



**MÉMOIRE DU GROUPE MAURICE POUR  
LA RÉSIDENCE AMBIANCE  
PPU DE LA PARTIE NORD DE L'ÎLE-DES-SŒURS**

OCTOBRE 2019

## GROUPE MAURICE

Le Groupe Maurice a été fondé en 1998 par Luc Maurice. Depuis plus de 20 ans, sa mission se porte sur la création de résidences d'exception, où le style de vie empreint de liberté offre aux personnes retraitées du Québec, socialisation, santé, respect, vie privée et confort. Fort de sa notoriété dans le domaine, les résidences du Groupe Maurice ont su se démarquer par des espaces de vie qui favorisent l'art de vivre, la liberté et l'épanouissement des aînés.

À l'instar de ses 33 résidences, le Groupe Maurice a su développer des qualités, tel le dépassement par la création et l'innovation, l'action au quotidien, la passion des retraités avant tout, la convivialité dans ses façons d'être et le travail d'équipe à tous les niveaux. Les multiples chapeaux que portent l'entreprise à titre de concepteur des projets, de développeur et de gestionnaire lui ont permis de développer une expertise reconnue dans le milieu et chez ses résidents. La qualité de sa gestion opérationnelle a d'ailleurs permis au Groupe Maurice d'être Lauréat dans le palmarès des 50 sociétés les mieux gérées.

La résidence Ambiance de l'Île-des-Sœurs est dans les premières constructions du Groupe. Véritable fierté pour son propriétaire, cette résidence a mis la table à la conception des autres projets d'exception érigés par ses équipes. Cette résidence de 252 unités offre une multitude de services : restauration dans la salle à manger, ménage et service de buanderie, gestion des médicaments, soins et assistances pour la santé des résidents, stationnement intérieur, et bien d'autres. À l'intérieur de la résidence, on compte pas moins de 204 unités autonomes et 48 unités « signature » pour lesquelles des soins particuliers aux résidents sont nécessaires. Au total près de 350 personnes habitent dans ce milieu de vie unique et prestigieux.

Les résidents choisissent la résidence du Groupe Maurice de l'Île-des-Sœurs pour la quiétude et le plaisir de profiter pleinement d'un milieu de vie exceptionnel, dans un secteur de Montréal qui l'est tout autant. Sa localisation stratégique, à proximité de commerces et de services, d'espaces verts et de vues incomparables sur le fleuve et la ville. Tout ceci constitue une qualité de vie et rassemble parmi les raisons qui font de la résidence un choix privilégié de retraite.

