

**LA PRÉSIDENTE :**

2680           Alors, nous allons entendre pour cet après-midi la dernière personne qui vient s'adresser à la commission, c'est madame Maryse Rinfret. Vous ne pouvez pas nous remettre à nous des documents. Merci de les remettre à l'analyste, ici. On va suivre à l'écran. Regardez, nous en avons un. Alors, remettre à l'analyste. Merci beaucoup. Et votre présentation sera aussi mise en ligne sur le site de l'Office.

2685

          Alors, bonjour! Et merci de vous présenter bien dans le micro pour qu'on sache qui vous accompagne, parce que moi, j'avais que Maryse Rinfret. Merci.

**Mme MARYSE RINFRET :**

2690

          Alors, simplement...

**LA PRÉSIDENTE :**

2695

          Il faut vraiment parler beaucoup dans le micro pour la transcription plus tard.

**Mme MARYSE RINFRET :**

2700

          Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

          Pour avoir tout enregistré.

2705

**Mme MARYSE RINFRET :**

          Parfait. Est-ce que c'est mieux?

**LA PRÉSIDENTE :**

2710

Oui.

**Mme MARYSE RINFRET :**

2715

Oui. Alors, bonjour! Donc je suis Maryse Rinfret-Raynard. Je suis présidente du Syndicat des copropriétaires de Verrières II et je représente ici l'ensemble des Verrières sur le Fleuve. Et vous pouvez voir, si vous regardez dans la salle derrière que plusieurs personnes sont intéressées par ce sujet et leur présence, je crois, en témoigne.

2720

À ma droite, je vous présente monsieur Gilles – à ma gauche, oui, excusez – à ma gauche, je vous présente monsieur Gilles Lemieux qui siège au conseil d'administration et qui est ici pour donner un coup de main, et s'il y a lieu, répondre à des questions.

2725

Donc, ce mémoire présente les commentaires des cinq syndicats de copropriété du complexe immobilier Les Verrières sur le Fleuve. Je dois dire que c'est à titre de citoyens que nous sommes ici et de résidents, contrairement à d'autres qui sont ici avec des intérêts commerciaux ou autres, et je pense c'est important de le mentionner.

2730

Ce complexe immobilier est composé de cinq immeubles situés sur les rives du fleuve Saint-Laurent, en périphérie de l'Île-des-Sœurs. Construits progressivement entre les années 1984 et 1988, ces cinq immeubles de 19 étages pour la moyenne accueillent aujourd'hui plus d'un millier de copropriétaires résidents de tous les âges mais une partie importante est composée de retraités ou de personnes en fin de vie active. Les Verrières offrent à leurs résidents de vastes espaces extérieurs de verdure dont ils peuvent profiter et qui assurent la participation du complexe au caractère urbain distinctif de l'Île-des-Sœurs.

2735

Alors, quelques aspects positifs du PPU-Nord. Alors, d'entrée de jeu, nous voulons souligner plusieurs aspects positifs du PPU. Dans un premier temps, nous remarquons la

2740 nécessité de réaliser une planification détaillée afin de mettre en valeur la portion Nord de l'Île. Nous soulignons également l'amélioration des accès à l'île par l'implantation et l'amélioration des infrastructures de transport actif et collectif, dont le REM. Également, la consolidation du parcours riverain et la volonté de verdir encore plus ce secteur de l'île. Cependant, plusieurs préoccupations majeures doivent être également partagées avec l'Office.

2745 Dans un premier temps, la première préoccupation est la désignation non adéquate du territoire visé. Donc vous avez les préoccupations majeures, elles sont au nombre de huit. Vous les avez devant vous, je vais les décliner petit à petit.

2750 Alors, la première préoccupation est la désignation non adéquate du territoire visé. En 2010, l'arrondissement de Verdun adoptait le Guide d'aménagement de la Pointe-Nord. Depuis, pour la très grande majorité des résidents de l'Île, le secteur identifié comme la Pointe-Nord correspond à la portion de l'Île-des-Sœurs située au nord de l'autoroute 10. Or, l'utilisation du terme « Pointe-Nord » dans le PPU apparaît trompeuse dans la mesure où il fait référence à un territoire élargi englobant maintenant Place du commerce, auquel la désignation usuelle et reconnue par la Ville en 2010 ne correspond pas du tout.

