et d’entente de développement

La consultation publique, menée en vertu de l’article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, porte sur deux projets de règlement.

La réalisation du projet d’aménagement réclame l’adoption d’un premier règlement pour modifier le Plan d’urbanisme de la Ville de Montréal entré en vigueur en 2004. Ceci afin de faire passer l’affectation du sol de « secteur d’emplois » à « secteur d’activités diversifiées », pour permettre la construction de logements sur le site²⁶. Cette modification serait compatible avec le Schéma d’aménagement et de développement de l’agglomération de Montréal (2015) qui identifie déjà une zone d’activités diversifiées dans ce secteur²⁷.

Figure 7 : le concept d’organisation spatiale



Doc. 1.2.2.1.1, p. 9

²⁶ Doc. 1.2.2.1

²⁷ Doc. 5.1

Un second règlement, qui autoriserait et encadrerait la construction de bâtiments à usages mixtes d'une hauteur maximale de six étages et 20 mètres sur l'îlot central du Technopôle Angus, est aussi requis. Ce règlement autoriserait plusieurs dérogations au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie²⁸, telles que présentées ci-dessous. Notons que les dérogations s'appliqueraient à l'ensemble du site, à moins d'une précision différente.

| | Règlementation actuelle | Règlementation proposée |
|----------------|--|--|
| Hauteur | 2 à 4 étages, dans 20 mètres maximum | 2 à 6 étages ²⁹ , dans 14 à 20 mètres maximum ³⁰ |
| Usages | <p>–I.2C : regroupe des usages industriels qui génèrent des nuisances légères, mais aucun danger d'explosion ou d'émanation toxique</p> <p>–Usages commerciaux permis : épicerie, papeterie, librairie, articles de bureau, restaurant, traiteur, bureau, clinique médicale, centre d'activités physiques, école d'enseignement spécialisé, institution financière, services personnels et domestiques, soins personnels, fleurs, plantes, produits de jardinage, produits agroalimentaires, produits d'artisanat, salle d'exposition, salle de réception et salle de réunion</p> <p>–Usages institutionnels permis : garderie et activités communautaires ou socioculturelles</p> <p>–Activité agricole maraîchère ou horticole autorisée</p> | <p><u>Blocs 1, 3, 5 et 7 (emplois)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Industriel léger I.2 – Garderie, école primaire et activités communautaires – Usages commerciaux autorisés dans la zone 0533 et les usages « accessoires et appareils électroniques et informatiques », « accessoires personnels », « articles de sports et de loisirs » – Vente au détail et restauration (max. 300 m²) – L'usage « salle de spectacle » (max. 2000 m²) – Usage « débit de boissons alcooliques (max. 200 m²) » <p>Les usages « débit de boissons alcooliques », « salle de réception » et « salle de spectacle » ne seraient permis qu'autour de la place 1, et le long des rues Molson, William-Tremblay</p> <p><u>Blocs 2, 4, 6 (habitations)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Usages résidentiels de la catégorie H.7 (37 logements et +) – 35 % de logements auront une superficie de plancher d'au moins 96 m² et un espace libre privé d'au moins 7 m² – Usages commerciaux et institutionnels permis au sein des blocs emploi, sauf « débit de boissons alcooliques », « salle de réception » et « salle de spectacle » – Usage commercial doit respecter une superficie de plancher maximale de 300 m² |

²⁸ Doc. 1.1.2.1

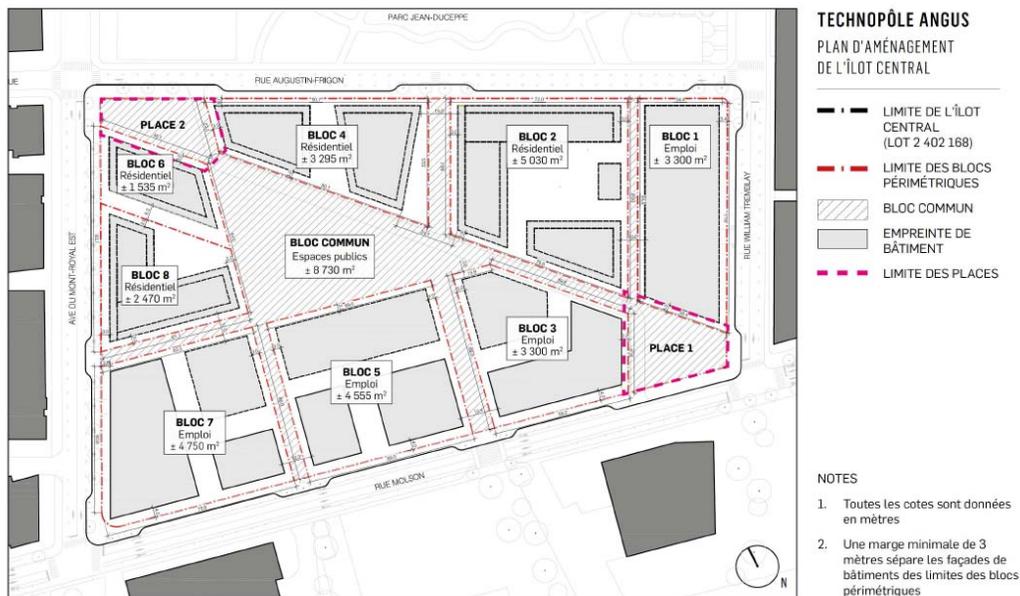
²⁹ À l'exception d'une partie du bâtiment situé sur le bloc 8, dont 40 % devra être limité à 4 étages

³⁰ La hauteur de 20 mètres actuellement autorisée pour le site est maintenue. Seul le nombre d'étages pouvant être contenus dans ces hauteurs est augmenté

| | | |
|--|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> – Blocs 8 (logements sociaux) : usages résidentiels de la catégorie H.7 (37 logements et plus) <p><u>Ensemble des blocs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Interdiction d’accueillir des bâtiments au-dessus du sol ni aucune clôture – Continuité commerciale obligatoire autour des places – Café-terrasse autorisé |
| Taux d'implantation | Entre 20 % et 70 %, et 84 % pour un terrain de coin | Max. 50 % Max. 60 % pour le bloc 8 |
| Densité | Entre 1 et 3 | Entre 1.2 et 3 maximum 3.5 maximum pour le bloc 8 |
| Marge avant et alignement de construction | Titre VIII | Min. 3 mètres sur les rues William-Tremblay et Augustin-Frigon Min. 3,5 mètres sur l’avenue du Mont-Royal Est Min. 4 mètres sur la rue Molson |

Figure 8 : territoire d’application du projet de règlement

ANNEXE 1 – Territoire d’application



Source : doc. 1.1.2.1.1

De plus, ce projet de règlement, dérogeant au règlement d’urbanisme, poserait une série de conditions afin d’encadrer le projet :

- l’interdiction d’aménager des unités de stationnement extérieur;
- l’exigence que 3 % des unités de stationnement soient destinées à l’autopartage;

- l'obligation de prévoir l'aménagement d'un accès à un quai de chargement à partir des rues Molson ou William-Tremblay;
- l'intégration des équipements mécaniques (retraits et écran);
- l'exigence d'un plan d'aménagement paysager;
- l'obligation d'obtenir une lettre de garantie bancaire.

Afin de garantir la bonne intégration architecturale de chacune des phases du projet, le règlement ajouterait des critères d'approbation détaillés répondant aux objectifs suivants :

- l'intégration harmonieuse du projet au tissu urbain existant tout en étant contemporain;
- la construction de bâtiments et d'infrastructures écologiques, durables et de qualité;
- l'intégration visuelle des équipements techniques et mécaniques;
- la compatibilité entre les usages industriels, commerciaux et résidentiels sur le site et dans le secteur environnant;
- la création d'un environnement unique, verdoyant, attrayant et sécuritaire pour le piéton.

En complément de ces règlements, le projet d'aménagement serait encadré par une entente de développement signée entre l'arrondissement et le promoteur. Celle-ci prévoirait des mesures³¹ visant à :

- réduire les rejets des eaux usées à l'égout;
- répartir les coûts d'aménagement et d'élargissement des trottoirs bordant le site;
- mettre en place une servitude de passage public et de non-construction sur les espaces extérieurs du site (bloc commun, places et couloirs de biodiversité);
- mettre en place un système de gestion dynamique du stationnement en sous-sol;
- installer 2 % d'unités de stationnement avec des bornes électriques;
- favoriser la délivrance du passeport mobilité aux résidents du site;
- éviter l'encombrement du domaine public et optimiser le fonctionnement de la collecte des déchets.

1.4 Avis des instances consultatives

Après s'être prononcé sur une première version du projet en janvier 2016, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie ont émis, à l'unanimité, le 14 décembre 2016, un avis positif sans condition, recommandant à l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie d'approuver les modifications demandées, telles que décrites dans la sous-section précédente³².

³¹ Doc. 4.1, p. 19

³² Docs 1.1.1.1 et 1.2.1.1

Le Comité Jacques-Viger, qui s'était prononcé sur une première version du projet en février 2016³³, a lui aussi émis un avis favorable, sans recommandations, le 18 novembre 2016. Il souligne cependant que « *l'abaissement de la hauteur, découlant d'une opposition locale, n'a pas d'effets significatifs (sur la qualité de vie du milieu existant) alors qu'il entraîne une réduction du nombre de logements sociaux et abordables* »³⁴.

³³ Doc. 1.1.3.1, p. 3

³⁴ Docs 1.3.3.1 et 1.2.3.2



2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Près de 410 personnes ont assisté ou participé aux séances d'information et d'audition des opinions. La commission a reçu 98 contributions (94 opinions écrites, dont 27 ont été présentées, et quatre interventions orales sans dépôt de mémoires), cinq pétitions (dont deux mémoires de collectifs) rassemblant 417 signataires, en plus des résultats d'un sondage complété par 222 participants. Le présent chapitre propose une synthèse des opinions, des préoccupations et des suggestions exprimées. Celles-ci portent sur l'accueil général du projet, le projet d'aménagement en lui-même, ainsi que sa relation avec le milieu. Des besoins et enjeux périphériques au projet ont aussi été exprimés.

2.1 Accueil général du projet

Cette consultation a mis en lumière deux visions opposées sur le projet : d'une part, un soutien appuyé à un projet jugé exemplaire à de nombreux points de vue³⁵ et, d'autre part, une forte opposition à un projet qui viendrait amoindrir la qualité de vie du voisinage.

2.1.1 Un projet qualifié « d'exemplaire »

Le caractère novateur et exemplaire du projet est applaudi par les organismes locaux et nationaux, tout comme par les entreprises et plusieurs citoyens du secteur. Ce projet se démarque, selon eux, grâce à un développement urbain innovant, durable, mixte, inclusif et solidaire. Sont notamment salués l'intégration urbaine du projet, la conception écologique des bâtiments, une offre résidentielle orientée vers les familles, l'aménagement d'espaces publics végétalisés, la stratégie de mobilité et d'accessibilité, ou encore la place faite à la culture et à l'économie sociale³⁶. Ces attributs feraient de ce projet un des premiers îlots d'envergure à présenter l'ensemble des caractéristiques d'un véritable écoquartier au Québec³⁷.

Selon certains, ce projet pourrait constituer une source de fierté pour les Montréalais, une réalisation qui leur donnerait l'occasion de se comparer aux meilleurs³⁸. Un groupe de 16 cosignataires considère qu'il « *participera, de façon importante au développement démographique, durable, économique, humain et culturel de notre communauté* » et souhaite

³⁵ Camil Bouchard et cosignataires

³⁶ Collectif d'organisations implantées au Technopôle Angus, doc. 8.70, p. 2; Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.52, p. 2 et 3; Société Logique, doc. 8.60, p. 9-10; Chambre de commerce de l'Est de Montréal, doc. 8.10, p. 1; Député de Rosemont à l'Assemblée nationale du Québec, doc. 8.55, p. 5; CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 2 et 18; Camil Bouchard et cosignataires, doc. 8.80, p. 3 et 6; Marie-Ève Boisvert, doc. 8.79; Chantier de l'économie sociale, doc. 8.45, p. 1 et 2; Vivre en Ville, doc. 8.86, p. 1-3; André Bérubé, doc. 8.36, p. 1; Voyagez Futé, doc. 8.67, p. 7; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 6 et 8; CDC Rosemont / BRIC, doc. 8.94.1, L. 2555-2560; Je protège mon école publique, doc. 8.84, p. 3; Julie Favreau-Lavoie et cosignataires, doc. 8.76, p. 1; Québec solidaire Rosemont, doc. 8.6, p. 1

³⁷ Vivre en Ville, doc. 8.86, p. 2-3; Imagine Lachine-Est et Coalition climat Montréal, doc. 8.81, p. 2

³⁸ Marie-Ève Boisvert, doc. 8.79

qu'il en inspire d'autres sur le territoire de la métropole³⁹. Plus localement, un autre groupe de 15 cosignataires voit dans ce projet une valeur ajoutée pour l'Est de Montréal⁴⁰.

L'ensemble de ces participants appelle donc à autoriser et faciliter la réalisation de ce projet, tout en recommandant, pour certains, des pistes de bonification qui seront présentées dans les sous-sections suivantes⁴¹.

2.1.2 Une forte mobilisation

À l'opposé de cette vision, une grande majorité des résidents des habitations jouxtant le site retenu se sont mobilisés pour faire part de leur opposition au projet présenté. D'une manière générale, on dénonce un projet trop gros, trop haut, qui ne respecte pas la trame urbaine et n'a pas sa place dans ce quartier résidentiel et familial. Plus spécifiquement, on craint la perte des vues sur le mont Royal et les incidences potentielles de l'afflux de nouveaux résidents et travailleurs sur la qualité de vie actuelle : problèmes de stationnement sur rue, surfréquentation du parc Jean-Duceppe, etc. Selon les opposants, ces désagréments risquent, entre autres, d'entraîner une dévaluation de leurs propriétés, ainsi qu'un exode des résidents actuels vers la banlieue⁴². Par conséquent, des modifications substantielles sont réclamées par certains, alors que d'autres s'y opposent de manière définitive⁴³.

Cette forte mobilisation du voisinage en opposition au projet s'est notamment illustrée par le dépôt de trois pétitions et d'un sondage maison, tous remis en séance⁴⁴ :

- une première pétition de 203 signataires, réalisée en ligne;
- une seconde pétition papier de 116 signataires, dont 85 % de résidents de la rue André-Laurendeau (dans des édifices faisant face au projet);
- une troisième pétition papier de 67 signataires, tous travailleurs d'un édifice faisant face au site du projet;
- un sondage maison, réalisé en ligne par Avenir Angus, auquel ont répondu 222 participants, dont plus de 95 % se trouvent dans le voisinage immédiat du projet.

³⁹ Camil Bouchard et cosignataires, doc. 8.80, p. 6

⁴⁰ Julie Favreau-Lavoie et cosignataires, doc. 8.76, p. 1

⁴¹ Imagine Lachine-Est et Coalition climat Montréal, doc. 8.81, p. 2; CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 2 et 19; Chantier de l'économie sociale, doc. 8.45, p. 1

⁴² Mathieu Duchesne, doc. 8.7; Yvon Beausoleil, doc. 8.24; Carlo Laudadio, doc. 8.49; Galina Ribina, doc. 8.2, p. 1; Nicolas Rioux, doc. 8.50; Patrick et Tri Chuong Tran, doc. 8.71; Renée Lemire, doc. 8.78; Suzanne Guevremont, doc. 8.17; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 3; Christophe Paris Leclerc, doc. 8.58; Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 3; Teresa Casabonn, doc. 8.47; Khaled Daouzli et Kheira Rebhi, doc. 8.30; Marie-Josée Neault, doc. 8.29, p. 1; Sonia Couture, doc. 8.31; Martin Benoit, doc. 8.88.1, L. 2225-2260

⁴³ Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 1 et 6

⁴⁴ Katie Desrochers, doc. 8.87.3; Diane Leboeuf, doc. 8.5.2; Annick Coulombe, doc. 8.83.1 et doc. 8.83.3

2.2 Le projet d'aménagement

Le projet en lui-même a été abordé au travers des enjeux liés à sa conception et à la mixité des fonctions.

2.2.1 Conception et aménagements du projet

La conception et l'aménagement du projet ont donné lieu à des opinions portant sur la hauteur, la densité, l'architecture, les espaces extérieurs sur site et le volet développement durable.

Hauteur

La hauteur prévue pour les bâtiments est jugée trop élevée par de nombreux citoyens, notamment les 203 signataires de la première pétition⁴⁵. Afin de respecter la trame urbaine ou de préserver l'ensoleillement du voisinage, la plupart d'entre eux souhaiteraient que la hauteur maximale des bâtiments soit en harmonie avec celle des bâtiments résidentiels avoisinants, c'est-à-dire de deux à quatre étages au maximum⁴⁶. Plus spécifiquement, des participants, notamment la majorité des 222 participants au sondage maison, estiment que la hauteur des édifices destinés à l'emploi ne devrait pas dépasser 16 mètres⁴⁷. On propose également de moduler la hauteur des édifices selon leur emplacement sur le site. Par exemple, plus basse en face du parc Jean-Duceppe ou plus haute au sud du projet, comme le long de la rue Molson⁴⁸.

À l'inverse, Bâtir son quartier juge les hauteurs adaptées à ce secteur, tout comme la CDC Rosemont et Bâtir Rosemont par l'innovation et la concertation (BRIC) qui estiment que cela contribue « à mettre de l'urbanité dans un secteur urbain⁴⁹ ».

Densité / compacité

Tout comme cette citoyenne qui a le sentiment que les « logements sont entassés⁵⁰ », la densité et la compacité du projet ont été décriées par un grand nombre de participants,

⁴⁵ Marie Laprise, doc. 8.77; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 2 et 10; Katie Desrochers, doc. 8.87.3; Guillaume Allyson, doc. 8.92; Khaled Daouzli et Kheira Rebhi, doc. 8.30

⁴⁶ Carlos Gutierrez, doc. 8.19; Jean-François de Montigny, doc. 8.23; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 1; Tatiana Starkova, doc. 8.42; Christophe Paris Leclerc, doc. 8.58; Brigitte St-Pierre, doc. 8.64; Antoine Tawil, doc. 8.93, p. 2; Mathieu Duchesne, doc. 8.7, p. 3, 4 et 7; Teresa Casabonn, doc. 8.47; Sophie Le Vert, doc. 8.22; Marie-Hélène Bossé, doc. 8.89.1, L. 2880-2885 et L. 2945-2951; Vanesa Badino, doc. 8.72; Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 5; Annick Coulombe, doc. 8.83.3; Jeanne Masson, doc. 8.82, p. 4; Myriam Vallée, doc. 8.62; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 1

⁴⁷ Annick Coulombe, doc. 8.83.3; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 1; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 11

⁴⁸ Nicole Soulard, doc. 8.16; Sylvie Chartré, doc. 8.37; Jeanne Masson, doc. 8.82, p. 4

⁴⁹ Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 5; CDC Rosemont / BRIC, doc. 8.94.1, L. 2565

⁵⁰ Sonia Couture, doc. 8.31

notamment les 116 signataires de la seconde pétition déposée en séance⁵¹. On juge le projet trop gros pour la taille du terrain en comparaison des caractéristiques du quartier⁵². Plus spécifiquement, on craint que cette densité n'engendre un changement de nature du quartier, ainsi qu'un phénomène de surpopulation risquant de générer des problèmes sociaux, des tensions avec le voisinage, du bruit, des dépôts sauvages de déchets, etc.⁵³ Au regard de ces considérations, on appelle à un projet plus aéré, plus équilibré, moins dense, moins compact⁵⁴.

À l'opposé, plusieurs organismes jugent le terrain et le secteur propices à une densification⁵⁵. Le Conseil régional de l'environnement de Montréal (CRE-Montréal) et Équiterre soutiennent, par exemple, que le projet répond à une densification intelligente et cohérente, notamment au regard de son ancrage dans la zone TOD⁵⁶ de la station de métro Préfontaine. Ces organismes précisent que la densification permet notamment à la collectivité : des économies en matière de services municipaux, d'infrastructures, de transports, et d'avoir un milieu de vie plus attractif et vivant⁵⁷. Dans la même veine, le groupe de 16 cosignataires considère que ce projet est une alternative indispensable à l'étalement urbain⁵⁸.

Architecture / conception

Les orientations architecturales du projet rencontrent le scepticisme de plusieurs citoyens. On appréhende une facture architecturale trop contemporaine, déconnectée du reste du quartier. Ces participants souhaiteraient plutôt une architecture plus traditionnelle, de type industriel (briques rouges et poutres d'aciers)⁵⁹, ou bien plus conventionnelle (avec angles droits)⁶⁰.

Au contraire, d'autres saluent cette diversité des styles favorisant l'émergence d'un milieu de vie à échelle humaine, tout en insistant sur le traitement à appliquer aux façades en rez-de-chaussée⁶¹.

⁵¹ Diane Leboeuf, doc. 8.5.2, p. 2; Jean-François de Montigny, doc. 8.23; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 3; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 2880-2890; Sophie Le Vert, doc. 8.22

⁵² Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 3; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L.2915-2925; Teresa Casabonn, doc. 8.47; Christiane Asselin, doc. 8.48; Mireille Lux, doc. 8.98; Nicole Soulard, doc. 8.16; Mathieu Duchesne, doc. 8.7, p. 2 et 3; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 1

⁵³ Marie-Hélène Labrie et Thierry Webanck, doc. 8.90; Luc Larose, doc. 8.43, p. 1; Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 2 et 6; Guillaume Allyson, doc. 8.92; Chloé Boissonnault, doc. 8.46

⁵⁴ Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 5; Sylvie Chartré, doc. 8.37

⁵⁵ Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 6; Chantier de l'économie sociale, doc. 8.45, p. 2; CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 3; Vivre en Ville, doc. 8.86, p. 1

⁵⁶ TOD : transit-oriented development

⁵⁷ Chambre de commerce de l'Est de Montréal, doc. 8.10, p. 1; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 6; Chantier de l'économie sociale, doc. 8.45, p. 2; CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 3; Vivre en Ville, doc. 8.86, p. 1

⁵⁸ Camil Bouchard et cosignataires, doc. 8.80, p. 2

⁵⁹ Diane Leboeuf, doc. 8.5.2; Christine Bouchard, doc. 8.44; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 1; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 7 et 9

⁶⁰ Montréal sans fumée, doc. 8.4, p. 9

⁶¹ Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 11; Vivre en Ville, doc. 8.86, p. 1

Toujours en matière de conception, Société Logique se réjouit que l'accessibilité universelle soit un des grands principes retenus pour l'aménagement du projet. Elle déclare toutefois que les exigences normatives du Code de construction du Québec et de la certification LEED seront insuffisantes pour faire de ce projet un modèle en la matière. Pour pallier ces lacunes, cet OBNL recommande, entre autres, d'intégrer dans l'entente de développement des obligations avancées en la matière; de prendre en compte, par avance, les futures exigences du Code de construction du Québec concernant l'intérieur des logements; de concevoir les planchers des rez-de-chaussée de plain-pied avec les aménagements extérieurs⁶².

