

Îlot Central du Technopôle Angus

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Par Denis Côté, coordonnateur, Montréal sans fumée

1) Présentation de l'auteur

Depuis 1994, l'organisme « Montréal sans fumée » appuie la lutte contre le tabagisme. Sa principale activité fut l'édition de la revue et du site web Info-tabac.ca, lesquels ont été cédés en 2012 à la Société canadienne du cancer.

Auteur de ce mémoire, Denis Côté est le fondateur de Montréal sans fumée. Parmi ses multiples tâches dans la lutte antitabac, il fut, il y a une vingtaine d'années déjà, conseiller en « espaces sans fumée » pour quelques grands édifices publics de Montréal, dont le Complexe Desjardins, Place Dupuis, Centre Eaton, Promenades Cathédrale et Galeries du Parc.

Aussi, M. Côté s'est familiarisé avec plusieurs des grands événements touristiques de Montréal, lors de l'opposition aux commandites du tabac, de 1992 à 2003. Rappelons que les maladies causées par le tabac tuent environ 25 Québécois par jour, par cancer et défaillance cardiaque surtout.

A

Angus



Îlot Central du Technopôle Angus
 Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
 Par Denis Côté, coordonnateur, Montréal sans fumée / avril 2017

Note : Les images A, B et C proviennent du promoteur, la Société de développement Angus.

2) Résumé du mémoire

Nous craignons que, tel que planifiés, les vastes espaces extérieurs situés entre les édifices de l'îlot central ne soient guère utilisés pour la socialisation entre ses usagers et visiteurs, à cause de la température peu invitante qui y sévira la plupart du temps.

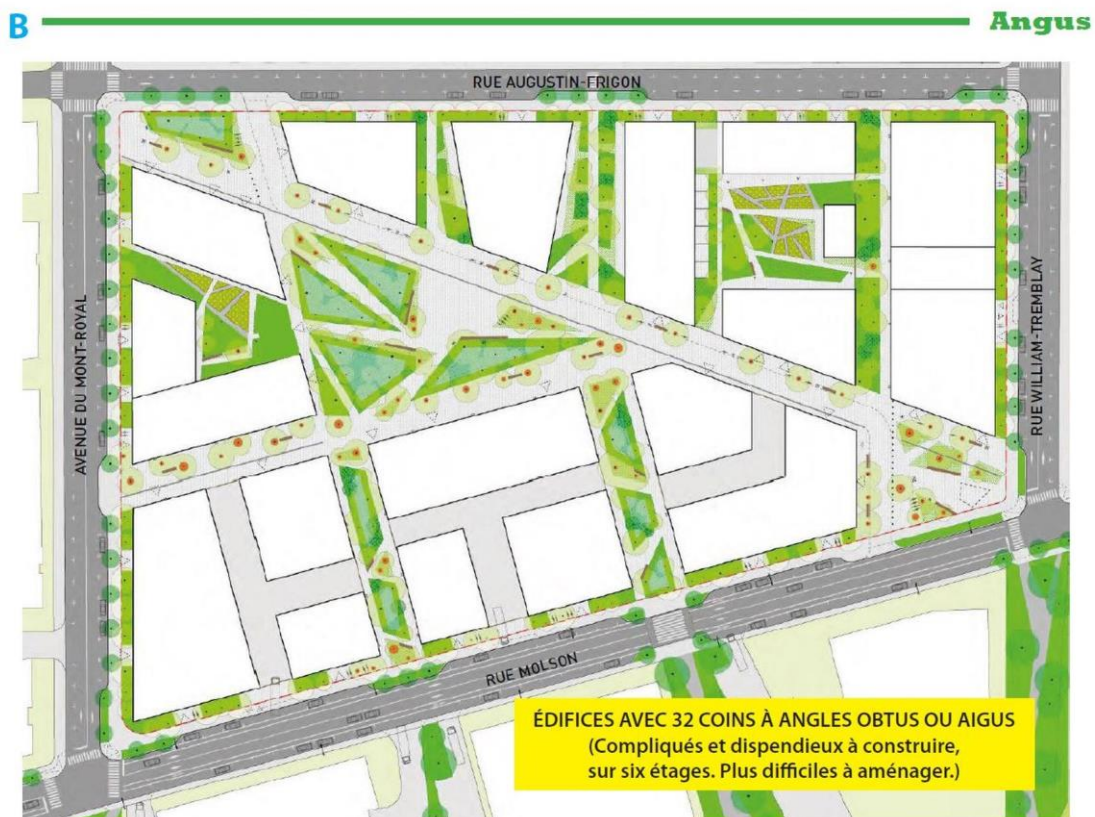
En fait, au contraire, ces espaces extérieurs risquent d'être particulièrement utilisés pour fumer, que cela soit le tabac ou la marijuana, laquelle sera bientôt légale au Canada.