2760 Dans ce contexte, nous nous questionnons sur les effets limitatifs de cette désignation sur la participation de plusieurs résidents dans le cadre de la présente consultation publique et celles qui se sont déroulées dans le passé. D'où la question : la consultation a-t-elle réussi à rejoindre l'ensemble des personnes qui seront touchées par ce projet dans leur vie quotidienne et qui auraient pu y être intéressées?

2765 La deuxième préoccupation concerne le manque de services publics. Comme il est relevé dans le diagnostic réalisé en 2018 par la Ville, peu de services publics autres que des équipements communautaires et sportifs extérieurs sont présents sur l'Île. Le diagnostic mentionne également que la majorité des services publics et des parcs existants se concentre au centre de l'île de sorte que peu sont présents dans la portion Nord de celle-ci. La situation est particulièrement préoccupante en matière d'écoles primaires qui sont à pleine capacité et même

2770

plus, et de services d'urgence qui sont quasi-absents.

2775 Malgré cela, le PPU fait peu mention d'un ajout concret de services publics malgré qu'il planifie l'arrivée de 7 000 à 10 000 nouveaux résidents dans le secteur, suite à la construction de 3 700 nouveaux logements et auxquels s'ajouteront les quelques milliers de travailleurs qui viendront quotidiennement y travailler.

2780 À la lumière de ces éléments, plusieurs questions se posent. En voici quelques exemples. Comment un milieu qui présente déjà des carences importantes en matière de services publics pourra-t-il absorber convenablement l'arrivée de tous ces nouveaux résidents sans améliorer considérablement l'offre en la matière?

2785 La Ville ne devrait-elle pas planifier à partir d'études sérieuses, faites en amont de l'adoption d'un PPU, les besoins additionnels en services publics que sa matérialisation pourrait nécessiter?

2790 Finalement, troisième question : des études quant aux besoins futurs en matière de différents services publics ont-elles été réalisées?

2795 La troisième préoccupation : difficulté d'accessibilité à l'île. Tel que le relève la Ville dans son diagnostic de 2018, l'île est un secteur enclavé qui n'est actuellement accessible que par deux accès routiers situés côte à côte à la Pointe-Nord de l'île. Ce secteur connaît tous les jours des embouteillages importants aux heures de pointe.

2800 Alors que la Ville estime l'arrivée de plus de 2 000 voitures additionnelles dans ce secteur, il est difficile de comprendre pourquoi le PPU ne prévoit pas de mesures concrètes supplémentaires en matière d'accessibilité véhiculaire à l'île. En effet, malgré la volonté de prioriser les transports en commun, les déplacements en auto resteront un moyen de transport essentiel pour plusieurs résidents de l'île qui sont composés principalement de familles et d'une population vieillissante. Or, l'arrivée de ces milliers de voitures supplémentaires directement dans

la porte d'entrée de l'île nécessite des mesures de mitigation concrètes, qui reposent sur des études publiques sérieuses effectuées en temps opportun.

2805 Pour le moment, la seule étude de mobilité qui a été réalisée par la Ville est confidentielle., et selon ce qui a été mentionné lors de la présentation du PPU en septembre dernier, elle est fondée sur des données de circulation issues de la situation antérieure à la reconstruction de l'échangeur Turcot et à la construction du pont Samuel-De Champlain, et non sur des données qui refléteront réellement la situation de la circulation autoroutière à la suite de ces chantiers d'infrastructures importantes.

2810 Donc, en lien avec cet énoncé, un certain nombre de questions – deux questions – se posent : la Ville ne devrait-elle pas prévoir en amont de l'adoption d'un PPU des mesures précises, claires et concrètes de mitigation de l'impact du projet sur la circulation véhiculaire? Faut-il penser – deuxième question – qu'à l'avenir, les résidents de l'île seront encore davantage prisonniers des embouteillages?

2820 Quatrième préoccupation : la sécurité publique. Les deux préoccupations précédentes en matière de services publics et d'accessibilité en entraînent une autre qui concerne la sécurité publique à l'Île-des-Sœurs. Dans un contexte d'accessibilité véhiculaire à l'île qui sera certainement rendue plus difficile par la réalisation de ce projet, comment les autorités publiques sauront-elles assurer la sécurité des résidents de l'île déjà pauvrement équipés en services d'urgence? Plus spécifiquement, comment des services d'urgence essentiels comme les ambulances, la police et les pompiers, si des renforts sont nécessaires, pourront-ils accéder rapidement à l'île?

