

Le 13 octobre 2020

Cher Monsieur Manseau,

J'ai lu avec intérêt la lettre publiée dans l'édition du 17 août du Devoir ainsi que celle de Phyllis Lambert adressée à la mairesse Valérie Plante le 22 septembre dernier au sujet du développement à L'Île-des-Sœurs.

Je suis d'accord avec plusieurs des suggestions faites dans l'article et je vous encourage à plaider pour vos idées. Mais avant de vous donner mes commentaires sur la lettre, permettez-moi de vous faire part de mes inquiétudes relativement à cette lettre.

Je dois dire que j'ai été frappé par le fait que la Ville de Montréal pourrait interpréter votre lettre comme étant contre notre développement de la Pointe Nord, ce qui pourrait les influencer négativement à notre rencontre. Je m'explique.

Il y a 12 ans, nous avons commencé à construire sur la pointe nord une communauté mixte comprenant des commerces locaux et de proximité, des parcs et des espaces publics verts et récréatifs, qui privilégient le transport actif, dans le but d'en faire une communauté de classe mondiale. Il s'agit d'un écoquartier certifié aujourd'hui LEED AQ Or, et qui comprend des tours portant aussi la certification LEED. Nous avons alors engagé plusieurs urbanistes de renommée internationale pour nous guider et la firme Sasaki de Boston fut celle qui a eu le plus grand impact sur le plan retenu. Les principes du plan d'ensemble qui prévoyaient des tours pour obtenir une densité et des maisons de ville pour apporter une échelle humaine au projet furent approuvés par la ville en 2010. Bien qu'il n'y ait pas de plan parfait, je crois que nous avons réussi à créer un voisinage unique avec beaucoup de verdure, ce qui est des plus appréciés par ses résidents qui recherchent un environnement plus urbain que les résidents de l'autre côté de l'île. À ce jour, nous avons complété près de 75% de notre développement.

L'an dernier, alors que nous étions sur le point de déposer notre demande de permis pour la dernière portion de notre développement connu sous le nom de « Pointe Nord », la ville de Montréal a gelé le développement de notre terrain ainsi que celui des terrains de la Place du Commerce au sud du pont et les a inclus tous deux dans le même PPU. Ce fut une erreur à notre avis. Notre site en est à sa phase finale, tandis que la Place du Commerce est un redéveloppement à long terme qui a encore besoin d'être pleinement repensé.

De plus, en dépit du fait que 70% des résidents de la pointe nord aient signé de leur propre initiative et présenté à la commission une pétition en faveur de nous laisser terminer notre développement comme prévu (voir Annexe 1) et que les commissaires de la consultation publique aient recommandé que nous puissions terminer Pointe Nord selon notre plan (voir

Annexe 2), la ville impose toujours un gel sur nos terrains, ce qui nous cause des dommages considérables. Nous craignons que leur interprétation de votre article leur donne des raisons de prolonger ce gel. Nous sommes même surpris qu'une ville qui se targue d'être à l'écoute de ses résidents, n'ait toujours pas annulé le gel sur nos terrains.

En fait, nous prévoyons construire moins d'unités que permis par la densité actuelle en vigueur pour notre terrain. La hauteur des immeubles s'apparente à celle des autres immeubles déjà construits sur la pointe nord, soit l'Evolo X et l'Evolo 2, et son design est très sensible à la visibilité du pont. Ces immeubles n'auront aucun impact sur les vues donnant sur la ville ou sur la montagne pour les résidents au sud du pont ou pour ceux qui arrivent à Montréal. Il n'y a donc aucune raison selon nous pour l'APRIDS de s'opposer à ce développement.

Si l'APRIDS ne visait pas notre projet dans la lettre au Devoir, ce qui nous espérons est le cas, nous apprécierions recevoir de votre part une lettre qui confirme que la lettre au Devoir ne s'appliquait pas à notre projet et que vous êtes d'accord à ce qu'il ne fasse plus partie du PPU qui porte sur les terrains situés au sud du pont.