## MISE EN CONTEXTE

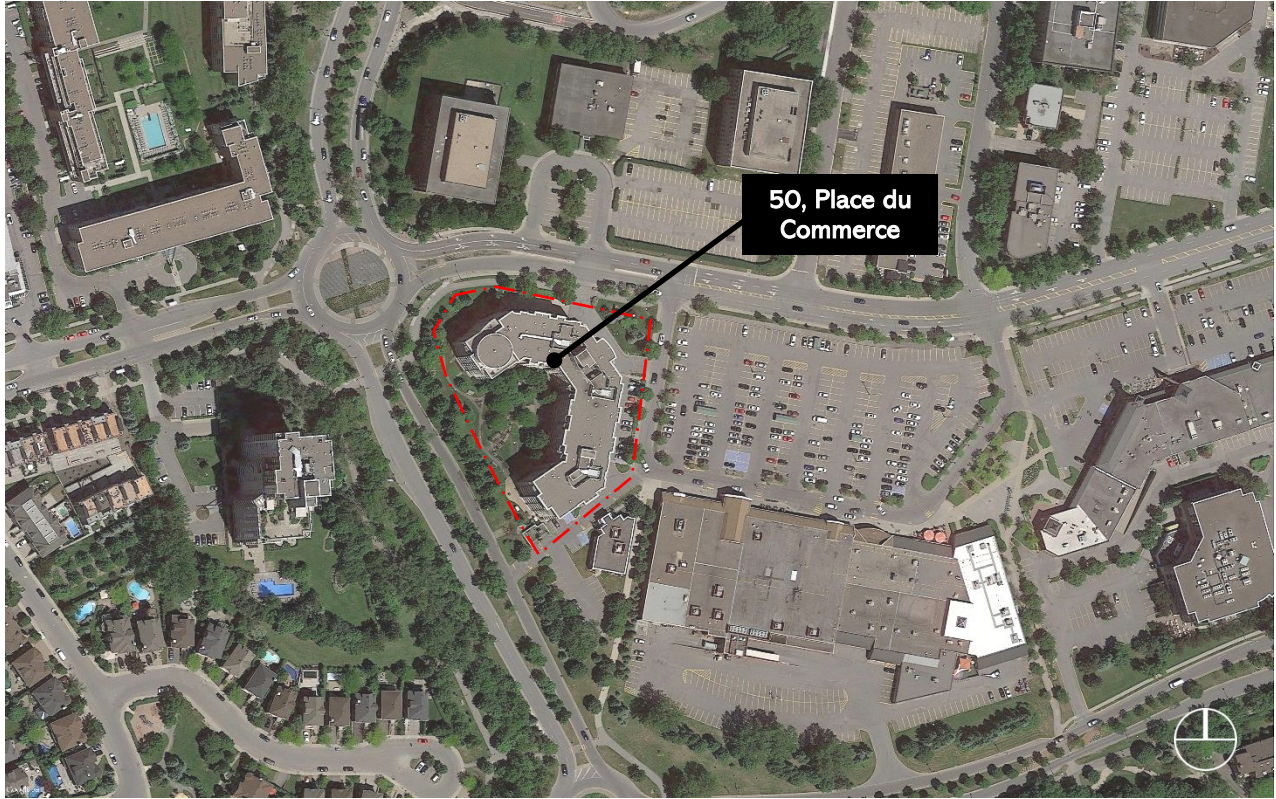
L'Île-des-Sœurs a été conçue, planifiée, puis s'est développée à partir des années 1960 sous la forme d'une cité-jardin qui bénéficiait de la proximité avec le centre-ville de Montréal. La partie nord de l'île s'est développée plus tardivement, en raison de la barrière créée par l'autoroute qui rendait les lieux moins accessibles et intéressants. Ce secteur fait aujourd'hui l'objet d'importantes transformations, notamment liées à la construction du nouveau pont Samuel-De-Champlain et à l'intégration d'une station du futur Réseau express métropolitain (REM). La mise en place de ces deux projets représente une occasion à saisir pour améliorer l'aménagement, mieux planifier les déplacements et optimiser le développement immobilier autour de la station. C'est dans ce contexte que la Ville de Montréal a développé un projet de PPU visant à transformer ce secteur avec comme intention de créer un milieu de vie et d'emploi basé sensiblement sur le modèle des aires *Transit Oriented Development* (TOD) au départ de la future gare.

La vision d'aménagement pour le PPU de la partie nord de l'Île-des-Sœurs est définie par les éléments suivants :

- La création d'un milieu de vie de type TOD qui soutient la densité et la diversité de l'offre de logement;
- L'amélioration de la mobilité en priorisant les déplacements en transport actif et collectif;
- La mise en valeur des composantes historiques, naturelles et paysagères qui font la particularité de l'île;
- La gestion optimale des formes bâties et l'encadrement harmonieux des rues;
- La création de gestes qui favorisent la performance environnementale.

Le Groupe Maurice appuie sans équivoque le développement de l'Île-des-Sœurs, dans le cadre d'une meilleure desserte en transport et d'une meilleure utilisation du sol, mais émet plusieurs réserves quant à la rigidité du processus et certains principes d'aménagement qui sont en contradiction avec la réalité du territoire de l'Île-des-Sœurs. La création d'un nouveau milieu de vie et d'emploi de type TOD aux abords de la station du REM se doit de répondre aux besoins des futurs résidents et usagers de ce quartier. Néanmoins, il n'est pas évident qu'il s'arrime réellement au contexte urbain et aux réalités des résidents et usagers actuels. Il est en effet primordial que le processus de planification favorise une cohabitation harmonieuse entre les territoires et les populations.

Le territoire d'application du PPU s'étend sur environ 79 hectares, tandis que l'Île-des-Sœurs en totalise 374, comportant de nombreuses particularités. La majorité des usages de la partie sud du périmètre du PPU sont commerciaux. La résidence Ambiance constitue le seul lieu d'habitation.