Nous proposons donc à la Société de développement Angus (SDA) d'aménager, sur toute la surface au niveau rez-de-chaussée du quadrilatère, une vaste aire intérieure communautaire, dotée de paysages naturels (arbres, plantes, etc.) et de très nombreux toits vitrés (tels des atriums).

Ce vaste espace intérieur paysager, le plus grand à Montréal, ferait de l'îlot central un modèle en développement durable, attirerait des exploitants et employés d'entreprises d'avant-garde, plairait au voisinage et se classerait parmi les attractions touristiques du Québec.

Précision :

Les images A à L ont été créées pour la présentation orale à l'Office de consultation publique de Montréal. Dans ce mémoire, leurs positions peuvent être décalées par rapport au texte.



3) Températures moches à venir

Le Technopôle Angus a déjà remporté plusieurs prix d'architecture et d'environnement. Nous en félicitons ses promoteurs et concepteurs.

Nous craignons cependant que les vastes espaces extérieurs du futur îlot central, entre les bâtiments, ne soient pas conçus pour le climat très variable, avec quatre saisons, que nous connaissons à Montréal.

Dans les images de présentation du projet, on trouve surtout des scènes estivales, où des personnes charmantes semblent se promener paisiblement, sous un éclairage et une température idéals.

Avec les changements climatiques à venir, il fera un peu plus chaud, soit environ 2C de plus en moyenne sur Terre (selon le scénario optimiste, si les humains évitent un catastrophique dérèglement du climat).

Le changement le plus spectaculaire pour nous, Montréalais, sera un surplus de pluie, car l'hydrologie sera plus active. En réalité, il pleuvra plus souvent 12 mois par année et il neigera encore souvent en hiver, mais cette neige fondra plus vite.



Aucun passage intérieur n'est prévu entre les édifices.

Ainsi, peu d'échanges se feront entre les employés et les résidents.

4) Surfaces extérieures davantage pour fumer que pour socialiser

Les plans actuels de l'îlot central ne prévoient pas de passages intérieurs entre les édifices. Il faudra donc s'habiller (plus de 6 mois par année) pour aller dans un autre édifice, normalement pour affaires, sur rendez-vous. Cette perspective ne correspond guère au « milieu de vie mixte et dynamique » espéré.

Sans un réel espace de vie **INTÉRIEUR**, reliant tous les édifices, il est à craindre que chaque immeuble devienne un milieu indépendant, que l'on quitte rapidement à la fin de son travail.

Quant à la sécurité, elle serait plus facile à assurer à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Il y a déjà un grand parc juste à côté de l'îlot, le Parc Jean-Duceppe. Pourquoi lui ajouter une annexe qui, comme ce parc municipal, sera peu utilisée en dehors de l'été ?

D **Angus**



Tels que planifiées, les nombreuses allées extérieures serviront pour fumer tabac et marijuana, surtout par températures maussades.