Par ailleurs, il est suggéré de répondre, dès la phase de conception, aux enjeux que sont l'entreposage des déchets, l'ensoleillement du site, ou bien la réduction des îlots de chaleur⁶³.

Enfin, plusieurs participants appellent à rester attentif à la réalisation effective des mesures annoncées. Ces changements pourraient, par exemple, résulter des contraintes économiques du marché immobilier, ou encore d'une mauvaise estimation des coûts de dépollution du site⁶⁴. En ce sens, des inquiétudes ont été émises sur la qualité des logements sociaux que l'on voudrait voir se réaliser selon les mêmes standards que le reste du projet⁶⁵.

Espaces extérieurs sur site

Les avis sont partagés concernant les aménagements prévus pour les espaces extérieurs sur site. D'une part, on salue la présence de places publiques, d'une allée piétonnière, d'espaces collectifs conviviaux, de passages piétons, etc.⁶⁶ Selon l'Association des architectes paysagistes du Québec, cette conception des espaces extérieurs tire le plein potentiel du site en matière de taille et de dimension écologique⁶⁷.

On souhaite des espaces extérieurs fonctionnels, avec un aménagement favorisant les déplacements et l'accessibilité universelle sur le site. Dans ce cadre, on suggère, entre autres, que les corridors piétonniers soient délimités et distincts des autres composantes de l'espace public⁶⁸.

⁶² Société Logique, doc. 8.60, p. 12, 14, 21 et 24-26

⁶³ Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 8 et 9; Christophe Paris Leclerc, doc. 8.58

⁶⁴ Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 5 et 6; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 10

⁶⁵ Imagine Lachine-Est et Coalition climat Montréal, doc. 8.81, p. 2; Québec solidaire Rosemont, doc. 8.6, p. 2; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 8, 9 et 11

⁶⁶ Marie-Ève Boisvert, doc. 8.79; Guillaume Allyson, doc. 8.92; Julie Favreau-Lavoie et cosignataires, doc. 8.76, p. 1; Catherine Houbart, doc. 8.91; Chantier de l'économie sociale, doc. 8.45, p. 2; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 11

⁶⁷ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.52, p. 3 et 4

⁶⁸ André Bérubé, doc. 8.36, p. 2; Société Logique, doc. 8.60, p. 13 à 15

Les opposants au projet craignent, pour leur part, un manque d'espaces verts, doutent de la viabilité des aménagements paysagers en raison de la hauteur des bâtiments, ou redoutent des corridors extérieurs venteux et poussiéreux⁶⁹.

Enfin, un participant va même jusqu'à proposer que les espaces extérieurs du site soient surmontés de nombreux toits vitrés, afin de créer une grande aire communautaire (accessible en toute saison). Ce grand espace couvert et arboré contribuerait, entre autres, à la socialisation, à la sécurité et à l'attractivité commerciale et touristique du site⁷⁰.

Volet développement durable

Les mesures proposées en matière de développement durable ont également suscité de nombreuses opinions.

À l'instar de cette citoyenne « *écologiste à ses heures et maman en devenir* » qui « *rêve de pouvoir un jour habiter dans un quartier tel que projeté sur l'îlot central du Technopôle Angus*⁷¹ », de nombreux participants, parfois même opposés au projet, saluent une conception écologique qui permettra une meilleure qualité de vie aux utilisateurs du site⁷². On s'enthousiasme, par exemple, devant une empreinte écologique restreinte, la gestion écologique des eaux et des matières résiduelles, l'efficacité énergétique des bâtiments, la conception écologique des logements, ou encore la place faite à la biodiversité⁷³.

Le projet de boucle énergétique est lui aussi applaudi⁷⁴. On demande néanmoins que le bloc 8, destiné aux logements sociaux, bénéficie lui aussi de cette avancée⁷⁵. Le promoteur a déclaré, dans le cadre de son droit de rectification, que c'était là sa volonté, mais qu'il faudrait trouver les financements nécessaires⁷⁶.

Plusieurs recommandations ont été émises afin de bonifier le volet développement durable du projet, par exemple : prévoir des conteneurs semi-enfouis pour les ordures ou bien utiliser des

⁶⁹ Katarina Kovacevich, doc. 8.28; Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 4; François Lanctôt, doc. 8.12, p. 2 et 3; Montréal sans fumée, doc. 8.4, p. 5; Nicole Sénécal, doc. 8.35; Maria Luisa Battista, doc. 8.69; Sonia Couture, doc. 8.31; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 7; Guillaume Allyson, doc. 8.92

⁷⁰ Montréal sans fumée, doc. 8.4, p. 1 à 12

⁷¹ Catherine Houbart, doc. 8.91

⁷² Député de Rosemont à l'Assemblée nationale du Québec, doc. 8.55, p. 5; Marie-Josée Neault, doc. 8.29, p. 1; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 1; CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 3; Katarina Kovacevich, doc. 8.28; Camil Bouchard et cosignataires, doc. 8.80, p. 6; Suzanne Guevremont, doc. 8.17; Vivre en Ville, doc. 8.86, p. 1 et 2

⁷³ Julie Favreau-Lavoie et cosignataires, doc. 8.76, p. 1; Catherine Houbart, doc. 8.91; Député de Rosemont à l'Assemblée nationale du Québec, doc. 8.55, p. 4 et 5; Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.52, p. 3; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 6; CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 1 et 4

⁷⁴ Camil Bouchard et cosignataires, doc. 8.80, p. 3; Guillaume Allyson, doc. 8.92

⁷⁵ CDC Rosemont / BRIC, doc. 8.94.1, L. 2590-2600; Comité logement Rosemont, doc. 8.9, p. 5

⁷⁶ Christian Yaccarini, doc. 7.5, L. 1670-1685

énergies renouvelables (notamment pour alimenter la boucle énergétique)⁷⁷. On recommande aussi d'accueillir l'agriculture urbaine sur le site, notamment sur les toits. L'entreprise MicroHabitat y verrait de nombreux effets positifs, par exemple : permettre aux résidents du secteur de bénéficier d'un approvisionnement local, reconnecter la population à l'agriculture, favoriser la réinsertion sociale, ou encore réduire les îlots de chaleurs⁷⁸.

Toutefois, un participant émet des réserves quant aux répercussions financières des mesures environnementales projetées sur le projet final⁷⁹.

2.2.2 Cohabitation des fonctions et mixité des usages

La cohabitation des fonctions et la mixité des usages ont été des enjeux sur lesquels la quasi-totalité des participants s'est prononcée, que ce soit en abordant la fonction résidentielle, l'emploi, l'activité commerciale, les services, le projet d'école sur site, la fonction culturelle et d'autres fonctions.

D'une manière générale, les participants en faveur du projet approuvent la volonté de miser sur une diversification des fonctions et des usages. On s'enthousiasme devant un projet qui s'emploie à créer une jonction entre les fonctions résidentielle et commerciale sur l'îlot central, comme à l'échelle du quartier. On y voit la promesse de pouvoir vivre et travailler dans un milieu de vie agréable et dynamique⁸⁰.

À l'inverse, les opposants au projet se montrent dubitatifs sur la mixité envisagée⁸¹. Si le projet devait aller de l'avant, certains usages pourraient néanmoins être acceptés. Ainsi, la majorité des 222 participants au sondage maison seraient d'accord pour que le site accueille plutôt des commerces et services de proximité, un café-terrasse, une école primaire, des condos aux prix du marché et ne dépassant pas 16 mètres de hauteur, ou encore des bureaux et des industries légères. En revanche, seuls 25 % de ces derniers accepteraient des logements sociaux ou abordables⁸².

⁷⁷ Imagine Lachine-Est et Coalition climat Montréal, doc. 8.81, p. 3; Montréal sans fumée, doc. 8.4, p. 13

⁷⁸ MicroHabitat, doc. 8.1, p. 1; Oriane Panet-Gigon, doc. 8.1.1, L. 440-445; Montréal sans fumée, doc. 8.4, p. 13

⁷⁹ Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 6

⁸⁰ Député de Rosemont à l'Assemblée nationale du Québec, doc. 8.55, p. 2 et 3; André Bérubé, doc. 8.36, p. 2; Camil Bouchard et cosignataires, doc. 8.80, p. 4; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 5 et 12; CDC Rosemont / BRIC, doc. 8.94.1, L. 2570-2575; Chambre de commerce de l'Est de Montréal, doc. 8.10, p. 1; Catherine Houbart, doc. 8.91; Guillaume Allyson, doc. 8.92; Julie Favreau-Lavoie et cosignataires, doc. 8.76, p. 1; Vivre en Ville, doc. 8.86, p. 1; Comité logement Rosemont, doc. 8.9, p. 5; Chantier de l'économie sociale, doc. 8.45, p. 2

⁸¹ Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 1; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 2797-2825

⁸² Annick Coulombe, doc. 8.83.3

Fonction résidentielle, logements sociaux et abordables

Concernant l'ajout de la fonction résidentielle, les opinions sont opposées. D'une manière générale, les participants favorables au projet approuvent la volonté de ne proposer que du logement abordable ou social, tout comme le grand nombre de logements destinés aux familles⁸³. Le groupe de 15 cosignataires estime, par exemple, que cela contribuera positivement au maintien de l'accessibilité des logements dans le secteur et à la mixité sociale du quartier⁸⁴.

Plus spécifiquement, on voit la grande place accordée aux logements sociaux comme un gage souhaité de mixité sociale qui contribuerait à la qualité de vie dans le quartier⁸⁵. Toutefois, la part de 20 % de logements sociaux est jugée insuffisante au regard des besoins du secteur par certains organismes qui souhaiteraient qu'elle représente 40 % à 100 % des logements projetés⁸⁶. De plus, le Comité logement Rosemont avance que les logements sociaux ont la qualité de demeurer réellement abordables dans le temps et permettent ainsi de contrer efficacement le phénomène d'embourgeoisement⁸⁷.

Certains participants jugent que le volet résidentiel abordable démontre la possibilité d'innover en faveur de la construction de logements familiaux abordables dans les quartiers centraux de Montréal et de garder (ou de ramener) les familles sur l'île⁸⁸. On s'interroge néanmoins sur la substance des mécanismes qui permettront de garantir, dans le temps, le caractère abordable des logements⁸⁹. De son côté, une citoyenne estime qu'on ne peut pas parler de logements abordables si l'on se réfère aux prix annoncés⁹⁰.

Du côté des opposants, on estime que le secteur comporte déjà suffisamment de projets résidentiels. Le projet de l'îlot central arrive donc trop tard⁹¹. Ainsi, de nombreux participants se montrent réservés ou s'opposent drastiquement au changement de zonage proposé⁹². On

⁸³ Commission scolaire de Montréal, doc. 8.85, p. 3; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 9; Julie Favreau-Lavoie et cosignataires, doc. 8.76, p. 1

⁸⁴ Julie Favreau-Lavoie et cosignataires, doc. 8.76, p. 1

⁸⁵ Député de Rosemont à l'Assemblée nationale du Québec, doc. 8.55, p. 3; Comité logement Rosemont, doc. 8.9, p. 2 et 3; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 5

⁸⁶ Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 9 et 10; Québec solidaire Rosemont, doc. 8.6, p. 2; Comité logement Rosemont, doc. 8.9, p. 4-6; CDC Rosemont / BRIC, doc. 8.94.1, L. 2620-2635 et L. 2700-2720

⁸⁷ Comité logement Rosemont, doc. 8.9, p. 5 et 6

⁸⁸ Chantier de l'économie sociale, doc. 8.45, p. 2; Député de Rosemont à l'Assemblée nationale du Québec, doc. 8.55, p. 2

⁸⁹ Comité logement Rosemont, doc. 8.9, p. 5; CDC Rosemont / BRIC, doc. 8.94.1, L. 2610-2620

⁹⁰ Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 5

⁹¹ Luc Larose, doc. 8.43, p. 1; Galina Ribina, doc. 8.2.1, L. 2020-2025; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 3010-3035; Nicole Aubé, doc. 8.97.1, L. 1840-1880; Christine Bouchard, doc. 8.44; Mireille Lux, doc. 8.98; Nina Laudadio, doc. 8.26; Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 3 et 4; Katarina Kovacevich, doc. 8.28

⁹² Yvon Beausoleil, doc. 8.24; Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 4 et 6; Marie-Josée Neault, doc. 8.29, p. 2 et 3; Vladislav Simileac, doc. 8.15; Carlos Gutierrez, doc. 8.19; Sophie Le Vert, doc. 8.22; Jean-François de Montigny, doc. 8.23; Khaled Daouzli et Kheira Rebhi, doc. 8.30; Hamdine Mélina, doc. 8.40; Vincent Grenier, doc. 8.41; Christine Bouchard, doc. 8.44; Ginette Despatie,

demande minimalement une diminution du nombre d'unités résidentielles prévues afin de contenir les impacts négatifs engendrés par l'augmentation de la population dans le quartier⁹³.

Enfin, on appréhende une réglementation qui laisserait au promoteur la flexibilité de remplacer les édifices destinés à l'emploi par un développement résidentiel⁹⁴.

Fonction emploi

En matière d'emploi, la capacité du promoteur à créer un milieu d'affaires attractif et diversifié est saluée par la Chambre de commerce de l'Est de Montréal, qui voit dans le projet une contribution importante au renouveau économique de l'Est de Montréal. Plus spécifiquement, elle souligne que « *la flexibilité offerte sera particulièrement recherchée par les petites et moyennes entreprises voulant s'établir dans un secteur d'affaires leur permettant de croître*⁹⁵ ». Le Chantier d'économie sociale, tout comme le Collectif d'organisations implantées au Technopôle Angus estiment, eux aussi, que le projet apportera une grande valeur au site et à ses usagers. Le Collectif juge d'ailleurs que « *les parcs industriels désincarnés n'ont plus la cote* » et que le « *pouvoir d'attirer et de retenir des talents repose aujourd'hui [...] sur une offre d'un milieu de vie qui dépasse largement le simple cadre de travail*⁹⁶. » En écho, un participant salue la proximité résidence-emploi voulue par le promoteur, précisant qu'il aimerait « *voir s'installer de nouvelles entreprises dans ce secteur, que des employés [...] vivent ainsi près de leur travail, y élèvent leurs enfants dans un coin paisible et vivant à la fois*⁹⁷. »

Plus spécifiquement, on approuve la volonté du promoteur d'accueillir des entreprises d'économie sociale et solidaire, tout en soulignant qu'il faudra veiller au caractère abordable des loyers commerciaux pour rendre cette volonté effective⁹⁸.

On souhaite voir le projet créer des emplois pour les résidents du quartier. Un participant recommande, dans ce cadre, de s'inspirer du projet citoyen « bâtiment 7 » dans Pointe-Saint-Charles⁹⁹.

Du côté des opposants au projet, certains craignent que celui-ci n'engendre un afflux trop important de travailleurs par rapport au reste du quartier résidentiel et ne vienne briser la

doc. 8.53; Olena Gerasymenko, doc. 8.59; Patrick et Tri Chuong Tran, doc. 8.71; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 9; Katie Desrochers, doc. 8.87.1, p. 4; Guillaume Allyson, doc. 8.92; Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 6; Renée Lemire, doc. 8.78; Mathieu Duchesne, doc. 8.7, p. 3; Suzanne Guevremont, doc. 8.17; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 2905-2910

⁹³ Luc Larose, doc. 8.43, p. 1; Katarina Kovacevich, doc. 8.28; Tatiana Starkova, doc. 8.42

⁹⁴ Vladislav Simileac, doc. 8.15; Galina Ribina, doc. 8.2.1, L. 2020-2025

⁹⁵ Chambre de commerce de l'Est de Montréal, doc. 8.10, p. 2

⁹⁶ Collectif d'organisations implantées au Technopôle Angus, doc. 8.70, p. 2; Chantier de l'économie sociale, doc. 8.45, p. 2

⁹⁷ André Bérubé, doc. 8.36, p. 2

⁹⁸ CDC Rosemont / BRIC, doc. 8.94.1, L. 2580-2585; Chantier de l'économie sociale, doc. 8.45, p. 3

⁹⁹ Guillaume Allyson, doc. 8.92; Vanesa Badino, doc. 8.72

qualité de vie actuelle¹⁰⁰. D'autres considèrent que conserver la vocation actuelle du site, ou n'y accueillir que des bureaux, serait un moindre mal et permettrait de préserver l'équilibre du quartier¹⁰¹.

Fonction commerciale

La fonction commerciale prévue dans le projet est approuvée par de nombreux participants qui souhaitent voir le site accueillir des commerces de proximité¹⁰². Bâtir son quartier estime que ceux-ci donneront une vocation mixte aux rues, comme elles l'étaient dans les anciens quartiers¹⁰³. Le projet pourrait même accueillir, selon certains, plus de commerces que ce qui est actuellement prévu, en particulier le long de l'axe central¹⁰⁴.

À l'inverse, des participants estiment qu'il y a déjà suffisamment de commerces dans le secteur¹⁰⁵. Dans cette optique, on craint l'impact des futurs commerces du projet sur les commerces existants, et l'on doute de leur viabilité en raison, notamment, de leur éloignement du métro Préfontaine ou de l'absence de stationnements extérieurs¹⁰⁶. Plusieurs pistes de solutions ont été avancées pour répondre à cet enjeu, par exemple : cibler une clientèle familiale; la diversification des offres; l'accessibilité des loyers; une meilleure desserte du site en transports collectifs; ou bien une conception permettant aux commerces de se tourner vers l'extérieur¹⁰⁷.

Services

En matière de services, de nombreux participants craignent que l'afflux de nouveaux résidents et travailleurs ne vienne augmenter la pression sur les services publics du secteur, notamment

¹⁰⁰ Luc Larose, doc. 8.43, p. 1; Sonia Couture, doc. 8.31; Sylvie Chartré, doc. 8.37; Maria Luisa Battista, doc. 8.69; Christophe Paris Leclerc, doc. 8.58

¹⁰¹ Antoine Tawil, doc. 8.93, p. 1; Guillaume Allyson, doc. 8.92; Tatiana Starkova, doc. 8.42; Vincent Grenier, doc. 8.41; Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 5

¹⁰² Avenir Angus, doc. 8.83, p. 3; Katarina Kovacevich, doc. 8.28; Hamdine Méline, doc. 8.40; Khaled Daouzli et Kheira Rebhi, doc. 8.30; Tatiana Starkova, doc. 8.42; Vanesa Badino, doc. 8.72; Vincent Grenier, doc. 8.41; Julie Favreau-Lavoie et cosignataires, doc. 8.76, p. 1

¹⁰³ Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 7

¹⁰⁴ Sonia Couture, doc. 8.31; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 7; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 2890-2905; Guillaume Allyson, doc. 8.92; Christophe Paris Leclerc, doc. 8.58; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 3

¹⁰⁵ Ginette Despatie, doc. 8.53; Mathieu Duchesne, doc. 8.7, p. 7

¹⁰⁶ Jeanne Masson, doc. 8.82, p. 1; Renée Lemire, doc. 8.78; Vivre en Ville, doc. 8.86, p. 2; Yvon Beausoleil, doc. 8.24; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 5; Montréal sans fumée, doc. 8.4, p. 5; Denise St-Pierre et Pierre Gagné, doc. 8.73; Patrick et Tri Chuong Tran, doc. 8.71

¹⁰⁷ Vivre en Ville, doc. 8.86, p. 2; Montréal sans fumée, doc. 8.4, p. 6; Jeanne Masson, doc. 8.82, p. 1; Marie Laprise, doc. 8.77; Nicole Sénécal, doc. 8.35; Brigitte St-Pierre, doc. 8.65

en matière de santé, d'instruction ou de petite enfance. En réponse, on souhaite que le projet accueille plus de services publics¹⁰⁸.

À l'inverse, les participants favorables au projet considèrent que les infrastructures et l'offre de services proposées par le projet viendront améliorer la qualité de vie des résidents du secteur¹⁰⁹.

Le « projet » d'école sur site

Le « projet » d'école sur le site, évoqué en séance d'information par la SDA¹¹⁰, a fait l'objet de nombreux commentaires. Rappelons néanmoins que le promoteur, dans le cadre de son droit de rectification, a précisé qu'il n'avait, pour l'instant, déposé aucun projet d'école auprès de la CSDM¹¹¹.

Plusieurs participants estiment que le secteur souffre d'un manque criant d'écoles et que le projet soumis à la consultation, tout comme les autres développements résidentiels récents ou programmés, aura pour effet d'accroître ce phénomène. On accueille donc favorablement l'idée d'une école sur le site¹¹², notamment le regroupement « Je protège mon école publique » qui croit qu'une « école primaire publique adaptée, inclusive et novatrice pourrait contribuer à jouer un rôle significatif dans l'équilibre recherché [...] d'un écoquartier exemplaire¹¹³. » Plus précisément, pour la CSDM « Il faut saisir l'occasion d'inscrire très clairement dans ce projet la nécessité de réserver un terrain suffisamment grand pour un usage éducatif public¹¹⁴. » Elle estime qu'il faudrait y construire une école préscolaire et primaire permettant accueillir de 250 à 310 élèves¹¹⁵.

Un groupe de signataires voit l'école comme « une occasion pour le projet de s'ouvrir à la communauté avoisinante¹¹⁶ », tout comme la CSDM, qui note que la présence d'une école est un élément structurant de l'aménagement et de la qualité de vie d'un quartier. Dans le même élan, un organisme souligne que « le test de la mixité sociale se fait réellement au quotidien

¹⁰⁸ Vladislav Simileac, doc. 8.15; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 4; Galina Ribina, doc. 8.2, p. 1; Zohra Tijani, doc. 8.14; Mathieu Duchesne, doc. 8.7, p. 7; Khaled Daouzli et Kheira Rebhi, doc. 8.30; François Lanctôt, doc. 8.12, p. 1; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 3010-3035; Christiane Asselin, doc. 8.48

¹⁰⁹ Camil Bouchard et cosignataires, doc. 8.80, p. 4; André Bérubé, doc. 8.36, p. 1

¹¹⁰ Voir Chapitre 1, section « Le projet du promoteur »

¹¹¹ Christian Yaccarini, doc. 7.5, L. 1640-1650

¹¹² Camil Bouchard et cosignataires, doc. 8.80, p. 5; Député de Rosemont à l'Assemblée nationale du Québec, doc. 8.55, p. 4; Je protège mon école publique, doc. 8.84, p. 4, 7 et 9; Commission scolaire de Montréal, doc. 8.85, p. 3, 6 et 7; Vanesa Badino, doc. 8.72; Mathieu Duchesne, doc. 8.7, p. 4; Hamdine Mélina, doc. 8.40; Vincent Grenier, doc. 8.41; Marie-Ève Boisvert, doc. 8.79; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 3; Martin Benoit, doc. 8.88.1, L. 2295-2305; Antoine Tawil, doc. 8.93, p. 2

¹¹³ Je protège mon école publique, doc. 8.84, p. 8

¹¹⁴ Commission scolaire de Montréal, doc. 8.85, p. 2, 5 et 7

¹¹⁵ Commission scolaire de Montréal, doc. 8.85, p. 6

¹¹⁶ Commission scolaire de Montréal, doc. 8.85, p. 7; Camil Bouchard et cosignataires, doc. 8.80, p. 5

*dans les espaces publics et les lieux fréquentés par des gens provenant de toutes les classes sociales*¹¹⁷. » Pour permettre cette mixité sociale, il est impératif que cette école primaire soit publique, notamment pour Québec solidaire Rosemont qui souhaite en faire une condition *sine qua non* à l'acceptation du projet¹¹⁸.

