

**Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

720

Dernière petite question. Dans votre document, vous parlez de la connectivité urbaine. Est-ce que vous pouvez nous en dire un petit peu plus ce serait quoi, pour vous, la connectivité urbaine au niveau Place Du Commerce, je lisais ça, donc... donner un petit peu plus de pistes.

725

**M. PIERRE MALO:**

Bien, ce serait de permettre aux utilisateurs, aux piétons, aux transports actifs de se déplacer en sécurité d'un point d'attrait à l'autre comme la gare du REM, la Place Du Commerce dans son réaménagement s'il y a une place publique, mais dans des axes sécurisés aussi. Comme je le disais tantôt, de faire des fonds... bien, des ruelles en fond de cour, ça n'incite pas les gens à se déplacer.

730

**Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE :**

735

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

740

Merci beaucoup pour votre présentation. Alors, maintenant, nous allons entendre monsieur Jacques Sarrailh. Alors, bonjour. Quand vous êtes prêt. Et merci de nous présenter avec qui vous êtes accompagné pour les transcriptions.

**M. JACQUES SARRAILH:**

745

Madame la Présidente, Monsieur le commissaire, Madame la commissaire, merci de nous accueillir. Je m'appelle Jacques Sarrailh, président depuis 41 ans sur l'Île-des-Sœurs et administrateur de l'Association des Propriétaires et Résidents de l'Île-des-Sœurs. Et, à côté de moi, monsieur Mario Langlois, également administrateur de l'Association et résident depuis...

**M. MARIO LANGLOIS:**

750

29.

**M. JACQUES SARRAILH :**

755

29 ans de l'Île-des-Sœurs. Alors, donc, aujourd'hui, nous allons présenter un résumé du mémoire qu'on vous a déjà transmis et, donc, j'ai bien compris qu'il a été lu. Merci.

760

Alors, notre table des matières, on va quand même faire une petite présentation de notre association, présenter le contexte. Notre crainte principale, on va le commencer directement là-dessus, une appréciation générale du PPU et nous allons faire des recommandations sur un certain nombre de sujets.

765

L'APRIDS, donc, je l'appellerai toujours l'APRIDS par la suite, c'est l'Association des Propriétaires et Résidents de l'Île-des-Sœurs, c'est une OBNL qui a été fondée en 1987. Elle œuvre à l'amélioration de la qualité de vie des résidents de l'Île-des-Sœurs, à la protection de son environnement. Elle est uniquement composée de bénévoles. Elle a, depuis toujours, manifesté des intérêts particuliers pour la mobilité, le développement urbain, le développement durable.

770

Alors, j'aimerais citer juste quelques petits exemples de ce qu'on a fait dans les dernières années. On a été membre, en tant que groupe communautaire pour l'arrondissement, du Comité de bon voisinage du nouveau pont Samuel-De Champlain, ce qui nous a bien occupés dans les quatre, cinq dernières années. On a organisé des journées de l'électro-mobilité, Montréal, en 2014 et 2015. On a soumis un mémoire au BAPE pour le projet du REM en 2016 et, enfin, cette année même, on a présenté un mémoire à la STM pour la refonte du transport collectif sur l'Île-des-Sœurs.

775

Alors, le contexte. Je vais aller rapidement parce que je pense que tout le monde, bien, le connaît, mais donc, c'est finalement la fin de la construction du corridor du pont Samuel-De

780 Champlain, enfin, on l'espère, dans quelques mois. Et ce corridor a permis, c'est important, de faire un lien entre la Pointe-Nord et le reste de l'Île-des-Sœurs via un tunnel sous l'autoroute, chose qui n'existait pas avant, et, bien sûr, l'arrivée d'une station du REM sur l'île pour la fin de 2021.

785 Suite à ça, nous comprenons que l'agglomération métropolitaine a désigné un secteur d'un kilomètre autour de la station comme aire TOD, je pense que tout le monde a bien révisé ce que ça veut dire. Donc, ma compréhension, c'est favoriser la densification de logements autour d'une gare ou d'une station et encourager fortement l'usage du transport collectif. Dans ce cas précis, ce sera le REM.

790 Dans notre vision, en lisant le PPU, nous trouvons que le projet est particulièrement ambitieux : 200 000 mètres carrés de bureaux et de surface commerciale ou institutionnelle. Moi, je n'avais pas trouvé ce que ça voulait dire, mais j'ai vu que la Place Ville-Marie, avec la grande tour avec ses quatre bâtiments autour, c'est 300 quelques mille mètres carrés. Donc, là, deux tiers de cet immense ensemble, c'est ça qu'on prévoit sur ce petit secteur. Et, également, 3 700  
795 logements, donc, ce qu'on nous dit, ça veut dire 7 500 à 8 000 nouveaux habitants et, ça, c'est pratiquement 40 % de la population actuelle de l'Île-des-Sœurs sur simplement ce petit secteur.

