

ASSOCIATION DES RÉSIDANTS DE CITÉ-JARDIN INC.

**PROTÉGER LE PATRIMOINE
DE LA CITÉ-JARDIN DU TRICENTENAIRE**

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE CADRE
DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PLAN
D'URBANISME DE MONTRÉAL**

JUIN 2004

Introduction

A titre de président de l'Association des résidents de Cité-Jardin et au nom des membres de l'Association, nous tenons à vous remercier de l'occasion que vous nous donner pour vous faire part de notre position.

Conscients de la valeur patrimoniale du quartier qu'ils habitent et soucieux de préserver la qualité de leur milieu de vie, les résidents de la Cité-Jardin du Tricentenaire ont décidé en 2003 de se regrouper au sein d'une association. L'Association des résidents de Cité-Jardin, constituée en société sans but lucratif en 2004, compte déjà quelque 130 membres et représente ainsi la majorité des résidents du quartier.

C'est avec beaucoup d'intérêt que l'Association a pris connaissance du nouveau Plan d'urbanisme proposé par la Ville de Montréal. Nous apprécions le fait que le processus ait prévu une période de consultation administrée par l'Office de consultation publique de Montréal. Cet exercice permet aux citoyens de s'approprier le Plan et de faire des recommandations. L'Association souhaite y participer et le présent document vise à faire connaître la position des résidents de la Cité-Jardin sur l'avenir de leur quartier.

1. Description du secteur

La Cité-Jardin du Tricentenaire a été fondée en 1942 et son nom voulait souligner le trois centième anniversaire de la fondation de Montréal. Il s'agit d'un quartier résidentiel composé d'environ 175 maisons unifamiliales, situé au sud du boulevard Rosemont, à l'est de la rue Viau. Le style des maisons est relativement homogène, se limitant à quelques variantes des modèles qui étaient proposés lors du développement du secteur par l'Union économique d'habitation.

La Cité-Jardin se caractérise par une abondance de végétation, notamment de nombreux arbres matures, et par un aménagement original favorisant la séparation entre la circulation piétonnière et la circulation automobile. D'une part, un réseau de sentiers pédestres assure une circulation sécuritaire aux piétons entre les avenues, le parc de la Cité-Jardin et le parc Maisonneuve. D'autre part, la configuration des avenues, en impasse, réduit la circulation automobile à une circulation locale et limite la vitesse des véhicules.

La conception même de la Cité-Jardin assure donc à ses résidents un cadre de vie paisible et sécuritaire. Le réseau de sentiers est assurément l'élément clé qui donne tout son cachet au quartier et fait sa renommée. De plus, le réseau des sentiers permet de rapprocher les résidents du quartier procurant ainsi une vie de quartier unique faisant ainsi la jalousie des citoyens des autres quartiers montréalais!

2. Le Plan d'urbanisme de 1992

La Ville de Montréal a reconnu le caractère exceptionnel de la Cité-Jardin dans son Plan d'urbanisme de 1992. La Cité-Jardin du Tricentenaire y est qualifiée de *secteur de valeur exceptionnelle* (plan 13 – Les sites du patrimoine et les secteurs de valeur patrimoniale).

De plus, on peut lire dans le Plan directeur de 1992 de l'arrondissement Rosemont / Petite-Patrie qu'il faut :

- *conserver, par des mesures appropriées, le caractère particulier et unique de la Cité-Jardin, notamment l'abondance de la végétation et le tracé particulier des rues;*
- *en ce qui a trait aux sentiers piétons, privilégier la conservation des accès au parc Cité-Jardin.*

Par ailleurs, à sa séance du 15 juin 1994 (décision DE9400132), le Comité exécutif de la Ville de Montréal a décidé notamment :

- *de mandater le service de l'approvisionnement et des immeubles pour entreprendre les démarches requises pour l'enregistrement d'un droit de passage en faveur du public sur le terrain du Centre des Marronniers [aujourd'hui le Centre de réadaptation Gabrielle-Major, un édifice construit au milieu de la Cité-Jardin] et, le cas échéant, de mandater le service des loisirs, des parcs et du développement communautaire pour étudier la possibilité d'y aménager un sentier.*

Pour permettre la préservation de secteurs significatifs tel que la Cité-Jardin, la Ville de Montréal a mis un processus de protection de l'architecture qui était jusqu'au 31 décembre 2001 la Commission Jacques-Viger. Maintenant, c'est le Comité de consultation d'urbanisme présent dans chaque arrondissement montréalais qui assume cette responsabilité.

Le Plan d'urbanisme de 1992 et les gestes qui l'ont suivi démontrent une préoccupation de la Ville pour la protection du caractère particulier de la Cité-Jardin et le maintien de la circulation piétonnière dans les sentiers. Cependant, la Ville n'a pas assuré le suivi de la décision du Comité exécutif quant à l'aménagement d'un sentier sur le terrain du Centre de réadaptation.

3. Le nouveau Plan d'urbanisme

Le nouveau Plan d'urbanisme s'inscrit en continuité avec le Plan de 1992.

Adoptant une nouvelle terminologie dans sa proposition de Plan d'urbanisme, la Ville de Montréal se propose de désigner la Cité-Jardin comme un *secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle*.

