

Recommandations pour un plan d'urbanisme pour la place du Commerce, Ile-des-Sœurs

Version révisée, 30 octobre

Pierre-Gabriel Jobin

Le projet est intéressant, mais il a grand besoin d'être amélioré. J'ai deux recommandations à vous faire.

Hauteur des tours d'habitation

Dans ce projet, la qualité de vie des résidents de l'Ile-des-Sœurs a été sacrifiée.

Déjà, avec une population d'environ 20 000 personnes, la circulation est difficile en début et en fin de journée dans les entrées, les sorties et le carrefour giratoire de l'Ile, voisin de la place du Commerce. Des bouchons de circulation se débordent jusque sur les autoroutes 10 et 15. Ces artères ne peuvent pas être agrandies.

Avec l'ajout de 3 700 logements, soit un accroissement de la population d'environ 7 000 personnes dans les nouvelles tours d'habitation planifiées à la place du Commerce, soit 30% de la population actuelle de 21 000 habitants, la situation va empirer considérablement ; les résidents qui se rendent au travail devront attendre encore davantage. Le passage des véhicules de secours sera plus difficile.

Le projet semble postuler que toute la nouvelle population de la place du Commerce prendra les transports en commun pour se rendre au centre-ville. C'est une vision fantaisiste. À l'heure actuelle, les transports en commun sont utilisés à pleine capacité aux heures de pointe ; l'ajout du REM augmentera cette capacité et plusieurs le prendront.

Mais, présentement, la nette majorité des résidents utilisent un véhicule pour aller en ville. Croyez-vous que ces habitudes changeront de façon significative ? Croyez-vous vraiment que les nouveaux résidents prendront massivement le REM ? Il est bien connu qu'à Montréal les changements d'habitude, du transport privé et individuel vers le transport en commun, prennent des décennies à s'accomplir.

Le projet prévoit des tours d'habitation s'élevant jusqu'à 25 étages. C'est beaucoup trop. À mon avis, une planification responsable disposera que :

La hauteur maximale de tous les bâtiments d'habitation ne dépassera pas le maximum de six étages.

Condos à prix modéré

Ce projet nuit à la diversification des classes socio-économiques.

Depuis déjà plus de 10 ans, les promoteurs et entrepreneurs qui érigent de nouveaux bâtiments d'habitation visent généralement une clientèle aisée, même très riche, qui déboursa une somme importante pour l'achat d'un condo. Les nouveaux condos à prix modérés sont rares à l'Ile.

Cette tendance va à l'encontre de la nouvelle politique de la ville de Montréal de renforcer la mixité des classes socio-économiques, notamment par l'obligation de tout promoteur ou entrepreneur d'inclure une proportion minimale d'unités d'habitation familiale et d'unités à prix abordable.

En conséquence, À mon avis, une planification responsable disposera que :

Tout bâtiment d'habitation ou, selon le cas, tout ensemble de bâtiments d'habitation, en location ou en copropriété, comprendra au moins 20% d'unités familiales et 20% d'unités à prix abordable.

Le 30 octobre 2019

Pierre-Gabriel Jobin, Ad. E.
50, rue Berlioz, app. 803
Ile-des-Sœurs. H3E 1M2
Pierre-g.jobin@vidéotron.ca