



# POUR UN TOD RÉUSSI À L'ÎLE-DES-SŒURS

Mémoire présenté à l'OCPM dans le cadre de l'étude du Plan particulier d'urbanisme de la partie nord de l'Île-des-Sœurs

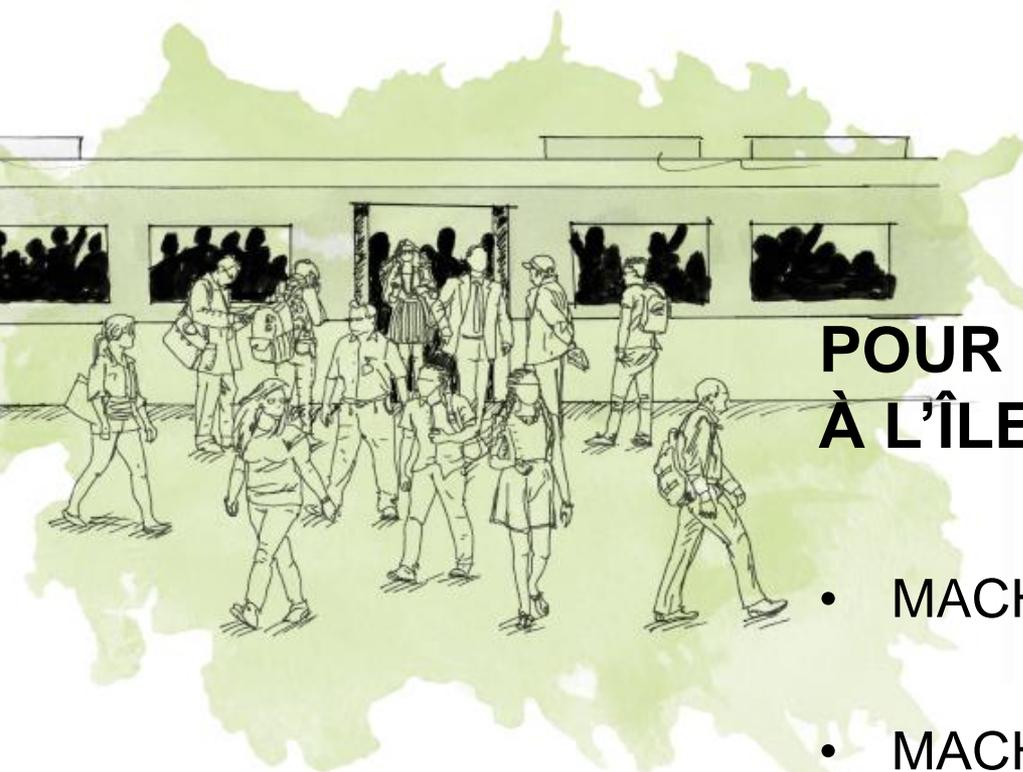
**MACH**

29 octobre 2019



## À PROPOS DE MACH

MACH est l'un des plus grands propriétaires et promoteurs immobiliers privés du Canada. Nous possédons ou gérons près de 30 millions de pieds carrés de propriétés commerciales, industrielles ou résidentielles. Depuis notre fondation, nous cherchons à investir de façon permanente dans les communautés et nous administrons nos propriétés sur le long terme. Avec une approche intégrée, qui comprend le développement, les services immobiliers et la construction, MACH porte une attention particulière aux besoins des clients et des usagers. Notre parc immobilier comprend notamment l'Édifice Sun Life, la tour CIBC, Place Victoria ou encore l'Édifice TELUS à Québec. **Nous sommes aussi propriétaires du 16, place du Commerce, un édifice inoccupé pour le moment.**



## POUR UN TOD RÉUSSI À L'ÎLE-DES-SŒURS

- MACH applaudit la création de ce PPU
- MACH est d'accord avec le principe de captation foncière pour le REM
- Nous souhaitons voir des éléments modifiés dans ce PPU



1

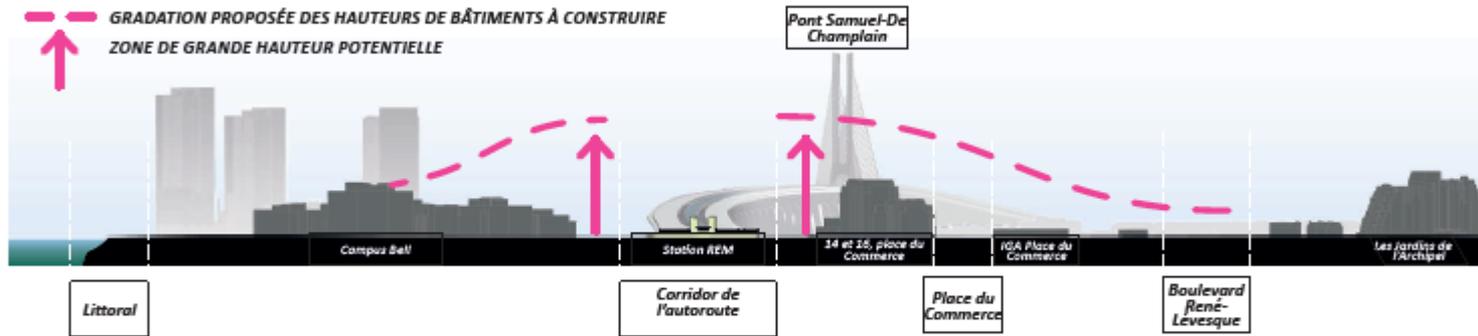
## UNE MEILLEURE COMBINAISON DENSITÉ + HAUTEUR

