

INTRODUCTION

Monsieur et Mesdames les Commissaires,

Je n'ai pas l'habitude d'écrire des mémoires comme celui-ci. Je l'écris dans mes mots, selon mes souvenirs. J'habite dans le quartier depuis juin 2008. J'ai participé à toutes les réunions et présentations sur le projet. Je me suis impliquée en 2016 comme co-fondatrice du comité Avenir Angus. J'ai rencontré beaucoup de gens du quartier. Ce que je vais vous dire est d'abord en mon nom, mais c'est aussi ce que la grande majorité des résidents m'ont dit quand je les ai rencontrés personnellement.

Ma présentation suit la chronologie des événements tels que je les ai vécus.

Je vous présente cela pour que vous sachiez que nous étions au départ curieux et ouverts à ce projet. Notre ouverture s'est transformée en inquiétude suite aux constructions mal planifiées dans le quartier et aux questions restées sans réponse.

CHRONOLOGIE DES ÉVÈNEMENTS

Assemblée publique de 2013

Je me souviens à peine de la première assemblée publique en septembre 2013. On parlait alors de 230 logements, notamment des maisons de ville « abordables ». Aucun élément du projet ne parlait de 6 étages. Déjà, ce qui m'a frappé c'est que le promoteur parlait de consulter le public mais en fait il n'avait pas du tout consulté les premiers concernés : les résidents du quartier.

Semaine du 9 mai

On affiche une annonce 8 ½x11 pouces en plein centre du terrain nous indiquant une assemblée publique de consultation lundi le **30 mai 2017**. Le projet comprend alors une quinzaine d'immeubles de 8 étages pour le résidentiel, soit 500 unités d'habitations. Et aussi des tours de bureaux (1 500 - 2 000 emplois) avec 540 stationnements.

Le jour même, une citoyenne du cartier se mobilise et prépare un document avec ces informations et les distribue sur chaque voiture dans le quartier environnant. Je me suis joint à elle afin d'informer le plus de gens possible.

Du même coup une autre citoyenne crée une page sur Facebook et une pétition contre ce projet est lancée. Nous avons obtenu un total de 203 signatures en très peu de temps.

Les gens se mobilisent et la grogne s'installe!

25 mai 2016

Le promoteur rencontre les citoyens, question de promouvoir son projet

Étant donné le grand nombre d'opposants mobilisés pour cette soirée d'information. M. Yaccarini décide d'annuler l'assemblée spéciale devant le conseil d'arrondissement. Deux jours plus tard, le 27 mai, une simple affiche sur le terrain nous informe que cette consultation est annulée.

Deux personnes du comité Avenir Angus, Mélanie Chaperon et moi, se sont présentées à cette soirée pour informer les gens que la rencontre n'aura pas lieu! Car peu étaient au courant, le délai trop court.

6 juin 2016

Rencontre mensuelle le premier lundi du mois de juin

Trois futurs membres d'Avenir Angus se sont présentés à l'Assemblée mensuelle de la ville pour questionner sur le Projet :

- Katie Desrochers

Plus de 200 citoyens du secteur Angus ont manifesté leur inquiétude par une pétition face au projet de développement présenté par la Société de développement Angus. Devant l'ampleur de ce projet et le nombre d'étages proposé (6 ou 8), ils craignent de perdre leur qualité de vie, ce qui pourrait avoir pour effet de les dissuader de demeurer en ville. Cependant, comme résidents, nous avons envie de contribuer positivement aux améliorations qui seront proposées par le promoteur. Pouvons-nous compter sur votre collaboration pour nous tenir au courant de toutes les démarches sur ce dossier?

- Vincent Cazalis

Si la Société de développement Angus demande des dérogations, soit au Règlement d'urbanisme ou au Règlement de lotissement de l'arrondissement Rosemont Petite-Patrie, et que les conditions pour l'ouverture d'un registre sont réunies, pouvez-vous garantir aux citoyens qui souhaitent participer au registre que tout projet de résolution lié à ces demandes sera soumis au processus d'approbation référendaire prévu au Chapitre IV de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme?

- Annick Coulombe

Le projet envisagé augmentera la circulation du secteur de façon considérable, ce qui a un impact inévitable sur la sécurité. De plus les espaces verts si précieux quand on vit en ville seront réduits, ce qui va à l'encontre de l'objectif d'offrir un environnement familial dans de telles conditions. Comment concilier un projet de nature familiale avec une telle densification?

1^{er} juillet 2016

SONDAGE EN LIGNE

11 personnes s'unissent pour former un comité. Nous le nommons **Avenir Angus** pour marquer notre volonté de contribuer positivement au débat. Nous décidons de sonder les gens des zones visées afin de prendre le pouls de la population. Le sondage est en ligne le **1^{er} juillet**, au beau milieu des vacances d'été. Nous avons recueilli 222 réponses dont 88.8% dans les zones directement visées par un éventuel référendum.

Mi-Juillet 2016

Rencontre au bureau de la Ville de Rosemont

Mme Érika Duchesne & M. Marc-André Gadoury

Nous sommes cinq membres du Comité Avenir Angus à rencontrer ces deux conseillers d'arrondissement pour faire part de nos inquiétudes face au projet et demander conseil.

22 août 2017

FIN DU SONDAGE

Les grandes lignes du sondage

222 répondants (197 dans zones visée)

72% pensent que le projet ne respecte pas la trame urbaine environnante.

82% sont en faveur de commerce de proximité.

65% désirent une école primaire.

57% acceptent des bureaux d'une hauteur maximum 16 mètres tout inclus

68% acceptent des résidences d'une hauteur de 16 mètres tout inclus, 23% ne veulent rien, 4% acceptent 22 mètres (William Tremblay seulement et/ou 16m ailleurs)

67% jugent que le promoteur et la ville doivent tenir compte de l'investissement fait par les propriétaires actuels, de façon à évaluer une dévaluation.

82% craignent des problèmes majeurs de stationnements

80% (à l'époque du projet de 500 condos et 1500 à 2 000 travailleurs), considèrent que 540 aires de stationnements intérieurs sera insuffisantes!

87% ne trouvent pas crédible la conclusion de l'étude faite en septembre 2015 qui indique que le projet Angus II aura un faible impact sur la circulation.

EXEMPLES DE SUGGESTIONS DES CITOYENS

- CPE
- Continuité ET/OU extension du parc Jean-Duceppe
- Jardins communautaires
- Réserver le terrain pour un lieu de sport et de plein air (patinoire, équipement pour s'entraîner dehors, terrain soccer)
- École primaire
- Clinique médicale (l'actuelle a de longues listes d'attentes)
- Café avec ou sans alcool
- Piscine
- Bibliothèque

Commentaires des participants du sondage

88 commentaires au sondage

Plus de 20 commentaires: Densité et saturation du secteur beaucoup trop grandes

Plus de 20 commentaires : Sécurité, circulation trop dense, manque de stationnement

Plus de 10 commentaires : Harmonie du quartier non respectée

Plus de 10 commentaires : Inquiétude sur la hauteur des immeubles

Plus de 10 commentaires : Parc déjà bondé.

4 commentaires : Favorables au projet tel quel.

17 août 2016

Rencontre avec M. Christian Yaccarini

Quatre membres du comité Avenir Angus rencontrent le président de la SDA pour fournir les résultats du sondage. M. Yaccarini nous reçoit poliment et dit qu'il nous donnera bientôt des nouvelles. La SDA ne nous a pas contactés depuis.

28 mars 2017

1^{ère} rencontre avec l'OCPM

J'ai été la dernière à poser mes questions ce soir-là. J'ai pu constater que le promoteur avait beaucoup de difficulté à répondre à une question en particulier, soit celle sur les espaces de stationnements.

Une première étude a été faite en 2013 et mise à jour en septembre 2015. Depuis, plusieurs nouveaux immeubles ont été construits, d'autres sont en construction ou planifiés.