5) Besoin en espaces intérieurs

Avec ses anciennes revues *Info-tabac* et *Tobacco Info*, l'organisme Montréal sans fumée a bien suivi et appuyé l'avènement des espaces publics sans fumée au Québec, des années 1994 à maintenant, que cela soit les restaurants, les bars, les lieux de travail, les endroits de loisir, les magasins, les centres commerciaux, les parcs et les terrasses. Cette observation nous les a fait bien connaître.

Il existe plusieurs espaces de vie intérieurs dans la région de Montréal, soit des lieux où, sans sortir dehors, on peut résider, se récréer, faire du sport, fréquenter un voisinage nombreux, magasiner, etc. Voici quelques exemples : le centre Alexis-Nihon, le Sanctuaire du Mont-Royal,

les Galeries du Parc et Place Guy-Favreau, de même qu'une bonne dizaine de complexes résidentiels pour retraités.

Avec les changements climatiques, deux principaux facteurs vont favoriser ces vastes endroits communautaires intérieurs :

- des températures peu intéressantes (comme ici) ou trop chaudes (plus de 35 C) ;
- un déclin de l'usage de l'automobile (pour sauver la planète).

Pour qu'environ dix milliards d'humains puissent vivre heureux sur Terre, nous devrions imaginer une vie avec beaucoup moins d'automobiles, avec aussi beaucoup moins d'utilisation des ressources naturelles, surtout les ressources non renouvelables et polluantes.

Pour atténuer les migrations saisonnières des populations, ou encore les émigrations définitives, les gouvernements voudront sans doute encourager ces vastes espaces intérieurs, à température plaisante, sans pluie.

De nombreux scientifiques, tels des environmentalistes, des urbanistes, des sociologues ou des anthropologues déplorent que les villes aient été construites surtout pour les automobiles, et non pas pour les humains.

6) Problèmes de l'îlot central

On peut anticiper plusieurs problèmes enrayant le développement de l'îlot central, notamment :

- Les résidents tout autour seront ennuyés par la construction des nouveaux édifices, sans en anticiper d'avantages pour eux. Ils iront très peu dans ces édifices. En fait, s'il y avait un référendum sur le projet en cours, une majorité des voisins voteraient sans doute pour laisser le terrain tel quel, telle une annexe du Parc Jean-Duceppe !
- Les corridors extérieurs entre les édifices risquent d'être venteux et poussiéreux.
- Il sera difficile de trouver des locataires commerciaux, puisque le stationnement restera rare et que l'endroit est assez loin du Métro. La compétition offre déjà beaucoup de locaux à louer plus près du Métro, ou des édifices commerciaux vacants, avec de vastes stationnements extérieurs.
- Déjà, durant la semaine, le stationnement est rare autour du terrain vacant ! Le voisinage et les employés, sans stationnement réservé, ont peine à trouver des places. À moins d'un grand changement de mentalité en faveur du transport en commun et du transport actif (vélo et marche), la construction de ces immeubles denses va accentuer le problème du stationnement.
- Tel que présenté plus tôt, les espaces entre les édifices, à l'extérieur, encourageront l'usage du tabac et de la marijuana. Ils seront peu fréquentés en temps de pluie, en temps trop froid ou trop chaud. Situés à l'extérieur dans des passages semi-publics, ils seront difficiles à sécuriser.
- Dans le projet actuel, rien de très nouveau ou de vraiment exceptionnel sera en mesure d'attirer les entreprises de nouvelle technologie, ni leurs employés appréciant un décor avant-gardiste.

7) Un très grand espace intérieur convivial

Nous suggérons à la Société de développement Angus d'enrichir son projet en étalant sur tout le niveau rez-de-chaussée un vaste territoire entièrement intérieur et couvert, doté de nombreux toits vitrés. Compte tenu de l'ampleur du terrain, cet espace deviendrait le plus vaste et le plus plaisant espace intérieur avec toits vitrés à Montréal, où la lumière naturelle serait très abondante.

En comparaison, le quadrilatère de l'îlot central est de superficie similaire à celle du Complexe Desjardins, lequel n'offre presque aucun lieu de détente vraiment en plein air (dehors). Les immeubles prennent tout l'espace, en allant pratiquement jusqu'au trottoir, à l'exception d'un peu de verdure autour.

