

Je comprends que Le projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) soumis à la consultation vise la création d'un milieu de vie et d'emploi de type TOD (Transit Oriented Development) aux abords de la future station du Réseau express métropolitain (REM), donc par le fait même une densification de la population de ce secteur.

Il faut cependant comprendre que le secteur a DÉJÀ connu une importante densification, rapide, désorganisée et même parfois illégale et que l'île mesure seulement 3.7 km carrés!

Les promoteurs ont eu presque carte blanche pendant 50 ans. Les urbanistes de la ville ont comploté pendant des années avec les promoteurs. La ville a fait le ménage et rectifié la situation en partie mais les tours construites, elles, sont toujours là et nous sommes toujours pris AUJOURD'HUI même avec ces problèmes créés il y a plusieurs années. Ces problèmes sont là pour rester. Certains promoteurs ont construit des tours ne respectant pas le nombre d'étages dans le permis et parfois même sans permis du tout!

Les deux écoles sont pleines (Même elles débordent). Il n'y a pas de plans précis pour la troisième école. (peut-être deux terrains ou la ville a droit de préemption mais rien de concret). Aujourd'hui même des élèves du primaire suivent leurs cours dans un édifice commercial de la place du Commerce. On ne parle pas d'un problème potentiel dans le futur. Le besoin est MAINTENANT, pas dans un futur proche ou lointain. Si on attend de faire ça dans le futur il sera trop tard. Et on veut ajouter 8,000 personnes (donc plusieurs enfants) sans plans précis. Ceci devrait être fait avant TOUTE nouvelle construction.

Il est impossible de rentrer ou sortir de l'île aux heures de pointe. En plus d'être pris dans le trafic à Montréal on est aussi pris dans le trafic à l'Île des Soeurs. On va ajouter 8,000 personnes de plus!?!?! L'île est devenue une piste de course. Plus il arrive de nouveaux résidents, plus il arrive de nouvelles voitures sur l'île, plus nous avons de gens qui se prennent pour des pilotes de course.

Je suis contre les changements de zonage de la Place Du Commerce. (pour ajouter du résidentiel).

Je suis CONTRE TOUTE nouvelle construction en hauteur. Nous sommes déjà en surpopulation depuis des années. Pas maintenant, pas dans un futur proche ou lointain, mais déjà depuis PLUSIEURS ANNÉES. Je suis CONTRE la densification du secteur, contre la construction de tours en hauteur, contre l'ajout de 3700 logements (environ 8,000 résidents!) POUR l'ajout d'espaces verts / parcs sur les terrains supposément vacants.

Prévoir que le nombre maximal de cases de stationnement autorisé par logement ne dépasse pas 0,75 ne veut pas dire que les gens auront moins d'auto. L'objectif est noble et je suis d'accord en principe. Mais. En général les résidents de l'Île des Soeurs sont fortunés et aiment leurs autos. Nous ne sommes pas sur le plateau. Les gens vont simplement stationner plus de voitures dans les rues. C'est simplement une façon de réduire les coûts pour les promoteurs.

Le stationnement extérieur de la Place du Commerce (Asphalte) crée effectivement des îlots de chaleur mais jamais autant que si on tapisse l'île de tours en hauteur. Ces tonnes de béton créeront beaucoup PLUS d'îlots de chaleur.

En ajoutant des tours en hauteur non seulement ça crée des îlots de chaleur, mais ça va gâcher la vue autant pour les résidents de l'Île des Soeurs, que pour ceux qui arrivent du pont Champlain, que la vue du mont royal. Nous qui n'habitons pas ces tours d'ivoire n'auront plus aucune vue sur le fleuve, la ville, le pont ou le soleil! Nous ne pourrions même plus respirer l'air frais du fleuve.

Et c'est simplement laid. On parle depuis des années de laideur et d'irrégularités avec les promoteurs.

<https://www.lapresse.ca/debats/201408/28/01-4795203-la-culture-du-beau.php>

Les résidents de l'Île des Soeurs qui n'habiteront pas ces tours en hauteur ne verront plus le fleuve ni même le soleil.

On est déjà enclavés par des dizaines de tours en hauteur dont plusieurs n'ont pas respecté les règlements en vigueur.

La plupart d'entre nous avons choisi l'Île des Soeurs pour son côté tranquille, paisible, champêtre, tel qu'indiqué dans le plan d'urbanisme. Ce plan d'urbanisme a été modifié maintes et maintes fois à l'avantage des promoteurs, parfois illégalement, créant une densification intense du quartier et ce depuis des années. Donc on change les règles du jeu après que nous avons acheté.