Par ailleurs, si votre groupe ou les urbanistes qui ont signé la lettre au Devoir êtes intéressés à assister à une présentation ayant pour thème le projet proposé, veuillez nous le laisser savoir et il nous fera plaisir de prendre les arrangements nécessaires à votre ou à leur convenance pour une visite du site ou une présentation sur ZOOM.

Commentaires sur la lettre du Devoir et la lettre de Phyllis Lambert

Ayant été impliqué à L'Île-des-Sœurs depuis plus de 55 ans, je pense que je peux apporter une perspective historique et des réflexions personnelles sur les dossiers traités dans ces lettres, ce qui je l'espère, vous sera utile.

Je ne crois pas que L'Île-des-Sœurs pourrait devenir comme Griffintown. L'Île-des-Sœurs comporte déjà beaucoup d'espaces verts et ceci ne changera pas. Je crois toutefois :

- 1) que la question d'un accès sécuritaire à l'île et la question de la circulation provenant de la pointe sud devraient être étudiées sérieusement et résolues;
- 2) que les besoins de terrains pour usage public récréatif et pour une école devraient être adressés rapidement et résolus et
- 3) que le plan pour redévelopper la Place du Commerce devrait mieux refléter les inquiétudes et les besoins des parties prenantes, que ce soit les résidents, les propriétaires ou les locataires du centre commercial ainsi que les propriétaires des édifices à bureaux et des terrains vacants.

Dans la lettre au Devoir, on a exprimé des craintes au sujet du fait que la population de L'Île-des-Sœurs atteigne un jour 30,000 personnes, ce qui n'est pas le problème à mon avis. D'ailleurs, le plan d'ensemble original de 1966 (cité-jardin), lequel était basé sur les prévisions techniques sur les services et la circulation, le tout contenu dans un livre nommé "Avant-Projet", prévoyait une population à L'Île-des-Sœurs de 48,000 habitants et de 15,000 résidences. Malheureusement, le plan d'ensemble original a été modifié, certaines parties ont été éliminées et n'ont pas été

remplacées et d'autres n'ont jamais été accomplies. Selon moi, c'est ça le problème. Permettez-moi d'élaborer.

Le plan d'ensemble original prévoyait qu'un pont relierait l'île à la terre ferme à Verdun, ce qui n'a jamais été construit. Ce pont est essentiel pour la sécurité de l'île en fournissant une deuxième option pour les véhicules d'urgence. Ce lien fournit également aux insulaires un accès aux nombreux commerces prisés et aux excellentes installations récréatives de Verdun ainsi qu'aux stations de métro. La construction de ce pont devrait être prioritaire pour les insulaires.

Le plan d'ensemble original suggérait une route circulaire autour de l'île. L'élimination de cette route circulaire a eu un impact négatif sur la circulation à partir de la pointe sud qui ne comporte plus maintenant qu'une seule entrée et sortie, ce qui entraîne la congestion. On pourrait remédier à cette situation en trouvant une façon de compléter la route circulaire pour relier la pointe sud au chemin du Golf. Si rien n'est fait, la circulation de la pointe sud ne fera qu'augmenter avec la construction de chacun des nouveaux immeubles.

Les plans originaux réservaient des terrains sous une zone appelée « P » à des fins publiques. Cela garantissait qu'il y aurait suffisamment de terrains pour répondre aux besoins publics futurs, qu'il s'agisse d'écoles, d'installations de loisirs, de bibliothèques ou de parcs, etc. On prévoyait alors que la ville pourrait acquérir ces terrains au besoin. Au début des années 1980, à l'initiative des Structures Métropolitaines, la zone « P » dans la partie sud de la place du Commerce, a été modifiée pour permettre le développement résidentiel et les terrains à usage public n'ont pas été remplacés. La ville peut remédier à cette situation en acquérant le terrain requis. Mais tout d'abord, il convient d'établir un plan clair de ce pour quoi le terrain est nécessaire.