En matière de conception, une participante aurait aimé que le projet d'école soit plus développé¹¹⁹. Les approches urbanistiques et architecturales contribuant directement à la qualité d'apprentissage des élèves, il est souhaité que cet équipement réponde aux mêmes orientations que celles adoptées pour le reste du site, c'est-à-dire une école intelligemment aménagée, lumineuse, spacieuse, aérée et agrémentée de nombreux carrefours d'échange¹²⁰. Toujours en matière de conception, l'idée de faire la cour d'école sur le toit rencontre un certain scepticisme, pour des raisons de sécurité des élèves¹²¹. Sur ce dernier point, la CSDM informe que « *c'est une réserve (de terrain d'une superficie) de 4 à 6 m² par élèves qu'il faut planifier pour accueillir la cour d'une école préscolaire et primaire*¹²². »

Finalement, notons que d'aucuns s'opposent à la présence d'une école sur le site¹²³, alors que d'autres s'interrogent sur la pertinence du terrain pressenti et demandent d'explorer, par exemple, l'option des terrains toujours vacants à l'ouest de la rue Molson¹²⁴.

Volet culturel

Le volet culturel suscite l'enthousiasme de certains participants. On estime qu'il contribuera, notamment, à développer la vitalité du site, à créer un milieu de vie harmonieux, et aura des incidences positives en matière de sécurité, de viabilité commerciale et de structuration du pôle emploi¹²⁵.

Scène Ouverte a présenté les contours d'un projet d'équipement culturel sur le site. Il aurait pour vocation d'accueillir une salle de répétition, des espaces de création, des bureaux administratifs et des lieux d'entreposage. Il ne s'agirait pas d'une salle de spectacle à proprement parler, bien que des représentations pourraient être occasionnellement offertes au public dans un esprit de médiation culturelle. Ce même organisme souhaite que le règlement d'urbanisme autorise l'usage « ateliers-résidences pour les artistes »¹²⁶.

¹¹⁷ Je protège mon école publique, doc. 8.84, p. 8

¹¹⁸ Commission scolaire de Montréal, doc. 8.85, p. 5; Québec solidaire Rosemont, doc. 8.6, p. 3

¹¹⁹ Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 2

¹²⁰ Je protège mon école publique, doc. 8.84, p. 8

¹²¹ Mathieu Duchesne, doc. 8.7, p. 4; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 9; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 3

¹²² Commission scolaire de Montréal, doc. 8.85, p. 4

¹²³ Jeanne Masson, doc. 8.82, p. 3

¹²⁴ Galina Ribina, doc. 8.2.1, L. 2035-2040; CDC Rosemont / BRIC, doc. 8.94.1, L. 2685-2695

¹²⁵ Scène Ouverte, doc. 8.8, p. 4 à 8; CDC Rosemont / BRIC, doc. 8.94.1, L. 2600-2610; Marie-Ève Boisvert, doc. 8.79

¹²⁶ Scène Ouverte, doc. 8.8.1 et doc. 8.8, p.7

Certains craignent, néanmoins, les nuisances que pourraient engendrer les activités culturelles. Dans cette optique, Bâtir son quartier propose d'en limiter l'usage aux façades donnant sur les rues Molson et William-Tremblay¹²⁷.

Autres fonctions

Les participants se sont aussi prononcés sur d'autres fonctions. On souhaite, par exemple, que le projet prévoie des locaux abordables pour les organismes communautaires afin de bonifier le pilier social du développement durable du projet¹²⁸. Afin de diminuer le risque de locaux vacants et pour répondre aux besoins des travailleurs autonomes, Vivre en Ville recommande que le règlement d'urbanisme autorise l'usage « Live and work » (qui permet la cohabitation des usages résidentiel et commercial dans un même local), et a fourni de nombreux exemples de réalisation et d'encadrements règlementaires sur le sujet¹²⁹. Avenir Angus désire, pour sa part, que le projet réserve un emplacement pour accueillir un marché public. Enfin, on voudrait que le futur CPE sur site bénéficie aussi aux résidents du secteur et pas seulement aux employés du Technopôle¹³⁰.

2.3 Relation du projet avec le milieu avoisinant

La relation du projet avec le milieu avoisinant a fait l'objet de la majorité des contributions. Celles-ci concernaient l'ouverture du projet sur le quartier, l'accessibilité du site, ainsi que la qualité de vie dans le quartier.

2.3.1 Ouverture du projet sur le quartier

L'ouverture du projet sur le quartier a fait l'objet d'avis opposés. Les adhérents voient un projet tourné vers l'extérieur qui s'intègre pleinement à la communauté avoisinante, citant comme preuves d'une interaction réussie : les places publiques, les corridors de biodiversité, l'activité culturelle, la venue d'entreprises d'économie sociale, l'augmentation du niveau de service, etc.¹³¹

À l'inverse, on déplore une conception du projet qui pourrait entraîner un effet ghetto. On cible comme possibles causes à ce phénomène : l'implantation et la hauteur des bâtiments, la

¹²⁷ Katarina Kovacevich, doc. 8.28; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 7

¹²⁸ Québec solidaire Rosemont, doc. 8.6, p. 1-2; Vanesa Badino, doc. 8.72

¹²⁹ Vivre en Ville, doc. 8.86, p. 2 et doc. 8.86.1 à doc. 8.86.6

¹³⁰ Avenir Angus, doc. 8.83, p. 11; Vladislav Simileac, doc. 8.15

¹³¹ Député de Rosemont à l'Assemblée nationale du Québec, doc. 8.55, p. 4; Scène Ouverte, doc. 8.8, p. 7; Chantier de l'économie sociale, doc. 8.45, p. 2 et 3; Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.52, p. 3

promiscuité avec les édifices avoisinants, une rue partagée peu invitante, de trop petits espaces verts sur site, ou encore un effet « mur aveugle » depuis le parc Jean-Duceppe¹³².

Pour favoriser l'ouverture du projet sur le quartier, on recommande, par exemple, de prolonger le parc Jean-Duceppe au sein de celui-ci, de prendre en compte les besoins en accessibilité universelle des résidents du quartier, ou encore de faire appel à des bénévoles du secteur pour l'entretien, le verdissement, la surveillance ou les visites du site¹³³.

2.3.2 Mobilité et accessibilité du site

Les enjeux de mobilité et d'accessibilité du projet ont été au cœur des contributions des opposants comme des adhérents au projet, qui ont évoqué les enjeux du transport actif et collectif, de l'aménagement du domaine public, du stationnement et de la circulation dans le secteur.

Transports actifs et collectifs

La stratégie misant sur le développement de l'offre de transports en commun en parallèle de la réalisation du projet est approuvée par plusieurs participants. Ils y voient une composante essentielle de la vision de développement durable du projet¹³⁴ et une réponse pour les Montréalais qui souhaitent un milieu de vie sans automobiles¹³⁵.

Néanmoins, l'offre actuelle de transports en commun est jugée nettement insuffisante par des participants qui craignent que le projet ne vienne amplifier cette carence, avec pour incidence l'augmentation des problèmes de stationnement et de circulation dans le secteur¹³⁶. Plus particulièrement, on identifie le manque de connexion, notamment cyclable et pédestre, entre le site et la station de métro Préfontaine¹³⁷.

Les adhérents au projet lient viabilité et accessibilité et pointent un réel défi, notamment pour le secteur emploi. En conséquence, ils appellent à une bonification de l'offre de transports et à une concertation stratégique des acteurs publics et privés, venant ainsi épauler le promoteur

¹³² Jeanne Masson, doc. 8.82, p. 4; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 1 et 2; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 7 à 9, Marie Laprise, doc. 8.77; Luc Larose, doc. 8.43, p. 1 et 2; Sylvie Chartré, doc. 8.37; Suzanne Guevremont, doc. 8.17

¹³³ Suzanne Guevremont, doc. 8.17; Luc Larose, doc. 8.43, p. 2; Brigitte St-Pierre, doc. 8.65; Montréal sans fumée, doc. 8.4, p. 7; Société Logique, doc. 8.60.1, p. 11

¹³⁴ Chantier de l'économie sociale, doc. 8.45, p. 3; CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 2; Député de Rosemont à l'Assemblée nationale du Québec, doc. 8.55, p. 3; Voyagez Futé, doc. 8.67, p. 7

¹³⁵ Catherine Houbart, doc. 8.91

¹³⁶ Isabelle Tremblay, doc. 8.57; Brigitte St-Pierre, doc. 8.65; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 6 et 10; Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 2; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 2970

¹³⁷ CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 16; Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 4

dans ses efforts pour placer la mobilité durable au cœur de son projet¹³⁸. La CSDM souligne, en complément, que la présence d'une école sur le site pourrait encourager ce travail de planification et de redéveloppement des transports actifs et collectifs vers le site¹³⁹.

Plusieurs recommandations sont avancées pour répondre au défi de l'accessibilité du site. On propose, entre autres, de modifier dès maintenant le parcours et fréquence de la ligne 25, la mise en place de navettes entre le site et la station de métro Préfontaine¹⁴⁰. Des recommandations détaillées sont aussi faites par le CRE-Montréal et Équiterre. Elles portent notamment sur l'ensemble des mesures à prendre pour améliorer la desserte d'autobus, le réaménagement des infrastructures piétonnes, l'aménagement d'infrastructures cyclables sécuritaires, ou encore le prolongement de la piste multifonctionnelle¹⁴¹.

Toujours en matière de mobilité, la présence de 3 % d'unités d'autopartage a été saluée par plusieurs participants, Communauto soulignant le caractère novateur du règlement encadrant le projet sur ce point¹⁴². Le ratio de 3 % est néanmoins jugé insuffisant par certains¹⁴³.

Aménagement du domaine public

Pour Société Logique, l'accessibilité du site passe par une amélioration de l'aménagement du domaine public. Elle appelle ainsi à une planification adéquate pour permettre l'accessibilité universelle à l'échelle du quartier¹⁴⁴. Afin de répondre à cet enjeu, elle recommande, entre autres mesures, de localiser les arrêts d'autobus au plus proche des services de base et équipements essentiels, mais aussi de concevoir des corridors piétonniers libres de tout obstacle, des transitions faciles entre le trottoir et la chaussée, des intersections simples et des traverses de rue faciles et sécuritaires¹⁴⁵.

Enjeux de stationnement

L'impact du projet sur le stationnement gratuit sur rue, considéré comme un gage de qualité de vie par un grand nombre de résidents, a été l'un des enjeux les plus soulevés par les opposants au projet, notamment par les 67 travailleurs du secteur ayant signé une pétition consacrée à ce

¹³⁸ CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 18 et 19; Vivre en Ville, doc. 8.86, p. 1 et 2; CDC Rosemont / BRIC, doc. 8.94.1, L. 2675-2680; Société Logique, doc. 8.60, p. 23

¹³⁹ Commission scolaire de Montréal, doc. 8.85, p. 5

¹⁴⁰ Chambre de commerce de l'Est de Montréal, doc. 8.10, p. 2; Réjeanne Plante, doc. 8.96.1, L. 1925-1960; Jeanne Masson, doc. 8.82, p. 4 et 5; Catherine Houbart, doc. 8.91; CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 17; Marie-Hélène Bossé, doc. 8.89.1, L. 2895-2900; Montréal sans fumée, doc. 8.4, p. 11

¹⁴¹ CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 12 à 17

¹⁴² Communauto, doc. 8.75, p. 2 et 3; Vivre en Ville, doc. 8.86, p. 2

¹⁴³ Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 3; Imagine Lachine-Est et Coalition climat Montréal, doc. 8.81, p. 3; Jeanne Masson, doc. 8.82, p. 3; CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 17

¹⁴⁴ Société Logique, doc. 8.60, p. 7

¹⁴⁵ Société Logique, doc. 8.60, p. 12, 17, 18 à 20 et 23

seul sujet. Ils sont d'opinion que le projet contribuera à saturer définitivement le stationnement gratuit sur rue, en particulier autour du parc Jean-Duceppe. Cette situation résulterait, entre autres, du trop petit nombre d'unités de stationnement prévues sur site, de mauvaises estimations quant aux besoins des logements sociaux, ou bien le refus des usagers d'utiliser le stationnement payant du projet¹⁴⁶. De plus, on doute de la fiabilité de l'étude de stationnement réalisée pour le compte du promoteur. On la juge obsolète, car elle ne prendrait pas en compte les derniers développements immobiliers du secteur¹⁴⁷.

Les adhérents au projet évaluent que les 540 places prévues sur site seront suffisantes pour répondre aux besoins, tout en reconnaissant que cela doit s'accompagner d'un développement de l'accessibilité du site en transports actifs et collectifs¹⁴⁸. Dans le même souffle, une participante souligne qu'augmenter le nombre d'unités de stationnement ne ferait qu'accroître la circulation automobile au pourtour du site et conduirait à une baisse directe de qualité de vie pour les usagers du quartier¹⁴⁹.

Plusieurs participants appellent à agir immédiatement et proposent des solutions. On recommande ainsi de mettre fin, dès maintenant, à la politique de stationnement gratuit sur rue qui, *in fine*, coûte cher à la collectivité, encourage la culture de l'auto-solo, nuit à la mobilité du secteur et contrecarre les efforts pour favoriser l'usage du transport collectif et les déplacements actifs. Le CRE-Montréal et Équiterre, comme d'autres participants, proposent également la création de zones de vignettes, la mise en place de parcomètres, ou encore des ententes de mutualisation de stationnements avec des acteurs privés autour du site. Il a aussi été suggéré de favoriser les voitures électriques¹⁵⁰. Enfin, on demande que le projet accueille plus de stationnements pour vélos¹⁵¹.

¹⁴⁶ Steve Clermont, doc. 8.65; Katie Desrochers, doc. 8.87.1, p. 4 et doc. 8.87.3; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 1 et 2; Marie-Josée Neault, doc. 8.29, p. 1; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 2950-2955; Annick Coulombe, doc. 8.83.1 et doc. 8.83.3; Isabelle Tremblay, doc. 8.57; Vladislav Simileac, doc. 8.15; Marie-Hélène Bossé, doc. 8.89.1, L. 2660-2865; Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 2-3; Christiane Asselin, doc. 8.48; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 6; Sonia Couture, doc. 8.31; Zohra Tijani, doc. 8.14; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 3; Montréal sans fumée, doc. 8.4, p. 5; Myriam Vallée, doc. 8.62; Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 2 et 4; Carlos Gutierrez, doc. 8.19; Ginette Despatie, doc. 8.53; Jean-François de Montigny, doc. 8.23; Katarina Kovacevich, doc. 8.28; Marie-Hélène Labrie et Thierry Webanck, doc. 8.90; Mathieu Duchesne, doc. 8.7, p. 5 et 6; Denise St-Pierre et Pierre Gagné, doc. 8.73; Diane Leboeuf, doc. 8.5, p. 1 et doc. 8.5.2; Emmanuelle Laprise, doc. 8.74; Christophe Paris Leclerc, doc. 8.58; Nicolas Rioux, doc. 8.50; Teresa Casabonn, doc. 8.47

¹⁴⁷ Avenir Angus, doc. 8.83, p. 5 et 10

¹⁴⁸ Collectif d'organisations implantées au Technopôle Angus, doc. 8.70, p. 2; Chantier de l'économie sociale, doc. 8.45, p. 3

¹⁴⁹ Catherine Houbart, doc. 8.91

¹⁵⁰ Vivre en Ville, doc. 8.86, p. 2; CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 2 et 6-11; Catherine Houbart, doc. 8.91, Montréal sans fumée, doc. 8.4, p. 10 à 12

¹⁵¹ Vanesa Badino, doc. 8.72; Imagine Lachine-Est et Coalition climat Montréal, doc. 8.81, p. 3; Marie-Hélène Bossé, doc. 8.89.1, L. 2865

À l’opposé, des résidents du secteur se sont prononcés contre la mise en œuvre de mesures de régulation du stationnement sur rue¹⁵². On s’interroge sur le détail des mesures de « gestion intelligente du stationnement » annoncées par le promoteur, comme sur les conditions d’accès au stationnement souterrain du projet pour les résidents du secteur¹⁵³.

Concernant la conception du stationnement souterrain, plusieurs groupes estiment qu’il s’agit là d’un des meilleurs coups du projet, tant d’un point de vue esthétique que pour la protection de l’environnement. Bâtir son quartier juge néanmoins insuffisant le ratio de places allouées aux logements sociaux¹⁵⁴. Toujours en matière de conception, Société Logique recommande de prévoir une hauteur sous-plafond suffisante pour y accueillir tout type de véhicule, sur toute la surface du stationnement¹⁵⁵.

Circulation dans le secteur et sécurité

De très nombreux participants craignent que le projet ne multiplie les problèmes de circulation dans le secteur (on juge d’ailleurs non pertinente l’étude réalisée en matière de circulation)¹⁵⁶. On craint, par conséquent, des problèmes de sécurité pour les enfants et les cyclistes, de la pollution, ou bien le bruit généré par d’éventuelles mesures d’atténuation de la vitesse¹⁵⁷.

Pour d’autres, c’est la cohabitation des modes de mobilité (notamment le choix de rues partagées) qui soulève des enjeux de sécurité. Comme réponse au défi de la cohabitation entre les différents usagers de l’espace urbain, Société Logique avance, entre autres suggestions, d’aménager des tracés permettant une séparation physique des voies piétonnes et cyclables¹⁵⁸.

Bien que cela ne soit pas directement lié au projet, des participants s’inquiètent de la circulation que pourrait engendrer l’arrivée d’une firme de taxis dans le secteur¹⁵⁹. Le

¹⁵² Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 5; Martin Benoit, doc. 8.88.1, L. 2225-2260; Marie-Josée Neault, doc. 8.29, p. 1; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 3

¹⁵³ Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 2; Galina Ribina, doc. 8.2, p. 1

¹⁵⁴ CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 7; Vivre en Ville, doc. 8.86, p. 1; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 11 et 12

¹⁵⁵ Société Logique, doc. 8.60, p. 22

¹⁵⁶ Annick Coulombe, doc. 8.83.3; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 2980-2990

¹⁵⁷ Martin Benoit, doc. 8.88.1, L. 2225-2260; Annick Coulombe, doc. 8.83.1; Chloé Boissonnault, doc. 8.46; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 2825-2830 et doc. 8.95.1, L. 2960-2970; Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 2 et 4; Tatiana Starkova, doc. 8.42; Luc Larose, doc. 8.43, p. 1; Denise St-Pierre et Pierre Gagné, doc. 8.73; Diane Leboeuf, doc. 8.5, p. 1 et doc. 8.5.2; Jean-François de Montigny, doc. 8.23; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 1; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 3; Sylvie Chartré, doc. 8.37; Katie Desrochers, doc. 8.87.1, p. 4; André Bérubé, doc. 8.36, p. 2; Christophe Paris Leclerc, doc. 8.58; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 4; François Huneault, doc. 8.21; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 2; Marie-Josée Neault, doc. 8.29, p. 1; Mathieu Duchesne, doc. 8.7, p. 5 et 6; Nicolas Rioux, doc. 8.50; Patrick et Tri Chuong Tran, doc. 8.71; Sophie Le Vert, doc. 8.22; Suzanne Guevremont, doc. 8.17; Vladislav Simileac, doc. 8.15

¹⁵⁸ Réjeanne Plante, doc. 8.96.1, L. 2005-2015; CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 16; Société Logique, doc. 8.60, p. 3

¹⁵⁹ Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 3; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 2990-3005

promoteur a apporté une rectification sur ce point : il ne s'agira pas d'un centre de services, il n'y aura donc pas de taxis qui circuleront dans le secteur afin de venir chercher leur paie¹⁶⁰.

2.3.3 Qualité de vie et acceptabilité sociale

Les opposants au projet craignent que celui-ci n'ait une incidence négative sur leur qualité de vie. Dans ce cadre, les thèmes de la banlieue en ville, de la trame urbaine, du parc Jean-Duceppe, des vues sur le mont Royal, des nuisances et des incidences de la perte de cette qualité de vie, ont été soulevés.

Banlieue en ville et « contrat moral »

De nombreux participants ont indiqué qu'ils avaient choisi d'habiter le secteur Angus et d'acheter des résidences plus couteuses, en raison de la qualité de vie de ce quartier qui offre les avantages d'une « *banlieue en plein centre-ville* »¹⁶¹. Ils apprécient, par exemple, un urbanisme peu dense, un milieu de vie familial et sécuritaire, des facilités de stationnement, ou bien la beauté et la tranquillité du secteur. On craint que le projet ne vienne effriter ces atouts¹⁶².

Les opposants au projet, notamment les 116 signataires de la seconde pétition, ont le sentiment qu'un changement de zonage constituerait le bris d'un contrat moral (entre eux et la Ville) affectant par incidence leur qualité de vie¹⁶³.

Harmonie visuelle et trame urbaine

Le développement ne respecte pas la trame urbaine environnante et viendra briser l'harmonie visuelle du quartier selon de nombreux citoyens mobilisés contre le projet¹⁶⁴. On décrie principalement les hauteurs des bâtiments trop élevées par rapport au reste du quartier, une

¹⁶⁰ Christian Yaccarini, doc. 7.5, L. 1700-1705

¹⁶¹ Stéphanie Rousseau, doc. 8.38; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 7; Galina Ribina, doc. 8.2, p. 1; Guillaume Allyson, doc. 8.92

¹⁶² Stéphanie Rousseau, doc. 8.38; Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 1 et 7; François Lanctôt, doc. 8.12, p. 1; Michel Langlais-Parent, doc. 8.39; Zohra Tijani, doc. 8.14; Mathieu Duchesne, doc. 8.7, p. 5 et 6; Katie Desrochers, doc. 8.87.1, p. 10; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 2765-2800; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 6; Stéphane Caron, doc. 8.63; Tatiana Starkova, doc. 8.42; Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 2

¹⁶³ Nicole Sénécal, doc. 8.35; Diane Leboeuf, doc. 8.5, p. 2 et doc. 8.5.2; Helene Soulard, doc. 8.20; Antoine Tawil, doc. 8.93, p. 1; Dietana Foisy, doc. 8.27; Lucie Létourneau, doc. 8.25

¹⁶⁴ Annick Coulombe, doc. 8.83.3; Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 3; Nicolas Rioux, doc. 8.50; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 3; Katie Desrochers, doc. 8.87.1, p. 11; Ginette Despatie, doc. 8.53; Antoine Tawil, doc. 8.93, p. 1; Suzanne Guevremont, doc. 8.17; Diane Leboeuf, doc. 8.5.2; Carlos Gutierrez, doc. 8.19; Katarina Kovacevich, doc. 8.28; Marie-Josée Neault, doc. 8.29, p. 1; Dietana Foisy, doc. 8.27; Nicole Sénécal, doc. 8.35; Sophie Le Vert, doc. 8.22; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 1; Christine Bouchard, doc. 8.44

architecture moderne, ou encore une trop grande promiscuité avec le voisinage¹⁶⁵. Par conséquent, on conteste l'ancrage d'un projet qui n'a pas sa place dans ce quartier et que l'on verrait plutôt au centre-ville¹⁶⁶.