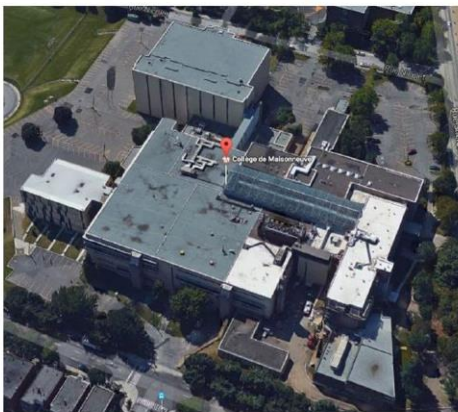
Les grands espaces intérieurs proposés, qui ressemblent à des ruelles animées, sont très rentables dans les centres d'achats commerciaux. À la Place Versailles, par exemple, tous les locaux sont loués facilement, à prix très élevés.

L'îlot central pourrait se distinguer des centres d'achats traditionnels en offrant des commerces plus originaux, susceptibles de plaire aux milléniaux (jeunes de 18 à 35 ans) que beaucoup d'employeurs veulent attirer et garder.

Il serait intéressant d'offrir des lieux de socialisation, ou même de loisirs, du même genre que ceux aménagés par les géants Google ou Microsoft pour leurs employés. Il s'agira de déterminer quelles installations, ou petits luxes, peuvent être retenus, à l'usage exclusif des employés et résidents de l'îlot central, ou à l'usage du voisinage, des employés autour, des clients ou des visiteurs.

E

Angus



**Cour intérieure du Collège de Maisonneuve, ouverte en août 1972, il y a 45 ans.
Alors, le collège a doublé sa superficie avec son nouveau Pavillon D.**

Pour plaire à la communauté avoisinante, il faudrait qu'il y ait beaucoup d'espaces pour se détendre et socialiser, comme dans un parc intérieur, de même que des restaurants peu dispendieux. On pourrait reproduire ainsi une gigantesque « ligue du vieux poêle », mais mixte et à énergie thermique.

Une cafétéria, de type universitaire ou communautaire, pourrait plaire aux travailleurs et aux voisins qui pourront se nourrir à rabais, en s'évitant la corvée de cuisine.

Par exemple, on pourrait installer quelques paniers de basketball, des appareils rudimentaires de musculation, des balançoires, des endroits pour faire du yoga, ou un jeu d'échecs géant. Quelques jeux pour petits enfants seraient aussi appréciés, comme ceux qu'on retrouve dans les parcs publics ... désertés en hiver.

Évidemment que des toilettes publiques, bien entretenues, seraient les bienvenues. On pourrait même y aménager des douches, pour les employés qui ont joué au basketball ou sont venus en vélo.

Il est improbable que des itinérants viennent occuper ce beau territoire chauffé, puisque leur « zone de confort » s'arrête environ à la rue Frontenac, en bas de la rue Sherbrooke. Ils se manifestent surtout au centre-ville. Si l'îlot central semble un endroit pour les gens à l'aise et les universitaires, les itinérants et les voyous ne se sentiront pas chez eux et l'éviteront.

F

Angus



**Ouvert en 1974, le Complexe Desjardins a plus de 40 ans.
Sans fumée depuis 1996. Quadrilatère égal à l'îlot central.
C'est le plus intéressant immeuble du « Montréal souterrain ».**

8) De la verdure sous des toits vitrés

Nous proposons à la SDA de se distinguer par l'installation de beaucoup d'arbres et plantes à l'intérieur, possiblement en partenariat avec le Jardin Botanique qui fait partie de notre arrondissement. Avec son club de 26 000 amis dont beaucoup de bénévoles, le Jardin Botanique pourrait s'impliquer avec plaisir.