## PRINCIPAUX ENJEUX

L'Île-des-Sœurs s'est développée dans les années 1960, en lien avec la construction du pont Champlain, comme une cité-jardin articulée autour de l'automobile. Le territoire s'est façonné avec la présence de l'automobile sur l'île, qui a notamment été amplifié par ses contraintes de localisation enclavée et tributaire de liens routiers uniques vers l'île de Montréal et la Rive-Sud. Ainsi, ce havre urbain, à quelques kilomètres de la Ville, s'est développé selon un modèle très particulier et difficile à transformer. L'exercice de planification en cours s'inscrit dans un périmètre restreint qui doit théoriquement pouvoir bénéficier, à termes, de l'arrivée du train. Cet équipement structurant représente la clé du redéveloppement annoncé. Pour autant, cette recomposition de la partie nord de l'île pourrait avoir un effet dévastateur sur l'équilibre en place pour le reste du territoire. Dans ce contexte, la résidence Ambiance, quoiqu'à l'intérieur de ce périmètre, en subira également les dommages, car elle est le seul lieu d'habitation.

Il faut comprendre que le style de vie, la façon de se déplacer de la population résidant à l'extérieur du périmètre du futur TOD, ne va pas changer. Le recours à l'automobile va perdurer. En effet, puisque 75% des déplacements sur l'Île-des-Sœurs se font en voiture, ne pas considérer l'importance de ce mode de transport ou le mettre au second plan vis-à-vis de l'arrivée du train, est une grave erreur. Pour des personnes qui sont à mobilité réduite, comme bien des résidents d'Ambiance, cela devient un enjeu tout aussi important.

La vision du PPU est orientée autour de l'objectif de création d'un TOD pour la station du REM. Or, cet énoncé ne peut que difficilement s'arrimer à la réalité et doit être adapté. La Place du Commerce représente par exemple l'unique pôle commercial et de services pour les résidents de l'île et est facilement accessible à tous et toutes, en voiture... et même à pied pour la résidence! Mais le projet qui se dessine au travers du PPU vise à balayer tout ceci pour façonner un nouveau milieu de vie, certes novateur et dans l'esprit d'un urbanisme de demain, mais trop éloigné du quotidien et du contexte particulier de l'île. La population demeure extrêmement dépendante de l'offre commerciale et de services en place... La modifier substantiellement reviendrait à rendre les résidents d'autant plus captifs et vulnérables.

C'est pourquoi, si la création d'un milieu de vie, tel qu'il est présenté dans le PPU, fait abstraction des paramètres et conditions dans lesquels celui-ci a évolué jusqu'à nos jours, il est voué à l'échec. Il doit s'affranchir d'un certain dogmatisme, pour proposer un schéma moins théorique et philosophique, mais davantage pragmatique et ancré dans son contexte d'application.

Ambiance est une résidence de prestige pour personnes âgées qui accueille une tranche de la population avec des besoins particuliers et des enjeux de limitation. Négliger cette réalité, très particulière au contexte du PPU, démontre un manque de considération pour une partie de ceux qui

forment la population locale et, rappelons-le, les seuls à résider présentement à l'intérieur de la portion sud du territoire du PPU.

La priorité pour le Groupe Maurice, ce sont ses résidents. Ils sont au cœur de ses préoccupations. Ces résidents méritent que leur voix soit prise en considération. La vision doit aussi refléter leurs besoins, d'autant plus qu'il s'agit d'une portion de la population plus vulnérable. Les changements affecteront directement ces résidents. C'est pourquoi, il est essentiel que le choix qu'ils ont fait de venir vivre dans la résidence Ambiance demeure la qualité du milieu de vie, l'accessibilité des lieux, la sécurité et la tranquillité. Ces préoccupations sont principalement reliées au bien-être des résidents et aux conséquences que pourrait avoir la modification du cadre bâti à proximité de leur milieu de vie.

## RECOMMANDATIONS

Comme on l'a vu, l'urbanisation de l'Île-des-Sœurs s'est façonnée au fil des décennies sur des principaux fondateurs. Le Groupe Maurice choisi d'y aménager Ambiance pour plusieurs facteurs essentiels, directement reliés aux ambitions qu'il avait pour ses résidents de leur offrir un cadre de vie exceptionnel. Le milieu de vie actuel n'est peut-être pas parfait, mais il reste très recherché par la clientèle et répond à ses besoins.

Or, l'une des conséquences majeures de la mise en place éventuelle du PPU est que cela risque indéniablement de modifier irréversiblement ce cadre de vie. Les objectifs de densification annoncés, ainsi que les nombreuses dispositions réglementaires qui en découlent démontrent la volonté de faire de la partie nord de l'Île-des-Sœurs un pseudo centre-ville, certes réduit en superficie, mais extrêmement développé en hauteur et en emprise au sol.

