

Depuis l'automne 2017, avec l'accord de Canderel et de Proment, j'ai procédé à l'acquisition des terrains vacants de Canderel sur Place du Commerce et plus récemment, à celle du 14 Place du Commerce. Je suis particulièrement fier de cette dernière acquisition, car elle m'a permis d'accommoder l'école primaire des Marguerite pour l'aménagement d'une annexe permettant aux enfants de L'Île-des-Sœurs de poursuivre leurs études du primaire sur l'île. Je suis heureux des résultats de ce projet, car les commentaires des enseignants, des parents et des élèves sont très positifs. Il est intéressant de noter que, bien que cette école se situe à l'intérieur de la zone de proximité de l'autoroute, la qualité du bâtiment et des aménagements la rend tout à fait fonctionnelle et adéquate pour les besoins d'enseignement et la qualité de vie des élèves. Compte tenu des besoins importants en matière d'équipements collectifs sur l'île, je considère que les règles d'implantation de ces équipements devraient être suffisamment souples pour permettre aux architectes d'exprimer leur plein potentiel dans la réalisation de bâtiments qui s'intègrent de façon optimale, et ce, en fonction des contraintes du milieu.

CONTEXTE :

Lorsque je suis déménagé à Montréal au début des années 80, j'ai été surpris de constater tout le potentiel offert par les lignes de transports en commun et la faible densité de construction aux abords des différentes stations de métro de Montréal.

Mis à part quelques stations du centre-ville, plusieurs d'entre elles se situaient aux abords de vastes espaces de stationnements et de terrains vacants. Berri-de Montigny, aux abords de l'actuel parc Émilie-Gamelin et de l'actuelle Grande Bibliothèque, qui étaient avant de vastes terrains de stationnements, Lucien-Lallier ou encore LaSalle, avec l'ensemble des terrains vacants de l'ancienne Poudrière, ne sont que quelques exemples.

Il aura fallu près de 40 ans avant que Montréal assiste à une véritable densification de certains espaces aux abords des stations de métro, et ce, grâce à la réalisation de grands projets novateurs où la Ville, de pair avec l'entreprise privée, a osé redynamiser et rebâtir le tissu urbain autour de plusieurs stations maitresses. Mentionnons les stations de métro Place-d'Armes et Square Victoria, avec la mise en place du Quartier international de Montréal, Lucien-Lallier, avec son boum immobilier grâce au Centre Bell, ainsi que Place-des-Arts, qui connaît un essor grâce à l'établissement du Quartier des spectacles. Ces trois exemples sont toutefois encore l'exception puisque, de façon générale, la densité autour de la majorité des stations de métro reste plutôt faible avec des environnements bâtis de 2 ou 3 étages.

Le premier plan d'urbanisme, adopté en 2005 par la nouvelle Ville de Montréal, aurait pu insuffler un vent de changement. Malheureusement, cette occasion de favoriser une saine densification du territoire n'a pas été saisie. Faute de résidences disponibles et

abordables pour répondre aux besoins des nouveaux ménages, la saignée des familles vers la banlieue s'est poursuivie. Montréal dispose pourtant d'atouts extraordinaires en termes de qualité de vie, notamment grâce à l'étendue de ses services de proximité. Selon moi, il est primordial que ces derniers soient mis en valeur.

ESSOR POTENTIEL DU REM :

À l'heure de la prise de conscience des impacts liés aux changements climatiques et de l'urgence d'intervenir, l'annonce de la mise en place du vaste projet de la Caisse de dépôt et placement du Québec constitue une nouvelle opportunité pour la réalisation de projets novateurs, mixtes et propices à la réalisation de développements de qualité.

Montréal, avec ses partenaires du milieu économique, dispose d'un potentiel incroyable pour la création de véritables TOD (Transit Oriented Development). L'essor immobilier qui fait rage sur la Rive-Sud de Montréal démontre bien que l'arrivée imminente des gares du REM constitue un réel tremplin pour le développement de notre ville.

Il est donc temps pour Montréal d'agir en conséquence et c'est la raison pour laquelle j'applaudis la démarche de la Ville de mettre en place différents programmes particuliers d'urbanisme, dont celui de L'Île-des-Sœurs.

OUVERTURE À UN PARTENARIAT PERMETTANT LA RÉALISATION D'UN PROJET GAGNANT :

L'ouverture de la gare Île-des-Sœurs du REM souscrit à cette dynamique de requalification urbaine et je crois au potentiel gigantesque du secteur Place du Commerce.

