

Analyse – projet mixte ilot central du technopôle Angus

Le quartier des Shop Angus est un milieu de vie exceptionnel. Je suis résident de Rosemont depuis ma naissance. J'habite le secteur Angus depuis 2000 et plus spécifiquement sur la rue André-Laurendeau depuis 2014. Actuellement essentiellement résidentiel avec une pointe industrielle et commerciale, le quartier des Shop Angus offre à ses résidents une qualité de vie enviable. L'équilibre actuel est cependant très fragile et les développements futurs risquent de le transformer et peut-être même de le dénaturer. On compte déjà les projets Solotech, Norampac, Müv, U31 et Angus Avenue du Mont-Royal. Ils vont amener plusieurs centaines de nouveaux résidents augmentant du coup la densité du quartier et mettant une pression importante sur la qualité de vie des résidents. La SDA propose un projet de développement de l'ilot central du technopôle Angus qui m'apparaît problématique à plusieurs égards. Je vais élaborer sur la densité de l'occupation du territoire selon le projet actuel, son impact sur la circulation et le stationnement, sur l'ensoleillement et sur l'utilisation des services en gardant toujours en tête la qualité de vie des résidents.

Densité

Le 23 mars dernier à l'émission **Le 15-18** diffusée à la Première chaîne de Radio-Canada, j'ai entendu madame Fannie Dagenais, directrice de l'Observatoire des tout-petits de la fondation Lucie et André Chagnon, affirmer « un enfant qui vit dans un logement trop petit avec plusieurs membres de sa famille a plus de risques de connaître des problèmes de santé (dont maladies gastro-intestinales, maladies respiratoires...). Elle a relevé que 1 famille sur 5 vit dans un logement inapproprié / trop cher pour ses moyens. Cela amène les ménages à s'entasser. Elle soulève que 4 personnes (i.e. 2 adultes et 2 enfants) qui vivent dans un « 4 ½ », ça peut être considéré comme du surpeuplement.

À la même émission, Dr Marie-France Raynault, de la Direction de la santé publique, a présenté les résultats d'une étude qui mentionnait qu'une trop grande densité conduisait à une cascade inquiétante : parents déprimés, ralentissement du développement des enfants, sous-stimulation, stress chronique, baisse de la capacité de défense face aux infections, asthme, retard dans l'apprentissage, risque de décrochage scolaire...

Toutes deux s'entendaient pour dire qu'il y a une pénurie de grands logements, privés ou sociaux à Montréal. Dr Raynault évoquait une étude américaine démontrant une amélioration dans le développement des enfants qui ont eu accès à un logement social.

Cette mise en contexte m'amène à discuter du projet de la SDA. Lors de la séance d'information du 28 mars dernier, j'ai appris que le projet actuel amènera 2500 nouveaux résidents (à raison de 400 unités d'habitation dont 80 unités de logement social) et 1500 nouveaux travailleurs d'ici 2021. On y décrivait que les logements compteraient de 2 à 3 chambres à coucher pour une superficie allant de 950 à 1200 pi². Le document présenté par le représentant de la ville de Montréal précisait que la densité actuelle permise est de 3. La hauteur maximale des bâtiments est de 20m pour un maximum de 4 étages. Enfin, la marge avant et l'alignement de construction sont réglementés en vertu du Titre VIII. Je vous réfère à l'annexe 1 pour retrouver les informations telles qu'elles ont été présentées lors de la rencontre d'information.

Ce qui me dérange avec le projet actuel, c'est une augmentation trop importante de la densité d'occupation du territoire. Le promoteur demande des dérogations au règlement d'urbanisme 01-279. D'abord, on voudrait permettre une densité accrue à 3,5 pour le bloc 8, précisément ciblé pour le logement social. Je ne suis pas urbaniste et je n'ai pas les connaissances pour apprécier ces valeurs. Je n'ai pas non plus les données sur la densité actuelle du secteur. Cependant, il est clair que l'apport d'un nombre important de nouveaux occupants ne peut qu'augmenter la densité par rapport à