En plus de ses abondants toits vitrés, le rez-de-chaussée intérieur plairait aux usagers par sa végétation généreuse. La clientèle de tous âges apprécie les aménagements paysagers.

Concernant les toits vitrés, il ne faut pas chercher à concurrencer les très dispendieuses œuvres architecturales qu'on peut admirer en Asie ou dans des aéroports futuristes. La priorité devait aller à ce qu'on aménage et ce qu'on fait sous ces toits, et non pas à une forme ruineuse de toits ! Avis aux émules de Roger Taillibert ... De simples formes linéaires feraient l'affaire, découlant de concepts déjà populaires et disponibles à prix abordables en Amérique du Nord.



Difficile à explorer, le Montréal souterrain offre peu d'éclairage naturel.

9) Un Tim Hortons sur le toit

L'îlot central pourrait séduire le voisinage et les visiteurs en aménageant un restaurant franchisé sur le toit d'un de ses édifices. Peut-être qu'un édifice de huit étages, donnant sur la rue Molson, pourrait être accepté par l'arrondissement s'il était coiffé d'une serre d'observation, d'accès économique, où la vue serait intéressante tout autour.

En fait, la vue donnerait sur quatre arrondissements, puisque le Technopôle est situé presque au coin des arrondissements Ville-Marie, Rosemont-La-Petite-Patrie, Le Plateau-Mont-Royal et

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Si cette serre est présentée comme un lieu d'observation accessible à bas prix, il y aurait peut-être consensus pour un dix ou douze étages !

Un franchisé Tim Hortons serait l'idéal, puisque cette chaîne est bien connue et appréciée du grand public. Il est possible d'y passer une trentaine de minutes, ou même une heure, sans se ruiner.

Ne rien charger pour se détendre dans la serre, sur le toit d'un 8^e étage, serait probablement trop généreux. Des personnes pourraient l'adopter comme salon gratuit, et il n'y aurait plus de places pour les autres visiteurs !

Nous avons remarqué que la plupart des édifices publics, et même beaucoup de maisons pour retraités, n'ont pas d'espaces communautaires au dernier étage, possiblement parce que ces endroits se louent très bien (à prix élevés), ou pour éviter une affluence qui ne rapporte rien.

H

Angus



Sans fumée depuis 1998, le Carrefour Laval offre un magnifique aménagement.

10) Option avec des immeubles à angles droits

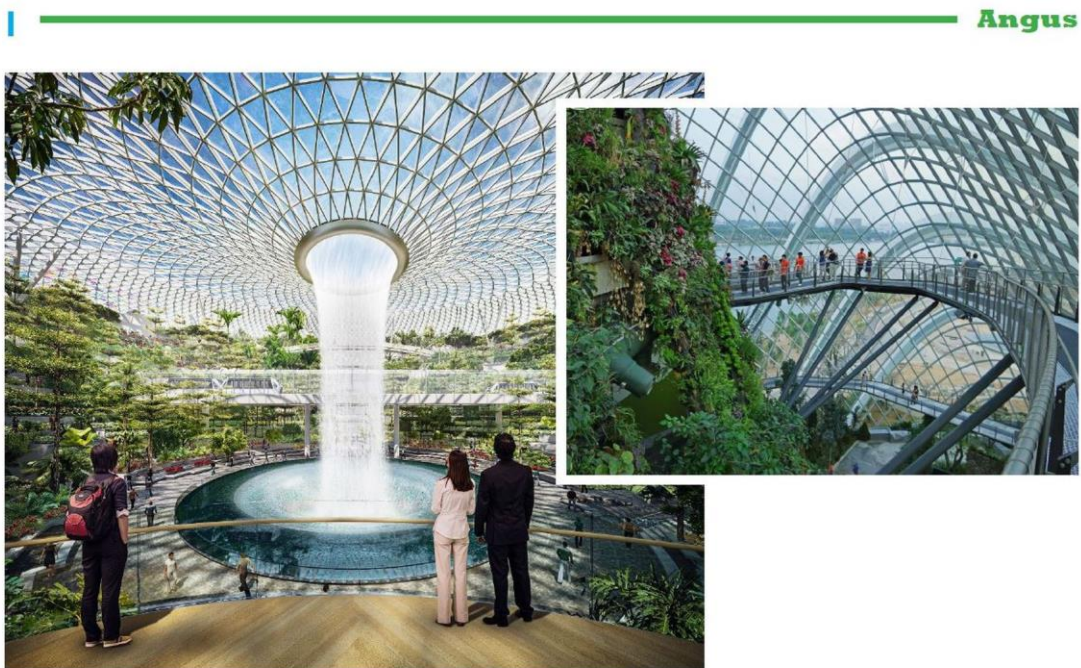
Dans le plan d'aménagement proposé par la SDA, on remarque pas moins de 32 coins d'immeubles qui ne sont pas à angles droits (90 degrés). Ces immeubles, sur six étages, seront plus compliqués et plus dispendieux à construire que des immeubles de volumes similaires à angles droits. De surcroît, leur aménagement intérieur causera aussi des problèmes aux occupants.