Je tiens d'ailleurs à souligner les nombreux aspects constructifs formulées au sein du projet de PPU en ce sens, dont :

- La volonté de créer une connexion dynamique avec la gare au moyen de servitudes de passage ;
- Le projet de faire une vraie rue urbaine et d'ambiance avec la voie de desserte longeant l'emprise du nouveau pont Champlain, entre le boulevard René-Lévesque et la boucle ouest de Place du Commerce (entre le 3 et le 4 Place du Commerce) ;
- L'augmentation des hauteurs et des densités sur les terrains aux abords du Pont ;
- La volonté de revoir l'aménagement des voies publiques et la création de nouveaux espaces verts ;
- La volonté d'ajouter dans le secteur une nouvelle école secondaire et primaire ;
- La volonté de travailler avec le privé pour mettre en valeur les abords du littoral à travers le site de Gravel Auto ;

- La volonté d'inclure des équipements collectifs tels qu'une piscine, un aréna, une bibliothèque ou des espaces communautaires afin de suppléer et compléter l'offre de services du Centre communautaire Elgar.

Je suis toutefois d'avis que certains ajustements s'avèrent essentiels afin que les résidents de l'île tirent pleinement profit de cette vision créatrice et que celle-ci ne devienne pas qu'un éteignoir incitant à de l'immobilisme et une autre occasion manquée de soutenir le développement.

Je me joins donc à plusieurs des professionnels qui s'expriment en faveur d'une révision de certains éléments clés du projet de PPU.

RECOMMANDATIONS À L'OPCM

À titre de nouveau propriétaire de terrains vacants et de l'édifice du 14 Place du Commerce, je souhaite exprimer mon ouverture à entamer des discussions avec les représentants de la Ville en vue d'être un partenaire actif à la réalisation du nouveau PPU et des meilleures liaisons possibles avec la nouvelle gare, dont l'accès est localisé face à mes propriétés.

Par ailleurs, et pour permettre la réalisation de ces liens stratégiques supportant la création d'un véritable TOD, je tiens à formuler les recommandations suivantes :

1. QUE DES DISCUSSIONS SOIENT ENTAMÉES DÈS QUE POSSIBLE AVEC LES REPRÉSENTANTS DE LA VILLE EN VUE DE DÉFINIR LA BASE D'UNE VISION D'AMÉNAGEMENT PERMETTANT LA MISE EN PLACE D'UNE CONNECTIVITÉ ATTRACTIVE, SÉCURITAIRE, CONVIVIALE ET EFFICACE ENTRE L'ACCÈS SUD DE LA GARE ET LES RUES PLACE DU COMMERCE ET LEVERT, MAIS DANS UNE PERSPECTIVE ET UNE VISION ENGLOBANT LA RÉALISATION D'UN PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT D'UN PROJET MIXTE COMPRENANT DES COMMERCES DE SERVICES AU REZ-DE-CHAUSSÉE ET DIVERSES FORMULES D'HABITATION AUX ÉTAGES, ET CE, SANS IMPACTS SUR LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ;
2. QUE DES DISCUSSIONS COMPRENENT ÉGALEMENT, SANS OBLIGATION, LA POSSIBILITÉ D'INCLURE, SANS CONTRAINTÉ RÉGLEMENTAIRE INDUE LIÉE À LA PROXIMITÉ DES AXES ROUTIERS MAJEURS, DES SERVICES PUBLICS TELS QU'UNE ÉCOLE, UNE BIBLIOTHÈQUE OU UN CENTRE COMMUNAUTAIRE. UNE RÉVISION À LA HAUSSE DES DENSITÉS POURRAIT PERMETTRE LA RÉALISATION DE PROJETS EN PARTENARIAT, ET CE, EN TOUTE TRANSPARENCE DES RÈGLES D'ATTRIBUTION DE CONTRATS OU D'ENTENTES ;
3. QUE LA VILLE DE MONTRÉAL PERMETTE PLUS DE DENSITÉ ET SURTOUT PLUS DE HAUTEUR AFIN DE MAXIMISER LES DÉGAGEMENTS AU SOL ;

4. QUE LA VILLE DE MONTRÉAL N'ÉDICTE PAS DE NORME MAXIMUM AU NOMBRE DE CASES DE STATIONNEMENT PERMISES POUR LES CASES DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉES EN SOUTERRAIN ;
5. QUE LA VILLE DE MONTRÉAL RÉVISE SA PROPOSITION DE RÈGLEMENTATION ET DE NORMES VISANT À DICTER LA VOLUMÉTRIE ET L'IMPLANTATION DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT. LES OUTILS DE MISE EN OEUVRE SE DOIVENT D'OFFRIR PLUS DE SOUPLESSE EN VUE DE STIMULER LE DÉVELOPPEMENT ET NON PAS EN RESTREINDRE LA FAISABILITÉ.

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Commissaires, je vous remercie à l'avance de votre écoute et vous prie d'accepter, bien humblement, mes plus cordiales salutations,



Claude Lachance
Président