À l'inverse, le groupe de 16 cosignataires est convaincu que le projet s'inscrira « *harmonieusement dans le développement social et économique de Rosemont–La Petite-Patrie*¹⁶⁷ », tout comme cet organisme qui estime que l'emplacement est approprié, car il se trouve au cœur du Technopôle Angus, un secteur bien aménagé, bien doté en services et bénéficiant de la cohabitation des usages¹⁶⁸.

Parc Jean-Duceppe et espaces verts du secteur

Les opposants au projet affirment que le secteur manque d'espaces verts (certains remettent en cause les données avancées par l'arrondissement en séance d'information) et regrettent que le projet entraîne, *de facto*, la disparition d'un autre espace vert (l'actuel terrain vague)¹⁶⁹.

De plus, de très nombreux citoyens estiment que le projet provoquera une surfréquentation du parc Jean-Duceppe, qu'ils estiment déjà très achalandé et sous-équipé : manque de jeux pour enfants, de tables, de poubelles, de vraies toilettes, etc.¹⁷⁰ Pour répondre à cet enjeu, on suggère que tout ou partie du site visé par le projet soit acquis par l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie afin d'y réaliser une extension du parc Jean-Duceppe. Entre autres souhaits, on verrait ce nouvel espace accueillir des jardins communautaires, un parc à (petits) chiens, une piscine, des équipements sportifs, ou des œuvres d'art valorisant le patrimoine culturel du quartier¹⁷¹.

¹⁶⁵ Katarina Kovacevich, doc. 8.28; Nicolas Rioux, doc. 8.50; Brigitte St-Pierre, doc. 8.64; François Lanctôt, doc. 8.12, p. 1; Nicole Soulard, doc. 8.16; Stéphanie Rousseau, doc. 8.38; Michel Langlais-Parent, doc. 8.39; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 2930-2935; Diane Leboeuf, doc. 8.5, p. 1 et doc. 8.5.2; Zohra Tijani, doc. 8.14; Martin Benoit, doc. 8.88.1, L. 2225-2260 et L. 2280-2295; Marie-Josée Neault, doc. 8.29, p. 1 et 2; Mireille Lux, doc. 8.98

¹⁶⁶ Avenir Angus, doc. 8.83, p. 7; Martin Benoit, doc. 8.88.1, L. 2225-2260; François Lanctôt, doc. 8.12, p. 1; Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 7; Marie-Hélène Labrie et Thierry Webanck, doc. 8.90; Guillaume Allyson, doc. 8.92; Christophe Paris Leclerc, doc. 8.58

¹⁶⁷ Camil Bouchard et cosignataires, doc. 8.80, p. 6

¹⁶⁸ Chantier de l'économie sociale, doc. 8.45, p. 1 et 2

¹⁶⁹ Galina Ribina, doc. 8.2, p. 1; Andriy Zezyulin, doc. 8.61; Olena Gerasymenko, doc. 8.59; Chloé Boissonnault, doc. 8.46; Emmanuelle Laprise, doc. 8.74; Sophie Le Vert, doc. 8.22; Marie Laprise, doc. 8.77

¹⁷⁰ Marie-Hélène Bossé, doc. 8.89.1, L. 2945-2950; Martin Benoit, doc. 8.88.1, L. 2260-2265; Sophie Le Vert, doc. 8.22; Diane Leboeuf, doc. 8.5, p. 1 et doc. 8.5.2; Sylvie Chartré, doc. 8.37; François Lanctôt, doc. 8.12, p. 1-2; Manon Beauvais, doc. 8.56; Marie-Hélène Labrie et Thierry Webanck, doc. 8.90; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 4; Antoine Tawil, doc. 8.93, p. 2; Galina Ribina, doc. 8.2, p. 1; Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 4; Katarina Kovacevich, doc. 8.28; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 1; Marie-Josée Neault, doc. 8.29, p. 2; Vladislav Simileac, doc. 8.15; Yvon Beausoleil, doc. 8.24; Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 4 et 5; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 11; Teresa Casabonn, doc. 8.47

¹⁷¹ François Lanctôt, doc. 8.12, p. 3; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 5 et 6; Marie Laprise, doc. 8.77; Renée Lemire, doc. 8.78; François Duranleau, doc. 8.51; Yvon Beausoleil, doc. 8.24; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 11; Jean-François Cardinal, doc. 8.54; Manon Beauvais, doc. 8.56; Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 5; Patrick et Tri Chuong Tran, doc. 8.71; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 2905-2910; Nicole Aubé, doc. 8.97.1, L. 1840-1880; Stéphane Caron, doc. 8.63; Sylvie Chartré, doc. 8.37, Lucie

Aux antipodes des opinions exprimées ci-dessus, le représentant de la CDC Rosemont et de BRIC estime que le parc Jean-Duceppe est à même d'accueillir de nombreux nouveaux usagers, et qu'il sera même un outil permettant d'améliorer le vivre ensemble¹⁷².

Vues

Autre atteinte à la qualité de vie, les opposants au projet craignent que la hauteur des bâtiments n'altère les vues sur le mont Royal dont bénéficient les utilisateurs du parc Jean-Duceppe et la plupart des résidents des habitations qui lui font face¹⁷³.

Afin de préserver les vues depuis l'avenue du Mont-Royal Est, un citoyen recommande de ramener les retraits par rapport à la rue à 27 pieds (8,2 mètres)¹⁷⁴, alors qu'un autre affirme que « *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*¹⁷⁵. »

L'enjeu de la préservation des vues vers le Stade olympique et le pont Jacques-Cartier a aussi été abordé par une participante¹⁷⁶.

Nuisances

La durée des travaux et les nuisances qui en découlent inquiètent aussi. Le bruit, la poussière, la dégradation des rues, les répercussions du dynamitage, ou encore la pollution liée à l'excavation des sols viendraient menacer la qualité de vie des résidents du secteur¹⁷⁷.

Le projet est aussi vu comme une potentielle source de pollution sonore, lumineuse, ou encore électromagnétique. On craint principalement les nuisances résultant de la présence d'une salle de spectacle, de débits de boissons, d'une école primaire, ou encore de la surfréquentation du parc Jean-Duceppe¹⁷⁸.

Dagenais, doc. 8.34, p. 3; Martin Benoit, doc. 8.88.1, L. 2295-2306; Montréal sans fumée, doc. 8.4, p. 4; Nina Laudadio, doc. 8.26; Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 7; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 11; Renée Lemire, doc. 8.78; Tatiana Starkova, doc. 8.42

¹⁷² CDC Rosemont / BRIC, doc. 8.94.1, L. 2670

¹⁷³ Avenir Angus, doc. 8.83, p. 10; Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 4; Ginette Despatie, doc. 8.53; Yvon Beausoleil, doc. 8.24; Katie Desrochers, doc. 8.87.1, p. 3; François Lanctôt, doc. 8.12, p. 2; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 6; Myriam Vallée, doc. 8.62; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 1; Vanesa Badino, doc. 8.72

¹⁷⁴ Mathieu Duchesne, doc. 8.7, p. 4 et 5

¹⁷⁵ Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 4

¹⁷⁶ Sylvie Chartré, doc. 8.37

¹⁷⁷ Montréal sans fumée, doc. 8.4, p. 5; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 2; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 8; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 2; Vladislav Simileac, doc. 8.15; Denise St-Pierre et Pierre Gagné, doc. 8.73; Ginette Despatie, doc. 8.53; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 1 et 2; Galina Ribina, doc. 8.2, p. 1; Guillaume Allyson, doc. 8.92; Marie-Josée Neault, doc. 8.29, p. 1

¹⁷⁸ Diane Leboeuf, doc. 8.5.2; Ginette Despatie, doc. 8.53; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 4; François Huneault, doc. 8.21; Jeanne Masson, doc. 8.82, p. 1 et 2

Incidences résultant de la perte de qualité de vie

Une dévaluation de la valeur immobilière de leurs propriétés et un exode des familles sont deux conséquences redoutées par les opposants au projet.

De nombreux participants craignent une dévaluation de leurs propriétés. On cible comme causes potentielles de cette dépréciation : une perte de tranquillité, de sécurité et de propreté, la présence de logements abordables et sociaux, la perte de vue sur le mont Royal, ou encore la concurrence économique de ce projet qui vise la classification LEED¹⁷⁹.

Par ailleurs, de nombreux opposants estiment qu'en menaçant l'âme et les caractéristiques du quartier, le projet poussera certains résidents actuels à le quitter¹⁸⁰. Au contraire, d'autres voient un projet dont les attributs, notamment le projet d'école et le volet résidentiel familial, permettront de prévenir l'exode des familles vers la banlieue¹⁸¹.

2.4 Besoins et enjeux périphériques exprimés par la communauté

Parallèlement aux enjeux du projet abordés dans les sections précédentes, la communauté a profité de cette consultation pour mettre de l'avant des enjeux plus généraux afférents au secteur. Elle s'est ainsi exprimée sur la planification du quartier et sur la consultation publique.

2.4.1 Planification et vision du secteur

De nombreux participants, qu'ils soient en défaveur ou non du projet, regrettent une absence de vision claire pour le quartier, appellent à une concertation des acteurs, et souhaitent une meilleure planification, notamment en matière d'aménagement urbain, d'offre résidentielle, de cohérence architecturale, de développement durable, de transport en commun ou de services¹⁸².

¹⁷⁹ Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 6; Jenny Silva, doc. 8.32; Hamdine Méлина, doc. 8.40; Christophe Paris Leclerc, doc. 8.58; Katie Desrochers, doc. 8.87.3; Cesaria Laranjeiro, doc. 8.33; Lucie Letourneau, doc. 8.25; Jeanne Masson, doc. 8.82, p. 3 et 4; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 1; Sylvie Chartré, doc. 8.37; Chloé Boissonnault, doc. 8.46; Stéphane Caron, doc. 8.63; Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 3; Denise St-Pierre et Pierre Gagné, doc. 8.73; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 4; Annick Coulombe, doc. 8.83.3; Sonia Couture, doc. 8.31; Suzanne Guevremont, doc. 8.17

¹⁸⁰ Sonia Couture, doc. 8.31; Gaston Tremblay, doc. 8.13, p. 7; Jenny Silva, doc. 8.32; Marie-Hélène Bossé, doc. 8.89.1, L. 2870-2875; Martin Benoit, doc. 8.88.1, L. 2285-2295; Zohra Tijani, doc. 8.14; Nicole Beausoleil, doc. 8.3, p. 6; Stéphane Caron, doc. 8.63; Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 2; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 2945-2950; Mathieu Duchesne, doc. 8.7, p. 8

¹⁸¹ Député de Rosemont à l'Assemblée nationale du Québec, doc. 8.55, p. 3; Julie Favreau-Lavoie et cosignataires, doc. 8.76, p. 1; Camil Bouchard et cosignataires, doc. 8.80, p. 2; André Bérubé, doc. 8.36, p. 1

¹⁸² Marie-Josée Neault, doc. 8.29, p. 3; Marie-Hélène Labrie et Thierry Webanck, doc. 8.90; Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 2

Concernant le développement du secteur, d'aucuns estiment que « *les différents paliers de gouvernement n'ont pas assumé leurs responsabilités au moment de développer les terrains de Angus Ouest* » et jugent que « *ce secteur s'apparente à un développement de type "banlieue" strictement réservé à des ménages de classe moyenne supérieure qui ne s'intègrent pas dans le tissu communautaire*¹⁸³. » Pour leur part, d'autres reprochent à la Ville un manque de vision globale, d'y aller « *un projet à la fois, sans aucun souci d'intégration*¹⁸⁴ ». On voudrait que soit, cette fois-ci, pris le « *temps de faire une analyse des impacts et des besoins de façon étoffée, rigoureuse, réaliste et intégrée*¹⁸⁵. » En écho, le regroupement Je protège mon école publique précise qu'une intégration urbaine réussie doit impliquer une offre de services variés et complémentaires : transports actifs et collectifs, espaces verts, commerces, emplois, CPE, etc.¹⁸⁶

On reproche aussi un manque de vision architecturale. Certains suggèrent à la Ville de s'inspirer de la réglementation européenne, qu'ils jugent plus protectrice de l'architecture et du design existant pour le développement du secteur¹⁸⁷. Pour mieux accompagner ce type de projet, on recommande également à la Ville de se doter d'un guide sur les édifices de taille moyenne¹⁸⁸.

En matière d'éducation, on s'inquiète du manque de planification, malgré la surpopulation dans les écoles primaires du secteur et la vétusté de certaines d'entre elles. On déplore aussi l'absence de prise en compte du projet et de ceux à venir dans les projections du ministère de l'Éducation. On appelle donc à la mise en œuvre de solutions rapides et concertées avec les autres services publics et communautaires, après avoir validé en amont les besoins de la population¹⁸⁹.

Concernant le développement durable, on milite pour que l'aménagement de tous les nouveaux développements montréalais soit désormais réalisé selon des principes favorisant les écoquartiers. Pour cela, certains suggèrent d'adopter une réglementation énergétique plus exigeante et de s'appuyer sur des principes qui assureraient, selon eux, la concrétisation d'aménagements urbains durables : garantir la sobriété énergétique, orchestrer l'écoconstruction, faire vivre la concertation, veiller à la mixité fonctionnelle, concrétiser la

¹⁸³ Comité logement Rosemont, doc. 8.9, p. 3

¹⁸⁴ Avenir Angus, doc. 8.83, p. 9

¹⁸⁵ Mireille Lux, doc. 8.98

¹⁸⁶ Je protège mon école publique, doc. 8.84, p. 3

¹⁸⁷ Katie Desrochers, doc. 8.87.1, p. 8 et 9; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 9; Martin Benoit, doc. 8.88.1, L. 2280-2285; Marie-Josée Neault, doc. 8.29, p. 2

¹⁸⁸ Imagine Lachine-Est et Coalition climat Montréal, doc. 8.81, p. 3

¹⁸⁹ Je protège mon école publique, doc. 8.84, p. 1, 3 et 5-8; Commission scolaire de Montréal, doc. 8.85, p. 5; Lucie Dagenais, doc. 8.34, p. 2; Bâtir son quartier, doc. 8.11, p. 7; Andriy Zezyulin, doc. 8.61; Olena Gerasymenko, doc. 8.59

mixité sociale, etc.¹⁹⁰ Dans le même ordre d'idée, il est recommandé de « *déployer une stratégie de mobilité durable [...] afin de mieux répondre aux besoins actuels et futurs*¹⁹¹. »

La capacité du promoteur à intégrer en amont les besoins et le développement du secteur, ses réalisations passées, ou bien la qualité d'aménagement du Technopôle Angus ont, en revanche, été saluées par plusieurs participants. Ceux-ci se montrent certains que la SDA réalisera un projet contribuant à revitaliser le quartier dans un esprit de mixité sociale et dans le respect des résidents actuels¹⁹². Dans la même veine, ce participant constate que « *le défi de créer des emplois de qualité et un cadre de vie urbain, moderne, beau, et qui en même temps « se souvient », a été relevé haut la main (par la SDA) »*. Pour lui, le Technopôle Angus que gère la SDA est « *le cœur bien vivant du secteur Angus*¹⁹³ ».

2.4.2 Consultation publique

En matière de participation citoyenne, plusieurs citoyens regrettent de ne pas avoir été consultés en amont, et déplorent l'absence d'une vraie discussion ouverte et constructive ou encore l'impossibilité de recourir à un référendum local qui aurait pu conduire, selon eux, au blocage du projet¹⁹⁴.

Dans le cadre de son droit de rectification, le promoteur a précisé qu'il avait organisé trois rencontres de consultation publique sur le projet au cours des dernières années, ayant à chaque fois réuni plusieurs centaines de participants¹⁹⁵. La Chambre de commerce de l'Est de Montréal a d'ailleurs salué le travail de collaboration de la SDA avec la communauté¹⁹⁶.

Au regard du défi que représente l'acceptation du projet par le voisinage, le représentant de la CDC Rosemont et de BRIC prône la mise en place de mécanismes permettant tout à la fois le vivre ensemble, et de diminuer les appréhensions entre résidents actuels et futurs¹⁹⁷.

¹⁹⁰ Imagine Lachine-Est et Coalition climat Montréal, doc. 8.81, p. 2 et 4

¹⁹¹ CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 19

¹⁹² Député de Rosemont à l'Assemblée nationale du Québec, doc. 8.55, p. 4 et 5; Manon Cloutier, doc. 8.68, p. 2; André Bérubé, doc. 8.36, p. 2; Scène Ouverte, doc. 8.8, p. 4; CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 18

¹⁹³ André Bérubé, doc. 8.36, p. 1

¹⁹⁴ Antoine Tawil, doc. 8.93, p. 1 et 2; Galina Ribina, doc. 8.2, p. 1; Katie Desrochers, doc. 8.87.1, p. 5 et 6; Vladislav Simileac, doc. 8.15; Guillaume Allyson, doc. 8.92; Katarina Kovacevich, doc. 8.28; Montréal sans fumée, doc. 8.4, p. 5; Mélanie Chaperon, doc. 8.95.1, L. 2835-2875; Avenir Angus, doc. 8.83, p. 1 et 2; Jeanne Masson, doc. 8.82, p. 1; Katie Desrochers, doc. 8.87.1, p. 7

¹⁹⁵ Christian Yaccarini, doc. 7.5, L. 1665-1670

¹⁹⁶ Chambre de commerce de l'Est de Montréal, doc. 8.10, p. 1

¹⁹⁷ CDC Rosemont / BRIC, doc. 8.94.1, L. 2655-2670



3. Les constats et l'analyse de la commission

En tout premier lieu, la commission tient à souligner la qualité de la participation aux débats entourant la proposition de développement de l'îlot central du Technopôle Angus. Le projet de la Société de développement Angus (SDA) a suscité une grande mobilisation citoyenne. Une forte adhésion et une farouche opposition au projet ont été exprimées avec la même conviction; cette tension aura alimenté la réflexion des commissaires tout au long du processus devant mener à la rédaction du présent rapport.

La commission reviendra plus loin sur ce qu'elle comprend de cette vive prise de parole des citoyens de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et des organismes tant nationaux que locaux. Dans ce chapitre, la conciliation entre les éléments positifs du projet et les nombreuses sources d'inquiétudes et d'appréhensions soulevées fera l'objet d'analyses et de recommandations par la commission.

Dans un premier temps, le regard de la commission porte sur le projet présenté par la SDA, à la lumière de ce qu'elle a entendu et des documents mis à sa disposition tout au long du processus de consultation. Différentes thématiques en sont ressorties et feront, par la suite, l'objet de recommandations spécifiques. Finalement, la commission disposera des projets de règlement d'urbanisme qui ont été soumis à la consultation.

3.1 Le projet de la SDA

La commission est d'avis que le projet de l'îlot central du Technopôle Angus, qui vise la plus haute certification LEED (ND platine), représente une avancée majeure dans l'implantation d'écoquartiers au Québec. Comme l'ont fait valoir plusieurs intervenants, la SDA veut créer dans le secteur Angus un quartier « résolument avant-gardiste dans son intégration urbaine¹⁹⁸ » où le citoyen peut résider, travailler, se divertir, avoir accès à des commerces de proximité, et ce, dans un environnement soucieux des enjeux écologiques. La commission constate que le projet de l'îlot central s'inscrit assurément dans une approche de développement durable, touchant les sphères économiques, sociales, environnementales et culturelles.

Aux yeux de la commission, les mesures annoncées par le promoteur sur le plan du développement durable (mixité des usages, boucle énergétique, gestion écologique des bâtiments et des eaux pluviales, les toits verts, l'aménagement d'un espace boisé au cœur de l'îlot et de corridors écologiques, etc.)¹⁹⁹, sont des éléments exemplaires qui méritent d'être soulignés, au même plan que la fermeté assumée du promoteur d'inscrire la mixité sociale et la

¹⁹⁸ CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66, p. 2

¹⁹⁹ Doc. 3.1

mixité des fonctions dans l'ADN de son projet. Pour les commissaires, le projet de l'aménagement de l'îlot central du Technopôle Angus recèle sans équivoque une haute valeur d'exemplarité.

Le promoteur pose aussi un geste fort qui va au-delà de la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal²⁰⁰ en prévoyant la création de 400 unités d'habitations, dont 20 % de logements sociaux et 80 % de logements abordables²⁰¹. Au moins 35 % de ces derniers auraient trois chambres à coucher²⁰².

La commission prend acte aussi des nombreuses préoccupations exprimées par les opposants au projet qui craignent l'impact qu'aura la construction du projet de la SDA sur la qualité de vie de leur secteur. Les sujets abordés se regroupent sous les thématiques suivantes :

- l'école primaire publique;
- la mobilité durable (stationnement, circulation, transport collectif);
- le parc Jean-Duceppe;
- la hauteur des bâtiments et densité d'occupation;
- le logement social et communautaire;
- les services commerciaux;
- la forte mobilisation citoyenne;
- la règlementation d'urbanisme soumise à la consultation.

Sans diminuer l'importance et la qualité des représentations des opposants, la commission est d'avis que le projet de la SDA doit nécessairement aller de l'avant pour sa contribution au développement durable du quartier. Des ajustements sont nécessaires et souhaitables, mais ne devraient pas faire obstacle au projet. Plusieurs de ces ajustements portent sur le contexte urbain qui accueille le projet plutôt que sur le projet lui-même.

Recommandation 1

La commission recommande d'accueillir favorablement le projet présenté par la Société de développement Angus (SDA), qu'elle qualifie d'exemplaire à plus d'un titre en y apportant certains ajustements, notamment en matière d'architecture et d'insertion du projet dans son contexte.

²⁰⁰ Doc. 5.8

²⁰¹ Au regard des critères d'abordabilité de la Ville de Montréal; voir doc. 5.8.1 - Ville de Montréal, règlement 14-035 sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété

²⁰² C'est-à-dire ayant une surface d'au moins 96 m²

3.2 L'école primaire publique

De nombreux participants ont saisi la commission de l'urgence de pourvoir le secteur Angus d'une école préscolaire et primaire publique²⁰³. Les représentants de la CSDM sont venus confirmer ce besoin pressant. L'arrivée de plusieurs centaines de familles dans l'îlot central et dans les constructions résidentielles à venir dans le voisinage immédiat ne fera qu'aggraver la situation.