C'est pourquoi, le PPU devrait s'assurer de préserver les acquis, en proposant des mesures d'intégration urbaine soucieuses de respecter le cadre bâti actuel, et les résidents déjà établis en particulier. La densification étant un facteur majeur de déséquilibre, il faudrait ainsi commencer par, si ce n'est conserver, du moins adapter une partie des paramètres d'implantation qui favorisent le modèle pavillonnaire caractéristique du secteur. Le modèle de la cité-jardin permet notamment, comme son nom l'indique, d'intégrer de la végétation de façon massive. Or, il est primordial de préserver ces îlots de verdure, car ils contribuent à la qualité de vie, mais créent aussi un écran entre les terrains privés et le domaine public. Le respect de marges de reculs suffisantes permettra également de réduire l'emprise au sol des futurs immeubles et leur présence dans le territoire.

Bien que la densité soit l'une des clés de succès d'un redéveloppement urbain à proximité de la future gare du REM, il est important de limiter la construction trop massive d'immeubles en hauteur. La Pointe-Nord ou les quelques projets riverains de l'île se sont faits jusqu'ici dans l'optique d'un développement contrôlé. Autoriser des hauteurs aussi vertigineuses dans le périmètre de l'aire TOD, dans le contexte de l'Île-des-Sœurs, signifie créer un milieu de vie compact, où l'on va perdre des vues sur le fleuve et Montréal. L'ensoleillement va se faire aussi plus difficilement, ayant pour effet collatéral de nuire au maintien et au développement de la végétation. Ceci est sans compter les corridors de vents qui vont s'intensifier et multiplier le nombre des nuisances au quotidien pour les résidents.

Les usagers et piétons en particulier vont être également affectés. L'intensification du cadre bâti aura inévitablement un impact tout aussi néfaste sur les déplacements et la circulation au sens large. On prend pour acquis que l'arrivée du train de banlieue va répondre à la demande et justifier la construction de tours résidentielles sans générer d'augmentation du trafic. Cela est sans compter sur le fait que l'automobile va demeurer un mode de transport indispensable pour beaucoup de personnes.

Cela aura donc un impact en termes de pollution si l'on ne met pas en place de mesures pour atténuer entre autres le bruit.

Parallèlement, on souhaite favoriser la marche à pied et le transport actif en général, pour assurer la desserte de la gare. Mais on oublie que l'addition de circulations automobiles va quand même intensifier le nombre, la fréquence et les modes de déplacements, augmentant d'autant plus les risques de conflits d'usagers et donc de sécurité. Or, pour les résidents d'Ambiance, qui se déplacent beaucoup à pied dans le secteur, notamment autour de la Place du Commerce, cela pourrait avoir des conséquences majeures.

En-dehors de la simple la promenade, ces déplacements sont le plus souvent orientés vers la destination commerciale et de services que constitue le Village de l'île. Les résidents fréquentent en effet l'ensemble des commerces essentiels du secteur, tel que les épicerie, les pharmacies, les cafés, les restaurants et les services bancaires et de santé. Or, la mixité des fonctions induite par la vision du PPU amène ici d'autres enjeux pour les clients du Groupe Maurice. En effet, le modèle urbain qui est proposé est trop éloigné de la situation actuelle. On comprend ainsi, qu'à brève échéance, on s'attend à ce que l'on redéveloppe le territoire sur la formule de la table rase pour assurer une cohérence avec l'idée que l'on se fait de la ville de demain. Au-delà du vaste chantier que cela va représenter, on comprend que les répercussions sur l'offre commerciale vont être tout aussi majeures et préjudiciables vis-à-vis des habitants. Entre autres, la fermeture de commerces va créer une situation temporaire, voire permanente, de vulnérabilité pour beaucoup.

En termes purement économiques, enfin, le Groupe Maurice, qui a investi très tôt dans l'Île-des-Sœurs, risque d'accuser une baisse de ses revenus si le PPU est poursuivi tel quel. Premièrement, la modification notable du milieu de vie risque d'amener une baisse de la valeur marchande de la propriété, du fait qu'elle va perdre en prestige au milieu d'un ensemble urbain de plus en plus dense. Par ailleurs, cela va avoir pour effet de diminuer l'intérêt de retraités à vouloir s'y installer, conduisant inmanquablement à une baisse des loyers, puis des revenus de la résidence.



**LE GROUPE**<sup>MD</sup>  
**MAURICE**  
LEGROUPEMAURICE.COM

 **AMBIANCE**  
ÎLE DES SŒURS