800 Alors, tout de suite, notre crainte principale... nous, quand on lit le PPU, on voit beaucoup de projets pour les promoteurs, les propriétaires, souvent les mêmes, qui sont les mêmes. Bon, là, j'entends ceux qui sont venus dire : « Peut-être que ça n'aura pas lieu », mais là, pour le moment, nous, ce qu'on voit, c'est qu'il y a beaucoup de projets. Nous voyons aussi qu'il y a une absence de terrains municipaux pour les voies piétonnières, les parcs, les aménagements collectifs et, ça, ça nous inquiète terriblement, car on voit un risque. Beaucoup de chantiers, beaucoup de béton.

805 On s'imagine encore plein de cônes oranges. On s'imagine des problèmes de circulation pour des années à venir et, finalement, on n'est pas sûrs que les aspects qui pourraient être un peu enthousiasmants d'aménagements collectifs, écoles, centres sportifs, et cetera, on n'est pas sûrs qu'ils vont venir nécessairement ou pas en même temps.

810 Ceci étant dit, et malgré cette grande réserve, l'APRIDS adhère à la vision générale du projet : la densification, le milieu de vie TOD nous convient. La performance environnementale qu'on espère sera exemplaire. On aimerait voir que des certifications LEED, on aimerait être assurés que le verdissement qui nous est promis de 35 % va bien avoir lieu. Le contrôle des eaux de pluie, tout ça nous paraît intéressant.

815 Donc, on va commencer quand même par les aspects positifs : les nombreuses liaisons piétonnières et cyclables, en particulier celles devant conduire à la station du REM, l'axe vert ouest, j'ai du mal à le dire maintenant, mais, enfin, je le répète, c'est ce qu'on a écrit dans notre mémoire, l'axe vert ouest-est qui rajoute un corridor de passage pour les piétons dans le secteur de la Place Du Commerce, la modulation des hauteurs des bâtiments, selon leur distance de l'axe  
820 autoroutier.

Les aménagements de plusieurs secteurs, sections du littoral qui devraient permettre de terminer un corridor vert sur toute la périphérie de l'île permettrait au cycliste que je suis, par exemple, de faire ce 10, 12 kilomètres entièrement le long du fleuve. Ce serait magnifique. La  
825 diminution des espaces de stationnement extérieurs et, là-dessus, je tiens à dire qu'il n'y a pas unanimité parmi nos membres, l'établissement des commerces en façade des rues, l'obligation des commerces, au rez-de-chaussée des bâtiments sur rue, et les dispositifs de contrôle des eaux de pluie, ce sont des éléments qui nous paraissent positifs.

830 Évidemment, des aspects négatifs. On en a déjà parlé, mais, pour nous, la quasi-absence de terrain possédés ou mis en réserve à ce stade-ci par la Ville nous préoccupe. Vous comprenez qu'à l'Île-des-Sœurs, le problème de l'école et le manque de terrains pour l'école, ça fait des années, des décennies que ça dure et c'est toujours un sujet qui est particulièrement préoccupant et on a peur que ça va se répéter pour tous les autres aménagements collectifs.

835 Les problèmes d'accès à l'île ou de sortie vers l'extérieur et, également, les problèmes de circulation qui vont probablement arriver sur la rue de la Place Du Commerce, des incertitudes

quant à l'implantation d'équipement public, en particulier d'une nouvelle école primaire, c'est déjà mentionné, l'absence d'un parc ou d'un square urbain bien identifié.

840

Le calendrier, le phasage des travaux, je citerais un exemple : nous avons du mal à comprendre pourquoi la promenade du littoral est, qui nous paraît un point très agréable du PPU pour rejoindre le nouveau pont Champlain à l'estacade, il est phasé pour dans dix ans et plus, alors que tous les travaux immobiliers vont avoir eu lieu depuis ce temps-là. C'est un exemple.

845

La densité de logements qui nous paraît trop élevée, les hauteurs des bâtiments Place Du Commerce ainsi que les hauteurs des bâtiments en périphérie de la zone le long du boulevard René-Lévesque, tous ces éléments sont considérés pour nous, actuellement, comme des aspects négatifs.

850

Alors, nous vous proposons quelques recommandations en espérant qu'elles pourraient bonifier le projet du PPU.