la situation actuelle. Je suis favorable à l'implantation de logements sociaux. Mon souci provient du fait que pour le seul bâtiment dont la vocation est le logement social, on aurait une densité supérieure à tous les autres bâtiments. Les positions des expertes ci-haut mentionnées me porte à croire que la dérogation demandée par le promoteur n'est pas dans l'intérêt de la qualité de vie des futurs résidents. Veut-on vraiment créer une zone de seconde classe pour les logements sociaux ? Lors de la rencontre d'information du 28 mars dernier, les représentants de la Ville ont mentionné que les futurs niveaux de densité respectent les normes en vigueur. Le promoteur nous a aussi souligné que le terrain se situe à Montréal et qu'on ne peut pas s'attendre à reproduire une banlieue. Je répliquerai que, même si je n'ai pas de données chiffrées précises, il s'agit visiblement d'une détérioration par rapport à la situation actuelle. Encore, on peut se contenter de respecter les normes. Devant un tableau vierge, pourquoi ne pas oser espérer créer un milieu de vie qui dépasse les normes ? Pour l'intégration dans l'environnement actuel, pour le maintien de la qualité de vie et pour favoriser l'équilibre, ma proposition serait de revoir à la baisse le nombres de bâtiments et accroître la grandeur des logements afin de créer un véritable milieu de vie propice à l'établissement et à la rétention des familles dans Angus.

Hauteur maximale

Le promoteur demande aussi une dérogation quant à la hauteur maximale des bâtiments. Celle-ci passerait à 20m avec un maximum de 6 étages. Suite à la pression citoyenne, le projet actuel est déjà une modification par rapport au projet initial. Cette préoccupation face à l'acceptabilité sociale mérite d'être soulignée. À l'annexe 2 on retrouve un profil de la typologie et de hauteur pour le secteur. On remarque mis à part les bâtiments de Locoshop (étant donné son caractère patrimonial qui donne son cachet à Angus je considère qu'il est intouchable), de la clinique médicale et de l'Ordre des infirmières, tous les bâtiments actuels sont d'une hauteur n'excédant pas 19m. Aussi, les bâtiments actuels sont tous de 4 étages ou moins. Je comprends bien que l'équilibre du projet nécessite un nombre critique d'unités. Le projet dans sa version

actuelle a fait passer le nombre d'étages de 6 à 4. Afin de créer des unités spacieuses où il fait bon vivre, je m'explique mal qu'on puisse faire entrer le même nombre d'unités en passant de 4 étages à 6 étages pour la même hauteur.

Le projet évoque l'installation d'une école à l'angle de Molson et Mont-Royal. Plusieurs intervenants ont applaudi cette initiative étant donnés les besoins actuels et futurs. Et j'en suis. Ma préoccupation est face à l'implantation physique dans le projet. J'ai bien compris qu'il s'agirait d'une école de 4 étages. J'ai peut-être un manque de vision, mais je conçois mal qu'il n'y ait pas de cour – on a mentionné qu'elle serait sur le toit... Au point de vue de la sécurité et de la commodité, je ne comprends pas. Aussi, pour vivre dans le quartier, je vous assure que le vent est très important à cette hauteur. Il faudra faire preuve de prudence...

Pour l'intégration dans l'environnement actuel, pour le maintien de la qualité de vie et pour favoriser l'équilibre, ma proposition serait de revoir à la baisse la hauteur maximale des bâtiments à 19m et de diminuer le nombre d'étages maximum afin de créer un véritable milieu de vie propice à l'établissement et à la rétention des familles dans Angus.

Marge avant et alignement de construction

En ce qui concerne la marge avant et l'alignement de construction, ce sont des termes techniques qui me dépassent un peu. Ma perception de ce concept est la distance qu'il y aurait entre le bâtiment et la rue de même que l'écart dans l'alignement des bâtiments. Les limites actuelles sont établies par le titre VIII du règlement d'urbanisme 01-279. La dérogation demandée est que ces dimensions soient de minimum 3m par rapport à la rue William-Tremblay, de 3,5m par rapport à l'avenue Mont-Royal et de 4m par rapport à la rue Molson. Pour votre gouverne, sur Mont-Royal au coin de André-Laurendeau, le bâtiment est en retrait de 27 pieds (8,2m) par rapport à la chaussée. Le tronçon de l'avenue Mont-Royal entre Augustin-Frigon et Molson est

