

Orientations generales

Le *status quo* a l'IDS n'est pas optimal. Il faut reconcevoir l'espace commercial de la Place du Commerce, reduire significativement les stationnements, utiliser le Littoral Est pour construire d'autres condos - en maintenant l'accès public aux berges - et construire quelques centaines d'unités résidentielles et commerciales en bordure immédiate du nouveau REM. Je suis aussi d'accord avec les huit orientations générales de la SAD.

Par contre, il y a plusieurs **problemes fondamentaux** avec la vision proposée. Nous avons acheté un condo aux Verrières pour profiter du calme, de la densité relativement faible de la population, de la qualité de l'environnement naturel, de l'échelle humaine et d'une vue splendide sur le centre-ville de Montréal à partir de notre condo. Tout cela est mis en péril par les plans.

Il semble évident que les développements ne sont pas motivés par un souci d'améliorer la qualité de vie des résidents actuels, mais par le désir de générer le plus de revenus possible dans les coffres de Verdun et pour les développeurs. Sinon, l'échelle ne serait jamais aussi gigantesque.

Augmentation de la population

- La population actuelle de l'IDS est d'environ 20,000. Le plan prévoit 3,700 nouvelles unités résidentielles. En presumant qu'en moyenne chaque unité comptera trois personnes, nous parlons d'un total d'environ 10,000 nouveaux résidents. Cela représente une augmentation de la population de 50% sur 20 ans. C'est trop. Aucun quartier ne peut garder son caractère, sa qualité de vie, son tissu social ou sa sûreté et sécurité face à une augmentation si considérable et si rapide.
- Les plans devraient viser un maximum de 25% à 30% d'augmentation.
- De surcroît, le plan compte augmenter le nombre de commerces et de bureaux. Il y aura donc une population considérable additionnelle de travailleurs en transit dans l'île de façon quotidienne. Disons 1,500 personnes? C'est difficile à préciser.

Echelle et durée des travaux

- La réalisation des plans devra s'échelonner sur 20 ans, compte-tenu de l'échelle du projet. Les résidents et les gens qui travaillent à l'IDS viennent de passer une très longue période de travaux immenses à cause du pont et de la construction du nouveau réseau routier, avec des bouleversements quotidiens des routes, des embouteillages, etc. Encore vingt ans de chaos, de stress, de poussière, etc? Non merci.

Place du Commerce: la hauteur et la densité prévues sont un désastre

- La hauteur et la densité des édifices planifiés sur la Place du Commerce sont inacceptables. La hauteur maximum de 79 metres (approximativement 25 étages) est tellement impensable et reprehensible que c'est difficile de trouver les mots... Même 10 étages est complètement excessif. Cela donnerait l'impression d'être dans un environnement complètement urbain, alors que ce n'est pas du tout pour ça que les gens choisissent d'habiter l'IDS. Il y a Griffin Town et tout le centre-ville pour ceux qui aiment ce

genre de vie. L'espace, l'ouverture et la quietude sont des qualités importantes de l'IDS. Les plans doivent les respecter.

- Il est tout-a-fait possible de redevelopper la Place du Commerce et d'en faire un endroit agreable a vivre et economiquement viable en respectant les normes actuelles. La hauteur et la densité actuelles pour le Secteur 24-08 (bâti de deux à huit étages hors-sol; implantation isolée; taux d'implantation au sol faible ou moyen) sont parfaitement adequates. Il ne faut pas changer les reglements en vigueur. Il ne devrait y avoir aucun edifice de plus de 8 etages dans le Secteur 24-C3 non plus.
- Je presume que tous les residents et proprietaires aux Verrieres (I, II, III, I, V), aux Jardins de l'Archipel, a la Pyramide, au Le 200 et dans les autres tours de condos qui jouissent en ce moment d'une superbe vue seront devastes par la perte de jouissance assuree, et la perte de valeur probable, de leur residence.