La Arrondissement et le promoteur affirment que tout est conforme et qu'ils ont tenu compte des développements en cours ou à venir. Sur quelles études se basent-ils? Les études déposées par le promoteur ne tiennent pas compte des facteurs et projets suivants :

- ✓ U31 (400 condos)
- ✓ Mont-Royal (350 condos Axco)
- ✓ 6 étages Axco à construire (48 condos à ma connaissance, à vérifier)
- ✓ Espace Solotech (6 étages – 302 condos)
- ✓ MUV (1 200 condos)
- ✓ L'Ordre des infirmières (plusieurs employés)
- ✓ Les interdictions de stationnement d'un côté de rue du 1^{er} avril au 1^{er} décembre, dont la rue Molson de nuit des deux côté, qui nuira encore plus aux résidants.
- ✓ Nouvellement, l'importance que met l'Arrondissement sur le stationnement interdit sur les coins de rues même s'il y a un arrêt dans toutes les directions.
- ✓ Saillies végétales qui enlèveront des cases de stationnement sur le quadrilatère en question.
- ✓ Aussi, les bureaux de la compagnie TAXELCO (Taxi Diamond, Taxi Hochelaga et Taxi Teo) qui vont bientôt déménager au Technopôle Angus, avec tous les déplacements que ça implique. Plus de 2 000 voitures d'ici 2019.
- ✓ L'Autre Marché Angus est présent chaque été. Avec ses fermetures de rues amplifiant les problèmes de stationnement!

En ce qui concerne le **stationnement** :

Nous avons eu quelques échanges au sujet du **stationnement** et M. Yaccarini ne répondait guère à ma question, à savoir comment 540 stationnements pourraient être suffisants pour :

- Minimum de 1 500 travailleurs
- 320 condos plus 80 unités de logements sociaux

1^{ère} Solution

- Autobus 25 qui desservira mieux le secteur

2^{ème} solution

- 540 stationnements qui se partageront l'espace de jour et de soir/nuit
- Autobus 25

3^{ème} solution

- Si jamais il y a un problème, on avisera au moment venu.

Mes conclusions face à ces solutions du promoteur se résument ainsi :

- ✓ La grande majorité des gens prendront le transport en commun, incluant les familles avec deux enfants. Ce qui n'est pas réaliste.
- ✓ il n'est pas vrai que les travailleurs habiteront généralement à côté de leur lieu de travail
- ✓ il n'est pas vrai que beaucoup viendront en vélo, même l'hiver, c'est encore plus irréaliste. Le Bixi, entre autre n'étant pas disponible 5 mois

En conséquence, il y aura un manque flagrant de stationnement. 1500 travailleurs plus 400 habitations font beaucoup plus de trafic que ce que le site n'est capable d'accueillir, même en tenant compte des aménagements promis par le promoteur.

Le problème est déjà bien réel. Il va s'aggraver. Tous s'en inquiètent sauf le promoteur et l'Arrondissement.

En ce qui concerne la **circulation** :

La deuxième étude sur la circulation, faite en septembre 2015, mesure l'engorgement des voies d'accès au site. Les experts accordent la note « D » aux temps d'attente sur trois intersections : Molson/St-Joseph, Molson/Rachel et André-Laurendeau/Rachel.

En ce qui concerne **l'architecture et l'aménagement** :

- ✓ Le projet est beau quand on le considère seul, sur plan
- ✓ Il est certifié LEED, vert, écologique
- ✓ Mais il ne cadre pas ici! Je vous explique...

- Il n'est pas harmonieux avec le reste des Shop Angus, le standard des briques rouges style usines n'y est pas. Tout comme l'Ordre des infirmières et les blocs Axco sur Mont-Royal qui détonnent avec le reste.
- C'est comme si on voulait bâtir un village gaulois. Le promoteur n'est pas Astérix, et nous les résidents ne sommes pas les méchants Romains!
- Presque aucun espace vert n'est prévu sur ce terrain
- Bétonné et blanc de partout, comme le MUV et l'Ordre des infirmières, ce que plusieurs trouvent laid, froid, sans âme;
- D'autres projets du quartier, notamment le projet Axco sur Mont-Royal, avaient l'air spacieux et invitants lorsqu'on regardait les plans. On pensait qu'il serait plaisant pour tous d'aller y prendre une marche. En réalité, on ne s'y s'en pas du tout à l'aise comme passants. On a l'impression de passer directement dans les salons des gens tellement les allées sont si étroites. Les allées du projet de la SDA ont l'air du même genre.
- Le manque de commerces à proximités, 3 000m Carré aux extrémités de la rue diagonale est prévue seulement, c'est peu car les gens encore pensent que ce sera bien plus

Je reprends une parole d'un citoyen le 28 mars 2017 : «Pourquoi nous mettre un mur de béton toute le long d'Augustin Frigon? Pourquoi densifier autant? À part le côté financier?» Plusieurs ont applaudi à cette affirmation.

Pourquoi on ne s'intéresse pas aux citoyens, à leurs besoins, eux qui sont les pionniers des Shop Angus? Si le promoteur a contribué à la création du quartier, ce sont les résidents qui en font ce qu'il est aujourd'hui :

- ✓ Un quartier familial
- ✓ Tranquille
- ✓ Harmonieux
- ✓ Sécuritaire
- ✓ Près du centre-ville

3 avril-20 avril 2017

Rencontres avec les citoyens - porte à porte

Plusieurs membres du comité font du porte à porte. J'ai moi-même passé 15 heures à rencontrer les gens du quartier, j'ai remarqué que les opinions ont beaucoup évolués depuis.

Nous n'avons pas eu le temps de cogner à toutes les portes. Parmi les gens à qui nous avons eu la chance de parler, plusieurs croyaient que la ville avait déjà adopté l'ensemble du projet, y compris le zonage résidentiel.

Si nous avons eu le temps de faire le tour complet, je suis certaine qu'il y en aurait encore plus ici pour parler ou laisser des commentaires écrits. Nous avons informé le plus de gens possible. J'ai déjà mentionné ailleurs plusieurs craintes des résidents du quartier. J'en ajoute deux ici car j'espère que vous en tiendrez compte dans votre rapport :

- 1) Le promoteur parle de 8 ou 10 ans de travaux de construction. Je pense qu'on devrait savoir comment le promoteur et la ville vont s'arranger pour réduire l'impact des travaux sur les résidents avant la première pelletée de terre. C'est sûr que le meilleur moyen serait de ne rien construire du tout...
- 2) Le site est un ancien dépotoir. Le promoteur a fait une première décontamination de surface. Comme il veut creuser un stationnement souterrain, il va devoir décontaminer en profondeur. Il serait normal de savoir comment ils vont s'y prendre pour contrôler la pollution de l'air durant les travaux.

14 AVRIL 2017

Rencontre avec les travailleurs des environs

PÉTITION des TRAVAILLEURS du Technopôle

Parmi les travailleurs que nous avons rencontrés, personne n'était au courant de l'usage proposé pour le terrain vacant. Ils ont tout de suite fait le lien en rapport avec le stationnement.

- ✓ Le comité s'est pris en retard pour cette pétition mais nous avons quand même noté les inquiétudes et objections de nombreux travailleurs concernant le manque de stationnement. Les gens arrivent plus tôt au travail seulement pour avoir une place.
- ✓ Nous avons contacté :
 - L'Ordre des infirmières
 - La clinique médicale Angus
 - Octasic
 - Effigis Geo Solutions

Je communiquerai les résultats de la pétition aux entreprises à la Commission lors de ma présentation orale.

Pourquoi refuser le projet tel que présenté

Nous avons été choqués par les deux derniers projets (L'Ordre des infirmières et AXCO) mais nous n'avons pas pu nous mobiliser à temps. Ces audiences sont notre première vraie occasion d'être écoutés, et peut-être de changer les choses pour le mieux.