Comme la CSDM ne possède pas de terrain dans le secteur Angus, elle souhaiterait devenir propriétaire d'un terrain de plein droit²⁰⁴. La Ville de Montréal s'est dite bien consciente de la nécessité d'une nouvelle école dans le secteur²⁰⁵. Cependant, bien qu'une ville ait le pouvoir d'acquérir un tel terrain en vertu des dispositions de la Loi sur les cités et villes²⁰⁶, l'arrondissement a informé la commission de la position de la Ville de Montréal voulant que cette responsabilité d'acheter un terrain revienne plutôt à la CSDM²⁰⁷. La SDA a manifesté son ouverture à loger les locaux d'une école préscolaire et primaire publique dans un des édifices situés à l'angle de l'avenue du Mont-Royal Est et de la rue Molson. Cette suggestion ne représente pas un emplacement idéal pour la CSDM²⁰⁸, bien que le projet de règlement d'urbanisme prévoie la possibilité d'accueillir une école dans plusieurs des édifices destinés à l'« Emploi » de l'îlot central.

À la lumière de ces faits, la commission, tout comme d'autres participants, pose le problème d'une autre façon²⁰⁹ et estime que dans un écoquartier, l'emplacement des équipements publics doit être en symbiose avec leur environnement. L'école, cet équipement collectif, devient « *un élément structurant de l'aménagement et de la qualité de vie d'un quartier*²¹⁰ ».

La commission partage donc les avis qui considèrent que le site retenu sur la rue Molson, à l'angle de l'avenue du Mont-Royal, n'est pas le plus approprié. La commission croit qu'on aurait ici l'occasion de doter le secteur d'une école avec les attributs architecturaux et sociaux digne d'une école du XXI^e siècle.

Reconnaissant le bien-fondé des revendications d'organismes qui sont en manque d'équipement et de locaux pour compléter la gamme des services récréatifs, sportifs et culturels, la commission est d'avis qu'il y a ici une occasion à saisir : proposer un bâtiment

²⁰³ Voir Chapitre 2, section « Le projet "d'école sur site" »

²⁰⁴ Commission scolaire de Montréal (CSDM), docs 8.85 et 8.85.1

²⁰⁵ Doc. 6.3.1

²⁰⁶ Commission scolaire de Montréal (CSDM), doc. 8.85.2

²⁰⁷ Doc. 6.3.1

²⁰⁸ Commission scolaire de Montréal (CSDM), doc. 8.85.1

²⁰⁹ Voir chapitre 2, section « Le projet "d'école sur site" »

²¹⁰ Commission scolaire de Montréal (CSDM), doc. 8.85, p. 7

public dans l'îlot central, à proximité du parc Jean-Duceppe, qui comprendrait une école préscolaire et primaire publique et sa cour extérieure, ainsi que des locaux pour répondre aux besoins des résidents et des organismes communautaires du quartier.

Recommandation 2

La commission recommande à la Ville et à la CSDM de convenir ensemble d'un emplacement dans l'îlot central pour un équipement communautaire attendant au parc Jean-Duceppe, dans le bloc 1, 2 ou 4, lequel devrait accueillir une école préscolaire et primaire publique et des infrastructures récréatives, sportives, culturelles et communautaires et d'adopter les mesures les plus appropriées à cette fin.

Recommandation 3

La commission recommande à la Ville de Montréal et à la CSDM de mettre en œuvre des démarches concertées et soutenues, avec tous les partenaires et la communauté, afin que le secteur soit doté d'un tel équipement dans les meilleurs délais.

3.3 La hauteur des bâtiments et la densité d'occupation

De nombreux participants s'opposent à la hauteur suggérée des bâtiments²¹¹. Certains ont même suggéré de réserver le terrain de l'îlot central pour agrandir le parc Jean-Duceppe pour, entre autres, protéger la vue sur le mont Royal²¹². La commission est consciente que l'enjeu de la hauteur des bâtiments avait déjà fait l'objet d'une opposition citoyenne lors d'une séance de consultation du promoteur en 2016. À l'époque, le promoteur envisageait des bâtiments de huit étages, aujourd'hui ramenés à six étages, d'au plus 20 mètres de hauteur, plus deux mètres pour les constructions hors toit.

La commission comprend la réaction du voisinage immédiat, mais ne peut souscrire à cette revendication. Les bâtiments industriels et d'affaires autorisés sur l'îlot peuvent atteindre 20 mètres de hauteur, tel que prescrit au règlement d'urbanisme de l'arrondissement. La commission est d'avis que le fait de remplacer une partie de l'affectation du terrain à des fins résidentielles ne peut justifier une réduction de la hauteur des bâtiments à quatre, trois, ou même deux étages, comme suggéré par certains²¹³.

À l'instar du Comité Jacques-Viger²¹⁴, la commission estime que l'abaissement de la hauteur des bâtiments de huit à six étages n'a pas d'impact sur la qualité du milieu existant, mais le fait

²¹¹ Voir chapitre 2, section « Hauteurs »

²¹² Voir chapitre 2, section « Parc Jean-Duceppe et espaces verts du secteur »

²¹³ Voir chapitre 2, section « Hauteurs »

²¹⁴ Doc. 1.1.3.1, p. 3

de construire des bâtiments de six étages à l'intérieur d'une cote de 20 mètres de hauteur aura nécessairement un impact sur la qualité des logements.

La hauteur de chaque étage résidentiel, autre que le rez-de-chaussée, mesurée de dalle à dalle, serait de 2,8 mètres (9.2 pieds). Lorsque seront soustraits l'épaisseur de la dalle, les revêtements de sol et les éléments mécaniques, la commission croit que la faible hauteur résultante des pièces des logements et des corridors affectera nécessairement la qualité des espaces intérieurs habitables.

De plus, le fait de déposer le rez-de-chaussée des bâtiments au niveau du sol, bien que bénéfique pour répondre aux objectifs d'accessibilité universelle, semble ne pas tenir compte des conditions hivernales avec les amoncellements de neige aux portes des logements et de la perte d'intimité pour les logements qui se trouveront le long des espaces communs du projet.

Recommandation 4

La commission recommande d'augmenter légèrement la hauteur maximale permise des bâtiments résidentiels afin de ne pas sacrifier la qualité des espaces intérieurs habitables et l'intimité des logements des rez-de-chaussée.

D'autre part, la compacité des immeubles projetés a inquiété des citoyens qui craignent l'effet de murs continus sur la rue Augustin-Frigon et sur l'avenue du Mont-Royal Est. D'autres ont pointé la pauvreté du traitement architectural anticipé, à l'exemple du projet « Angus sur Mont-Royal » qui, selon Avenir Angus, serait la résultante d'une recommandation de l'arrondissement²¹⁵. La commission considère que le projet de réglementation d'urbanisme soumis à la consultation fixe des objectifs et des critères rigoureux qui devraient atténuer les craintes évoquées et juge que la réflexion ne doit pas s'arrêter à la seule hauteur maximale des bâtiments.

Dans le cas présent, le choix du promoteur d'inscrire les bâtiments dans une trame piétonnière d'une largeur de 12 à 14 mètres apparaît tout à fait adéquat. Aux yeux de la commission, ces percées dans le volume des bâtiments et le traitement de la composition des façades seront néanmoins très importants pour briser l'impression de murs continus. La commission suggère au promoteur de favoriser des retraits au-dessus des troisièmes étages en y aménageant des terrasses, par exemple. Pour la commission, une telle option permettrait de briser la monotonie de façades trop rectilignes. À titre d'exemple, la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie permet, lorsqu'approprié, de rehausser un bâtiment si une portion de sa façade est construite en recul. La commission est d'avis que l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie devrait examiner la pertinence d'utiliser cet attribut.

²¹⁵ Avenir Angus, doc. 8.83, p. 9

Recommandation 5

La commission recommande à l'arrondissement d'adopter des dispositions qui favorisent la modulation de la hauteur des bâtiments, en permettant de rehausser certaines portions des bâtiments lorsqu'une partie du plan de sa façade est en recul.

3.4 La mobilité durable

De très nombreuses opinions livrées à la commission insistent sur l'importance des enjeux reliés au stationnement et au transport collectif dans le secteur. Plusieurs résidents craignent que le projet de la SDA accentue le manque de places de stationnement sur rue et ont invité la commission à porter un regard très critique sur cet aspect de la qualité de vie dans le Technopôle Angus²¹⁶.

La SDA, souscrivant aux orientations et à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, offrira environ 540 cases de stationnement en sous-sol pour desservir les 400 nouveaux logements et les nombreux emplois à venir. Elle propose aussi de mettre en place « une gestion intelligente » du stationnement en sous-sol, notamment par la promotion et la coordination de la mutualisation des espaces de stationnement. En clair, cela permettrait aux automobilistes du secteur comme du site (travailleurs, visiteurs) de trouver une place de stationnement en sous-sol quand elles sont inoccupées. Le promoteur souhaite aussi que le stationnement de surface et sur rue dans le Technopôle soit modulé afin de mieux répondre aux besoins actuels et à venir des résidents, des commerces et des entreprises.

La commission avance que la problématique du stationnement a des causes diverses et que plusieurs mesures doivent être mises en place pour en atténuer les inconvénients. Les solutions ne peuvent relever du seul promoteur. La ville-centre, l'arrondissement et la STM ont chacun une part du travail à réaliser.

De la Politique de stationnement de la Ville de Montréal, la commission retient une des prémisses essentielles, **la faiblesse de la desserte du transport en commun favorise la motorisation des ménages.**

« Cette motorisation est en légère croissance à Montréal tandis que le nombre moyen de véhicules par ménage, mesuré entre 1998 et 2013, lui est en forte hausse. La problématique du stationnement urbain présente les caractéristiques suivantes :

- *Des véhicules plus nombreux avec un usage relatif moindre, ce qui implique des durées de stationnement allongées;*

²¹⁶ Voir chapitre 2, section « Mobilité et accessibilité du site »

- *Une utilisation importante des transports collectifs et actifs par des ménages motorisés qui entraîne une pression accrue sur le stationnement résidentiel, avec plus d'acuité dans les secteurs résidentiels denses;*
- *Une complexification de la mobilité qui engendre ... l'aménagement de stationnements incitatifs et d'espaces réservés, le partage de la chaussée pour les modes de transport actifs, etc.²¹⁷. »*

En 2008, le Plan de transport de Montréal proposait de « *réduire de manière significative la dépendance à l'automobile, par des investissements massifs dans les modes de transport collectif et actif tels le tramway, le métro, l'autobus performant, le train, le vélo et la marche ainsi que sur des usages mieux adaptés de l'automobile tels le covoiturage, l'autopartage et le taxi*²¹⁸. » La commission retient que l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, en accord avec cette vision, oriente les promoteurs en ce sens. Le projet Angus-sur-Mont-Royal et celui de l'îlot central du Technopôle en sont des exemples probants. Ces deux projets ont privilégié l'aménagement de sentiers piétonniers en lieu et place de rue publique. Plusieurs bâtiments n'ont pas front sur rue, toutes les cases de stationnement des occupants sont en sous-sol, leur nombre tend vers le minimum requis par la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement. La commission estime que les craintes des participants semblent fondées et que le nombre de cases de stationnement sur rue pourrait s'avérer insuffisant lorsque le projet de la SDA accueillera ses nouveaux occupants.

Néanmoins, la commission croit fermement que la mise en application de la vision louable de la Ville de Montréal ne peut se résumer au simple fait d'adopter un règlement réduisant le nombre maximal de cases de stationnement pour chaque unité de logement et pour chaque mètre carré de plancher des bâtiments voués à l'emploi. Elle est d'avis qu'il y a lieu de mettre en place tous les éléments de la vision sur la mobilité durable de la Politique de stationnement de Montréal, laquelle s'appuie sur de grands principes directeurs dont :

- la modulation du stationnement en fonction de l'offre de transports collectifs et actifs et des caractéristiques locales (densité de la population et volume d'emploi);
- la satisfaction des besoins des résidents dans les secteurs denses afin d'offrir un véritable choix en ce qui concerne les modes de transport collectif et actif.

Dans le Technopôle Angus²¹⁹, la SDA a favorisé l'implantation de plusieurs entreprises qui aujourd'hui accueillent plus de 2 500 employés. De son côté, l'arrondissement a délivré ces

²¹⁷ Doc. 5.20

²¹⁸ Doc. 5.11, p. 34

²¹⁹ Pour la commission, le secteur Angus est délimité à l'est par l'avenue Bourbonnière, au sud par la rue Rachel, à l'ouest par la voie ferrée du Canadien Pacifique et au nord par le boulevard Saint-Joseph, tel que défini sur Google Map, consulté le 15 juin 2017

dernières années, dans le secteur Angus et à sa périphérie, de nombreux permis de construction pour des projets résidentiels très denses. Pensons au U31 (rue Rachel) et au Norampac (rue Molson) qui s'ajoutent aux deux autres projets résidentiels d'une certaine densité (Angus-sur-Mont-Royal et celui de la rue André-Laurendeau coté Est) aux abords du parc Jean-Duceppe. Aujourd'hui, l'arrondissement souhaite que le projet mixte de la SDA (400 logements et de nombreux emplois) voie également le jour. Il faudra aussi compter sur l'ajout de plusieurs centaines de logements lorsque le projet Solotech sera approuvé²²⁰.

Il ressort clairement de la consultation, tant de la part des opposants au projet que des adhérents les plus convaincus, qu'un des défis majeurs à la qualité de vie reste l'accessibilité du site au transport en commun, collectif et alternatif. Le Technopôle Angus accueille déjà des milliers de travailleurs, ce qui occasionne évidemment de très nombreux déplacements. Pourtant, à l'instar de nombreux participants, la commission constate que l'offre de transport public semble déjà insuffisante²²¹, malgré le déplacement du circuit de l'autobus 25 pour mieux desservir la zone d'emploi, principalement aux heures de pointe²²². En toute saison, la qualité de l'accès au métro Préfontaine mérite une grande amélioration. De même, le circuit de l'autobus 24 qui dessert le centre-ville s'arrête à la rue Montgomery, à l'ouest de la voie ferrée.

Des participants ont aussi le sentiment que la circulation automobile dans le secteur a beaucoup augmenté, rendant la fluidité plus faible et réduisant l'accessibilité aux cases de stationnement sur rue. On rapporte que le sentiment de sécurité des piétons s'altère de plus en plus²²³.

La Politique de stationnement de la Ville de Montréal, tout comme les opinions de certains organismes, suggère l'adoption d'un ensemble de mesures pour les quartiers plus denses²²⁴. La réduction de l'utilisation de l'automobile en ville et, conséquemment, de l'accessibilité à des cases de stationnement, sont directement liées à la qualité de l'offre en transport en commun, collectif et alternatif. Plusieurs mesures sont identifiées en ce sens :

- la tarification des places de stationnement intelligent de longue durée pour les résidents et les travailleurs, de moyenne durée pour les visiteurs et les entrepreneurs et, enfin, pour favoriser la vitalité économique, la tarification de courte durée pour les clients, par exemple;
- l'offre d'une navette en toute saison vers le métro Préfontaine ou le prolongement du circuit de l'autobus 24, par exemple;

²²⁰ Doc. 7.3, L. 660-669

²²¹ Voir chapitre 2, section « Mobilité et accessibilité du site »

²²² Comme il l'a indiqué en séance d'information (doc. 7.2, L. 715-735), le promoteur a invité le pdg de la STM à l'accompagner du métro Préfontaine au Technopôle, un matin de février, sous zéro

²²³ Voir chapitre 2, section « circulation dans le secteur et sécurité »

²²⁴ CRE-Montréal et Équiterre, doc. 8.66

- l'amélioration en toute saison du circuit piéton vers le métro Préfontaine;
- le déplacement de la fin de ligne du circuit de l'autobus 24;
- la mutualisation des cases de stationnement permises sur les emplacements des commerces et des entreprises au profit des résidents en dehors des heures de travail;
- l'adoption de mesures d'apaisement de la circulation sécuritaires et sécurisantes pour les piétons;
- la réserve d'espaces destinés à la livraison et à la cueillette, ainsi qu'à la récupération des ordures;
- la protection des traverses vers le parc Jean-Duceppe.

En considérant ces différents aspects de la problématique, la commission invoque la réelle nécessité de mettre en place ces mesures. Il est impératif de répondre aux inquiétudes et aux irritations soulevées par les résidents du voisinage qui se voient de nouveau imposer un autre projet immobilier à forte densité, mixte cette fois. Cela sans compter le projet Solotech et d'autres qui pourraient sortir de terre dans les prochains mois et prochaines années. À défaut de mettre en place des mesures pour les contrer, ces projets immobiliers vont entraîner indéniablement des irritants autour de l'offre de stationnement, de la fluidité et de la sécurité des piétons.

Recommandation 6

La commission recommande à la ville-centre d'intervenir assidument auprès de la STM afin d'analyser la desserte du transport en commun actuelle et projetée du secteur et d'adopter conjointement un plan d'action pour contrer les effets perturbants de la densification résidentielle et d'emploi dans ce secteur.

Recommandation 7

La commission recommande à l'arrondissement de mettre en place et de promouvoir l'amélioration des transports collectifs et alternatifs en valorisant l'utilisation des voitures en autopartage et en libre-service, tout en améliorant l'information destinée aux résidents et aux employés du secteur sur les modes de transports en commun, collectifs et alternatifs qui leurs sont déjà offerts et ceux à venir dans un horizon mesurable.

Recommandation 8

La commission recommande à l'arrondissement d'intervenir auprès des services concernés pour favoriser une meilleure accessibilité au métro Préfontaine (par des passages piétons plus directs et mieux aménagés, en toute saison, et une route cyclable mieux dessinée, voire des navettes entre le site et les stations de métro Préfontaine et Rosemont, etc.).

Enfin, la commission applaudit l'intention de l'arrondissement de prolonger la 2^e Avenue, entre l'avenue du Mont-Royal Est et le boulevard St-Joseph, car cette portion de la 2^e Avenue débouchera sur la diagonale qui traverse le projet de l'îlot central d'est en ouest. Ainsi,

l'ouverture de ce tronçon permettra un meilleur lien entre le projet – et le secteur Angus – et le Parc Pélican.

Recommandation 9

La commission recommande que la prolongation de la 2^e Avenue soit réalisée dans les meilleurs délais, de manière concomitante au projet de développement de l'îlot central.

3.5 Le parc Jean-Duceppe

La grande fréquentation actuelle du parc Jean-Duceppe (certains ont même parlé de saturation) a fait l'objet de nombreux commentaires²²⁵. Les participants mettent l'arrondissement en garde, car le projet de l'îlot central, avec ses 400 nouveaux logements, risque de créer un réel débordement dans les aires de jeux pour enfants.

Le parc est complètement encerclé de cases de stationnement sur rue. Bien que les participants ne l'aient pas spécifiquement mentionné, la commission est d'avis que la sécurité des jeunes enfants qui fréquentent et fréquenteront le parc peut être menacée. La sortie rapide d'un ballon entre deux automobiles est à prévoir. Les aires de jeux pour petits sont situées directement aux abords de la rue André-Laurendeau. Les enfants en provenance de l'îlot central auront, quant à eux, à traverser la rue Augustin-Frigon (2^e Avenue), bordée de cases de stationnement, qui elle-même gagnera en circulation automobile lorsqu'elle sera prolongée jusqu'au boulevard Saint-Joseph. C'est pourquoi la commission questionne la pertinence de maintenir les cases de stationnement, voire la circulation automobile, sur la rue Augustin-Frigon.

La commission juge pertinente la suggestion des résidents d'agrandir le parc Jean-Duceppe, mais plutôt à même une partie, voire l'entièreté de l'emprise de la rue Augustin-Frigon, d'éliminer le stationnement sur rue, source d'insécurité, et de revoir conséquemment l'aménagement du parc longeant l'îlot central.

La commission estime que le réaménagement du parc favoriserait un meilleur lien avec le projet du Technopôle Angus, notamment par l'élimination des barrières visuelles et le prolongement des axes piétonniers. Qui plus est, si la future école faisait face au parc, elle y ajouterait une connexion profitable à l'ensemble de la communauté.

Recommandation 10

La commission recommande d'évaluer l'opportunité d'agrandir le parc Jean-Duceppe à même l'assiette de la rue Augustin-Frigon.

²²⁵ Voir chapitre 2, section « Parc Jean-Duceppe et espaces verts du secteur »

Recommandation 11

La commission recommande aux services municipaux concernés de réévaluer les aménagements et les équipements du parc Jean-Duceppe pour mieux répondre aux besoins des usagers actuels et des futurs résidents et améliorer son interface avec l'îlot central.

Recommandation 12

La commission recommande de porter une attention particulière aux traverses piétonnes entre l'îlot central et le parc, en éliminant les cases de stationnement qui obstrueraient les traverses et en adoptant des mesures d'atténuation de la circulation pour en augmenter la sécurité.

3.6 Le logement social et communautaire

Lors des consultations, l'enjeu du logement social et communautaire a été évoqué par les organismes communautaires. On a salué l'initiative du promoteur d'y consacrer une place importante et de réserver un édifice à cet effet sur le site, en respectant l'objectif de la Stratégie locale d'inclusion de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie (20 % de son développement résidentiel au lieu des 15 % recommandés par la ville-centre)²²⁶.

Cependant, ces organismes sont venus rappeler à la commission combien les besoins des citoyens de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie étaient immenses et pressants en termes d'accessibilité à des logements sociaux²²⁷.

Comme la SDA propose déjà 20 % de logements sociaux et 80 % de logements abordables, dont une portion importante pour famille, la commission ne croit pas opportun d'acquiescer aux demandes des organismes qui réclament un effort supplémentaire au promoteur pour donner une place prépondérante au logement social dans le projet. Malgré la situation accablante d'une partie des ménages locataires de l'arrondissement, la commission est d'avis que la réponse à toutes les attentes ne peut reposer sur le projet de la SDA.

3.7 L'offre commerciale

La commission se montre préoccupée de la viabilité des commerces que le promoteur souhaite incorporer au projet, principalement le long de l'axe central et sur la placette à l'angle des rues William-Tremblay et Molson. Selon la commission, l'étude réalisée par le Groupe Altus pour le compte de la SDA, dénote un certain scepticisme concernant la viabilité à long terme des commerces envisagés : « *le secteur est quelque peu enclavé, en marge des grands axes routiers*

²²⁶ Doc. 5.9, p. 4

²²⁷ Québec solidaire Rosemont, doc. 8.6; Comité logement Rosemont, doc. 8.9

... leur force d'attraction sera faible²²⁸. » Les éléments de succès d'une trame commerciale, énumérés par le Groupe Altus, apparaissent à la commission faiblement rassemblés sur les rues entourant le projet et particulièrement son axe central.