Vous trouverez à l'illustration K (page 12) un type d'aménagement de l'îlot central où tous les immeubles sont à angles droits. Cette proposition serait un compromis si l'arrondissement exige beaucoup d'arbres plantés réellement à l'extérieur. On trouve en vert d'assez grandes surfaces, sur le bord des trottoirs, où pourrait pousser une végétation traditionnelle.

Cette option laisse aussi de très grands espaces intérieurs entre les édifices, qu'on peut aménager avec de la végétation et des toits vitrés.

Il est plus aisé de couper du gazon avec des angles irréguliers ... que de construire des édifices de six étages avec des angles irréguliers !

Cette option, dessinée rapidement, conserve environ la même superficie d'édifices et laisse deux allées piétonnières bien libérées et droites.



Il serait trop onéreux d'imiter ces structures de Singapour !

11) Transport en commun

Dans le plan proposé, l'avantage accordé au transport en commun est bien timide.

Pourquoi accorder une place de stationnement par quatre logements sociaux ? L'attente pour des logements sociaux est interminable à Montréal. Ne pourrait-on pas privilégier les occupants sans automobile ?

Pour les copropriétés abordables, on prévoit 60% de places de stationnement. Ne serait-il pas mieux d'encourager la vie sans automobile ? Sans automobile, les résidents économiseraient beaucoup d'argent qui peut servir ... à payer leur hypothèque abordable !

Pour appuyer le développement durable, un stationnement de 540 cases est exagéré. Le sous-sol pourrait être utilisé principalement pour les livraisons et pour les automobiles électriques partagées.

Moins de 300 cases intérieures seraient suffisantes pour les patrons, les représentants (qui doivent se déplacer souvent et vite) et les clients ou visiteurs occasionnels.

En réalité, l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie pourrait installer dès maintenant (en avril 2017) des places tarifées autour du quadrilatère, pour les visiteurs des commerces et logements autour. Mieux vaut une place à 2\$ ou 3\$ de l'heure ... qu'aucune place et une crise de nerfs.

Afin de populariser le Technopôle Angus, en particulier son futur îlot central, nous suggérons un service de navette rapide entre votre territoire et le Métro Préfontaine, par autobus électriques à deux étages. De tels autobus, bien identifiés au Technopôle, vous procurerait une importante publicité sur leur passage. Un tel autobus coûte environ 500 000 \$ actuellement.

J

Angus



Des toits vitrés simples seraient plus abordables.