2825 Des études et des plans d'intervention tenant compte de ce nouveau PPU ont-ils été réalisés en la matière? Ce projet nous apparaît déficient en matière de sécurité publique, ce qui est grandement préoccupant.

2830 La cinquième préoccupation : l'avenir de la structure commerciale. Comme il l'est relevé

2835

dans le diagnostic de 2018, Place du commerce constitue le seul pôle commercial pour les 20 000 résidents de l'île et qu'une partie fréquente quotidiennement. Bien que Place du commerce bénéficierait d'une certaine revitalisation, et nous sommes d'accord là-dessus, la transformation drastique proposée dans le PPU soulève des inquiétudes sérieuses quant à l'avenir de l'offre commerciale sur l'île, pendant et après les travaux et, conséquemment, amène à requestionner le concept d'aménagement retenu dans ce projet de PPU.

2840

Également, compte tenu du profil démographique de la population de l'île, de la position excentrée de Place du Commerce et de sa difficulté d'accès pas transport en commun ou par transport actif pour une majorité des résidents du secteur, l'automobile constitue pour beaucoup la principale manière d'accéder à l'unique pôle commercial de l'Île-des-Sœurs. Un stationnement accessible et en quantité suffisante constitue donc dans ce contexte un besoin essentiel.

2845

Or, l'élimination des stationnements de surface gratuits au bénéfice de stationnements souterrains, sans doute payants, en sus des nouvelles normes qui en causeront une diminution drastique, suscitent des questionnements sérieux quant à l'accessibilité véhiculaire de Place du commerce, de même qu'à la pérennité de son offre commerciale.

2850

Plusieurs inquiétudes en découlent, notamment : qu'arrivera-t-il aux commerces de proximité durant cette importante transformation? Les résidents devront-ils continuellement sortir de l'île pendant cette période de travaux pour fréquenter des types de commerces de proximité, qui, à raison d'être à l'extérieur de l'Île, n'en seront plus?

2855

Finalement, les commerces survivront-ils à l'augmentation importante des loyers engendrée en partie par la nécessité d'enfouir les stationnements en sous-sol dans les bâtiments qui seront construits?

2860

Sixième préoccupation : protection des vues. Les résidents de l'Île-des-Sœurs bénéficient actuellement de plusieurs corridors visuels vers le centre-ville et le mont Royal depuis des espaces publics et privés. Bien qu'un effort d'identification de ces vues ait été réalisé dans le PPU pour celles situées dans le secteur visé, à notre connaissance, aucune considération n'a

2865 été apportée aux vues existantes ailleurs sur l'île. L'impact de la mise en œuvre du PPU sur ces vues n'a pas été évalué. Or, le panorama vers le centre-ville, le mont Royal et le fleuve est un élément majeur qui a amené de nombreux résidents à vouloir résider à l'Île-des-Sœurs.

2870 Quelques questions : À l'image des préoccupations louables du PPU de maintenir les vues sur le fleuve depuis la montagne, la Ville ne devrait-elle pas entretenir des préoccupations similaires de sauvegarde des corridors visuels actuels vers la montagne et le centre-ville depuis l'ensemble de l'île et non seulement en lien avec les nouveaux immeubles?

2875 Un exercice plus exhaustif d'identification des corridors visuels d'intérêt pour l'ensemble de l'île sera-t-il réalisé et pris en considération avant l'adoption du PPU? Élément important pour nous.

2880 Septième préoccupation : hauteurs, densité et harmonie des constructions proposées avec l'existant. On retrouve généralement au centre de l'île des bâtiments de faible hauteur dans un tissu urbain compact et verdoyant, alors qu'on retrouve en périphérie de l'île des tours de moyenne hauteur – quinze à vingt étages – construites dans de vastes espaces libres et remplis de végétation.

2885 Bien que la Ville souhaite verdir les espaces non construits du secteur de la Pointe-Nord, des doutes existent quant à la pertinence et l'harmonie du cadre bâti souhaité par le PPU avec l'environnement existant. A contrario de ce dernier, la vision proposée met de l'avant l'implantation de tours pouvant s'élever jusqu'à une hauteur de 78 mètres au nord de l'autoroute et jusqu'à une hauteur de 57 mètres au sud, dans un tissu urbain plutôt compact. Bien qu'il permette d'atteindre une densité de 110 logements à l'hectare, ce concept ne s'inscrit clairement pas dans la continuité des tissus urbains existants sur l'île. Ainsi, les hauteurs et densités  
2890 proposées pourraient être limitées à une quarantaine de mètres et à 80 logements à l'hectare, ce qui permettrait d'obtenir à la fois une densité intéressante et un tissu urbain mieux adapté à l'Île-des-Sœurs.