La SDA affirme détenir une longue liste de commerçants intéressés à s'installer dans l'îlot central²²⁹. Malgré cela, la commission juge important que l'arrondissement réévalue les règles d'accueil des commerces sur ce site.

La commission considère que l'articulation entre les commerces et leur voisinage, entre les commerces et les clientèles visées, ne peut être laissée au hasard. Comme des logements se retrouveront aux étages, il faudra être très attentif aux horaires d'ouverture et aux nuisances potentielles pour assurer une cohabitation la plus harmonieuse possible.

La commission souhaite attirer l'attention sur plusieurs des constats qu'elle a faits :

- l'étalement commercial dans le secteur;
- le vieillissement peu harmonieux du Centre commercial Maisonneuve;
- la nécessaire requalification de plusieurs immeubles commerciaux sur la rue Rachel;
- l'absence d'une vocation commerciale définie sur la rue Molson;
- l'absence de vision commerciale globale du secteur dans le rapport d'Altus.

La commission a aussi été informée, sans avoir accès à son contenu, qu'un projet de règlement sur un projet particulier (PPCMOI) affectant le Centre commercial Maisonneuve est à l'étude à l'arrondissement.

Afin de s'assurer que le secteur aura accès à une gamme adéquate de commerces, dont la viabilité sera considérée, la commission propose à l'arrondissement de définir une programmation commerciale pour tout le secteur Angus. Celle-ci devrait prendre en compte la taille, la gamme et la rentabilité des commerces déjà en place, les orientations retenues pour le Centre commercial Maisonneuve, l'offre de nouveaux locaux commerciaux dans l'îlot central et éventuellement sur la rue Molson, la venue des 400 logements pour familles du projet de la SDA et éventuellement du projet Solotech. Enfin, une des particularités significatives de plusieurs établissements et des commerces de ce secteur est la forte représentation d'entreprises d'économie sociale. Au dire de plusieurs participants et experts, c'est une force sur laquelle tabler. Une suggestion qu'endosse la commission.

²²⁸ Doc. 3.4, p. 5

²²⁹ Doc. 7.1

Recommandation 13

La commission recommande à l'arrondissement de se doter d'une programmation commerciale pour tout le secteur Angus qui tienne compte du projet particulier du Centre commercial Maisonneuve et de l'offre potentielle de locaux commerciaux dans l'îlot central et sur la rue Molson.

Recommandation 14

La commission recommande à l'arrondissement d'encadrer de façon rigoureuse et continue l'accueil de nouveaux commerces dans le secteur Angus pour maximiser les chances de viabilité et de pérennité des établissements.

Recommandation 15

La commission recommande que les partenaires et acteurs soient encouragés à maintenir, voire à augmenter le nombre d'entreprises d'économie sociale et à tabler sur leurs atouts et leurs initiatives pour faire du volet commercial du projet un élément exemplaire et un véritable succès.

3.8 Une forte mobilisation citoyenne qui demande réponse

La commission a été vivement concernée par la forte contribution d'organismes nationaux et locaux et des participants, tant du voisinage de l'îlot central du Technopôle que de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et des quartiers limitrophes. Cette mobilisation citoyenne a rassemblé plus de 410 personnes aux séances de la commission. Elle a reçu 94 opinions écrites et 4 orales, dont 2 cosignées par une quinzaine de personnes chacune, et des pétitions et sondage en ligne complétés par plusieurs centaines de personnes.

Des organisations aux horizons diversifiés et beaucoup de citoyens et d'entrepreneurs sont venus saluer les qualités du projet qu'ils veulent voir se réaliser. Tandis que d'autres – et ils sont très nombreux –, ont fait part de leurs appréhensions et de leurs inquiétudes autour de sujets très précis.

Une interrogation s'est imposée à la commission tout au long de ses travaux : comment pareil projet novateur, jugé exemplaire par plusieurs, peut-il faire l'objet d'autant de revendications par le voisinage immédiat?

En réponse à une question de la commission portant sur la planification du secteur, l'arrondissement a soumis des éléments très éclairants sur les objectifs visés par la ville-centre et l'arrondissement concernant la requalification de cette friche industrielle²³⁰.

²³⁰ Doc. 6.3.1

Le directeur de l'arrondissement écrit²³¹ ne pas disposer d'un document de planification spécifique au secteur Angus, mais s'appuie sur les éléments de vision du secteur rassemblés dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et dans le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme numéro 04-047 soumis à cette consultation publique. La commission constate que le projet de la SDA s'inscrit dans les éléments de vision du Plan d'urbanisme et du projet de règlement le modifiant.

La commission remarque néanmoins, à même les documents mis à sa disposition, que l'arrondissement évalue à la pièce les projets de construction qui lui sont soumis et adopte pour chacun un règlement de projet particulier de construction (PPCMOI²³²) comme ce fut le cas, par exemple, pour le projet « Angus-sur-Mont-Royal », au nord du projet soumis à la consultation²³³.

En 1995, le grand projet urbain compris entre le boulevard Saint-Michel à l'est et le parc Jean-Duceppe à l'ouest a été réalisé suite à l'adoption d'un règlement qui s'y apparente. Des amendements y ont été apportés en 1997 et en 1998 pour tenir compte des particularités de projets de construction présentés à l'arrondissement, différents de ceux prévus en 1995. Ces règlements sont d'une facture normative uniquement. Les éléments du contexte urbain tant réclamés par les participants n'y apparaissent pas. Essentiellement, le règlement ajoute des dispositions spécifiques au projet dans la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement.

Par ailleurs, la commission s'est intéressée à un document de planification que l'arrondissement lui a transmis. Le « Plan directeur de développement – Terrains Angus » de 1984²³⁴. À cette époque, dans son introduction, la Société des terrains Angus (SOTAN) et son conseil d'administration se donnaient pour objectif de tout mettre en œuvre pour réaliser un projet financièrement viable, aux caractéristiques architecturales et urbanistiques remarquables. « *Le projet devra être accessible à toute la population et respecter la trame urbaine des quartiers environnants*²³⁵. » En tenant compte des opinions émises par les leaders d'opinion, les groupes et les citoyens, la SOTAN a désiré privilégier la construction de logements familiaux et la mixité sociale. Elle a tenu à ce que le développement s'intègre aux quartiers environnants quant à sa forme, son accessibilité aux services existants (écoles, églises, commerces) et à faire en sorte que le transport en commun y soit adéquat²³⁶.

²³¹ Doc. 6.3.1

²³² PPCMOI : projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, réclamant une modification à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement

²³³ Doc. 6.3.1

²³⁴ Doc. 6.3.1, p. 5 et s. : Terrain Angus – Plan directeur de développement, SOTAN, Daniel Arbour et Associés, juin 1984

²³⁵ Ibidem, p. 10

²³⁶ Ibidem, p. 44

Le cahier de planification reprend diverses analyses (intégration dans la trame urbaine, potentiels et contraintes d'aménagement), établit un programme d'aménagement (étude de la typologie des bâtiments d'habitation, de la circulation et de la hiérarchisation des rues et des réseaux piétonnier et cyclable, de la dimension des lots, de l'orientation des rues et de l'ensoleillement, du transport public, des équipements scolaires, communautaires et des garderies, de la desserte commerciale, des parcs et des espaces verts), pour finalement établir un plan directeur d'aménagement pour tout le terrain à l'est du boulevard Saint-Michel.

Les audiences publiques qui ont suivi la présentation du plan d'aménagement il y a plus de 30 ans ont amené la SOTAN à réviser son projet pour l'amener à celui qui est en place aujourd'hui. Une section d'un quartier paisible suscitant l'éloge de ceux et celles qui l'habitent, le fréquentent et fondent leur désir de le protéger et de le respecter.

La commission estime que ce mode de planification retenu par la SOTAN a été un gage d'acceptabilité citoyenne. En 1984, la SOTAN a pris soin d'interroger les leaders d'opinion, les groupes communautaires et les citoyens avant de proposer, en détail, la vision pour cette section du quartier dont elle avait la responsabilité. Elle a tenu compte de l'ensemble des composantes de cet écosystème qu'est un quartier, et elle y a apporté les modifications nécessaires suite aux représentations publiques.

Aujourd'hui, à l'examen des constructions érigées ces dernières années aux environs du Technopôle Angus, beaucoup de participants ont répété à la commission être alarmés par l'avenir de leur quartier.

La commission note que la SDA a fait preuve d'initiatives qui vont bien au-delà du rôle d'un promoteur en matière d'aménagement, d'emploi, de services communautaires, d'amélioration du transport en commun et autres. La commission estime que la ville-centre, l'arrondissement, la STM et les organismes publics ont aussi un rôle primordial à jouer pour assurer la réussite de ce projet d'innovation urbaine. La réussite de cet écoquartier repose sur leur nécessaire implication et une indéniable coordination.

Une fois le projet de la SDA mis en route, plusieurs projets seront encore sur la table. L'irritation de plusieurs participants à l'égard de ce qui se fait dans le quartier mérite toute l'attention de l'arrondissement. La commission croit qu'il est impérieux de regagner la confiance des citoyens et de leur permettre de mieux comprendre la vision d'avenir qui leur est proposée. La commission croit fermement que l'acceptabilité sociale se construit dans la transparence et le dialogue.

L'arrondissement ferait un gain appréciable d'acceptabilité citoyenne en formulant ses intentions de développement et d'aménagement dans un document de planification spécifique au secteur Angus, à l'exemple du document de la SOTAN de 1984.

Recommandation 16

La commission recommande à l'arrondissement d'amorcer une démarche de planification détaillée du secteur Angus, soutenue par une participation citoyenne élargie²³⁷, sans pour autant ralentir la mise en œuvre du projet de la SDA. Comme pour le projet de la SDA, les éléments de vision du document de planification spécifique au secteur Angus qui en résulterait pourraient être intégrés au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Il pourrait inclure, sans limitations, les projets déjà annoncés, ou encore sur les planches à dessins, tels :

- **le guide d'accueil du projet sur les terrains de Solotech;**
- **le prolongement de la 2^e Avenue;**
- **les objectifs de réaménagement du parc Jean-Duceppe;**
- **la desserte d'équipements collectifs et communautaires;**
- **l'école préscolaire et primaire publique;**
- **la promotion du logement social;**
- **les orientations du projet particulier du Centre commercial Maisonneuve;**
- **les mesures d'amélioration du transport collectif, alternatif et actif;**
- **l'amélioration du lien piétonnier entre le métro Préfontaine et le Technopôle Angus;**
- **les mesures d'atténuation de la circulation;**
- **la politique de gestion du stationnement public;**
- **la requalification des immeubles de la rue Rachel et du boulevard Saint-Joseph;**
- **la conversion du CHSLD Lucille-Teasdale du 3095 rue Sherbrooke Est;**
- **les objectifs et les critères sur l'architecture des bâtiments et sur les aménagements publics;**
- **etc.**

3.9 Les projets de règlement d'urbanisme

La modification au plan d'affectation du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal a pour principal objet d'autoriser la fonction résidentielle dans l'îlot central du Technopôle Angus qui, jusqu'à présent, n'autorise que des usages liés à l'emploi. La SDA, tout comme d'autres participants, est venue dire à la commission qu'aujourd'hui, les entreprises qui souhaitent s'installer dans le Technopôle Angus réclament un cadre urbain doté d'une mixité de fonctions²³⁸. Leurs employés souhaitent habiter près de leur lieu de travail et trouver à proximité l'ensemble des services dont ils ont besoin. La commission salue cette orientation.

²³⁷ Imagine Lachine-Est et Coalition climat Montréal, doc. 8.81

²³⁸ Voir chapitre 2, section « Fonction emploi »

Recommandation 17

La commission recommande au conseil municipal d'adopter l'amendement au Plan d'urbanisme qui vise l'ajout de la fonction résidentielle dans l'îlot central du Technopôle Angus.

Par ailleurs, des participants ont souligné qu'il était important que le cadre de planification du quartier fasse office de contrat moral entre l'arrondissement et ses citoyens²³⁹. Aujourd'hui, la SDA présente son intention de développement de l'îlot central, dont certains aspects restent, selon elle, à peaufiner avant d'en arriver à un projet définitif. De son côté, l'arrondissement présente un projet de règlementation d'urbanisme qui a pour but d'encadrer l'autorisation de ce projet.

La commission est consciente que le projet présenté en consultation et celui construit éventuellement comportera des différences. La latitude accordée au promoteur et à l'arrondissement dans le projet de règlement d'urbanisme de l'arrondissement soumis à la consultation pourrait effectivement être source d'inquiétudes pour les citoyens du quartier. La commission estime que le projet présenté et analysé et le projet réalisé doivent demeurer proches, sans quoi les participants à la consultation pourraient se sentir abusés.

Pour prévenir ces craintes et améliorer l'acceptabilité sociale du projet, la commission croit que la Ville et l'arrondissement auraient intérêt à apporter les modifications suivantes aux projets de règlement modifiant le Plan d'urbanisme et la règlementation d'urbanisme de l'arrondissement :

1. Le Plan d'urbanisme permettra des usages diversifiés sur l'ensemble de l'îlot central, tandis que la règlementation d'urbanisme autorise la fonction résidentielle dans certains blocs et l'exclut dans les blocs destinés à l'emploi. Des participants craignent qu'à l'instar de ce qui s'est fait ailleurs, la zone d'emploi puisse être sacrifiée pour accueillir plus d'immeubles résidentiels dans l'avenir²⁴⁰.

Recommandation 18

La commission recommande à l'arrondissement de préciser ses intentions à long terme en établissant la concordance entre le plan d'affectation du Plan d'urbanisme et la règlementation de l'arrondissement sur les limites de l'aire d'affectation « Emploi » et les limites de l'aire d'affectation « résidentielle ».

2. Le règlement d'urbanisme indique spécifiquement que les quais de déchargement ne doivent se retrouver que sur les rues Molson et William-Tremblay et seraient exclus

²³⁹ Voir chapitre 2, section « Banlieue en ville et "contrat moral" »

²⁴⁰ Vladislav Simileac, doc. 8.15; Galina Ribina, doc. 8.2.1, L. 2020-2025

du bloc commun (le boisé urbain central). À l'examen du plan d'aménagement de la SDA²⁴¹, la commission comprend qu'il s'agirait là aussi des seuls accès aux garages en sous-sol.

En séance d'information, la question de la gestion des déchets a été soulevée par une participante. Tant le promoteur que l'arrondissement ont indiqué se soucier de cet enjeu sans avoir de réponse définitive à ce jour²⁴². Les propos alors échangés laissent présager que chaque bâtiment ayant façade sur rue pourrait être doté d'un local d'entreposage pour les bacs de déchets et de récupération, facilement accessibles depuis la rue, et que des aires de dépôt temporaires devraient être aménagées à l'extérieur. L'annexe 1 du projet de règlement²⁴³ montre que plusieurs bâtiments n'ont pas leur façade sur les rues publiques. Dans ce cas, où se retrouveront les locaux d'entreposage des déchets? Les dispositions sur la limitation des quais de chargement ne poseront-elles pas des problèmes pour une gestion efficace de la cueillette des bacs de déchets et de récupération?

Recommandation 19

La commission recommande à l'arrondissement de revoir les dispositions ayant trait aux quais de déchargement pour tenir compte de l'emplacement des quais relatifs à la cueillette des bacs de déchets et de récupération.

3. Le projet présenté par la SDA suggère, dans ses illustrations, que de l'agriculture urbaine puisse être pratiquée sur les toits des immeubles. Les dispositions règlementaires n'abordent pas cette possibilité. Les dispositions sur la hauteur maximale des bâtiments empêcheront-elles, par exemple, de construire des serres sur les toits? Le promoteur devrait-il réduire la hauteur de ses bâtiments s'il souhaitait y installer des serres?

Recommandation 20

La commission recommande à l'arrondissement d'établir d'emblée des dispositions favorisant le développement de l'agriculture urbaine sur les toits, sans avoir à modifier de nouveau la réglementation.

²⁴¹ Doc. 3.1

²⁴² Doc. 7.2, L. 515 -830

²⁴³ Doc. 1.1.2.1.1

CONCLUSION

Dans ses travaux, la commission s'est donné pour tâche de départager et de creuser les opinions antagonistes qui lui ont été présentées autour de la mise en œuvre du projet de l'îlot central du Technopôle Angus. Il lui fallait comprendre pourquoi tant de gens rejettent ce qui apparaît, aux yeux de la commission et de beaucoup d'organismes et associations, comme un projet de développement novateur et exemplaire à plusieurs égards.

De très nombreux participants ont applaudi l'excellence du projet, saluant sa forte inscription dans des principes de développement durable, ce à quoi la commission souscrit. Mais la mobilisation de celles et ceux qui craignent que le projet entache leur qualité de vie et accroisse les sources d'ennuis pour de nombreuses années, mérite d'être sérieusement analysée. En aucun cas leur lecture de la réalité du quartier ne peut être rejetée d'un revers de la main.

La commission recommande au conseil municipal d'approuver le projet présenté par la SDA, car elle reconnaît sa contribution substantielle à l'instauration d'un quartier complet et durable au cœur du Technopôle Angus, un milieu de vie structuré où, dans un proche voisinage, on peut se loger, travailler, se détendre et s'approvisionner auprès de certains commerces de proximité.

En réponse aux préoccupations des opposants, la commission recommande plusieurs mesures, dont la mise en œuvre d'une planification détaillée touchant tout le secteur Angus et précédée d'un bon exercice de codesign avec la population de Rosemont–La Petite-Patrie, les acteurs et les partenaires. La commission est persuadée que l'arrondissement pourrait mieux regagner la confiance des opposants en se dotant d'un plan d'action complet qui aborderait tous les enjeux urbains du quartier. Largement diffusé, cet outil offrirait un guide complet pour faire la promotion du quartier et évaluer les nouveaux projets. Il permettrait surtout la discussion des enjeux avec tous les acteurs et partenaires du développement qui posent des actions dans le quartier.

Pour la commission, l'implantation d'une école préscolaire et primaire publique à proximité du parc Jean-Duceppe – dont l'aménagement est aussi à revoir –, constitue une nécessaire amélioration à apporter au projet, qui sera ainsi davantage susceptible de se qualifier d'écoquartier. Là aussi, il est impérieux que tous les acteurs conviennent d'un plan d'action pour s'assurer que cet équipement communautaire, largement ouvert à la collectivité, puisse être implanté dans le quartier le plus tôt possible.

Une multitude d'actions sont envisageables et doivent être posées afin d'améliorer le transport collectif, alternatif et actif. Leur mise en œuvre est essentielle pour diminuer la pression sur le manque de cases de stationnement appréhendé.

La commission se montre sensible aux revendications des opposants sur le traitement architectural définitif du projet. Une attention particulière devra lui être accordée.

La commission salue le fait que le projet mette de l'avant un fort pourcentage de logements sociaux et de logements abordables pour attirer les familles. Elle comprend néanmoins que pour plusieurs, le besoin de logements sociaux reste terriblement criant dans l'arrondissement et d'autres gestes venant des acteurs publics doivent être considérés pour répondre à cet enjeu.

Afin d'éviter que les commerces sur site ne soient en surnombre et ne menacent la viabilité de ceux déjà établis, la commission incite l'arrondissement à la vigilance dans la programmation commerciale du secteur. Les entreprises d'économie sociale ainsi que les organismes communautaires se sont avérés une source de dynamisme pour le secteur Angus. La commission est d'avis qu'il faut aussi encourager leur ancrage sur le site de l'îlot central.

En terminant, la commission tient à remercier la Société de développement Angus et l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie pour la qualité des documents de présentation, pour leurs interventions et leurs réponses aux questions des participants et des commissaires. Elle tient à souligner la pertinence des opinions et du matériel fourni par les groupes d'intérêt, la CSDM, ainsi que les associations et groupes communautaires qui ont enrichi le débat et proposé des éclairages très à propos. La commission tient aussi à souligner la remarquable contribution des citoyennes et citoyens du voisinage et de l'arrondissement qui ont mis temps et effort pour faire valoir leurs points de vue.

Fait à Montréal, le 24 juillet 2017.



Bruno Bergeron
Président de commission



Ariane Emond
Commissaire



Mounia Benalil
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil municipal le mandat de consulter les citoyens sur le projet de règlement P-17-030 intitulé « Règlement autorisant la construction de bâtiments mixtes d'une hauteur maximale de 6 étages et de 20 m sur le lot 2 402 168 du cadastre du Québec, bordé par l'avenue du Mont-Royal Est et les rues Augustin-Frigon, William-Tremblay et Molson », ainsi que sur le projet de règlement P-04-047-183 intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) », conformément aux résolutions CM 17 0197 et CM 17 0196 du 20 février 2017. Ce mandat est encadré par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11-4).

La consultation publique

Un avis public annonçant la consultation a été publié dans le quotidien Métro le 10 mars 2017. À la même date, l'Office rendait disponible sur son site Internet la documentation relative aux projets de règlement.

Deux rencontres préparatoires ont eu lieu le 13 mars 2017 aux bureaux de l'Office. Une première, avec les représentants de l'arrondissement, et une deuxième avec les représentants du promoteur.

La commission a tenu deux séances d'information les 28 et 29 mars 2017 à la Salle du conseil de la mairie de Rosemont–La Petite-Patrie : 5650, rue Iberville. La commission a également tenu trois séances d'audition des opinions les 25, 26 et 27 avril 2017, au même endroit.

La commission et son équipe

M. Bruno Bergeron, président de la commission
Mme Ariane Émond, commissaire
Mme Mounia Benalil, commissaire
M. Matthieu Bardin, secrétaire-analyste

L'équipe de l'OCPM

Luc Doray, secrétaire général
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
Mme Anik Pouliot, responsable de la logistique et des communications
M. Louis-Alexandre Casal, webmestre
Mme Brunelle-Amélie Bourque, attachée à la logistique
Mme Lizon Levesque, adjointe administrative

Les porte-parole et les personnes-ressources

Pour l'arrondissement

Pierre Dubois, chef de division urbanisme, permis et inspections
Olivier Carignan de Carufel, conseiller en aménagement
Marie-Ève Boudreau, ingénieure
Bernard Cyr - Direction de l'habitation
Martin Ferland - Direction de l'habitation
Stéphane Conant, conseiller en aménagement - chef d'équipe

Pour le promoteur

Christian Yaccarini, PDG, Société de développement Angus
Maude Brochu, Urbaniste, Provencher-Roy
Catherine Fiset, SDA, Directrice affaires publiques et communications
Daniel Ferland, SDA, chargé de projets
Charles Larouche, SDA, Vice-Président Immobilier
Philippe Lamarre, SDA, Directeur de projets
Claude Provencher, Provencher-Roy, Associé principal et cofondateur
Matthieu Geoffrion, Provencher-Roy, Architecte Associé
Sylvain Gariépy, Provencher-Roy, Urbaniste Associé
Céline Meterna, Provencher-Roy, Architecte Associée
Karim Durenceau, Provencher-Roy, Maquettiste
Michel Langevin, NIP Paysage, Associé, architecte paysagiste
Catherine Blain, NIP Paysage, stagiaire architecture de paysage
Antonin Labossière, Rayside Labossière, architecte associé

Les participants aux séances d'information (par ordre d'inscription)

Henry Desbiolles
Réjeanne Plante
Gaston Tremblay
Francis Lapierre
Jean-Claude Laporte
Denys Lefebvre
Galina Ribina
Sadhana Carrier
Marie-Ève Boisvert
Jean-Denis Dufort
Pierre Dansereau
François Lanctôt
Hélène Painchaud
Maxime Vinet-Béland - Québec solidaire Rosemont
Jean Gosselin
Jeanne Thibault
Paul Girouard

Mahdi Hachana
Annick Coulombe
Agathe Simard
Marie-Hélène Bossé
Antoine Yared
Suzie Turcotte
Agathe Simard

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis une opinion écrite avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 8.