12) Attraction touristique

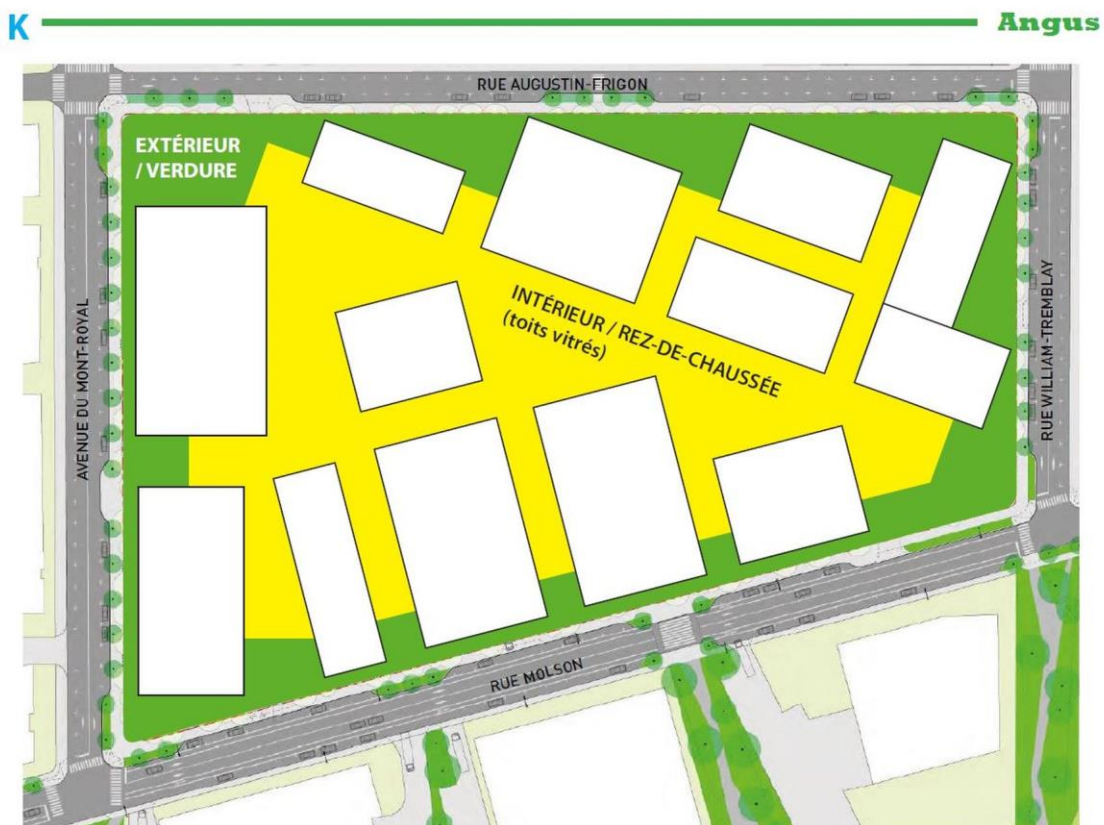
L'îlot central pourrait devenir une attraction touristique montréalaise s'il était doté d'atouts substantiels. Voici quelques suggestions :

- Tel que proposé principalement, un vaste espace communautaire vitré et paysager, comme nulle part à Montréal.
- Des commerces originaux, qui plaisent à une clientèle technologique et jeune.
- Une vaste serre sur un toit surélevé, avec une belle vue tout autour, accessible au prix d'un beigne et d'un café.

- D'authentiques attractions touristiques supplémentaires, sur le thème des anciennes usines Angus, ou sur le développement technologique. Par exemple un logement et un restaurant imitant le décor des années 1950, alors que les Usines Angus étaient à leur apogée.

La ville de Montréal est en manque d'attractions touristiques offertes 12 mois par année. La plupart de ses grands événements touristiques se succèdent de juin à septembre. De plus, beaucoup d'endroits sont peu intéressants ou fermés en dehors de l'été, tels le Vieux Port, le Jardin Botanique, La Ronde, la Plage Jean-Doré, etc.

Une attraction touristique plaisante par temps maussade serait vraiment bienvenue et recherchée ! Parmi les autobus de touristes américains ou chinois qui s'arrêteraient, se trouveraient peut-être de futurs locataires très prospères.