ARCHITECTURE

- ✓ Notre quartier est harmonieux tel qu'il est. Le projet du promoteur, de même que ses réalisations plus récentes comme l'Ordre des infirmières, ne respectent pas l'architecture historique des shops Angus : brique rouge et poutres d'acier. C'est dommage de voir qu'un promoteur qui a contribué au départ à la beauté du quartier ignore maintenant l'une de ses meilleures contributions.
- ✓ De nombreuses villes européennes ont adopté des règles qui favorisent l'intégrité du patrimoine architectural dans les nouveaux projets. Les urbanistes de l'arrondissement ne sont pas intervenus, ou alors ils ont fait des interventions dommageables. Je peux vous citer le cas du projet Axco : j'ai parlé à l'entrepreneur Daniel Gamache. Il affirme que son projet était au départ conforme à l'architecture du quartier. Il dit que c'est l'équipe d'aménagement de l'arrondissement qui l'a forcé à changer la couleur des briques, couleur des balcons ainsi que le choix des matériaux.
- ✓ On a vraiment l'impression que la ville n'a aucune vision globale. Elle y va un projet à la fois, sans aucun souci d'intégration. Il est temps de revenir à l'essence de notre quartier. Nous comptons sur vous, Mesdames et Monsieur les Commissaires, pour remettre en question les choix de l'arrondissement et du promoteur.

USAGE

- ✓ En tenant compte de tous les projets résidentiels déjà approuvés à moins de 500 mètres du parc Jean-Duceppe, on peut déjà parler de déséquilibre entre l'offre résidentielle et l'offre commerciale et industrielle. Depuis 1995 la vocation prévue pour ce lot était le développement de l'emploi. Si la ville garde cet objectif, elle devrait refuser la dérogation pour usage mixte et conserver l'usage commercial et industriel léger. Je pense qu'on peut faire des choses plus utiles pour les résidents. mais s'il faut absolument un usage « rentable », soyons cohérents et gardons l'usage actuel.
- ✓ Dans les versions précédentes du projet, le promoteur parlait d'intégrer une école. Pour maximiser l'usage du terrain, le promoteur parlait d'aménager la cour de récréation sur le toit de l'école. À Montréal nous avons encore l'espace pour des terrains de jeu au sol. Sur ce site par exemple. La rentabilité ne devrait pas être un critère décisif pour ce genre d'aménagement.

DENSITÉ D'OCCUPATION

- ✓ Même si les règlements d'urbanisme sont respectés, ça ne veut pas dire qu'ils ont du sens pour ce site :
 - Le parc Jean-Duceppe est déjà bondé l'été. La densité proposée est incompatible avec le besoin grandissant d'espaces verts. Les espaces pavés, les saillies végétales et les toits verts ne constituent pas un ensemble utilisable par tous.

- Nous ne sommes pas au centre-ville. Beaucoup trouvent que la hauteur de 20 mètres (6 étages pour les résidences, 4 ou 5 pour les bureaux) est inacceptable pour le quartier.

CIRCULATION

- ✓ Augmentation de la circulation considérable dans un secteur résidentiel. Comme mentionné plus tôt, ce n'est pas la majorité des travailleurs qui vont habiter à côté. Le métro est trop loin pour répondre aux besoins, l'autobus pas assez fréquent. Et pas utilisable par tous. Autrement dit, c'est sûr que le trafic va encore augmenter. La ville n'a proposé aucune solution. Je pense qu'elle ne reconnaît même pas le problème.

STATIONNEMENT

- ✓ On sait que les travailleurs manquent déjà de places de stationnement. Et ça affecte aussi les résidents. Les 540 places annoncées ne répondront même pas aux besoins des nouveaux travailleurs ou résidents. Qui viendra travailler ou habiter ici dans ces conditions?

PATRIMOINE VISUEL

La Ville de Montréal a récemment déposé la candidature du mont Royal comme site du patrimoine mondial de l'UNESCO. Les Amis de la Montagne ont créé une pétition en appui à la démarche de la ville. Cette pétition a été signée par plus de 25 000 personnes¹.

Nous, les citoyens qui fréquentons le parc Jean-Duceppe, nous aimerions continuer à profiter de cette vue magnifique. Plusieurs commentateurs d'actualité qui ne connaissent rien au quartier se sont moqués de nous publiquement. On nous a traités d'enfants gâtés. Gâtés, c'est vrai. Mais pas des enfants. Préserver cette vue est une revendication légitime et parfaitement adulte. Le promoteur parle de corridors de vue, mais lorsqu'on regarde ses plans, les vues sont seulement préservées sur les rues William-Tremblay et Mont-Royal. Il y a bien un corridor à l'intérieur du projet mais pour observer le mont Royal il faut se tenir sur le court de tennis. En plus, ces vues pourraient être bloquées par d'autres projets à l'Ouest de Molson.

Le parc Jean-Duceppe est le cœur de notre quartier. Il serait normal de voir le Mont-Royal à partir du centre du parc.

¹ <https://lemontroyal.cauzio.org/fr/actions/j-aime-la-montagne-j-appuie-le-mont-royal-a-l-unesco>

CE QUE NOUS AIMERIONS AVOIR

Toutes ces suggestions sont utiles, et certaines sont clairement nécessaires, pour répondre aux besoins des résidents et travailleurs actuels ainsi que des nouvelles constructions déjà approuvées par la ville (U31, AXCO & Solotech)

- ✓ École primaire avec une cour de récréation (pas sur un toit), un stationnement souterrain pour les employés et une aire de débarquement pour les parents. Pourquoi pas une des premières écoles conçues dans le cadre du projet « Lab-école » de Ricardo Larrivée, Pierre Lavoie et Pierre Thibault ?
- ✓ Garderies (CPE) avec une aire de débarquement. Pas juste pour les enfants des travailleurs du Technopôle. Nous avons besoin de nombreuses places pour les enfants du quartier.
- ✓ Un emplacement permanent pour la plus belle initiative d'animation du quartier : L'Autre Marché, pourquoi ne pas réserver une partie du terrain pour le localiser? Ce marché fait partie de la qualité de vie de notre secteur, en espérant que le Promoteur ne pense pas l'abolir par faute de stationnement empêchant de le localiser.
- ✓ Installations sportives telles que : terrain de jeu, skate parc, terrain de soccer, piscine, piste d'athlétisme, patinoire l'hiver etc.)
- ✓ Café, restaurants de quartier sympa pas trop chers avec terrasse
- ✓ Petits commerces de détail : dépanneur, boucherie, magasins de noix ou autres
- ✓ Épiceries fines
- ✓ Une partie du terrain réservé comme extension du parc Jean-Duceppe. Le parc ne suffit déjà plus à répondre à certains besoins :
 - Plus de modules pour les enfants
 - Plus de tables et poubelles car c'est toujours plein, la semaine pour les travailleurs et les fin de semaines pour les résidents
 - Des toilettes publiques permanentes, au lieu d'une toilette chimique puante, que plusieurs évitent en allant dans les buissons
- ✓ Ouverture pour des édifices de 2 étages commerciaux comme ceux sur Molson
- ✓ Un parc à petits chiens (cela n'existe pas à Montréal mais ailleurs oui)

Je vous remercie de votre écoute. Ça fait du bien de pouvoir enfin être entendue. J'espère avoir alimenté votre réflexion.