Le Littoral Est

- Aucune explication n'est fournie quant a la planification 'differee' du Littoral Est. Il est essentiel que ce secteur soit inclu maintenant dans les plans pour que tout soit planifie de facon holistique.
- Il serait nettement preferable de developper des immeubles en hauteur sur le Littoral Est (là où sont actuellement les concessionnaires et ou les equipements collectifs sont prevus). J'imagine qu'il serait possible de construire deux tours en hauteur et de loger environ 600/800 personnes sur cet espace.
- Construire en hauteur sur le Littoral Est presente plusieurs avantages compare au plan actuel:
 - C'est conforme à la pratique actuelle de mettre les hautes tours de condos en bordure du fleuve, qui ce ne bloque aucune vue.
 - En concentrant un plus grand nombre de residents a cet endroit, il devient possible de conserver une hauteur/échelle/densité humaine raisonnables dans la Place du Commerce et l'actuelle Pointe Nord.
 - Plus de residents auront une vue sur le fleuve et un acces direct au nouvel aménagement du Littoral Est.
 - Evidemment, les berges devront etre developpees pour en garantir l'accès au public (tel que sur les plans et tel que sur la Pointe Sud).
 - Plusieurs des equipements collectifs (tels qu'une piscine interieure, centre culturel, bibliotheque, fontaine, etc) devraient etre situes de facon plus accessible, au centre de la Place du Commerce, et non de facon ex-centree, au Littoral Est.
 - Les residents du Littoral Est vivant dans ces nouvelles tours auraient un acces direct a la sortie de l'IDS en voiture, au lieu de congestionner la Place du Commerce.

Acces et transport (tous modes)

- Les plans sont evidemment concus autour du transport en commun, de la marche et du cyclisme - ce qui est tres bien. Par contre, de facon realiste, tous les residents, travailleurs et visiteurs a l'IDS n'utilisent pas seulement les transports en commun, les velos ou la marche pour se deplacer.
- Les rues et boulevards prevus dans la Place du Commerce seront congestionnes aux heures de pointe. Il suffit qu'une personne veuille stationner en parallele pour creer un embouteillage. Il devrait y avoir une artere centrale avec deux voies dans chaque

direction, style 'parkway'. Au minimum, le stationnement devrait être interdit entre 7:30 and 9:00 et 17:00 à 18:30 - mais cela aura des effets négatifs pour le commerce et la vie de quartier si les résidents ne peuvent se stationner à l'extérieur pour 3 minutes pour aller faire des courses rapides, récupérer une prescription ou poster une lettre, par exemple.

- L'IDS manque déjà dangereusement de voies pour accéder à, ou sortir de, l'île. En situation d'urgence (telle qu'un feu dans une tour), cela est déjà dangereux et intenable. Ajouter environ 10,000 résidents et 1,500 travailleurs de plus est irresponsable.
- Pour vraiment profiter des gains environnementaux liés au REM et ne pas ruiner la qualité de vie de l'IDS, il faut absolument planifier un service régulier et fréquent de navette électrique. Les revenus en taxes municipales dû à l'augmentation considérable (mais contenue) de la densité des logements et des commerces pourraient couvrir ce service pour qu'il soit gratuit pour les résidents de l'IDS. Si cette navette n'existe pas, les gens devront encore conduire (la marche et la bicyclette ne sont des options que pendant l'été et pour les plus jeunes) pour accéder au REM - ce qui occasionnera une congestion insoutenable.
- La disponibilité de voitures électriques de location ne pallie pas à ce problème parce que tous les gens qui travaillent à l'extérieur de l'IDS auront besoin de ces voitures aux heures de pointe. À Londres, un système équivalent de vélos a été implanté mais cela ne fonctionne pas dans les endroits où l'achalandage est soit à des moments fixes pour tous (comme les heures de pointes), soit à des endroits fixes (comme la station du REM).
- Tous les nouveaux édifices résidentiels et commerciaux devraient avoir des stationnements sous-terrains de deux étages avec des places extérieures tout le long des rues (tel que prévu).