Annexe 2 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Article 89
 - 1.1.1. Sommaire décisionnel
 - 1.1.1.1. Note additionnelle
 - 1.1.1.2. Addenda
 - 1.1.2. Intervention services affaires juridiques
 - 1.1.2.1. Règlement
 - 1.1.2.1.1. Annexe 1 – Territoire d’application
 - 1.1.2.1.2. Annexe 2 – Plans du projet
 - 1.1.3. Pièces jointes
 - 1.1.3.1. Comité Jacques-Viger – Avis C16-RPP-02 – 18 novembre 2016
 - 1.1.3.2. Étude circulation – septembre 2015 (voir section 3)
 - 1.1.3.3. Étude d’impact au support d’un nouveau développement commercial – secteur Angus – septembre 2015 (voir section 3)
 - 1.1.3.4. Annexe A – plans estampillés p.1-41 (voir section 3)
 - 1.1.3.5. Annexe B – plans estampillés p. 42-68 (voir section 3)
 - 1.1.3.6. Image (voir section 3)
 - 1.1.4. Recommandation
 - 1.1.4.1. Addenda
 - 1.1.5. Résolutions
 - 1.1.5.1. Extrait authentique du procès-verbal d’une séance du conseil d’arrondissement – séance ordinaire du lundi 16 janvier 2017 – CA17 26 0026
 - 1.1.5.2. Extrait authentique du procès-verbal d’une séance du comité exécutif – séance ordinaire du mercredi 15 février 2017 – CE17 0212
 - 1.1.5.3. Extrait authentique du procès-verbal d’une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 20 février 2017 – CM17 0197
- 1.2. Règlement modifiant le Plan d’urbanisme de Montréal (04-047)
 - 1.2.1. Sommaire décisionnel
 - 1.2.1.1. Note additionnelle
 - 1.2.1.2. Addenda
 - 1.2.2. Intervention services affaires juridiques
 - 1.2.2.1. Règlement
 - 1.2.2.1.1. Annexes 1 à 9
 - 1.2.3. Pièces jointes
 - 1.2.3.1. Comité Jacques-Viger – Avis C16-RPP-01 – 12 février 2016
 - 1.2.3.2. Comité Jacques-Viger – Avis C16-RPP-02 – 18 novembre 2016
 - 1.2.3.3. Étude circulation – septembre 2015 (voir section 3)
 - 1.2.3.4. Étude d’impact au support d’un nouveau développement commercial – secteur Angus – septembre 2015 (voir section 3)

- 1.2.3.5. Annexe A – plans estampillés p. 1-41 (voir section 3)
- 1.2.3.6. Annexe A – plans estampillés p. 42-68 (voir section 3)
- 1.2.4. Recommandation
 - 1.2.4.1. Addenda
- 1.2.5. Résolutions
 - 1.2.5.1. Extrait authentique du procès-verbal d’une séance du conseil d’arrondissement – séance ordinaire du lundi 16 janvier 2017 – CA17 26 0025
 - 1.2.5.2. Extrait authentique du procès-verbal d’une séance du comité exécutif – séance ordinaire du mercredi 15 février 2017 – CE17 0211
 - 1.2.5.3. Extrait authentique du procès-verbal d’une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 20 février 2017 – CM17 0196

- 2. Démarche de consultation**
 - 2.1. Avis public
 - 2.2. Dépliant

- 3. Documentation déposée par le promoteur**
 - 3.1. Plan d’aménagement du technopôle Angus – Projet mixte sur l’îlot central – novembre 2016
 - 3.2. L’îlot central du Technopôle Angus : un éco-quartier en devenir – Présentation du volet résidentiel
 - 3.3. Mise à jour de l’étude d’impact sur les déplacements et le stationnement – septembre 2015
 - 3.3.1. Nouvelle mise à jour de l’étude Étude d’impact sur les déplacements et le stationnement de l’îlot central – mars 2017
 - 3.4. Étude d’impact au support d’un nouveau développement commercial – secteur Angus – septembre 2015
 - 3.5. Argumentaire économique du développement du Technopôle Angus et de la mise en valeur de l’îlot central – Société du patrimoine Angus – septembre 2016
 - 3.6. Étude d’achalandage du parc Jean-Duceppe – août 2016
 - 3.7. Présentation de la Société de développement Angus - séance d’information, du 28 mars 2017.
 - 3.8. Étude STM – suivi achalandage ligne 25, 19 janvier 2017

- 4. Documentation déposée par l’arrondissement et la Ville de Montréal**
 - 4.1. Présentation de l’arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, lors de la séance d’information du 28 mars 2017
 - 4.2. Note d’information complémentaire : desserte du secteur en espaces verts – 11 avril 2017

5. Documents et liens utiles

- 5.1. Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2015)
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SCHEMA20150401.PDF
- 5.2. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 5.3. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), Chapitre d'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/160125_CHAPITRE_21.PDF
- 5.4. Règlement d'urbanisme de Rosemont—La Petite-Patrie (R.V.M. 01-279)
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7357,76127679&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 5.5. Règlement de lotissement de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie (RCA-99)
<http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=25085&typeDoc=1>
- 5.6. Avis de restriction d'utilisation terrain lot 2 402 168 - sol contaminé
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COLLECTIONS_GENERALES/REP_COLLECTIONS/REP_TERRAINS_CONTAMINES/CONTENUS_PDF_TERRAINS_CONTAMINES/AVIS_CP.PDF
- 5.7. Stratégie de développement économique 2011-2017 de l'Est de Montréal
http://www.sdemontreal.com/sites/default/files/sde2011-2017_fr_finale_0.pdf
- 5.8. Stratégie d'inclusion de logements abordables, Ville de Montréal
<http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/strat%C3%A9gie-dinclusion-de-logements-abordables-dans-les-nouveaux-projets-r%C3%A9sidentiels>
 - 5.8.1. Ville de Montréal, règlement 14-035 règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété
<http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-Consultation/afficherpdf?idDoc=25797&typeDoc=1>
- 5.9. Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables et de lutte à l'insalubrité, Arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_RPP_FR/MEDIA/DOCUMENTS/STRAT%C9GIE%20LOCALE%20LOGEMENT%20SOCIAL%203.PDF
 - 5.9.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement - Séance ordinaire du lundi 7 mars 2016 - Modification de la Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables et de lutte à l'insalubrité
 - 5.9.2. Note du 22 mars 2017 relative aux modifications apportées à la Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables et de lutte à l'insalubrité
- 5.10. Plan de développement durable de la collectivité montréalaise (2016)
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/d_durable_fr/media/documents/plan_montreal_durable_2016_2020.pdf
- 5.11. Plan de transport de la Ville de Montréal (2008)

- <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P44/5a.pdf>
- 5.12. Plan d'action canopée (2012-2021)
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/GRANDS_PARCS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PAC_JUIN_2012_FINAL.PDF
- 5.13. Plan de fidélisation des familles (2014-2017)
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,119343574&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 5.14. Systèmes d'évaluation LEED Canada
<http://www.cagbc.org/CBDCA/CBDCASiteWeb/Programmes/LEED/CommercialInstitutional/systdevalLEEDCan/Systemesevaluatio.aspx>
- 5.15. Règlement portant approbation d'un projet de construction et d'occupation sur le terrain des anciens ateliers Angus, situé au nord de la rue Rachel, entre le boulevard Saint-Michel à l'est, et les voies ferrées du Canadien Pacifique à l'ouest (95-057)
- 5.15.1. Modification 1
- 5.15.2. Modification 2
- 5.15.3. Modification 3
- 5.15.4. Modification 4
- 5.15.5. Modification 5
- 5.15.6. Modification 6
- 5.15.7. Modification 7
- 5.16. Règlement modifiant le Règlement portant approbation d'un projet de construction et d'occupation sur le terrain des anciens ateliers Angus, situé au nord de la rue Rachel, entre le boulevard Saint-Michel à l'est, et les voies ferrées du Canadien Pacifique à l'ouest (97-170)
- 5.17. Règlement modifiant le Règlement portant approbation d'un projet de construction et d'occupation sur le terrain des anciens ateliers Angus, situé au nord de la rue Rachel, entre le boulevard Saint-Michel à l'est, et les voies ferrées du Canadien Pacifique à l'ouest (98-021)
- 5.18. (S980453009, CO98 00532) Approbation du projet d'accord de développement des terrains des anciens ateliers Angus entre la Ville et la compagnie de chemin de fer St-Laurent et Hudson limitée (Réf. 960101786)
- 5.18.1. Annexe A
- 5.18.2. Annexe B
- 5.19. CM15 1016 : Avis de motion et adoption d'un projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) pour fins notamment de concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal » / Tenue d'une consultation publique (1151013002)
- 5.20. Politique de stationnement de la Ville de Montréal, 2016
- 5.21. Guide stationnement du CREM, 2014

6. Travaux de la commission

- 6.1. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, 14 mars 2017, 13 h 30

- 6.2. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants du promoteur, Société de développement Angus, 14 mars 2017, 15 h
- 6.3. Questions de la commission à l'arrondissement, 18 mai 2017
 - 6.3.1. Réponse de l'arrondissement, 1^{er} juin 2017

7. Transcriptions

- 7.1. Transcription de la séance d'information du 28 mars 2017
- 7.2. Transcription de la séance d'information du 29 mars 2017
- 7.3. Transcription de la séance d'audition des opinions du 25 avril 2017
- 7.4. Transcription de la séance d'audition des opinions du 26 avril 2017
- 7.5. Transcription de la séance d'audition des opinions du 27 avril 2017

8. Opinions

- 8.1. MicroHabitat
 - 8.1.1. Transcription
- 8.2. Mme Galina Ribina
 - 8.2.1. Transcription
- 8.3. Mme Nicole Beausoleil
 - 8.3.1. Transcription
- 8.4. Montréal sans fumée
 - 8.4.1. Présentation PowerPoint
 - 8.4.2. Transcription
- 8.5. Mme Diane Leboeuf
 - 8.5.1. Transcription
 - 8.5.2. Pétition
- 8.6. Québec solidaire Rosemont
 - 8.6.1. Transcription
- 8.7. Mathieu Duchesne
 - 8.7.1. Présentation PowerPoint
 - 8.7.2. Transcription
- 8.8. Scène Ouverte
 - 8.8.1. Transcription
- 8.9. Comité logement Rosemont
 - 8.9.1. Transcription
- 8.10. Chambre de commerce de l'Est de Montréal
 - 8.10.1. Transcription
- 8.11. Bâtir son quartier
 - 8.11.1. Réponse à la commission : localisation phase 1 Angus
 - 8.11.2. Transcription
- 8.12. François Lanctôt
 - 8.12.1. Transcription
- 8.13. Gaston Tremblay
 - 8.13.1. Transcription
- 8.14. Zohra Tijani

- 8.15. Vladislav Simileac
- 8.16. Nicole Soulard
- 8.17. Suzanne Guèvremont
- 8.18. Annette Gonthier
- 8.19. Carlos Gutierrez
- 8.20. Helene Soulard
- 8.21. François Huneault
- 8.22. Sophie Le Vert
- 8.23. Jean-François de Montigny
- 8.24. Yvon Beausoleil
- 8.25. Lucie Létourneau
- 8.26. Nina Laudadio
- 8.27. Deitana Foisy
- 8.28. Katarina Kovacevich
- 8.29. Marie-Josée Neault
- 8.30. Khaled Daouzli et Kheira Rebhi
- 8.31. Sonia Couture
- 8.32. Jenny Silva
- 8.33. Cesaria Laranjeiro
- 8.34. Lucie Dagenais
- 8.35. Nicole Sénécal
- 8.36. André Bérubé
- 8.37. Sylvie Chartré
- 8.38. Stephanie Rousseau
- 8.39. Michel Langlais-Parent
- 8.40. Hamdine Mélina
- 8.41. Vincent Grenier
- 8.42. Tatiana Starkova
- 8.43. Luc Larose
- 8.44. Christine Bouchard
- 8.45. Chantier de l'économie sociale
- 8.46. Chloé Boissonnault
- 8.47. Teresa Casabonn
- 8.48. Christiane Asselin
- 8.49. Carlo Laudadio
- 8.50. Nicolas Rioux
- 8.51. François Duranleau
- 8.52. Association des architectes paysagistes du Québec
- 8.53. Ginette Despatie
- 8.54. Jean-François Cardinal
- 8.55. Député de Rosemont à l'Assemblée nationale du Québec
- 8.56. Manon Beauvais
- 8.57. Isabelle Tremblay
- 8.58. Christophe Paris Leclerc

- 8.59. Olena Gerasymenko
- 8.60. Société Logique
 - 8.60.1. Réponse-Société Logique- QUESTION OCPM-27-04-17
 - 8.60.2. Présentation PowerPoint
 - 8.60.3. Transcription
- 8.61. Andriy Zezyulin
- 8.62. Myriam Vallée
- 8.63. Stephane Caron
- 8.64. Brigitte St-Pierre
- 8.65. Steve Clermont
- 8.66. CRE-Montréal et Équiterre
 - 8.66.1. Présentation PowerPoint
 - 8.66.2. Transcription
- 8.67. Voyagez Futé
- 8.68. Manon Cloutier
- 8.69. Maria Luisa Battista
- 8.70. Collectif d'organisations implantées au Technopôle Angus
 - 8.70.1. Transcription
- 8.71. Patrick Tran et Tri Chuong Tran
- 8.72. Vanesa Badino
- 8.73. Denise et Pierre Gagné
- 8.74. Emmanuelle Laprise
- 8.75. Communauto
- 8.76. Julie Favreau-Lavoie
- 8.77. Marie Larue
- 8.78. Renée Lemire
- 8.79. Marie Eve Boisvert
- 8.80. Camil Bouchard
 - 8.80.1. Transcription
- 8.81. Imagine Lachine-Est et Coalition climat Montréal (mise à jour)
 - 8.81.1. Présentation PowerPoint
 - 8.81.2. Document en soutien de la présentation orale
 - 8.81.3. Transcription
- 8.82. Jeanne Masson
 - 8.82.1. Document en soutien à la présentation orale
 - 8.82.2. Transcription
- 8.83. Avenir Angus
 - 8.83.1. Pétition (à venir)
 - 8.83.2. Transcription
 - 8.83.3. Document en soutien de la présentation : résultats sondage
- 8.84. Je protège mon école publique (JPMEP)
- 8.85. Commission scolaire de Montréal (CSDM)
 - 8.85.1. Transcription
 - 8.85.2. Réponses aux questions de la commission

- 8.86. Vivre en Ville (incluant le guide sur les écoquartiers, publié par Vivre en Ville)
 - 8.86.1. Réponse à la commission : live/work, exemple à Ottawa
https://www.google.ca/maps/@45.3894365,-75.7580044,3a,75y,13.45h,83.35t/data=!3m6!1e1!3m4!1sdWu631-sH1CisR_a-bjZ8Q!2e0!7i13312!8i6656
 - 8.86.2. Réponse à la commission : live/work, exemple de zonage -TM83, Traditional mainstreet.
<http://ottawa.ca/en/part-10-mixed-use-commercial-zones-sections-185-198#tm-traditional-mainstreet-zone-sec-197-198>
 - 8.86.3. Réponse à la commission : live/work, code de construction de l'Ontario
<https://www.ontario.ca/laws/regulation/120332>
 - 8.86.4. Réponse à la commission : live/work, autres exemples précisant le concept « Level 2 - Service Oriented or Client Based (1) »
https://www.fcm.ca/Documents/case-studies/ACT/Home_Occupation_Scenarios_and_Their_Regulatory_Requirements_CS_EN.pdf
 - 8.86.5. Transcription
 - 8.86.6. Réponse à la commission : live/work, autres exemples précisant le concept « Level 2 - Service Oriented or Client Based (2) »
<https://www.probuilder.com/4-livework-housing-concepts>
- 8.87. Katie Desrochers
 - 8.87.1. Présentation PowerPoint
 - 8.87.2. Transcription
 - 8.87.3. Pétition
- 8.88. Martin Benoit
 - 8.88.1. Transcription
- 8.89. Marie-Hélène Bossé
 - 8.89.1. Transcription
- 8.90. Marie-Hélène Labrie et Thierry Webanck
- 8.91. Catherine Houbart
- 8.92. Guillaume Allyson, document en soutien de la présentation orale
 - 8.92.1. Transcription
- 8.93. Antoine Tawil
 - 8.93.1. Transcription
- 8.94. CDC-Rosemont / BRIC
 - 8.94.1. Transcription
- 8.95. Mélanie Chaperon
 - 8.95.1. Transcription
- 8.96. Réjeanne Plante
 - 8.96.1. Transcription
- 8.97. Nicole Aubé
 - 8.97.1. Transcription
- 8.98. Mireille Lux





Annexe 3 – Le projet de règlement P-17-030

VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX

RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS MIXTES D'UNE HAUTEUR MAXIMALE DE 6 ÉTAGES ET DE 20 M SUR LE LOT NUMÉRO 2 402 168 DU CADASTRE DU QUÉBEC, BORDÉ PAR L'AVENUE DU MONT-ROYAL EST ET LES RUES AUGUSTIN-FRIGON, WILLIAM-TREMBLAY ET MOLSON

Vu le paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4);

À la séance du _____ 2017, le conseil de la ville de Montréal décrète :

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé du lot 2 402 168 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré au plan joint en annexe 1 au présent règlement.

SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction, la transformation et l'occupation d'un bâtiment ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8 à 10, 22.1, 23.1 à 26, 34, 40, 41, 50 à 70.2, 121, 169, 352, 677.20 à 677.24 et 677.26 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—Petite-Patrie (01-279) et au paragraphe 1 de l'article 27 du Règlement de lotissement de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-99).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

SECTION III CONDITIONS LIÉES À LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION ET À L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES

3. Une demande de permis relative à la construction d'un bâtiment ou à son agrandissement autorisé en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un professionnel reconnu dans ce domaine et prévoyant, pour chacun des blocs indiqués au plan joint en annexe 1 au présent règlement, le nombre, les variétés et les dimensions des arbres devant être plantés sur le site.

4. La demande de permis relative à la construction du bloc 4, tel qu'identifié sur le plan de l'annexe 1, doit être accompagnée de l'acte de servitude de passage public, en faveur de la Ville de Montréal, sur une partie du lot 4 353 253, sur le bloc commun et sur les places, tels qu'identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement, dûment inscrite au registre foncier du Québec.

5. Un certificat d'autorisation est requis pour aménager les espaces extérieurs situés sur le bloc commun et sur les places, tels qu'identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement.

SECTION IV CADRE BÂTI

SOUS-SECTION 1 ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION ET IMPLANTATION

6. L'alignement de construction et l'implantation d'un bâtiment sont déterminés conformément à la section VI du présent règlement.

SOUS-SECTION 2 DENSITÉ

7. Dans le territoire d'application décrit à l'article 1, la densité maximale prescrite est de 3.

Malgré le premier alinéa, la densité maximale est de 3,5 pour le bloc 8, tel qu'identifié au plan joint en annexe 1 au présent règlement.

8. Dans le territoire d'application décrit à l'article 1, la densité minimale prescrite est de 1,2.

Pour les blocs 1 à 7 identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement, la densité minimale prescrite s'applique à la réalisation complète du bâtiment situé sur ces 7 blocs.

Malgré le deuxième alinéa, au plus tard 120 mois suivant l'émission du premier permis de construction, tout bâtiment situé sur les blocs 1 à 7, tels qu'identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement, doit respecter la densité minimale prescrite au présent article.

SOUS-SECTION 3

TAUX D'IMPLANTATION

9. Le taux d'implantation maximal sur le territoire d'application décrit à l'article 1 est de 50 %.

Malgré le premier alinéa, le taux d'implantation maximal est de 60 % pour le bloc 8 identifié au plan joint en annexe 1 au présent règlement.

10. Le taux d'implantation minimal prescrit pour les blocs 1 à 7 identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement s'applique à la réalisation complète du bâtiment situé sur ces 7 blocs.

Malgré le premier alinéa, au plus tard 120 mois suivant l'émission du premier permis de construction, tout bâtiment situé sur les blocs 1 à 7 identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement doit respecter la densité minimale prescrite au présent article.

SOUS-SECTION 4

MARGE AVANT

11. La marge avant minimale prescrite est de :

- a) 4 m devant l'emprise de la rue Molson;
- b) 3 m devant l'emprise de la rue William-Tremblay;
- c) 3 m devant l'emprise de la rue Augustin-Frigon;
- d) 3,5 m devant l'emprise de l'avenue du Mont-Royal Est.

SOUS-SECTION 5

HAUTEUR

12. La hauteur minimale prescrite d'un bâtiment est de 2 étages et de 14 m.

13. La hauteur maximale prescrite d'un bâtiment est de 6 étages et de 20 m.

14. Pour le bloc 8 illustré au plan joint en annexe 1 au présent règlement, au moins 40 % de l'aire du bâtiment doit avoir une hauteur maximale de 4 étages.

SOUS-SECTION 6

ÉQUIPEMENT MÉCANIQUE ET CONSTRUCTION HORS TOIT

15. Un cabinet hors-sol abritant un équipement électrique, mécanique ou de télécommunication ne doit pas être visible d'une voie publique adjacente au bâtiment et ne doit pas être implanté dans une cour avant.

16. Une construction hors toit et une chute à déchets, à l'exception d'un puits de lumière, d'un parapet (incluant un parapet utilisé comme garde-corps d'une terrasse), d'une cheminée, d'un évent et d'un mât, doit respecter :

1° un retrait minimal équivalant à 2 fois sa hauteur par rapport au mur extérieur de l'étage immédiatement inférieur adjacent à une cour avant et situé à moins de 10 m de l'emprise de la voie publique;

2° un retrait minimal équivalant à 1 fois sa hauteur par rapport à un mur extérieur de l'étage immédiatement inférieur dans tous les autres cas que celui indiqué au paragraphe 1 du présent article.