Annick Coulombe

Comité Avenir Angus et citoyenne engagée

COMMENTAIRES

Qualité architecturale

En tant que résidente sur la rue André-Laurendeau, j'ai peur que la construction potentielle de 500 nouveaux condos crée une affluence au parc Jean-Duceppe (situé juste en face de chez moi) vraiment trop élevée. Je suis venue m'établir dans ce quartier pour pouvoir profiter d'une certaine quiétude. Par ailleurs, je comprends que les aires actuellement libres doivent

il y a déjà trop de condos dans le quartier, dont plusieurs semblent inoccupés. Y aurait-il moyen de laisser cet espace tel

Il n'y a pas suffisamment de parc et de verdure et il y a déjà une trop forte concentration d'habitants, il y aura beaucoup d'enfants et trop de chiens dans le secteur. Je considère que notre qualité de vie sera vite impactée, dommage. Déjà sur l'ave Mont Royal nous n'avons pas de stationnement, les dernières unités de construction Rodrigue n'ont pas de garage

Pourquoi ne pas créer un ensemble harmonieux avec le locoshop et la rue André Laurendeau en conservant la brique rouge et le style. Ce ne sera pas la place des Vosges mais dans 20 ans la brique blanche paraîtra aussi ringarde que les

Je ne crois pas que de densifier autant le secteur est une bonne idée! Déjà en ce moment, j'ai beaucoup de difficulté à me stationner. J'imagine même pas quand ce sera développer. Si en plus on ajoute beaucoup d'emploi, je suis sceptique sur la

Seulement, quelques espaces à jardins et parcs à chiens seraient suffisants mais sûrement pas aussi payant que de nous cacher la vue et faire baisser la valeur de nos condos... Qui gagnera ? Qui perdra ? dans ce projet ... J'ai peur aux réactions surpopulation du quartier

Le Parc Jean-Duceppe est splendide et donne ouverture à la montagne. Le projet présenté ne permettra plus aux résidentes, résidents actuels ni non plus aux usagères, usagers du Parc de jouir de cette vue imprenable sur un joyau de

Cessez de construire des condos. Présentement il y en a trop à Montreal. Cessez de penser à court terme. Il faut avoir une vision globale à moyen et long terme. Je suis conscient que c'est des taxes et de revenus pour la ville, mais il faut également penser à la qualité de vie des résidents du quartier. L'idéal serait une extension du parc, ce qui créerait un grand

Vous ne misez pas sur les bonnes préoccupations... Dans une société on ne doit pas justifier une opposition sur la baisse de valeur de nos condos ou sur un changement dans notre qualité de vie... Le zonage actuel permet du commercial léger et le zonage n'a pas à être changé. Le promoteur vous manipule afin d'obtenir ce qu'il veut en ayant demandé de choses non raisonnable au départ. SVP attendez donc la prochaine demande pour vous opposer comme à la précédente. Plus le

La circulation automobile autour des parcs étant donné qu'il y a de plus en plus d'enfants. Le promoteur devrait respecter le

Je crois que l'ajout d'un parc ou l'agrandissement du Parc actuel Jean Duceppe serait un atout majeur pour le quartier, surtout que le secteur est déjà saturé d'habitations et que la circulation y est plus dense depuis 2-3 ans. Il faudrait penser à ajouter des espaces verts et des installations sportives plutôt que des condos et appartements à prix modique, il y va de la qualité de vie des résidents du quartier Angus, lequel a été bien planifié à l'origine. Pourquoi devrions-nous en faire un autre Plateau.... Il me semble que Rosemont-Angus a bien davantage à offrir. Le développement c'est bien mais pas à n'importe

Le projet augmentera de beaucoup la circulation dans notre voisinage. Il va faire baisser la valeur de nos propriétés. La ville doit se demander en quoi ce projet serait un ajout positif pour les personnes qui y habitent déjà. Je ne vois pas de points

Trop de circulation automobile, et les vélos sur Mont Royal c'est quoi ? Préserver la vue sur le Mont Royal est important.

- we need more daycare in the area for residents not workers in the area - as more commercial space is built we will need more parking than just those reserved for residents, parking along the side of the park is already maxed out on both sides ... another 400 residences and commercial space will lead to a shortage of parking in the area - consensus from residents is

Oui, j'ai peur de voir toute la verdure, le sentiment d'air "pur" et de quiétude de ce district disparaître. Aussi j'aimerais l'apaisement de la circulation en mettant des: Traverses de piétons, des Saillies de trottoirs avec plein de plantes et de fleurs, des Dos d'ânes, du Mobilier urbain, un Arrêt-Stop coin Mont-Royal/Molson. Faire tout en sorte de conserver le

Juin 2005 Angus: la fin des projets résidentiels. C'est sur cette base que la très grande majorité des acheteurs du secteur Angus, de St-Michel et au delà, jusqu'au parc Jean Duceppe, se sont basés pour choisir leur lieu de résidence paisible et harmonieux, dont les plans urbains respectaient leurs valeurs. Le plan d'urbanisme dans Angus s'harmonise avec le quartier Rosemont déjà établi depuis fort longtemps. Depuis le tout début d'Angus dans les années 80-90 l'arrondissement (alors l'ancienne Ville non fusionnée) accordait à tous les promoteurs 2-3 étages ou 16 mètres dans le cas des condos Angus sur le Parc. Ce qui respectait les environs. Pourquoi le conseil qui prône la vie de quartier, l'harmonie, la cohérence et même la venue en 2016 de l'agriculture urbaine à la mesure humaine, accordera-t-elle à un dernier promoteur le loisir d'ériger un mur hermétique de plus du double de la hauteur accordée à tous les promoteurs précédents et dont la densité dépasse largement tout ce que connaît l'arrondissement et inclus des résidences alors qu'il ne devait clairement plus y en avoir de

Le projet nous inquiète, vu son envergure démesurée pour le terrain et l'urbanisme des environs. Depuis 9 ans j'ai vu la circulation des rues augmenter et le quartier calme se transformer en lieu achalandé et de plus en plus bondé. Angus est un

Comme il y aura plus de résidents et /ou travailleurs, y aura-t-il plus de service pour le transport en commun?(autobus) . La circulation sur la rue Rachel sera très certainement accrue et très encombrée donc plus de bruit!

Les espaces de stationnement devraient constituer le facteur le plus important à prendre en compte. L'état des lieux a déjà

Il s'agit d'un milieu familial, il y a plusieurs nouvelles familles et de parents monoparentales, il y a peu d'espace pour les enfants et ceux que nous avons doivent rester sécuritaire un trop grand nombre de résidence augmenteraient afflux de voiture et la qualité de vie, ainsi que la sécurité des enfants présents. Il manque d'espace vert dans Rosemont. Bien que moins