La Place du Commerce doit être une vraie 'place'

- Le plan manque d'un point focal - l'équivalent d'une 'piazza' en Italie, d'une 'agora' en Grèce, d'un 'square' à Londres, etc. Il faut absolument intégrer au cœur de la Place du Commerce une 'place' qui soit le cœur de l'île, le point 'évident' de rendez-vous.
- Une telle 'place' devrait avoir une image propre et une identité distinctive - peut-être liée aux Soeurs de la Congrégation de Notre-Dame ou à Mies Van Der Rohe (deux références importantes de l'IDS)?; être rejoignable (de façon tentaculaire) de partout dans la Place du Commerce; agir comme destination; permettre des activités et utilisations multiples, selon les saisons.
- Cette 'place' devrait elle-même avoir plusieurs points d'intérêts. Par exemple:
 - un plan d'eau ou une fontaine où les enfants peuvent courir dans les jets d'eau l'été et qui puisse être recouverte d'une patinoire joliment éclairée en hiver.
 - un square entourée de cafés, de bancs, d'arbres, des bacs de fleurs, avec un forum qui puissent accueillir des musiciens, des conteurs, etc. qui peut accueillir un marchand de fruits et légumes, un fleuriste, des bouquinistes, etc.
 - un centre social et culturel à usage mixte et flexible (idéalement avec une architecture distinctive et qui ne ressemble pas à une 'boîte'): un atrium; un café; une bibliothèque municipale; une petite salle d'exposition; une garderie; un centre d'activités pour personnes âgées pendant le jour, pour enfants et adolescents après l'école, pour les adultes en soirée et pour tous le week-end.
 - un éclairage de qualité, sécuritaire le soir et avec une qualité esthétique.
 - peut-être un /deux murs végétaux.

- Le développement du Littoral Est est beau mais il est ex-centré et ne peut jouer ce rôle social essentiel. Surtout en hiver, il fera l'objet d'un usage limité.
- En général, l'IDS manque de 'charme' et le nouveau plan n'a pas encore trouvé une solution satisfaisante à ce problème. Il faut quelque chose qui ne soit pas uniquement fonctionnel... Un espace qui ne soit pas commercial. Le danger est que l'IDS sera convertie en un grand centre d'achat. Cela fait évidemment l'affaire de la Ville de Verdun, celle des commerçants et, jusqu'à un certain point, celle des résidents. Mais les plans actuels sont beaucoup trop axés sur ces intérêts et pas assez sur la qualité de vie et les besoins de ceux qui ne veulent pas consommer.
- Voici quelques images, pour illustrer sans être prescriptif.





Equipements collectifs

- L'IDS beneficierait d'une piscine communautaire interieure, surtout si elle est située a proximite du centre et des logements sociaux et abordables.
- Le developpement d'un espace sous le pont Samuel de Champlain est une excellente idee - mais par pour une exposition. Le modele de Sidney est beaucoup plus alléchant.
- A l'avenir, l'accès aux berges ne devrait jamais etre privatise (comme c'est presentement le cas aux Verrieres). Le fleuve et le chenail sont des atouts collectifs et ils devraient etre accessibles a tous.

Le tissu social et l'intégration

- Il sera essentiel pour le tissu social de s'assurer de situer le logement social, abordable et autre de facon a promouvoir la cohesion sociale et economique et a ne pas creer

d'espaces moins sécuritaires. Il faut viser les interactions entre groupes d'âges, classes sociales, etc.

L'architecture des nouveaux edifices

- Il est trop tôt pour connaître les plans architecturaux. Par contre, les dessins suggèrent une série de 'boîtes' à logements. Il faut maintenir un équilibre avec l'uniformité / l'homogénéité, d'une part, et la variété, d'autre part. Encore une fois, l'échelle humaine est à respecter.

Dr Marie-Claude Gervais