Il devrait peut-être s'agir d'un grand campus avec une école reliée à des installations pouvant être utilisées par le public, telles qu'un gymnase, une piscine intérieure, une bibliothèque et toutes autres installations qui pourraient être nécessaires pour répondre aux besoins des résidents de L'Île-des-Sœurs. Une fois qu'un plan est établi pour intégrer ces installations, la superficie de terrain nécessaire peut être déterminée, puis l'emplacement peut être choisi pour mieux répondre aux besoins des résidents.

L'emplacement pourrait se situer sur le littoral est, c'est-à-dire les terrains occupés par Gravel Automobile ou sur le littoral ouest, soit ceux de la Place du Commerce. Une fois que le meilleur emplacement est déterminé, il faut acquérir le terrain. La valeur marchande des terrains a peut-être augmenté au fil des ans, mais les impôts fonciers de L'Île-des-Sœurs ont également augmenté considérablement. Il s'agit d'une décision importante qui aura des conséquences à long terme pour les habitants de L'Île-des-Sœurs.

Pour ce qui est du redéveloppement de la Place du Commerce, ce n'est pas simple. Nous savons que c'est un grand défi de créer un centre-ville dynamique avec une place publique attrayante, des commerces et des résidences, lorsqu'une des parties a le contrôle total du terrain et qu'il n'y a pas d'opposition. Imaginez quel défi cela représente lorsqu'il y a plusieurs intervenants dont les intérêts diffèrent, comme c'est le cas de la Place du Commerce. Néanmoins, il serait avisé d'organiser un groupe représentant les différents intérêts afin de dresser un tableau clair des objectifs pour Place du Commerce et de la manière dont on espère les atteindre.

Certains des problèmes seront plus faciles à résoudre que d'autres qui seront plus compliqués. Les résidents des Verrières ont des motifs de croire que trop de bâtiments en hauteur sur la Place du Commerce leur bloqueront la vue. Mais il est possible d'y remédier en créant des percées visuelles et ainsi préserver les vues. D'un autre côté, la perspective d'une place publique et de stationnement souterrain est intéressante, mais qui paiera pour ça? Qu'est-ce qui devrait motiver les propriétaires du centre commercial, les locataires, les propriétaires des immeubles à bureaux et des terrains vacants s'ils ne peuvent trouver un moyen qui sera économiquement viable pour eux? Ce ne sont pas des questions faciles. Il faudra une vision claire partagée par tous, fondée sur la réalité économique pour y arriver. Il faudra un volet résidentiel pour réaliser ce plan qui pourrait commencer dès maintenant sur les terrains vacants de la Place du Commerce. (Nous ne sommes pas propriétaires des terrains vacants de la Place du Commerce) Il faudra en discuter longuement plutôt que d'imposer des règlements. On aura besoin d'un leadership fort et non simplement des réglementations et j'espère que ce sera le cas.

C'est une bonne chose que les résidents s'expriment et il y a un précédent à l'île, soit dans le dossier de la forêt. La forêt ne faisait pas partie du plan d'ensemble original. Le plan d'ensemble original ne prévoyait qu'un grand parc de 15 acres qui serait préservé. Les résidents toutefois, appréciaient la forêt et en 1982, ils ont fait pression sur la ville pour imposer un moratoire afin que la forêt soit préservée. Les conseillers municipaux de L'Île-des-Sœurs à l'époque, Bill Mandel et Arthur Benarroch, ont joué un rôle essentiel dans le dossier de la forêt en faveur des résidents. À l'expiration du moratoire en 1987, la ville a soutenu qu'elle n'avait pas les ressources nécessaires pour acheter la forêt. À cette époque, en tant que propriétaires du terrain, nous étions en faveur de sauver la forêt et c'est pourquoi nous avons approché la ville. Gaétan Laberge, le directeur général de la ville, pour qui une rue a été nommée à sa mémoire, a alors débuté les négociations.