<p>Ce sondage et votre initiative me préoccupe. Le transport en commun est à développer, cessez de vous inquiéter pour vos</p> <p>Si le contracteur a une vision, il ne peut construire de logements sociaux. Anti climax avec les alentours aussi bien pour les résidents que les commerçants. Il ne peut construire d'autres logements, point. Il y en aura trop. Au moins, avec le semi- Le projet de résidence à prix modique fera baisser la valeur des condos et maisons de ville.</p> <p>Voir le projet Place de Valois rue Ontario S.V.P. Merci!</p> <p>Si construction il y a, les travaux ne devraient pas débiter avant qu'il n'y ait un échancier pour la fin des travaux de trois</p> <p>Il faut garder en tête que la verdure qui demeure présentement permet de lutter contre les îlots de chaleur et qu'elle contribue au bien-être des individus et des familles qui habitent notre secteur. En supprimant une bonne partie de cette verdure pour effectuer de nouvelles constructions, la raison d'être d'habiter dans ce territoire est annulée, la chaleur</p> <p>Ce que les résidents actuels des rues avoisinantes au projet discuté ont besoin, ce sont des services, des commerces non</p> <p>1. Chantier poussiéreux qui s'éternise 2. Circulation aux heures de pointe 3. Survie du marché public 4. Surpopulation / Trop de circulation dans le secteur. Pas assez de stationnement. Il faut garder de la verdure.</p> <p>Le fait d'avoir rétréci l'ave du Mont-Royal et de ne pas pouvoir y stationner.</p> <p>Pourquoi modifier encore le zonage? Votre engagement envers nous c'était de construire uniquement du commerce léger. Vous n'avez pas permis la construction de résidences au sud de Mont-Royal quand avant c'était industriel? et tout prêt sur Molson ? Si on construit 540 stationnements pour 500 logements familiaux, vous savez que la réalité sera 2-4 voitures par</p> <p>Pour moi, je n'ai pas de difficultés avec le fait qu'il y ait du développement, mais qu'il tienne compte que nous sommes dans un milieu résidentiel et familial. Donc, logements sociaux et résidences je suis d'accord. Mais pour le commercial, il faudrait</p> <p>La "rentabilité " du projet n'est pas un argument recevable, justifiant que le promoteur ou la ville fasse des bénéfices exagérés sur la vente ou les taxes municipales. Le projet mu peine à trouver des acheteurs et les condos étaient à vocation abordable. Enfin, la mairie peut elle fournir un plan de la zone de déchets du CN, et fournir l'assurance que l'assainissement</p> <p>Surveillance policière trop accrue</p> <p>Le projet Angus se démarquait vraiment par le souci de la qualité de vie en milieu urbain, et c'était une réussite, enfin une belle réussite; ce serait tellement dommage de le dénaturer tant au point de vue visuel qu'environnemental (densité, Il s'agit d'un quartier résidentiel et il se doit dit rester.</p> <p>Et la vue que l'on a sur le Mont-Royal et le centre ville à t'elle été prise en considération? Nous avons acheté à prix élevé un condo avec ces vues et malheureusement le promoteur d'un tel projet ne semble pas le prendre en considération avec ces</p> <p>De quel façon fait-il ses calculs considérant qu'on pose des dos d'ânes?</p> <p>L'architecture soit belle et durable. Un aménagement axé sur les piétons et cyclistes</p> <p>Le nombre grandissant d'enfants va surcharger les garderies, parc et écoles avoisinantes. Le stationnement étant déjà</p> <p>Muv Condos défigure le paysage. On le voit de très loin - pour vous dire la hauteur exagérée. Le projet de condos U31 a aussi exagéré sur la hauteur. Ces 2 derniers récents projets ne sont pas du tout intégrés à l'environnement. Les promoteurs</p> <p>Ce projet est chouette. Surtout l'école et les commerces de proximité. Le côté écologique et le verdissement aussi. Les logements pour les familles également. Par contre, il ne faut pas d'édifices de plus de 4 étages (pas de sens à cet endroit) et pas trop de nouveaux résidents (il faut que ce quartier reste agréable à vivre: c'est bien la densité mais il ne faut pas exagérer et être trop gourmand (\$)). Il y a eu beaucoup beaucoup de nouvelles constructions dans le coin au cours des deux dernières années... Angus, c'est vert, calme et on ne s'y marche pas sur les pieds. Il faut que ça reste ainsi. On ne</p> <p>Non</p> <p>Les opinions des gens qui côtoieront les immeubles jour après jour devraient primer sur les opinions de gens qui donnent</p> <p>Le projet est un beau projet en soi, mais les hauteurs demandées ne s'intègrent pas à l'environnement bâti du quartier Angus (du moins, pour les habitations). Dans le quartier, le zonage ne permet pas d'habitation de plus de 4 étages et moins, sauf le long de Rachel et St-Michel (par endroit). Il me semble que le projet proposé devrait respecter cette volumétrie. Une</p> <p>On ne doit pas évacuer l'historique des terrains: ils ont été cédés à la SDA en échange d'une promesse de construire des bâtiments pour retrouver les emplois perdus par la fermeture des ateliers du CP. Si on renie cette promesse, c'est renier la</p> <p>Pourquoi ne pas respecter la vocation de ce terrain et les décisions de développement déterminées à la création de ce quartier? Le projet actuel n'est pas en harmonie avec l'ensemble environnant. De petits commerces auraient un bel avenir</p> <p>-bureaux et industrie :côté ouest de Molson et habitations côté 'est' ? -stationnements étagées devant Provigo et derrière clinique médicale ? -Parc Duceppe pourra-t-il survivre à l'arrivée de 500 nouvelles habitations (accueil et entretien)?</p> <p>Incompréhensible que les fonctionnaires attirés à l'urbanisme, ensuite que le comité chargé d'évaluer les projets d'urbanisme, ensuite que le conseil donc trois instances, aient accepté une telle dérogation. Est-ce une histoire de le promoteur est fautif. Son jugement laisse à désirer. Construire un C.L.S.C. sans stationnement. Quel aberration! Depuis la</p> <p>respecter l'architecture et le présent zonage du quartier Angus donc pas de gros immeubles.</p>

<p>Point 4: 22 mètres SI ces immeubles sont construits côté sud du projet, près des immeubles semblables actuels ET/OU dans la demie sud ouest, le long de la rue Molson. Point 7 et 9: le service de transport en commun n'est pas très efficace dans le coin; de plus, certaines familles ont (doivent) avoir 2 voitures et rares sont les gens qui ne circulent qu'à vélo. Selon mon expérience des 2 dernières années, la circulation augmente beaucoup dans le coin et il est difficile pour les visiteurs de</p>
<p>Qu'elles infrastructures seront mises en place par la ville (écoleetc....) ? La rue William-Tremblay va t'elle voir s'installer</p>
<p>Un projet tout en densification....personnes,voitures,circulation, hauteur des bâtiments ,parc Jean Duceppe déjà complet</p>
<p>Je suis très préoccupée par ce développement. J'ai entrepris des actions individuelles auprès de la municipalité et les gouvernements, mais je trouve qu'il est très ardu d'obtenir des renseignements. Alors, je suis très heureuse d'avoir reçu votre lien, de participer au sondage et de constater que votre comité souhaite faire entendre notre voix: merci! J'ai lu que la le projet devrait prévoir plus d'espace vert car le parc est déjà à surcapacité</p>
<p>Surcharge d'affluence au Parc J.D.; jeux pour les enfants insuffisants... Le projet Angus II devrait prévoir dans ses espaces verts l'intégration d'équipement récréatif (enfants 0-5 et 5+; jeux de basket; autre pour désengorger le parc et faire de la</p>
<p>Il s'agit d'un secteur paisible avec son parc. Il faudrait conserver le conserver le plus familial et reposant possible. C'est la</p>
<p>Je crois que les riverains de notre quartier sont besoin d'un autre espace vert, parce que pour les nombres de copropriétés</p>
<p>La circulation a déjà augmentée considérablement dans le secteur. Il est faux de croire que ce nouveau projet n'aura pas d'impact. Cela aura également un effet sur le stationnement. Avec l'interdiction sur Mont-Royal, les bureaux et industries aux alentours, il est difficile de se stationner les jours et les soirs de semaine. C'est un véritable érritant! Je ne compte plus les</p>
<p>Perte de vue sur le Mont-Royal Saturation du parc Jean-Duceppe suite à la construction massive de condos.</p>
<p>Il faut tenir compte de l'utilisation actuelle des lieux environnants: parc avec jeunes enfants, Phare, clinique, etc. et faire</p>
<p>Il faudrait avoir des engagements d'entreprises reconnues qui emmenageraient dans Angus 2.</p>
<p>L'ajout de résidents augmenterait l'achalandage au parc, qui est déjà très bondé avec la population qui s'est accrue au cours des derniers mois. La circulation est aussi plus dense, j'habite au coin des rues André-Laurendeau et William-Tremblay et je peux vous confirmer qu'il y a beaucoup d'incidents entre conducteurs (et parfois même avec les piétons) à</p>
<p>La durée de la construction du projet (longue) pourrait avoir un impact sur l'attractivité du quartier et des alentours.</p>
<p>Si le promoteur veut construire 1500 places de travail et 500 logements sans augmenter le trafic... il faudrait amener des</p>
<p>Si 500 résidences sont effectivement construites, on peut s'attendre à 3 ou 4 personnes par résidence, ce qui amènerait de</p>
<p>On nous avait promis des commerces ce qui respecte le zonage actuel. Et tout d'un coup, tout change et on veut encore construire des condo dont nous n'avons vraiment pas besoin. Soyons honnêtes, tout ce que le promoteur recherche c'est d'obtenir le plus grand profit possible et de plus la municipalité en retire beaucoup plus de taxes. N'y a t'il pas un conflit d'intérêt? Seul les résidents actuels sont perdants dans ce projet et les deux autres parties se remplissent les poches. Ne</p>
<p>1. Crainte de sur-population dans une espace (le parc) qui nest déjà pas très large. 2. Il devrait transformer au moins la</p>
<p>je recommande: - condos, maisons de ville maximum 4 étages ou maximum de 22metres mais pas 25 -dépanneur -pub - resto terrasse -au moins deux aires de jeux -le plus de stationnements souterrains possible -peut-être même des</p>
<p>Contrairement à ce qu'affirme le promoteur, son projet est cloisonné, fermé sur le quartier. Pour qu'il respecte la trame urbaine environnante, il faudrait d'abord qu'il se limite à 4 étages sur les rues Augustin-Frigon et Mont-Royal. Ensuite, il faudrait faire en sorte que les espaces verts soient une extension au parc Jean-Ducpeppe. Dans le projet actuel, les</p>
<p>La promesse construire 2 garderies à 40-60 places chacune ne devra pas être prise en compte car 60% de places seront réservées aux employées dans les nouveaux bureaux. Donc, seulement 30-40 places seront pour tous autres. Avec peu</p>
<p>D'accord à un projet multifonctionnel mais respectant la trame urbaine existante et la densité résidentielle des immeubles</p>
<p>Pas de logement sociaux.</p>
<p>Il y a l'école Baril à proximité, il y a la rue Masson, ce quartier ne manque de rien. Ce quartier est en demande et le nivellement vers le bas créé par les condos économiques a dévalué l'ensemble des résidences de 5%. L'ajout de condos sous la valeur du marché dévaluera l'ensemble du quartier d'autant, et fera fuir les nouveaux acheteurs. Ce sera la fin de</p>
<p>1. Il y a un corridor de vent qui vient de l'ouest, et balaie la rue Mont-Royal et les arrière cour parallèles. Il serait sans doute bon de faire en sorte que les nouvelles constructions incluent des hélices éoliennes (silencieuses) qui pourraient servir à générer, stocker et utiliser de l'énergie propre. 2. La circulation est déjà très dense dans le quartier, et malgré la limite réduite à 30 km/h, de nombreux automobilistes (résidents ou non), roulent beaucoup trop vite, ce qui est extrêmement dangereux considérant le nombre d'enfants alentours. Concernant les prix des habitations, il serait préférable qu'ils soient ajustés aux prix du marché actuel pour les nouveaux acheteurs qui veulent s'établir dans le quartier (Marie Claude Sirard en connaît un bail là-dessus). Aussi, les résidents actuels du quartier devraient pouvoir bénéficier d'un prix concurrentiel (par exemple, eux devraient pouvoir acheter un 5 1/2 à 360 000\$ taxes incluses) dans ces nouvelles constructions (ce qui rendrait sans doute tout le monde content, promoteur et habitants inclus). 4. Il faudrait ajouter des feux de circulation à l'angle Mont-Royal et Molson, et élargir la rue, ou interdire le stationnement dans la rue. Quand 2 voitures ce croisent à cet</p>
<p>Le transport en commun. Une ligne d'autobus pour se rendre au métro Préfontaine</p>