déjà plus étroit que la portion plus à l'est de l'avenue Mont-Royal. J'ai une préoccupation purement romantique par rapport à la vue sur la montagne. On m'a assuré que le retrait par rapport à la rue est calculé pour préserver la vue que l'on a tout le long de l'avenue Mont-Royal. Ma crainte est que le retrait proposé n'assure pas le maintien de cette richesse. Pour l'intégration dans l'environnement actuel, pour le maintien de la qualité de vie et pour favoriser l'équilibre, ma proposition serait de revoir à la baisse les marges par rapport aux rues William-Tremblay, Molson, Mont-Royal et Augustin à 27 pieds (8,2m) afin de créer un véritable milieu de vie propice à l'établissement et à la rétention des familles dans Angus.

Stationnement et circulation

L'augmentation importante du nombre de résidents et de travailleurs dans le secteur Angus exerce inévitablement une pression sur la circulation automobile et le stationnement. Avec 2500 nouveaux résidents et 1500 nouveaux travailleurs dans le secteur, il faut prévoir le coup. D'après les données présentées lors de la séance d'information du 28 mars dernier, le projet prévoit l'ajout de 540 places de stationnement sous-terrain (120 de plus que ce qu'exige la réglementation). On y indique aussi que le nombre de cases sur rue passera de 389 à 360 (annexe 3). Parce que nous sommes en 2017, les modes alternatifs de transport sont incontournables et doivent être optimisés. Une citoyenne a fait part d'une préoccupation en égard à l'offre de transport en commun. Je souligne avec enthousiasme l'intégration d'une salle de spectacle dans le projet. Néanmoins, je suis sceptique quant à la fluidité de l'intégration de tout ce monde. À l'heure actuelle, le stationnement n'est pas permis sur Mont-Royal entre Augustin-Frigon et Molson. Je ne connais pas la réglementation, mais l'ajout d'une école spécifiquement à cet endroit va créer une pression supplémentaire. En semaine, pendant le jour, avec l'achalandage actuel, le stationnement est souvent difficile. Évidemment, lors de la collecte de la neige et les jours d'interdictions pour l'entretien des rues, la situation est encore plus difficile. Le développement des autres projets immobiliers ne fera qu'envenimer la situation. Dans sa présentation, le représentant de

la Ville a indiqué que l'offre de stationnement **devrait** répondre à la demande. Nous sommes à Montréal. Il ne faut pas s'attendre à vivre comme en banlieue. Mais ce facteur contribue à notre qualité de vie actuelle et je souhaite la préserver au maximum.

La circulation automobile est un autre aspect dont je souhaite discuter. Le représentant de la ville a mentionné que le projet actuel aurait un impact peu important, si ce n'est sur le virage à gauche sur le boulevard St-Joseph vers la rue Molson. Les infrastructures actuelles seraient en mesure d'absorber le volume supplémentaire. Encore une fois, parce que nous sommes en 2017, les modes alternatifs de transport sont incontournables et doivent être optimisés. Je n'ai pas d'études probantes à citer, mais la perception que l'on a est que la circulation le matin dans le secteur est déjà importante. Il est déjà souvent difficile de traverser à pied les rues Mont-Royal et William-Tremblay. L'école projetée va aussi amener une préoccupation à cet égard. Pour l'intégration dans l'environnement actuel, pour le maintien de la qualité de vie et pour favoriser l'équilibre, ma proposition serait de revoir à la baisse le nombre de bâtiments du projet afin de créer un véritable milieu de vie propice à l'établissement et à la rétention des familles dans Angus.

