

## CAMPUS BELL

100, rue Jacques-le-Ber

Opinion déposée par Bell Canada auprès de  
l'Office de consultation publique de la Ville de Montréal  
PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs

23.10.2019



### ***Valoriser une approche stratégique misant sur un environnement de qualité***

Dans la cadre de l'exercice de consultation qui a pour objet le projet de PPU Partie Nord de L'Île-des-Sœurs, Bell Canada (« Bell ») souhaite prendre la parole. La planification détaillée de cette partie de l'arrondissement de Verdun a un impact majeur sur les propriétaires fonciers et locataires locaux. La superficie d'environ 79 hectares du PPU inclut le site du Campus Bell (± 5 ha), soit le siège social d'une des plus grosses entreprises de télécommunications au Canada. Le Campus Bell est la plus importante propriété dans le périmètre du PPU.

L'arrivée du REM au cœur de la partie nord de L'Île-des-Sœurs est une opportunité, certes, mais les préoccupations de l'ensemble des parties prenantes doivent être prises en considération dans le cadre de l'élaboration d'un PPU. De nombreux aspects ont favorisé l'implantation de notre siège social dans ce secteur de Montréal, notamment la qualité des espaces naturels, l'accessibilité des lieux et le sentiment de sécurité et de bien-être qui y prévalaient. Or, la vision que présente le PPU risque de fragiliser, voire briser cet équilibre avec l'arrivée massive de projets immobiliers denses et générateurs de nuisances.

### **Nos principales préoccupations qui s'imposent de façon concomitante sont les suivantes :**

- **La qualité de vie** des usagers du Campus Bell est primordiale. La planification de la Pointe-Nord a été élaborée afin de créer un cadre particulier, propice à l'implantation du siège de Bell, par l'aménagement de nombreux espaces verts et de détente pour les travailleurs. La perte de jouissance due aux nouvelles conditions d'aménagement du PPU va à l'encontre de l'esprit « nature » dans lequel le complexe a été imaginé et aura ainsi un impact majeur sur la qualité et le bien-être des usagers.
- **La densification du secteur** que propose le PPU est un des facteurs les plus révélateurs dans la perte de qualité de vie des travailleurs de Bell. En permettant de construire davantage de bâtiments en hauteur, plus denses et avec une implantation accrue, l'équilibre fragile qui a été trouvé va s'en ressentir. On peut s'attendre également à des impacts néfastes sur le cadre bâti existant, notamment la création de corridors de vent déjà très présents, la perte d'ensoleillement qui était un des critères d'architecture priorisé dans le développement du Campus Bell, mais aussi la perte de vues sur le cadre environnant et notamment l'eau.
- **L'intensification de la circulation** qui est déjà un enjeu sur l'ensemble de L'Île-des-Sœurs, notamment pour la Pointe-Nord, est une autre grande préoccupation. Par définition, l'île est enclavée et sa desserte intérieure est peu ou pas connectée, tandis qu'elle constitue une des portes principales de Montréal, via le pont Samuel-De Champlain. Cette double circulation – à la fois locale/de destination et de transit – s'avère déjà un enjeu puisque le développement résidentiel de la Pointe-Nord génère de graves problèmes d'accessibilité au Campus Bell. Avec l'arrivée en grand nombre de nouveaux résidents et usagers, la situation pourrait devenir encore plus préoccupante, d'autant plus qu'on doit s'attendre à ce qu'une part encore importante de ceux-ci n'utilise pas systématiquement le REM.
- **La sécurité des citoyens, travailleurs et consommateurs** représente aussi un enjeu majeur lorsqu'on additionne l'ensemble des enjeux précédents. La complexité des infrastructures de transport, les ramifications entre réseaux supérieur et local, l'incertitude quant au tracé précis des liens depuis la future gare du REM, ou encore les paramètres réglementaires mis de l'avant qui présagent une occupation massive du territoire sont autant de facteurs qui amènent une grande incertitude sur la place des piétons. La cohabitation excessive entre plusieurs modes de déplacement pose ainsi la question de la sécurité et du bien-être des usagers. Les aménagements présents n'ont pas été planifiés pour une population aussi importante.

*La valorisation des propriétés existantes et les préoccupations des citoyens et travailleurs doivent être prises en considération. L'Île-des-Sœurs et la Pointe-Nord en particulier ont été planifiées et développées suivant une échelle où densité et implantation du cadre bâti vont de pair. Or, les mesures vers lesquelles s'oriente le projet de PPU doivent être revues pour que le nouveau milieu de vie que l'on veut voir se développer puisse s'arrimer harmonieusement avec l'existant!*