Les promoteurs ne pourront donc pas se plaindre de la même chose si on revise le plan d'urbanisme avec une densité ou une hauteur de tours à la baisse.

Un quartier de type TOD ou une densité de population élevée, des tours en hauteur, un quartier comme le centre ville ne cadre pas du tout avec le caractère champêtre de l'île mentionné dans le plan d'urbanisme.

Les autres arrondissement tentent d'ajouter des espaces verts, nous on va dans le sens contraire! Nous, on ajoute du béton! En 2019 nous avons la chance d'avoir des beaux espaces verts avec des arbres matures à proximité du centre-ville. Les promoteurs les abattent.

Le PPU parle de verdissement du quartier. Il fixe un seuil minimal de 25 % de canopée sur l'ensemble du territoire montréalais (et également pour le secteur de planification, la pointe nord). Il faut comprendre que des toits verts, le gazon sur les propriétés privées et le gazon aux abords des routes ne suffit pas. On ne peut pas vraiment qualifier cela "d'espace vert". Il faut des grands parcs avec des arbres matures.

Il y a déjà la tour Evolo X, la tour MYX et la tour Symphonia POP (pointe sud) en développement aujourd'hui même. Tout se fait à la hâte et désorganisé depuis des années et ensuite nous sommes pris avec des erreurs irréparables. Cessons de tout faire n'importe comment au gré des promoteurs. Prenons un temps d'arrêt et le temps de faire les choses comme il faut.

La future station de REM et les profits des promoteurs ne devraient pas se faire au détriment de notre qualité de vie. Nous voudrions la préserver.

En résumé.

QUESTIONS POUR GUIDER VOTRE CONTRIBUTION

À votre avis, quelle est la meilleure manière d'utiliser les terrains vacants et les sites à requalifier?

Faire des parcs! Nous avons assez de tours en hauteur et de béton et d'ilots de chaleur.

Comment promouvoir une intégration harmonieuse avec les quartiers avoisinants?

Ne construisons pas en hauteur, surtout au sud de l'autoroute.

Quelle hauteur maximale des bâtiments serait acceptable?

4 étages Maximum.

Et quels endroits seraient les plus susceptibles d'accueillir les bâtiments les plus hauts?

Aucun. N'en jetez plus, la cour est pleine.

Est-ce qu'il y a des vues d'intérêt que vous souhaitez préserver ou mettre en valeur, autant à l'intérieur de l'île que vers l'extérieur?

Oui, toutes les vues. (le pont, la rive sud, le centre-ville, etc.) Pourquoi certains résidents devraient se retrouver privés de leur vue au profit des nouveaux développements?

Recommandations.

1. Moratoire sur toute nouvelle construction de plus de 4 étages.
2. Transformer les rares terrains vacants en parcs!
3. Décider de l'emplacement de la nouvelle école avant TOUTE nouvelle construction.
4. Ne PAS changer le zonage de la Place du commerce. Certains bâtiments ont besoin d'une mise à jour mais rien de justifie de tout raser.
5. Laissons un grand espace vert avec des arbres matures près du pont. Faisons de ça la signature de l'île des soeurs au lieu d'une nième tour de 120 mètres ou plus.
6. Prévoir des grands parcs avec des arbres matures dans tout nouveau développement.
7. Revoir les densités prévues dans le PPU à la baisse. Tel que mentionné précédemment L'île et le secteur ont connu une énorme densification au cours des dernières années. Si on considère que la densité de Griffintown est entre 40 et 70 logements/ha. La densification proposée de 110 logements/ha est beaucoup trop grande et ne cadre pas du tout avec le caractère champêtre ou cité-jardin de l'île. N'oublions pas non plus que l'île a une superficie de seulement 3.7 km carrés! Il faut aussi tenir compte du développement intense qui se fait dans les AUTRES quartiers de l'île des soeurs.
8. Un des rares terrains qui restera sur l'île (éventuellement) est le terrain de Gravel Automobiles. C'est un superbe terrain sur le bord de l'eau, de grâce faisons preuve de vision et ne le laissons pas tomber aux mains des promoteurs. Il a le potentiel de faire un beau grand parc.
9. Le terrain de Proment (Evolò NEX) ne devrait pas être développé. La ville devrait prendre des démarches pour pouvoir profiter de ce terrain. Refus de permis, imposer un maximum de 3 étages, imposer un maximum d'espace entre les bâtiments, un maximum de distance de la rive, etc.

Marc Nawar