855

D'abord, je sais, je le répète, mais pour nous, c'est fondamental, créer au plus tôt une réserve de terrains bien localisés, en particulier pour une nouvelle école, que ce soit par des droits de préemption, des expropriations, je ne sais pas si on peut le faire, mais... ou bien encore des négociations qui devront être très serrées entre la Ville et les promoteurs. Il va y avoir des discussions, il faut que la Ville, absolument, soit très ferme là-dessus, sinon il n'y aura juste que de l'immobilier sur ce site.

860

Revoir à la baisse le nombre de logements par hectare pour tenir compte des accès limités de l'Île-des-Sœurs ou bien rendre publiques les études de transport qui justifieraient le contraire. Là, vraiment, on n'y croit pas beaucoup, qu'avec le système actuel, routier et, dans le PPU, on ne parle pas d'aucune amélioration. L'île pourra accepter tout ce nombre supplémentaire de population, de résidents, d'autant plus que le développement de la pointe sud n'est pas encore fini et tous les nouveaux travailleurs qui vont venir. Il faut se rappeler que, indépendamment de l'autoroute, tout converge vers un seul rond-point pour aller à la Place Du Commerce, ce qu'on

865

appelle le carrefour des milieux humides, alors là, il faudra vraiment qu'on nous explique comment ce carrefour, qui est déjà saturé, va pouvoir accepter cet accroissement.

870

Autre point : retarder, ou au moins coordonner avec les autres projets, les travaux de la partie nord. Les résidents de l'Île-des-Sœurs, depuis quatre, cinq ans, ont connu la construction du pont Samuel-De Champlain, l'échangeur Turcot, plusieurs travaux sur l'autoroute Bonaventure avec une diminution réelle de la qualité de vie. Là, on sait que la déconstruction du pont Champlain s'en vient, on nous promet quatre années de travaux, donc, pour nous, il est absolument indispensable soit de retarder ou de coordonner de façon très précise les projets du PPU avec ces autres projets.

875

Prévoir au centre du secteur commercial un square boisé, mais de dimensions suffisantes pour en faire un endroit de nature et de repos pour les usagers. Limiter les hauteurs des bâtiments au sud de la rue Place du Commerce à 27 mètres. Actuellement, c'est prévu 27 mètres et 39 mètres qui, pour nous, nous paraît très haut et, au sud de la Place du Commerce, le long du boulevard René-Lévesque, limiter à 15 mètres, alors qu'actuellement, on prévoit des 27 mètres. Et nous pensons que 15 mètres seraient plus harmonieux avec le quartier résidentiel juste de l'autre côté du boulevard René-Lévesque qui est un quartier où c'est des condos ou des maisons de ville de deux étages maximaux.

880

885

Pour pallier à la diminution des espaces de stationnement, promouvoir, en partenariat avec la STM, un système de navette électrique. Nous croyons qu'éventuellement et le plus rapidement possible, ce devrait être des navettes autonomes pour pouvoir en multiplier le nombre. Elles devraient être à fréquence élevée et, surtout, couvrir un maximum de rues. C'était la principale recommandation que nous avons faite à la STM lors de notre mémoire.

890

Ne pas retarder indûment le développement du secteur à planification différée 2408 qui correspond aux automobiles Gravel. Nous avons bien du mal à comprendre pourquoi ce grand, grand terrain, on devrait attendre si longtemps, ou je ne sais pas quand, pour le développer. Ce serait un endroit propice pour y aménager un parc, très boisé, avec possiblement des

895

aménagements collectifs légers pour ainsi faire un lien vert avec la promenade du littoral est projetée qui nous tient à cœur.

900

Là, c'est depuis qu'on vous a transmis notre document, nous avons reçu d'autres commentaires de nos membres. Alors, on y rajoute aujourd'hui, c'est notre occasion. Donc, parmi des commentaires, des demandes qui sont venues:

905

- Garder la Place du Commerce à deux voies par direction pour essayer que cette rue ne soit pas tout le temps bloquée, surtout quand des gens vont vouloir tourner à gauche et bloquer tout;

910

- Assurer un nombre suffisant de stationnements pour les personnes âgées, à mobilité réduite, les familles et les électro-mobilistes, ceux qui possèdent des véhicules électriques et qu'on doit encourager;

915

- Prévoir un nouveau poste de police dans ce secteur ou, au moins, à l'Île-des-Sœurs et exiger une borne électrique par deux places de stationnement intérieures dans les nouveaux bâtiments : c'est le futur, il faut y penser, dès maintenant. Voilà, c'est la fin de notre présentation et nous tenons à vous remercier de nous avoir bien accueillis. C'est vraiment quelque chose qui nous fait bien plaisir. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

920

Merci beaucoup. Alors, oui, on avait lu avec attention votre mémoire qui est bien complet et bien étayé. Alors, pour moi, je n'ai pas de questions spécifiques. Est-ce que tu as des questions?