2895 Deux questions : Est-il possible d'augmenter la densité tout en respectant l'environnement existant? Deuxième question : Quelle est la densité résiduelle actuelle et a-t-elle été mesurée, cette densité qui est comprise dans l'aire d'influence de la station du REM? Est-elle suffisante pour supporter son opération? Et, sinon, quels éléments doivent-ils y être ajoutés?

2900 Huitième préoccupation : la quiétude des résidents. Depuis plusieurs années déjà, les résidents de l'île se retrouvent continuellement affectés par des chantiers majeurs. L'ampleur de ces chantiers, tels que la réfection de l'échangeur Turcot et la construction du nouveau pont Samuel-De Champlain, a occasionné et continue à causer contraintes et inconvénients majeurs pour les résidents et travailleurs de l'île. La mise en œuvre de ce projet de PPU soulève des préoccupations importantes quant aux impacts quotidiens sur la quiétude et la qualité de vie à l'Île-des-Sœurs des résidents actuels.

2905 Ainsi, on se pose les questions suivantes : Quelles seront les mesures de mitigation prévues pour assurer la quiétude et la qualité de vie des résidents?

2910 L'Île-des-Sœurs sera-t-elle encore soumise aux impacts négatifs d'un autre chantier important qui devrait s'étendre sur plus de dix ans?

2915 Et, finalement, est-il nécessaire de s'empresse à mettre en valeur les abords de la station du REM? Est-il possible d'attendre quelques années – et ce serait notre souhait – pour que la poussière des autres chantiers ait le temps de retomber?

2920 Pour conclure, les préoccupations présentées dans ce mémoire sont très importantes pour les résidents de l'île et plus particulièrement pour ceux des Verrières. La portée actuelle de ce PPU nous paraît inadéquate, peu réaliste et non pratique, et elle ne semble pas s'appuyer sur un nombre suffisant d'études concluantes réalisées en temps opportun. Dans ce contexte, ces préoccupations vont jusqu'à remettre en question la pertinence et la cohérence de la vision d'aménagement proposé pour les résidents et travailleurs actuels et futurs de l'Île-des-Sœurs.



2925 Nous espérons que la commission entendra et considérera nos préoccupations avec  
sérieux. Pour nous, cet exercice de consultation devrait se solder par une révision complète de  
ce projet de PPU qui, malheureusement, ne s'harmonise pas suffisamment avec le reste de l'Île-  
des-Sœurs. Nous souhaitons que cette révision s'appuie sur des études complètes et rendues  
publiques, faites avant le PPU. Nous souhaitons également que cette révision soit réalisée en  
visant une meilleure intégration des aménagements avec l'environnement ainsi qu'avec les  
2930 besoins et aspirations, réels, pratiques et quotidiens des résidents.

2935 Nous ne sommes pas opposés au développement de notre île bien-aimée, comprenons-  
nous bien. Nous souhaitons cependant insister pour que celui-ci se fasse de manière  
responsable, et cohérente avec le milieu existant, et dans l'intérêt de l'ensemble des résidents  
actuels et futurs de ce magnifique milieu de vie qu'est l'Île des Sœurs. Merci.

Il y a des recommandations qui découlent des huit points contenus dans le rapport, on ne  
les reprendra pas ici en tenant compte du temps. Merci.

2940 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Oui, oui, nous avons lu le mémoire déposé déjà. Donc, merci  
beaucoup.

2945 **Mme MARYSE RINFRET :**

Parfait.

2950 **LA PRÉSIDENTE :**

Pour moi, c'est vraiment très clair. Votre position est bien étayée, alors je n'ai pas de  
question particulière. Je me demandais si mes collègues commissaires en ont?

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :**

2955

Oui. Il y a peut-être un petit point parmi plusieurs choses intéressantes que vous avez dites. Les tours, vous ne voulez pas de tours, vous. Tous ceux qu'on a entendus depuis hier nous disent que pour verdir l'île, pour garder son caractère de cité-jardin, vaut mieux des tours plus hautes avec une occupation du sol donc plus petite. Ils disent que si on rabaisse les tours, ça donne des bâtiments plus larges à l'image de ce qu'on a un peu dans le PPU. Pouvez-vous élaborer un petit peu là-dessus?