Ensoleillement

J'ai déjà discuté de l'impact de la hauteur des bâtiments. Un autre aspect à évaluer est la répercussion sur l'ensoleillement. À l'annexe 4, j'ai reproduit la maquette représentant l'ensoleillement au solstice d'hiver. Nous sommes à Montréal et non pas en banlieue. À New York, un problème se profile actuellement autour du Central Park. La hauteur des gratte-ciel est en pleine ascension. L'impact est tel que certains ont même renommé le parc « Central Dark ». Sur la maquette, au solstice d'hiver, on remarque un point central qui est dans l'obscurité tout au cours de la journée. Je suis bien conscient que c'est le point extrême mais cela illustre bien l'impact de la densité de l'occupation du terrain de même que la hauteur des bâtiments. Par exemple, à proximité, dans le récent développement sur Mont-Royal entre André-Laurendeau et

Augustin-Frigon, les bâtiments sont espacés au plus large de 35 pieds (10,6m). À noter qu'il s'agit de bâtiments de 4 étages (de moins de 20m) au sud et de 3 étages (de moins de 20m) au nord. Déjà la luminosité n'y est pas très généreuse. Il y a aussi un sentiment d'effet couloir. Je n'ai pas de données scientifiques pour illustrer cette perception et je sais qu'une étude a été faite spécifiquement sur ce point. On nous répète que le projet respecte les normes. Encore une fois, on peut se contenter de respecter les normes. Devant un tableau vierge, pourquoi ne pas oser espérer créer un milieu de vie qui dépasse les normes ? Pour l'intégration dans l'environnement actuel, pour le maintien de la qualité de vie et pour favoriser l'équilibre, ma proposition serait de revoir à la baisse le nombre de bâtiments et de diminuer la hauteur maximale permise à 19m afin de créer un véritable milieu de vie propice à l'établissement et à la rétention des familles dans Angus.

Utilisation des services

Lors de la séance du 28 mars dernier, plusieurs intervenants ont fait part de leur inquiétude par rapport à l'utilisation des services. On y a fait notamment mention de l'utilisation des écoles et CPE, de la clinique et du parc Jean-Duceppe. Le représentant de la SDA a fait valoir qu'il était bien conscient de cet état de chose, d'où le projet d'implantation d'une école. Je conçois bien qu'il s'agit d'une implantation complexe et qu'il y a un grand nombre d'intervenants impliqués. Aussi, on ne peut pas forcer les médecins à venir pratiquer dans Angus. Si la demande actuelle en service excède déjà l'offre disponible, je conçois mal comment l'arrivée de 2500 nouveaux résidents et 1500 nouveaux travailleurs pourrait améliorer la situation.

On a aussi souligné que le milieu est isolé et que l'offre de service à proximité est faible, notamment en ce qui concerne la restauration et les magasins d'alimentation. Cet argument a été utilisé pour justifier la forte concentration de commerces dans le projet. À mon avis, cet argument est un peu exagéré. Au point de vue de la restauration, il y a déjà quelques établissements établis tout près (ex. le CaféShop,

Mamie Clafouti, Hoggan et Beaufort...). C'est sans compter la proximité de la rue Masson à moins de 1,1km et 16 minutes de marche où on retrouve déjà un nombre important de restaurant mais aussi de locaux commerciaux vides. À mon sens, la Ville devrait plutôt travailler dans le sens d'une revitalisation des infrastructures existante. Aussi, dans un rayon de 1,1km à moins de 16 minutes de marche, j'ai recensé au moins 4 épiceries importantes (Maxi au centre Maisonneuve, Provigo le marché dans Angus même, Métro St-Joseph et Maxi sur la rue Masson). Pour l'intégration dans l'environnement actuel, pour le maintien de la qualité de vie et pour favoriser l'équilibre, ma proposition serait de revoir à la baisse le nombres de bâtiments afin de créer un véritable milieu de vie propice à l'établissement et à la rétention des familles dans Angus.

Conclusion

Le quartier des Shop Angus est un milieu de vie exceptionnel. La qualité de vie y est très agréable. Le tissu social est fantastique. Il y a même une communauté canine très sympathique. J'ai espoir qu'à la lumière de mon mémoire, vous avez pu constater à quel point j'aime vivre dans Angus et à quel point je suis attaché à ce quartier. J'espère que mes recommandations sauront éclairer votre réflexion et qu'elles aideront les autorités compétentes non seulement à transformer le quartier mais aussi à le préserver comme un véritable milieu de vie propice à l'établissement et à la rétention des familles dans Angus.