De mon point de vu ce qui manque aux alentours est des services. Le projet de lecole primaire est vraiment necessaire surtout depuos laugmentation exponentiel des familles avec des jeunes enfants aux alentours. Le stationnement est un point tres problematique, les familles nont pas 1 Auto mais bien 2 pour faire les nombreux deplacements necessaire (ecole, Il est indispensable de développer les transports en commun.
La densité du projet est ce qui me préoccupe le plus. Le quartier est simple. L'hauteur dès bâtiments rends Angus moin étouffante. Le nombre de stationnement intérieur proposé est largement inférieur. Si Angus prévoit faire une école primaire, Type d'architecture moche et surabondance de condos, dépersonnalisation du quartier avec construction en hauteur au Non
Mon seul bémol concerne la hauteur des constructions. Lorsque j'ai acheté dans le secteur, on m'a assuré que les constructions avoisinantes étaient contraintes et prévues à max 4 étages. Autrement, je crois que votre projet est très bien aménagé et sera très positif pour le quartier. je vous souhaite toutefois bonne chance pour travailler de concert avec la ville; Je trouverais bien dommage que ce magnifique projet ne puisse aller de l'avant a cause de gens mal informés et inutilement
Il manque déjà de places de stationnement... Si j'avais l'argent, j'achèterais le terrain de Solotech et je construirais un stationnement vert payant pour les travailleurs, les visiteurs et les résidents. Celui de la saaq est déjà utilisé quand il n'y a plus de place le lundi ou le mercredi soir (le balai mécanique) ainsi que l'hiver pendant les tempêtes. S'il se construit des condos, il faudra bien que les gens se stationnent... Et si c'est du logement social, il faudra adapter le transport en commun.
Je n'ai aucune préoccupation. Je ne comprends pas pourquoi il y a autant d'opposition. Je crois au contraire que ce projet
Que le projet respecte les nouvelles tendances de plus d'espaces verts et de nouvelles façons de d'autosuffire et que la montagne ne soit pas obstruée par les bâtiments! Qu'on pense à ne pas faire des "ghettos" de vieux, mais plutôt une
Est-ce vrai que ce site est un ancien dépotoir? Où se trouve l'école primaire sur les plans que la sda promet?Les écoles de quartier débordent avec le nombre de familles actuel. Quel est le plan de match de la ville lorsque 500 familles potentielles
La ville de Montréal pourrait acheter ce terrain et en faire un endroit où la nature prime; jardins communautaires, installation d'une ferme verticale en aquaponie (ÉAU), le marché Angus a beaucoup de succès - il pourrait y être localisé en

Avenir Angus

Pour mettre en situation le projet, nous devons faire le point sur ses origines, son promoteur ainsi que ses résidents.

- La « Société de développement Angus » est une entreprise d'économie sociale fondée en 1995 à la suite de la fermeture des usines Angus dans le quartier Rosemont à Montréal. À cette époque, dans le but d'amener l'emploi et la richesse sur ce vaste site, « Société de développement Angus » en étroite collaboration avec la communauté locale, a développé et mis en branle un projet mobilisateur et rassembleur « Le Technopôle Angus ». *Il s'agit ici d'un extrait de la mission de l'entreprise.*
- Ce projet (1995) a été élaboré afin de favoriser la venue de nouveaux commerces (emplois) tout en gardant un équilibre avec la vocation locative et résidentielle du secteur. Des plans de développement en ce sens ont été élaborés et mis en œuvre afin d'assurer cet équilibre.
- Par la suite, des résidents ont choisis ce secteur de Montréal pour sa qualité de vie. Commissaires et politiciens qui ont participé à « L'avenir d'Angus », nous invitaient à venir « marcher Angus » et comprendre que tout en offrant les avantages de la banlieue, ce quartier offre aussi à quelques centaines de mètres tous les avantages de la ville. Nous pourrions dire la « Banlieue en ville » et nous croyons qu'il s'agit d'un exemple que vous devez suivre pour ramener les familles à Montréal. Prenez le temps de vérifier la provenance des occupants du secteur et vous comprendrez que le « Quartier Angus » participe à vos objectifs de migration avec des résidents en provenance de toutes les régions du Québec et de tous âges. « Quartier Angus » répond à un besoin et sa version actuelle demeure d'actualité.

Au fil du temps, les plans d'origines ont été modifiés pour changer la vocation de certains secteurs, dont entre autre;

- La construction d'immeubles avec un étage additionnel à l'est du « Parc Jean-Duceppe » à la grande déception des résidents.
- Le changement de vocation des lots au Nord du « Parc Jean Duceppe » entre Molson et l'édifice abritant « le Phare » pour y construire des unités résidentielles au lieu du commercial prévu.
- La construction du complexe « U-31 » sur l'avenue Rachel ainsi que de ses phases à venir.
- Le déménagement de « Solotech » entre l'avenue Mont-Royal et le Boulevard St-Joseph suivi de la transformation du terrain en projet résidentiel futur.