Parmi les moyens de mise en œuvre pour protéger les secteurs d'intérêt patrimonial (action 15.1 de la section 2.6 du Plan d'urbanisme), la Ville entend assurer un contrôle serré des travaux de construction, de rénovation et de démolition. Ainsi, des règlements viendront encadrer la volumétrie des bâtiments, le traitement des façades visibles de la voie publique et l'aménagement du terrain. Dans le cas des rénovations au cadre bâti, des mesures viendront assurer la conservation des éléments architecturaux caractéristiques.

Suite à l'approbation du Plan d'urbanisme, chaque arrondissement devra finaliser son propre plan qui pourra contenir des mesures plus spécifiques mais devra respecter les grandes orientations du Plan d'urbanisme de la Ville.

4. Commentaires et recommandations

L'Association se déclare pleinement satisfaite que la Cité-Jardin soit reconnue comme *secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle* et que des critères et normes viennent protéger l'ensemble. En ce sens, elle appuie sans réserve la proposition présentée par la Ville.

Toutefois, les résidants de Cité-Jardin demeurent préoccupés par l'avenir de leur quartier. En effet, l'intégrité du réseau de sentiers de même que la qualité de vie du quartier pourraient être menacés par l'occupant actuel de l'ancienne Permanence de la Cité-Jardin.

L'ancienne Permanence, située sur l'avenue des Marronniers, a été construite au milieu du quartier dès ses débuts. C'est littéralement le cœur du quartier. Les terrains qui l'entourent faisaient, à l'origine, partie du parc de la Cité-Jardin. C'était à l'origine un édifice à vocation communautaire pour le quartier et c'est pourquoi on constate aujourd'hui que tous les sentiers convergent soit vers ce bâtiment, soit vers le Parc de la Cité-Jardin. La conception même du quartier fait en sorte que, pour beaucoup de résidants, la circulation piétonnière doit nécessairement emprunter les terrains du propriétaire actuel. Ces terrains sont désignés comme *équipement collectif et institutionnel* au plan directeur de l'arrondissement de 1992.

Au cours des ans, les occupants successifs de l'ancienne Permanence ont toujours respecté le caractère communautaire de leur terrain et l'intégration de celui-ci au quartier. Il faudrait s'assurer que le propriétaire actuel et les futurs propriétaires de l'ancienne permanence n'envisagent pas de bloquer la circulation piétonnière en clôturant son terrain. Vous comprendrez que l'installation de clôtures transformerait plusieurs sentiers en impasses, bloquerait un accès au parc de la Cité-Jardin et viendrait supprimer une des principales caractéristiques de la Cité-Jardin.

Afin d'assurer la protection du secteur, le nouveau Plan d'urbanisme devra donc contenir des orientations additionnelles quant aux sentiers et encadrer étroitement tout projet de développement d'immeuble ayant pour effet de bloquer les sentiers :

- Le Plan d'urbanisme devra prévoir les mesures nécessaires et efficaces pour préserver la circulation piétonnière sur les terrains de l'ancienne permanence, en prévoyant l'acquisition d'une partie de ses terrains à des fins de sentiers ou, à tout le moins, l'acquisition de droits de passage.
- Le Plan d'urbanisme devra empêcher toute nouvelle construction, incluant des travaux d'agrandissement, sur les terrains de l'ancienne permanence, ou tout agrandissement du bâtiment existant, et aussi empêcher toute afin de maintenir le statu quo quant aux espaces verts et à la circulation automobile.

Ces orientations et encadrements devront idéalement se retrouver au niveau du Plan d'urbanisme de la Ville, des mesures plus spécifiques se retrouvant au niveau du plan de l'arrondissement. D'ailleurs, l'Association pourra proposer à l'arrondissement Rosemont / La Petite-Patrie d'autres mesures visant la protection de la Cité-Jardin, notamment des mesures concernant l'entretien des sentiers.

Conclusion

La Cité-Jardin du Tricentenaire a maintenant plus de soixante ans. La qualité de l'aménagement urbain et du cadre bâti ont fait en sorte qu'elle s'est développée harmonieusement et constitue aujourd'hui un ensemble original, cité en exemple dans les facultés d'urbanisme. Elle fait la fierté de Montréal et elle constitue un point de grand intérêt à tous points de vue. D'ailleurs, la Ville de Montréal propose de la désigner comme un *secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle* et l'Association des résidents de Cité-Jardin s'en réjouit.

Cette désignation impose toutefois des devoirs tant aux résidents qu'à la municipalité. Pour tous les propriétaires, c'est un devoir de protection au

quotidien. C'est accepter que le bien collectif puisse à l'occasion imposer des contraintes aux modifications aux bâtiments et à l'aménagement du sol pour protéger la valeur exceptionnelle du quartier. Pour la municipalité, c'est l'obligation d'établir les encadrements qui viendront assurer la cohérence de l'ensemble et la protection du patrimoine. Le Plan d'urbanisme en est l'outil principal.

L'Association croit que le dossier le plus urgent pour la protection de la Cité-Jardin est celui de la préservation du réseau des sentiers dont le cœur est situé sur le terrain de l'ancienne permanence. Clôturer un terrain ayant accès au sentier aurait pour effet de fermer ceux-ci. Elle a proposé des mesures dans le présent document. Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal doit donc inclure dans ses paramètres et ses critères les mesures que l'Association lui propose et qui permettront de préserver les sentiers de la Cité-Jardin et le caractère unique de ce quartier de valeur patrimoniale exceptionnelle.