« Il y a un différentiel qui varie entre 6 mètres et 21 mètres pour les hauteurs maximales permises de part et d'autre du rail. Nous sommes fortement désavantagés. »

- Le principe des cercles concentriques
- **Nous sommes fortement désavantagés dans notre projet de redéveloppement du 16, place du Commerce**
- Les hauteurs permises sont inégales d'un côté à l'autre du futur rail
- Enlève la possibilité de faire de superbes édifices
- Meilleure protection contre le bruit



# PLUS FORTE DENSITÉ DE CONSTRUCTION À PROXIMITÉ DU REM ET LE LONG DE L'AUTOROUTE, DÉCROISSANTE VERS LES QUARTIERS ADJACENTS



| 47

## Section 3

Vision, orientations et objectifs





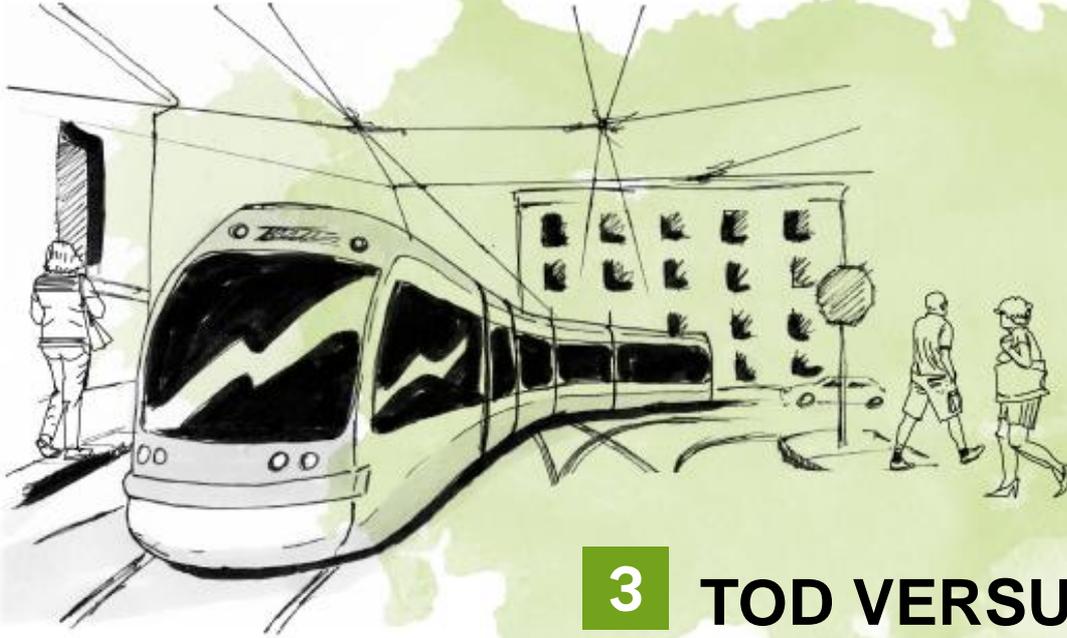
## 2

# POURQUOI UNE PLANIFICATION DIFFÉRÉE POUR LE LITTORAL EST ?

« Le du **littoral est** était une zone primordiale à étudier dans le détail dans le cadre de ce PPU, vu qu'elle se trouve à environ 500 mètres de la future gare du REM. »

- Nous nous inquiétons de la volonté de l'administration de soustraire le littoral Est de ce PPU.
- Nous nous sentons défavorisés, car nous ne pouvons pas planifier adéquatement ce secteur ou nous détenons des intérêts
- C'est aussi un recul pour la planification d'espaces sociocommunitaires qui seront éventuellement installés à cet endroit, mais sans engagement ni calendrier d'implantation. C'est une lacune majeure
- Nous craignons qu'il ne s'agisse que d'une tactique pour éviter à payer des dédommagements substantiels en cas d'expropriation, ce qui serait une pratique déloyale.





### 3 TOD VERSUS TAD

- En transport collectif, les résidents actuels sont ignorés, alors que la future station du REM pourrait bien les desservir eux aussi.
- Il aurait fallu insister sur une boucle de transport en commun, avec des modes de transport alternatifs, pour assurer une desserte permanente et fréquente pour les résidents actuels.
- La zone du PPU est très petite par rapport à l'ensemble de l'Île-des-Soeurs

« En transport en commun, ce PPU crée deux catégories de résidents et n'offre pas de point de rencontre entre l'actuel et le nouveau. »



Merci !



630, rue Saint-Paul Ouest, bureau 600  
Montréal QC H3C 1L9

Téléphone : 514 374-6224