Avec toutes ces transformations passées et à venir dans le secteur du « Parc Jean Duceppe », même en oubliant la transformation du « Secteur industriel de la Rue Molson » au nord du boulevard St-Joseph avec ses immeubles en hauteur, l'équilibre résidents/travailleurs est devenu fragile. Nous ne voulons plus de changements additionnels pouvant avoir des effets négatifs sur la qualité de vie des résidents du secteur. Nous comprenons bien que le plan de développement du Grand Montréal mise sur la densification nous croyons, sur la base des projets précités, avoir fait notre part.

Déjà les problèmes de stationnements se font sentir alors que l'ajout de résidents prévu ne fera que les amplifier.

Que dire du « Parc Jean Duceppe » qui n'est pas aménagé de façon optimale et nous laisse déjà l'impression d'être à sa pleine capacité par moments. La réponse du promoteur : « *Les voies piétonnières permettent l'accès aux autres parcs du secteur* ». Il semble oublier qu'il n'est pas seul à développer et que ces autres parcs ont subi les mêmes pressions dans les dernières années.

« Société de développement Angus » devrait se souvenir de ses origines et en respect au milieu environnant, ainsi qu'aux habitants qui ont cru à son potentiel, revenir à ses projets d'origines, et ce, malgré le ralentissement du marché des immeubles locatifs commerciaux reportant ses échéanciers de développement et sa sortie du « Technopole Angus ». De par sa vocation d'entreprise sociale, elle se devrait de prendre le temps de réaliser son plan au bénéfice de tous et de comprendre que la globalité des ajouts d'unités locatives résidentielles déjà effectués dans le secteur excède déjà l'acceptable.

La réalisation d'un projet en hauteur découlant directement d'une notion de bénéfice guidant les promoteurs privés n'est pas réalisable en respect du zonage actuel et nous n'en voulons pas!!!. Société Angus est fière des prix gagnés sur la base des plans de réalisation du projet non conformes au zonage actuel. Elle se retrouve dans une situation où elle désire livrer ce qu'elle a présenté et lui a permis de remporter des prix d'envergure sans quoi elle perdra une partie des sommes investies à date. Peut-être aurait-elle dû s'assurer de l'acceptation du projet à son origine au lieu de mener une opération charme depuis plusieurs années en développant des semblants de rues et de parc dans son terrain vacant. Malheureusement, d'autres promoteurs auront été plus rapides et auront profité de cette opportunité de marché en périphérie du « Quartier Angus », il faut maintenant freiner ce développement excessif.

Depuis son début, ce projet apparaît répondre à des impératifs de bénéfices monétaires et de valorisation d'un organisme au niveau international, ce qui pourrait être bien en soit, si il pouvait en parallèle répondre aux vrais besoins du milieu. Les changements sollicités sont inacceptables. Surtout comprenez qu'il ne s'agit pas d'embourgeoier notre quartier comme certains ont voulu le laisser entendre et de ne pas vouloir de la présence de nouveaux résidents dans le secteur. Au contraire, des lots sont déjà identifiés à cet effet et répondent aux besoins futurs en ce sens.

Il ne faudrait pas détruire l'ADN du « Quartier Angus » en lui ajoutant un centre-ville en plein cœur. Il est faux de dire que « SDA » présente aujourd'hui un projet permettant aux résidents d'être gagnants avec la diminution de la hauteur des immeubles. « SDA » demeure la gagnante avec une modification du zonage en sa faveur, les résidents y perdent une grande partie de leur qualité de vie et la « Ville de Montréal » perd un pôle d'attraction dans ses objectifs migratoires en provenance des autres régions du Québec.

Nous pourrions nous aussi nous permettre de rêver. Suite aux ajouts majeurs d'unités résidentielles des dernières années, pourquoi ce terrain vacant ne deviendrait-il pas une extension du Parc Jean Duceppe?

Il est vrai qu'en isolant le projet tel que présenté par « SDA », il peut être intéressant pour le développement de notre ville et répondre aux besoins d'une certaine clientèle. Par contre, il apparaît très difficile à imbriquer dans un quartier déjà en développement et s'oppose aux orientations actuelles du « Quartier Angus ». Malheureusement « SDA » ne semble pas détenir le bon terrain pour répondre à ses ambitions.

Permettons-nous d'exiger que nos décideurs comprennent cette position et agissent en respect des attentes des citoyens.

Avenir Angus

Pour toutes questions et inscriptions (avant le 20 avril 2017) - OCPM

Gilles Vézina, Attaché de recherche et documentation

(514) 872-8510

documentation@ocpm.qc.ca

Avez-vous participé à la soirée d'information de la Consultation publique du projet Angus le 28 mars dernier? Si oui, vous savez que la salle était pleine à craquer....Cela signifie que la qualité de notre milieu de vie nous tient à cœur.

Nous sommes présentement dans un processus de consultation publique concernant le projet Angus et c'est **LE** moment où il faut s'exprimer. En tant que citoyens du secteur, nous voulons que les décisions concernant notre milieu et cadre de vie se prennent dans une institution politique où les règles relatives à la participation des citoyens jouent à fond.

En analysant les données du sondage réalisé auprès de 250 personnes du secteur et au cumul du travail fait par notre comité Avenir Angus, il est clair que les gens du quartier doivent maintenant se mobiliser et se prononcer haut et fort à la consultation publique du 25 avril 2017 (ne pas oublier de s'y inscrire avant le 20 avril)! C'est un privilège de pouvoir s'exprimer et nous souhaitons être entendus! C'est pourquoi nous vous encourageons à être au rendez-vous puisque c'est notre dernière occasion de partager nos préoccupations et nos besoins.

Nous allons donc publier plusieurs textes sur notre page comprenant des points qui pourraient vous interpeller. Si tel est le cas, vous pouvez vous en inspirer pour présenter votre propre mémoire et opinion (à l'écrit toujours avant le **20 avril 2017** et en plus l'occasion s'offre à vous de le faire aussi à l'oral le 25 avril). Notre comité est d'avis que le projet initial était inacceptable dans sa forme originale et l'est toujours dans sa version révisée (de peu d'ailleurs)...:

Si on analyse le projet tel qu'il est actuellement présenté et de façon isolé, il peut bien paraître (ex.: certification Leed, village urbain, etc). Cependant, il **ne faut pas perdre de vue que le projet s'inscrit dans un environnement déjà existant, c'est-à-dire un quartier résidentiel.**

La **densité** de la **population** et de **voitures** que ce projet amènera est au cœur de nos préoccupations. En effet, non seulement cet énorme projet affectera la qualité de vie des résidents, mais il faut considérer que ces mêmes **résidents sont déjà affectés par tous les nouveaux projets du secteur**. Notamment, **à moins de 1km à la ronde du parc**, nombreux **projets ont vu le jour** (entre autres: U31= **400 condos**, MUV =**1200 résidents**) **ou sont prévus** (Solotech = **42 condos**, sans parler de l'immense terrain vague 4e Ave/Gilford adjacent Mont-Royal/Molson, qui sera assurément développé aussi...). **L'ajout du projet technopôle Angus ne fera qu'accroître la circulation dans nos rues** (impact pour la **sécurité**, dans un quartier où il y a beaucoup de jeunes familles) et affectera la **tranquillité et la quiétude** des résidents (niveau de bruits, de lumière et de stress occasionné par la promiscuité).

Nous citons de plus un article du Huffington Post daté de mars 2015 indiquant qu'il y avait 1 acheteur pour 20 condos à vendre sur l'île de Montréal. L'inventaire de

condominiums neufs n'ayant pas trouvé preneurs dans la grande région de Montréal n'a jamais été aussi grand depuis 2006.