13) Bénévolat

En étant un organisme à but non lucratif, la SDA pourrait avoir recours à des bénévoles pour de nombreuses tâches, tels la surveillance, l'entretien des espaces paysagers, guider les touristes et visiteurs, et même plus. Le voisinage regorge de retraités bien nantis qui s'ennuient. À cause d'un mode de vie plus sain, les gens vivent plus vieux et en bonne santé. Les besoins en bénévolat sont énormes, tant du côté de l'offre que des choses à accomplir.

14) Possibilité de financement

Si des améliorations majeures à la conception de l'îlot central du Technopôle Angus le transformaient en un véritable modèle du développement durable, il est probable que les deux gouvernements supérieurs (provincial et fédéral) accepteraient de financer une partie de sa construction.

Le statut d'organisme à but non lucratif de la SDA, en plus de ses excellentes réalisations antérieures et actuelles, la qualifient hautement pour l'obtention de subventions.

Les deux niveaux de gouvernements détiennent d'important budgets, en milliards \$, pour la lutte aux changements climatiques et le développement durable.

Voici quelques suggestions pouvant qualifier l'îlot central pour ces subventions :

- Aménager un gigantesque rez-de-chaussée pleine grandeur, avec beaucoup d'éclairage naturel (verrières, solariums, toits en verre) et un abondant aménagement paysager.
- Réduire d'au moins 50% les places de stationnement, en favorisant les voitures électriques, en particulier celles offertes en partage ou en location.
- Éliminer la plupart des places de stationnement pour les résidents, de manière à encourager le transport en commun et à les faire dépenser autrement.
- Diriger la plupart des livraisons par le sous-sol.
- Offrir un service rapide et gratuit de navette, par autobus électrique de deux étages, directement du Technopôle vers la station de Métro Préfontaine.
- Encourager le transport actif, par des stationnements de vélo surveillés et par l'aménagement du très vaste rez-de-chaussée au niveau du trottoir, un territoire invitant pour les poussettes, les chaises roulantes, les marchettes et les chariots personnels de magasinage.
- Présenter en permanence une exposition sur la lutte aux changements climatiques.
- Utiliser tous les toits de manière écologique, notamment avec des panneaux solaires, mais surtout en y aménageant des serres avec cultures utiles à l'année longue.
- Offrir un lieu d'observation à bas prix, dans une des serres sur le toit le plus élevé.
- Présenter un modèle de village intérieur, où l'on est confortable malgré des températures extrêmes à l'extérieur, où le chauffage et la climatisation ne nécessitent presque pas d'énergie fossile.
- Utiliser l'énergie thermique, complétée par des panneaux solaires et un peu de gaz naturel au besoin (dans les périodes de haute demande électrique).
- Offrir une cafétéria de type universitaire ou communautaire, pour encourager la socialisation, réduire la perte d'aliments et accroître le temps libre.
- Avoir recours au bénévolat pour de nombreux services communs, notamment comme guide pour les expositions, pour l'aménagement paysager, pour la sécurité, etc.

15) Conclusion

Nous souhaitons que l'îlot central du Technopôle Angus devienne un endroit convivial et plaisant, cela douze mois par année. Pour ce faire, nous proposons de réunir tous ses édifices par une très grande surface intérieure, éclairée naturellement, bien paysagée, dotée de services communautaires attrayants et invitants.

En proposant un modèle de développement durable vraiment avant-gardiste, la SDA pourrait mériter des subventions substantielles allant à la lutte aux changements climatiques.

18 avril 2017

Ce mémoire en ligne à : www.tobaccoinfo.ca/angus1.pdf

Ses images en haute définition à : www.tobaccoinfo.ca/angus2.pdf

Montréal sans fumée

1988, rue Sainte-Catherine Est, bureau 205

Montréal QC H2K 2H7

montreal-sf@videotron.ca

www.tobaccoinfo.ca/msf.htm

L

Angus

Merci de votre attention !

Le mémoire complet est à : www.tobaccoinfo.ca/angus1.pdf