Après d'intenses négociations et plusieurs obstacles à surmonter, la ville a déterminé la superficie de forêt qu'elle pouvait se permettre d'acquérir. Je crois que la superficie achetée en 1991 était d'environ 2,200,000 pieds carrés de terrain boisé plus le lac des battures ainsi que les terrains des jardins communautaires et terrains de soccer. Elle a payé un tiers de sa valeur marchande comptant et le reste de la somme a été compensé par des bénéfices futurs que nous espérons voir se réaliser. Environ 7 ans plus tard, nous avons débuté le développement de la pointe sud où nous ne détenons plus de terrain aujourd'hui. Nina Gould, une résidente de L'Île-des-Sœurs et une environnementaliste très impliquée et dévouée, a suggéré aux résidents d'amasser des fonds pour acheter une plus grande superficie de la forêt. Au final, Nina Gould avec l'aide de son époux a contribué la généreuse somme de 3 millions pour acquérir 200,000 pieds carrés de plus de terrains boisés. À l'époque, ce terrain était évalué à 30\$ le pied carré, mais les propriétaires du terrain pour démontrer leur appui à cette initiative ont accepté de vendre à 15\$ le pied carré soit un escompte de 3 millions et ainsi pouvoir sauver 100,000 pieds carrés additionnels. N'eut été de l'initiative de Madame Gould, il n'y aurait pas eu de terrain additionnel qui aurait été sauvé. Sans la pression des résidents et la collaboration de la ville avec les propriétaires fonciers, il n'y aurait plus de forêt à L'Île-des-Sœurs aujourd'hui.

C'est aussi une bonne chose lorsque la ville est proactive dans l'intérêt de l'Île des Sœurs. En effet, si la ville n'avait pas eu la vision d'acquérir les berges à la fin des années '90 en travaillant avec les propriétaires, il n'y aurait pas d'accès aux berges aujourd'hui pour les insulaires. La préservation des berges ne faisait pas non plus partie du plan d'ensemble original de la cité-

jardin. L'Île-des-Sœurs est sans aucun doute un meilleur endroit où vivre aujourd'hui grâce au militantisme de ses résidents et à la vision de ses dirigeants à l'époque pour le bénéfice à long terme de tous. J'espère que votre intervention, avec la collaboration de la ville, aura également des résultats aussi positifs.

Si vous êtes intéressés à consulter le livre intitulé "*Avant-Projet*", détaillant le plan d'ensemble original proposé, nous pouvons prendre des dispositions afin que vous puissiez le consulter.

J'espère sincèrement que mes commentaires seront acceptés comme provenant de quelqu'un qui a à cœur L'Île-des-Sœurs et j'espère que les actions nécessaires énumérées ci-haut pourront être accomplies d'une manière avisée et équitable. Personnellement, je crois que de faire preuve de transparence, d'ouverture et de clarté serait dans l'intérêt de toutes les parties et donnerait les meilleurs résultats.

Je sais qu'il existe un scepticisme et une méfiance naturels à l'égard d'un promoteur et que ses paroles et ses intentions peuvent souvent être mal comprises ou mal interprétées. C'est un risque que je prends. Je le fais parce que je me soucie de l'île et que je ressens la responsabilité de partager son histoire et mes réflexions dans l'espoir qu'elles seront utiles et bénéfiques.

Veillez agréer, Cher Monsieur Manseau, l'expression de mes salutations distinguées.

Samuel Gewurz

- c.c. Jean-François Parenteau, maire d'arrondissement Verdun
- Éric Caldwell, conseiller membre du comité exécutif et du conseil d'agglomération
- Phyllis Lambert, Centre Canadien d'Architecture
- Maryse Rinfret-Raynor, présidente Comité PPU Verrières I à V
- Jean-Claude Marsan, professeur émérite, UdeM
- Guy Rocher, professeur émérite UdeM
- Michèle St-Jacques, ing., PH.D., professeur titulaire ETS
- Adrien Sheppard, MAAPQ, MOAQ, professeur émérite McGill
- Luc-Normand Tellier, professeur émérite, Département d'études urbaines et touristiques, ESG-UQAM