Annexe 1

Le projet

AFFECTATION	SUPERFICIE BRUTE
RÉSIDENTIELLE	38 000 m ²
EMPLOI	45 000m ²
COMMERCIALE / COMMUNAUTAIRE	3 000 m ²
TOTAL	86 000 m²

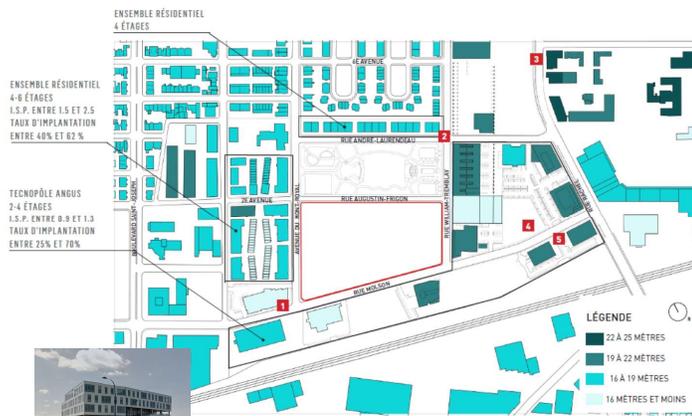


- Deux bâtiments répartis en plusieurs phases (blocs)
- 52 % emplois
- 400 logements
- 80 % de logements abordables, dont 35 % pouvant répondre aux besoins des familles
- 20 % de logements sociaux
- 540 unités de stationnement intérieur
- Maximum 6 étages, 20 m
- Densité maximale de 3, sauf bloc 8 à 3.5

L'objectif est de redistribuer la densité permise de manière à dégager le sol pour permettre l'aménagement d'espaces publics de qualité.

Annexe 2

Évolution du secteur – Typologie et hauteur



Annexe 3

Étude d'impact sur la circulation et le stationnement



- **Transport collectif**

- Relier la ligne d'autobus 25 (Angus) à la station de métro Préfontaine;
- Offrir le programme Voyagez futé;
- Offrir 3 % des unités de stationnement à l'auto-partage.

- **Stationnement**

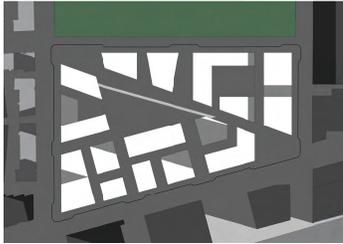
- Aucune dérogation au nombre de stationnements.
- L'offre de stationnements devrait répondre à la demande.
- Mesures de gestion du stationnement.

- **Circulation**

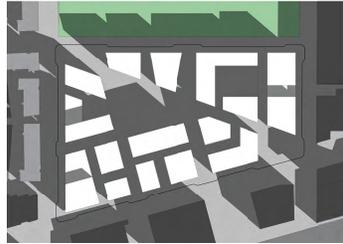
- Faible impact sur la circulation.
- Détérioration du virage à gauche à l'intersection du boulevard St-Joseph et la rue Molson.

Annexe 4

> ENSOLEILLEMENT



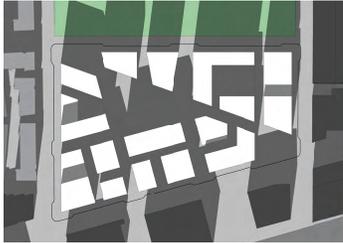
SOLSTICE D'HIVER 8h



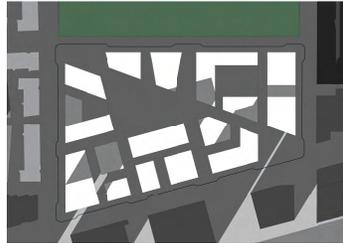
SOLSTICE D'HIVER 10h



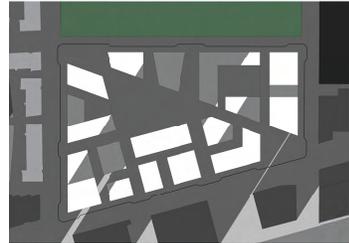
SOLSTICE D'HIVER 12h



SOLSTICE D'HIVER 14h



SOLSTICE D'HIVER 16h



SOLSTICE D'HIVER 18h