À cela s'ajoute un souci pour **l'harmonie visuelle: Un souci d'esthétisme et d'urbanisme**. La **hauteur** du projet technopôle Angus, dans un environnement où les **immeubles déjà existants vont de 1 à 4 étages maximum**, gâchera la vision qu'ont les gens qui résident dans le quartier. Pourquoi construire si haut? Si dense? Penserait-on à bâtir des tours dans d'autres quartiers résidentiels de Montréal? Même dans Mile-end et Mile-ex, qui sont en pleine expansion, on ne voit pas surgir d'immenses tours dans un tel périmètre... En Europe, il y a des lois qui protègent cette harmonie: la hauteur, le respect de la vocation du terrain, le choix des matériaux, etc. sont régis. C'est d'ailleurs pourquoi les voyageurs trouvent leurs villes belles et harmonieuses architecturalement ! On pourrait les prendre en exemple...

De plus, **tous les récents projets** (immeuble de l'Ordre des infirmières, condos sur Mt-Royal entre Molson/Augustin-Frigon) **ne s'inscrivent pas du tout dans un consensus d'harmonie visuelle**: le projet technopôle **ne fera qu'accentuer les différences, tant par les choix de matériau que par sa hauteur**. Le promoteur le qualifie lui-même d'Ilot Central, l'isolant de son quartier environnant.

Nous voyons ce quartier qui s'est construit de façon résidentielle le rester plutôt que de **changer de vocation** (mixité, densité, réduction des espaces verts, etc.)? Comme le service de transport en commun est nettement insuffisant dans l'est de Mtl, il est évident que les gens vont utiliser leurs voitures. Les **espaces de stationnement seront insuffisants**....et qu'a le promoteur à répondre sur ce point?: *"Nous verrons lorsque nous serons rendus là"*.

Considérant l'ensemble de tout ce qui *est* et *sera* construit dans notre quartier et contrer ce problème, la Ville aura-t-elle comme idée d'imposer des vignettes aux résidents? Va-t-elle mettre des parcomètres tout autour de cette zone de mixité? Si telle est la stratégie, encore une fois, c'est le paysage urbain de notre quartier qui changera... Nous avons choisi un environnement résidentiel. Si nous avions voulu vivre parmi les tours disparates et les commerces, nous n'aurions pas choisi ce quartier.

Pour toutes questions et inscriptions (avant le 20 avril 2017) - OCPM

Gilles Vézina, Attaché de recherche et documentation

(514) 872-8510

documentation@ocpm.qc.ca

Mémoire et inquiétudes

Projet Angus

1. Nous sommes contre le projet présenté d'autant plus que ce dernier étant constitué de plusieurs phases nous fait douter que les **plans du site tel qu'actuellement présentés seront respectés**? Nos inquiétudes sont les suivantes :
 - a. Les zones commerciales resteront-elles commerciales? Nous ne voulons que le zonage résidentiel n'empiète sur le commercial. N'y aura-t'il pas d'autres condos bâtis aux étages supérieurs en fonction du succès du développement/vente de l'espace commercial? Nous n'avons aucune garantie du promoteur à cet effet
 - b. Nous doutons que les hauteurs **incluant** les aménagements de ventilations seront respectées, tel qu'indiqué sur le plan d'aménagement. Soit de 20m au total! **Nous voulons 16m maximum (tout inclus)**.

2. **Stationnements et Circulation** (études fait en sept. 2015 et payée par le promoteur). À l'époque :
 - U31 n'était pas fini et partiellement habité = 400 condos
 - Mont-Royal n'était pas habité (à l'Ouest du phare) = 350 condos supplémentaires
 - Solotech de 6 étages est en voie de construction = 42 condos
 - MUV = 1200 résidents
 - L'Ordre des infirmières n'était pas encore en poste

Pour le stationnement plus particulièrement :

 - a. L'étude est limitée, elle ne va pas à l'Est d'André-Laurendeau
 - b. André-Laurendeau, William-Tremblay, Augustin-Frigon, Molson sont davantage occupées que l'étude ne le démontre (nous le savons étant des résidents occupant le secteur 365 jours par année)
 - c. Des aires de stationnement seront retranchées pour faire place à des saillis végétales sur Augustin-Frigon, Molson et William-Tremblay. Là où ces places sont actuellement occupées à 100% en majeure partie
 - d. De plus, toutes les intersections (soit au moins 8 places) seront inaccessibles pour libérer les coins de rues
 - e. Le promoteur est conscient du problème de stationnement. 540 places de stationnement souterrain pour accommoder 400 habitations et 1500 emplois ? Comment fait-il son compte? Les options soumises par le promoteur sont irréalistes.

Pour la circulation :

- f. À notre connaissance aucune mesure d'amélioration n'a été envisagée pour aider la circulation. Nous n'avons pu entendre des solutions pratiques et concrètes à ce problème.
- g. Nous demandons que des recommandations de modifications soient apportées pour supporter tout ce trafic de circulation automobile à venir qui va à l'encontre de la nature de notre quartier
- h. La sécurité des enfants sera menacée avec une circulation si achalandée dans un environnement contigüe?
- i. Selon une étude qui vient d'être publiée pour l'île de Mtl, l'île subit une augmentation de l'affluence des voitures de 7% annuellement. D'où vient cette théorie que tous les employés et habitants n'auront pas besoin de voiture?

3. Homogénéité

L'Architecture ne respecte pas le cadre résidentiel des shop Angus, c'est n'est pas homogène avec le reste du cadre bâti. Soit la hauteur qui est beaucoup plus haute que tout le reste (un village Gaulois au cœur de notre secteur). Même si tout est bien pensé en terme d'énergie renouvelable, en bout de ligne le concept d'édifices imbriqués les uns sur les autres (15 bâtiments sur ce terrain) nous donnera l'impression d'un centre-ville qui va à l'encontre d'un quartier résidentiel, calme et sécuritaire. Si nous avions voulu vivre au centre-ville, nous n'aurions pas choisi ce secteur.

4. Espaces Vert

Franchement insuffisant, le parc ne pourra contenir tout ce monde. Avec tout ce qui est en train de se construire, c'est impensable. Même si les espaces verts respectent la proportion établie par la ville, ils seront selon les citoyens du secteur grandement insuffisants.

5. La fameuse Vue sur le Mont Royal

Le promoteur vante que ses propres condos conserveront une vue exceptionnelle sur le Mont-Royal au détriment de la nôtre et des utilisateurs du parc! Nous y tenons et lorsque nous nous sommes exprimés en ce sens, nous nous sommes faits qualifiés d'enfants gâtés. Une vue se paye et la valeur de nos propres condos en sera affectée.

Selon les plans présentés, la vue sur le Mont Royal bénéficiera aux commerces/bureaux au lieu du résidentiel.

6. Demande

- a. Y aura-t-il vraiment une école? Des représentations sont faites, mais il n'y a rien de concret sur les plans?
- b. Serons-nous bien desservis en qualité d'infrastructure ? égouts et autres

7. Constatation

Les citoyens apprécient avoir un quartier agréable où vivre pour élever leurs enfants et ce dernier est susceptible de disparaître. Avec ce Grand, Gros projet, vous allez tuer notre raison d'avoir choisi cet endroit. Nous ne voulons pas de ce projet apportant une mixité d'habitations et commerces.

8. En terminant, inspiré du sondage mené auprès de plus de 250 résidents du quartier en juillet 2016, voici quelques alternatives au projet qui seraient intéressantes (sans ordre précis). Si vous en avez d'autres, n'hésitez pas à vous exprimer....

- Parc, jardins, espaces verts
- Commerces de proximité
- Café terrasse avec ou sans permis d'alcool
- École primaire, Garderie
- Clinique médicale, clinique santé naturelle
- Terrain d'entraînement extérieur, patinoire