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

925

Oui, vous avez fait deux fois référence à un mémoire que vous avez déposé à la STM. C'est quand, ça?

**M. JACQUES SARRAILH:**

930 La STM?

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

935 Oui.

**M. JACQUES SARRAILH:**

Cette année. Au mois de juin, je crois.

940 **M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

O.K. Dans... récent.

**M. JACQUES SARRAILH:**

945 C'est la refonte.

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

950 Est-ce que vous en avez déposé une copie ici, à l'Office?

**M. JACQUES SARRAILH:**

955 Non, mais ça nous ferait bien plaisir. On n'y a pas pensé que ça vous intéresserait, mais ça nous fera bien plaisir.

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

960 Tout ce qui est transports en commun nous intéresse. Puis, aussi, vous parlez...

**M. JACQUES SARRAILH:**

965 Il faut... par... on peut l'envoyer par le site Web?

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, vous enverrez à notre analyste. Il va pouvoir...

970 **M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

Oui, par le site Web, c'est ça. Parlez-en à monsieur De Freitas.

**M. JACQUES SARRAILH:**

975 D'accord. Avec plaisir.

**LA PRÉSIDENTE :**

980 En complément de votre...

**M. JACQUES SARRAILH:**

985 Tout à fait. Tout à fait. Oui. On y tient beaucoup.

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

990 L'autre question, par rapport aux équipements collectifs, dans le PPU, certains critiquent  
un certain attentisme de la Ville. On dirait que c'est... on attend que la demande se manifeste  
pour travailler l'offre. Par exemple, pour les écoles. Est-ce que je comprends que vous, votre  
position, c'est plus, d'après ce que vous avez dit, on prend... la Ville devrait prendre le leadership  
d'offrir les services puis...

995

**M. JACQUES SARRAILH:**

Ah, bien on peut en parler tellement longtemps!

1000

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

Allez-y!

**M. JACQUES SARRAILH:**

1005

Je vais laisser mon ami Mario vous répondre.

**M. MARIO LANGLOIS:**

1010

En fait, je pense que c'est un problème partout au Québec, c'est-à-dire il y a le ministère  
de l'Éducation, il y a les commissions scolaires, il y les villes, les arrondissements et on dirait que,  
parfois, tout ce monde-là ne se parle pas. Et, pourtant, tout ce monde-là ont des pouvoirs et on  
arrive souvent à la dernière minute avec des projets bâclés et on est obligés, nous, d'essayer de  
faire ce qu'on peut pour améliorer les projets, ce qu'on a fait avec la deuxième école. Bien que  
1015 l'Office de consultation publique ait fait neuf recommandations dans ce projet-là, de la deuxième  
école, aucune de ces recommandations-là n'ont été suivies par la suite.

**M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire:**

1020           Juste une sous-question pour clarifier ce que vous venez de dire. Est-ce que... ici, on étudie un PPU qui est sous la responsabilité de la Ville. Est-ce que la Ville a, ville/ arrondissement, est-ce que ce que vous venez de dire, ça laisse sous-entendre que attendons que le ministère de l'Éducation puis les autres organismes prennent le leadership? C'est-tu ça?

1025           **M. MARIO LANGLOIS:**

                  Apparemment qu'il y en a qui prennent le leadership, mais c'est dans les coulisses, on ne le sait pas. Ce n'est pas public. C'est privé. Un jour, on va nous le dire, c'est quoi, la troisième école, ça va être où, mais pour l'instant, il n'y a rien qui est transparent.

1030

**LA PRÉSIDENTE :**

                  Des questions?

1035           **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire:**

                  Oui. Juste une petite précision. Vous avez parlé qu'il y avait eu neuf recommandations au niveau de l'OCPM, c'était dans le cadre de quelle...

1040           **LA PRÉSIDENTE :**

                  La deuxième école.

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

1045

                  La deuxième école.

**LA PRÉSIDENTE :**

1050 C'est il y a longtemps.

**M. MARIO LANGLOIS:**

1055 Exactement, oui.

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

1060 Autre chose, vous avez parlé d'un espace vert ou un parc et, en même temps, d'un espace public au niveau de la Place du Commerce. Est-ce que c'est le même espace que vous parlez ou c'est un parc et un espace public ?