17. Tout équipement mécanique installé sur un toit doit être dissimulé derrière un écran.

SOUS-SECTION 7

STATIONNEMENT

18. Aucun stationnement extérieur n'est autorisé. Toutes les unités de stationnement doivent être aménagées sous le niveau du rez-de-chaussée.

19. Le nombre maximal d'unités de stationnement prescrit, pour les blocs 1 à 7 tels qu'identifiés sur le plan de l'annexe 1 s'applique à la réalisation complète du bâtiment situé sur ces 7 blocs.

Malgré le premier alinéa, au plus tard 120 mois suivant l'émission du premier permis de construction, tout bâtiment situé sur les blocs 1 à 7, tels qu'identifiés sur le plan de l'annexe 1, doit respecter le nombre maximal d'unités de stationnement prescrit.

20. Au moins 3 % des unités de stationnement doivent être réservées à l'autopartage. Ces dernières doivent être identifiées au moyen d'un marquage au sol distinctif.

SOUS-SECTION 8

CHARGEMENT

21. Un accès à un quai de chargement doit être aménagé à partir de la rue Molson ou de la rue William-Tremblay.

22. Aucun quai de chargement ne doit être accessible à partir du bloc commun identifié au plan joint en annexe 1 au présent règlement.

SECTION V

CONDITIONS SPÉCIFIQUES AUX DIFFÉRENTS BLOCS

SOUS-SECTION 1

BLOCS 1, 3, 5, 7

23. Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent aux blocs 1, 3, 5 et 7 identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement.

24. En plus des usages permis en vertu de la réglementation d'urbanisme, les usages suivants sont également autorisés :

1° de la famille commerce :

- a) accessoires et appareils électroniques et informatiques;
- b) accessoires personnels;
- c) articles de sports et de loisirs;
- d) débit de boissons alcooliques;
- e) salle de spectacle.

2° de la famille équipements collectifs et institutionnels :

- a) école primaire et préscolaire.

25. La superficie de plancher des usages suivants ne doit pas excéder 300 m² par établissement :

- a) accessoires et appareils électroniques et informatiques;
- b) accessoires personnels;
- c) articles de sports et de loisirs;
- d) épicerie;
- e) papeterie, librairie et articles de bureau;
- f) fleurs, plantes et produits de jardinage;
- g) produits agroalimentaires;
- h) produits d'artisanat;
- i) services personnels et domestiques;
- j) restaurant, traiteur.

26. La superficie de plancher de l'usage débit de boisson alcoolique ne doit pas excéder 200 m² par établissement.

27. La superficie de plancher de l'usage salle de spectacle ne doit pas excéder 2 000 m² par établissement.

28. Les usages débit de boisson alcoolique, salle de réception et salle de spectacle doivent être situés dans un local adjacent à un mur extérieur faisant face à la place 1, identifiée au plan

joint en annexe 1 au présent règlement, ou à l'emprise de la rue William-Tremblay ou de la rue Molson.

29. Un local situé au rez-de-chaussée, adjacent à un mur extérieur faisant face à la place 1 identifiée au plan joint en annexe 1 au présent règlement doit être occupé par un usage de la famille commerce ou de la famille équipements collectifs et institutionnels.

30. Un café-terrace peut être aménagé dans toutes les cours.

31. Un usage de la famille commerce doit être situé au rez-de-chaussée, à l'exception des usages suivants :

- a) bureau;
- b) clinique médicale;
- c) centre d'activité physique;
- d) école d'enseignement spécialisé;
- e) institution financière;
- f) salle de réunion;
- g) salle d'exposition.

Malgré le premier alinéa, un usage de la famille commerce peut être exercé au niveau immédiatement supérieur au rez-de-chaussée, à la condition de constituer le prolongement d'un établissement situé au rez-de-chaussée.

SOUS-SECTION 2

BLOCS 2, 4 ET 6

32. Les dispositions de la présente section s'appliquent aux blocs 2, 4 et 6 identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement.

33. Seuls les usages suivants sont autorisés :

1° de la famille habitation :

- a) habitation de 37 logements et plus dont au moins 35 % des logements possèdent une superficie de plancher d'au moins 96 m² et un espace libre privé d'au moins 7 m². Lorsque le nombre minimal de logement exigé correspond à un nombre fractionnaire, le nombre de logement est arrondi au nombre entier le plus près. Un nombre fractionnaire comportant une fraction égale à un demi est arrondi au nombre entier supérieur le plus près;

2° de la famille commerce :

- a) les usages de la famille commerce permis dans la zone, à l'exception de l'usage salle de réception;
 - b) accessoires et appareils électroniques et informatiques;
 - c) accessoires personnels;
 - d) articles de sports et de loisirs;
- 3° de la famille équipements collectifs et institutionnels :
- a) activité communautaire et socioculturelle;
 - b) garderie;
 - c) école primaire et préscolaire.
34. Un usage de la famille commerce est autorisé uniquement au rez-de-chaussée.
35. La superficie de plancher d'un usage de la famille commerce ne doit pas excéder 300 m² par établissement.
36. Un local situé au rez-de-chaussée, adjacent à un mur extérieur faisant face à la place 2 identifiée au plan joint en annexe 1 au présent règlement doit être occupé par un usage de la famille commerce ou de la famille équipements collectifs et institutionnels.
37. Un café-terrasse peut être aménagé uniquement dans une cour avant et dans une cour située à 10 m et moins du bloc commun ou d'une place identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement.
38. Au moins 50 % des logements situés au rez-de-chaussée, adjacents à un mur extérieur faisant face à la rue Augustin-Frigon, à l'avenue du Mont-Royal Est ou au bloc commun identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement doivent avoir un accès direct à partir de l'un de ces derniers.

SOUS-SECTION 3

BLOC 8

39. Les dispositions de la présente section s'appliquent au bloc 8 identifié au plan joint en annexe 1 au présent règlement.
40. Seul l'usage habitation de 37 logements et plus est autorisé.
41. Au moins 50 % des logements situés au rez-de-chaussée, adjacents à un mur extérieur faisant face à l'avenue du Mont-Royal Est ou au bloc commun tel qu'identifié sur le plan de l'annexe 1, doivent avoir un accès direct à partir de l'un de ces derniers.

SOUS-SECTION 4

BLOC COMMUN ET PLACES

42. Les dispositions de la présente section s'appliquent au bloc commun et aux places identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement.
43. Aucun bâtiment ne doit être construit au dessus du sol.
44. Aucune clôture ne doit être aménagée.
45. Un café-terrasse peut être aménagé.

SECTION VI

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

SOUS-SECTION I

APPLICATION

46. Préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiment (11-018) et du Règlement sur le certificat d'occupation et certains permis (R.R.V.M. c. C-3.2), tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une partie du bâtiment visible de la voie publique adjacente au terrain et tout projet d'aménagement des espaces extérieurs situés sur le bloc commun et sur les places identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement doivent être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—Petite-Patrie (01-279).

SOUS-SECTION II

OBJECTIFS ET CRITÈRES

47. En plus des critères figurant à l'article 674 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—Petite-Patrie* (01-279), un projet visé par l'article 46 doit être évalué en fonction des objectifs et des critères suivants :

1° Objectif visant l'intégration harmonieuse du projet au tissu urbain existant tout en étant contemporain.

À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

- a) l'implantation au sol d'un bâtiment ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter le caractère général des constructions et des aménagements illustrés aux plans joints en annexes 1 et 2 au présent règlement;
- b) la composition architecturale d'un bâtiment et sa volumétrie doivent être contemporains tout en s'inscrivant dans son contexte caractérisé, notamment, par la présence de bâtiments industriels anciens et de bâtiments contemporains;

- c) le volume d'un bâtiment doit être fragmenté et varié, afin d'éviter l'effet de mur et de monotonie dû à une trop grande homogénéité;
- d) les accès aux logements et aux commerces situés au rez-de-chaussée et directement accessibles à partir du bloc commun ou d'une voie publique sont favorisés, afin de contribuer à l'animation des espaces publics;
- e) la composition des façades du bâtiment doit être variée que ce soit par son parement ou la modulation de ses ouvertures et ses saillies, afin de créer un milieu de vie vivant et animé;
- f) le traitement des aires de chargement et des lieux d'entreposage des déchets doivent s'intégrer à la composition architecturale du bâtiment, afin de minimiser leur visibilité tout en créant un tout cohérent;
- g) le niveau du plancher du rez-de-chaussée doit tendre à être au même niveau que le niveau naturel du sol adjacent.

2° Objectif visant la construction d'un bâtiment et d'infrastructures écologiques, durables et de qualité.

À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

- a) une approche environnementale est favorisée dans la conception du bâtiment en intégrant minimalement des mesures favorisant la gestion des eaux pluviales sur le site, la réduction des îlots de chaleur et l'efficacité énergétique des bâtiments, notamment dans le choix des revêtements et dans l'aménagement paysager;
- b) les matériaux de revêtement d'un bâtiment doivent être durables, de qualité et faciles d'entretien;
- c) l'implantation d'un bâtiment et la proportion de ses ouvertures doivent prendre en considération l'ensoleillement et la ventilation naturelle, afin de maximiser l'économie d'énergie;
- d) l'aménagement paysager et l'aménagement des toitures doivent minimiser les rejets d'eaux pluviales aux égouts municipaux tout en maximisant le verdissement du site;
- e) le parement, le revêtement du toit et l'aménagement paysager doivent contribuer à réduire les îlots de chaleur;
- f) les toitures végétalisées sont favorisées.

3° Objectif visant l'intégration visuelle d'un équipement technique et mécanique.

À cette fin, les critères suivants s'appliquent :

- a) l'aménagement paysager doit contribuer à atténuer la visibilité d'un cabinet hors-sol abritant un équipement électrique, mécanique ou de télécommunication, afin de contribuer à son intégration dans le paysage du site;
- b) une construction hors toit, un équipement mécanique et un écran situés sur le toit d'un bâtiment doivent être installés en retrait d'un mur extérieur, afin de minimiser leur visibilité depuis une voie publique adjacente au terrain et du bloc commun;
- c) une construction hors toit, un équipement mécanique et un écran doivent s'intégrer à la composition architecturale du bâtiment, afin de créer un tout cohérent.

4° Objectif visant à assurer une compatibilité entre les usages industriels, commerciaux et résidentiels sur le site et dans le secteur environnant.

À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

- a) la localisation et l'aménagement d'une aire de chargement doivent favoriser le confinement des nuisances en lien avec cette activité, afin de limiter les impacts négatifs sur les résidents;
- b) la localisation et l'aménagement d'un équipement mécanique doivent favoriser le confinement des nuisances en lien avec son fonctionnement, afin de minimiser leurs impacts sonores et visuels et d'assurer une qualité d'ambiance pour les résidents et les usagers des espaces extérieurs sur le site.

5° Objectif visant à favoriser la création d'un environnement unique, verdoyant, attrayant et sécuritaire pour le piéton.

À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

- a) l'aménagement paysager doit contribuer à l'unité du projet par le traitement des accès aux bâtiments, l'aménagement des cours, le choix du mobilier urbain et le type d'éclairage;
- b) l'aménagement du bloc commun doit traduire son caractère public et permettre son libre accès;

- c) l'aménagement des cours doit permettre la création de corridors écologiques majoritairement végétalisés entre le Parc Jean-Duceppe et l'emprise de la voie ferrée du Canadien Pacifique.

SECTION VII

CONDITIONS DE L'ÉMISSION D'UN PERMIS

48. Une garantie monétaire, au montant de 50 000 \$, est exigée, préalablement à l'émission d'un permis autorisant la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment, pour assurer le respect des plans approuvés en vertu du titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—Petite-Patrie (01-279)*, incluant le plan d'aménagement paysager, mais excluant l'aménagement des espaces intérieurs.

La garantie monétaire doit demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète du projet de construction et d'aménagement paysager, excluant l'aménagement des espaces intérieurs, conformément aux plans approuvés par le conseil d'arrondissement et une disposition, obligeant l'émetteur à renouveler automatiquement les conditions à la date d'échéance, devra y être incluse.

49. La garantie monétaire exigée à l'article 48 ne s'applique pas à l'émission d'un permis autorisant la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment situé sur le bloc 8 identifié au plan joint en annexe 1 au présent règlement.

50. Tout permis de construction d'un nouveau bâtiment principal ou pour une transformation impliquant un agrandissement de l'aire du bâtiment ne peut être accordé à moins que le terrain sur lequel doit être érigé le ou les bâtiments ne forme qu'un seul lot distinct sur les plans officiels du cadastre.

SECTION VIII

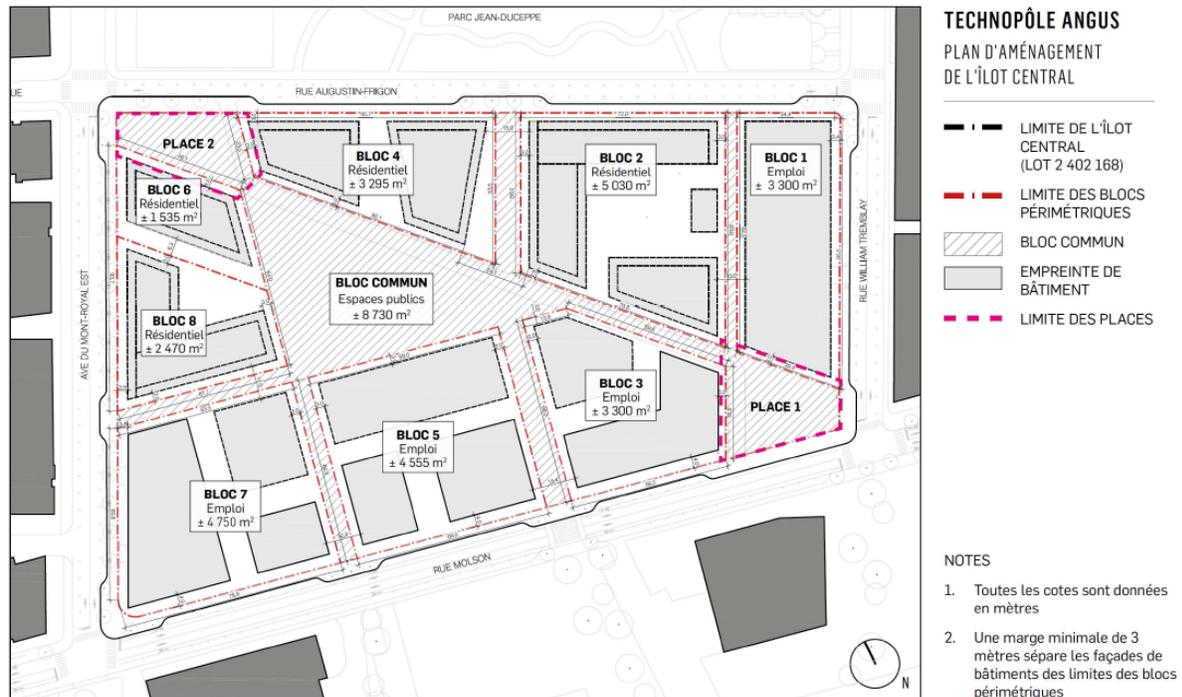
DISPOSITION PÉNALE

51. Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 679 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—Petite-Patrie (01-279)*.

ANNEXE 1

Plan intitulé « Territoire d'application »

ANNEXE 1 – Territoire d'application



ANNEXE 2

Document intitulé « Plans du projet »

Note – L'annexe 2 au projet de règlement se retrouve sur le site Internet de l'OCPM (www.ocpm.qc.ca) sous la rubrique du « Technopôle Angus – îlot central », au point 1.1.2.1.2, ou ci-dessus pour la version électronique du présent rapport.

Annexe 4 – Le projet de règlement P-04-047-183

VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du _____, le conseil de la Ville décrète :

1. La carte 2.4.1 intitulée « Le schéma des secteurs d'emplois » de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est remplacée par la carte jointe en annexe 1 au présent règlement.
2. L'illustration 2.4.1 intitulée « Les secteurs d'affaires et de commerce à densifier en relation avec la création de nouveaux corridors de transport collectif » de la partie I de ce Plan est remplacée par l'illustration jointe en annexe 2 au présent règlement.
3. L'illustration 2.4.2 intitulée « Les secteurs d'emplois à réaménager en relation avec des interventions structurantes sur le réseau routier » de la partie I de ce Plan est remplacée par l'illustration jointe en annexe 3 au présent règlement.
4. L'illustration 2.4.3 intitulée « Les grands sites industriels désaffectés à mettre en valeur à des fins d'emplois » de la partie I de ce Plan est remplacée par l'illustration jointe en annexe 4 au présent règlement.
5. L'illustration 2.4.4 intitulée « Les secteurs propices à une transformation à des fins d'activités mixtes » de la partie I de ce Plan est remplacée par l'illustration jointe en annexe 5 au présent règlement.
6. La carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol » de la partie I de ce Plan est remplacée par la carte jointe en annexe 6 au présent règlement.
7. La carte intitulée « La synthèse des orientations pan-montréalaises » du chapitre 21 de la partie II de ce Plan est remplacée par la carte jointe en annexe 7 au présent règlement.
8. La page 20 du chapitre 21 de la partie II de ce Plan est modifiée par l'insertion, à la suite de l'alinéa relatif au secteur du Technopôle Angus, de la phrase suivante :

« Le secteur identifié comme activités diversifiées sur l'illustration ci-dessous s'inscrit dans la vision stratégique du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal en améliorant le cadre de vie et en favorisant un développement durable par la création d'un véritable milieu de vie complet susceptible d'attirer de nouveaux emplois grâce, notamment, à la mixité des fonctions, à la présence de logements diversifiés et abordables, d'espaces libres conviviaux et de qualité et aux mesures environnementales innovatrices. ».

9. L'illustration de la page 20 du chapitre 21 de la partie II de ce Plan est remplacée par l'illustration relative aux secteurs d'emplois et d'activités diversifiées jointe en annexe 8 au présent règlement.

10. La carte intitulée « Le concept d'organisation spatiale » du chapitre 21 de la partie II de ce Plan est remplacée par la carte jointe en annexe 9 au présent règlement.

11. La carte intitulée « L'affectation du sol » du chapitre 21 de la Partie II de ce plan est remplacée par la partie correspondant au territoire de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie de la carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol » jointe en annexe 6 au présent règlement.

ANNEXE 1

CARTE 2.4.1 INTITULÉE « LE SCHÉMA DES SECTEURS D'EMPLOIS »

ANNEXE 2

ILLUSTRATION 2.4.1 INTITULÉE « LES SECTEURS D'AFFAIRES ET DE COMMERCE À DENSIFIER EN RELATION AVEC LA CRÉATION DE NOUVEAUX CORRIDORS DE TRANSPORT COLLECTIF »

ANNEXE 3

ILLUSTRATION 2.4.2 INTITULÉE « LES SECTEURS D'EMPLOIS À RÉAMÉNER EN RELATION AVEC DES INTERVENTIONS STRUCTURANTES SUR LE RÉSEAU ROUTIER »

ANNEXE 4

ILLUSTRATION 2.4.3 INTITULÉE « LES GRANDS SITES INDUSTRIELS DÉSAFFECTÉS À METTRE EN VALEUR À DES FINS D'EMPLOIS »

ANNEXE 5

ILLUSTRATION 2.4.4 INTITULÉE « LES SECTEURS PROPICES À UNE TRANSFORMATION À DES FINS D'ACTIVITÉS MIXTES »

ANNEXE 6

CARTE 3.1.1 INTITULÉE « L'AFFECTATION DU SOL »

ANNEXE 7

CARTE INTITULÉE « LA SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS PAN-MONTRÉALAISES »

ANNEXE 8

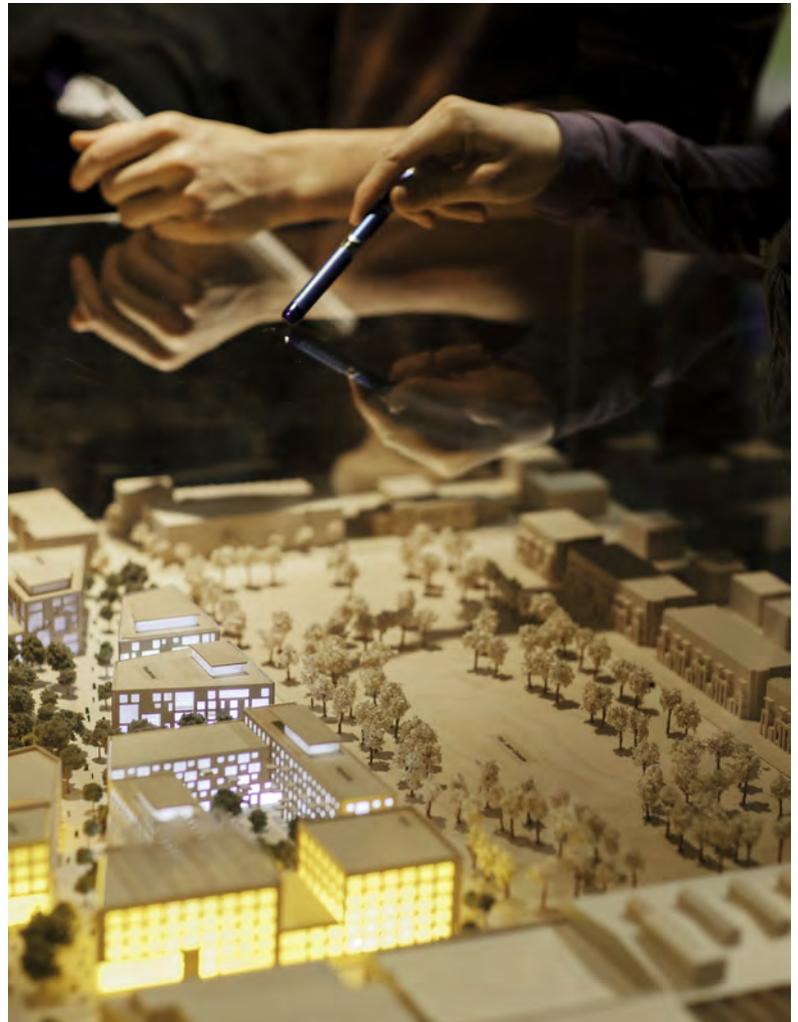
Illustration relative aux secteurs d'emplois et d'activités diversifiées

ANNEXE 9

CARTE INTITULÉE « LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE »

Note - Ces annexes au projet de règlement se retrouvent sur le site Internet de l'OCPM (www.ocpm.qc.ca) sous la rubrique « Technopôle Angus – îlot central », au points 1.2.2.1.1, ou ci-dessus pour la version électronique du présent rapport.







LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.



 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec)
H3A 1X6

 Téléphone : 514 872-3568

Suivez l'OCPM sur...



ocpm.qc.ca