2960

**Mme MARYSE RINFRET :**

2965

Je pense qu'une partie de la réponse vient peut-être des points de vue des gens. Nous, nous sommes des citoyens, nous sommes des résidents, nous vivons à l'Île-des-Sœurs, nous savons ce que c'est l'Île-des-Sœurs, et nous sommes venus ici justement parce qu'il y a une densité relative. En ayant des tours comme on trouve ailleurs, nous croyons, nous craignons également, pour ma part du moins, puis je ne peux pas parler au nom de mes collègues, mais nous croyons, moi, je crains que ce ne soit plus l'Île-des-Sœurs telle qu'elle est présentée présentement avec des espaces verts, avec... Vous savez, quand on se déplace à l'Île-des-Sœurs, il y a du soleil, il y a de la lumière, il n'y a pas des tours qui nous cachent le soleil. Bon, on ne veut pas répliquer ce qui est ailleurs. Exactement, on ne veut pas vivre au centre-ville. On a fait le choix de vivre à l'Île-des-Sœurs.

2970

2975

Vous savez, les points de vue des résidents, et dans mon premier point, je disais les citoyens ne sont pas au courant de ce projet-là. Moi, dans mon édifice, j'ai parlé à plusieurs personnes pour leur dire qu'est-ce qu'il en était. Et les gens ont dit : « C'est quoi ça? Mais c'est la Pointe-Nord, c'est de l'autre côté, c'est pas nous. » Et les gens n'ont pas l'impression que ça les concerne, alors que, vous savez, quand on a des intérêts commerciaux, pas que ce n'est pas bon, mais c'est différent. Le point de vue est différent. Alors, je ne sais pas si d'autres de mon groupe veulent ajouter quelque chose, mais essentiellement, si je dois répondre, c'est dans cette

2980

perspective que je le fais.

2985

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est bon. On comprend bien.

2990

**Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :**

J'ai juste une petite question mais vous y avez presque répondu. C'est que vous envoyez une série de questions dans votre document que je trouve très intéressant, mais je me posais la question moi-même, comment vous y avez répondu, notamment sur : « La consultation a-t-elle réussi à rejoindre l'ensemble des personnes qui seront touchées? » Donc je comprends que non.

2995

**Mme MARYSE RINFRET :**

La réponse, c'est non. La réponse est non pour ce qui est des résidents et des citoyens. C'est pour ça qu'une de nos recommandations est de faire connaître ce projet-là, de l'identifier correctement comme étant un projet Pointe-Nord et Place du Commerce, et à ce moment-là, les gens vont se mobiliser davantage. Les citoyens, les résidents vont se mobiliser davantage.

3000

3005

**Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :**

Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

3010

C'est très clair, merci pour votre participation.

**Mme MARYSE RINFRET :**

3015           Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

3020           Alors, on va s'arrêter maintenant pour cet après-midi. La session est terminée. Merci à tous d'y avoir participé et nous recommandons la prochaine séance d'audition des opinions ce soir à 19 h. Merci beaucoup. Donc, un représentant de la Ville, je vais vous demander de vous nommer, parce que je n'ai pas le nom devant moi. On va faire la rectification telle que nos séances le permettent.

3025           **M. FRÉDÉRIC SAINT-LOUIS :**

3030           Frédéric Saint-Louis, conseiller en aménagement à l'arrondissement de Verdun. Je représente la Ville ce soir. Donc j'aimerais juste apporter une rectification ou deux sur quelques points. À la première intervention de madame Lalonde, on a indiqué qu'il n'y avait pas d'étude d'impact au niveau commercial, alors que les documents déposés sur le site de l'OCPM indiquent qu'on a bel et bien fait une étude avec un consultant Altus et BC2 sur justement les potentiels des commerciaux et de bureaux dans le secteur.

3035           Aussi, dans la même intervention, on a également dit qu'on n'avait pas fait d'étude de circulation alors qu'effectivement, on en a fait une. Elle n'est pas encore publique et elle pourrait être révisée au besoin, suivant le PPU. Donc, effectivement, les données sont préliminaires et après la construction du pont, les données pourraient être à nouveau corrigées et réanalysées.

3040           En fait, une précision sur une intervention de madame Marsot, Andrée Marsot, qui indiquait que c'est important que la Ville travaille avec les instances pour le développement d'une école. Je désire simplement préciser que la Ville travaille avec les différentes instances pour