**M. JACQUES SARRAILH:**

1065 Je ne me souviens pas d'avoir parlé d'espace public, mais, oui, certainement, nous aimerions voir un parc parce que quand on voit les images qui nous sont présentées, en tout cas, moi, je vois beaucoup, beaucoup de béton. On étouffe, là, sans rentrer dans des détails. On n'est pas des urbanistes. Mais il nous semblerait qu'un vrai parc là où on pourrait s'arrêter et je pense que dans le texte, j'ai parlé d'un square Phillips parce que ça me fait... je me dis: « tiens, en plein centre de la rue Sainte-Catherine, un parc, c'est sympathique. » Il n'y en a pas actuellement parce que la Place du Commerce n'a absolument pas de parc, non. C'est sûr qu'on a énormément  
1070 d'autres parcs sur la ville, donc, les citoyens ont d'autres occasions de se promener, mais avec ce qui nous est annoncé, ça nous paraît fondamental.

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

1075 D'accord. Merci.

**M. MARIO LANGLOIS:**

1080 Si je peux juste compléter... évidemment, l'APRIDS n'a rien contre le développement, au  
contraire, on pense que c'est bien qu'il y ait une densification autour de la station REM, mais il faut  
qu'elle soit bien planifiée. Puis, à la limite, s'il faut réduire les immeubles du côté Place du  
Commerce, là où il y a les commerçants actuels et densifier davantage avec des tours d'habitation  
1085 le long de l'autoroute, c'est peut-être une meilleure idée que de construire des huit étages le long  
de René-Lévesque, réduire ce huit étages-là à trois ou cinq, et puis construire en plus grande  
hauteur à partir de... le long de l'autoroute, en autant que ce ne soit pas des immeubles qui ont  
une assise trop importante sur le terrain et qu'on puisse respirer autour.

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

1090 Donc... Je voulais juste savoir ce serait quoi votre première priorité dans ce que vous  
avez énoncé?

**LA PRÉSIDENTE :**

1095 Bien, c'est pas grave si...

**M. MARIO LANGLOIS:**

1100 Il faut que les résidents respirent. Il faut que les résidents puissent sentir que c'est un lieu  
où il fait bon vivre et non pas que c'est un lieu où il faut se dépêcher pour en sortir parce que c'est  
l'enfer.

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

1105 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1110           Donc, moi, c'est ça, je voulais juste clarifier, mais je pense que vous l'avez dit, là, assez clairement. Au sud, du sud de la Place du Commerce, donc, baisser les hauteurs, mais vous êtes donc, vous... votre association est d'accord avec l'idée de plus grandes tours proche de l'autoroute, en autant qu'on se retire un peu du bord de rue pour avoir de l'espace pour respirer.

1115           **M. MARIO LANGLOIS:**

Absolument.

**LA PRÉSIDENTE :**

1120           Donc, compléter la pointe nord avec des immeubles hauts, ça vous va aussi, si c'est collé sur l'autoroute.

**M. JACQUES SARRAILH:**

1125           Bien, c'est déjà ce qu'on a, hein.

**M. MARIO LANGLOIS:**

1130           Oui, la Pointe-Nord, avec des immeubles hauts le long de l'autoroute, mais pas nécessairement après le long de l'autoroute, c'est-à-dire il y a... en ce moment, il y a quand même le Campus Bell, ce n'est pas trop haut. C'est vivable et, si on peut maintenir ça. Et les autres bâtiments à l'intérieur de la Pointe-Nord, qui ne sont pas en périphérie, là, au centre, aussi, là, ce n'est pas des hauteurs qui sont trop grandes.

1135

**LA PRÉSIDENTE :**

1140 Non, non, non.

**M. MARIO LANGLOIS:**

1145 Le long de l'autoroute, en autant que ce soit espacé et qu'il y ait une emprise, une petite emprise au sol. On voit, en ce moment... il y a un quartier que je ne connais pas le nom, mais de l'autre côté du 10-30 qui se construit, il y a des bâtiments absolument abominables comme on peut en voir parfois à Shanghai où, là, c'est un mur de bâtiments et les gens ne pourront pas respirer là, ce n'est pas ce qu'on souhaite ici.

1150 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Bien, merci beaucoup, c'était ça que je voulais clarifier.

**M. JACQUES SARRAILH :**

1155 Merci bien.

**LA PRÉSIDENTE :**

1160 Alors, maintenant, nous allons entendre Denyse Lecat.

**Mme DENYSE LECAT:**

1165 Bonjour, Madame Beaulieu, Monsieur Lebeau, Madame Morissette. J'ai écouté avec intérêt la présentation du PPU le 30 septembre dernier. De cette séance d'information, j'ai retenu les informations suivantes : le projet d'urbanisme est une planification à moyen et long terme. Ce