

Projet de modernisation et de développement du site de Radio-Canada

Mémoire

3 décembre 2008

Groupe présentant le mémoire

Propriétaires de condos et résidents de la rue Wolfe, entre le boulevard René-Lévesque et la rue De La Gauchetière ; la liste des signataires est jointe à ce mémoire (voir l'Annexe A).

Intérêt porté au Projet

En tant que propriétaires d'unités d'habitation et résidant à côté du site de Radio-Canada, sur la rue Wolfe, face au stationnement ouest, nous sommes directement visés par ce projet.

Notre intérêt est d'ordre individuel et collectif : ce projet aura des conséquences énormes sur nous, il affectera profondément notre activité de tous les jours, notre qualité de vie, la configuration et le caractère de notre quartier qu'il transformera complètement ; il aura également des répercussions importantes sur les perspectives économiques qui concernent nos propriétés.

1. Raisons invoquées pour la réalisation de ce projet

La Société Radio-Canada veut **moderniser ses installations** : cet objectif est tout à fait légitime et nous y souscrivons puisqu'en bout de ligne, ce sont nous les auditeurs et téléspectateurs qui en bénéficierons. Toutefois, Radio-Canada pourrait-elle réaliser sa modernisation sans un projet d'une telle envergure ? Et pour réaliser cette modernisation, est-il nécessaire de transformer le caractère et le style de vie de tout un quartier ? Les conséquences sont énormes en regard de l'objectif poursuivi.

Ce projet s'inscrit dans la perspective de la réalisation éventuelle de plusieurs autres projets (CHUM, Gare Viger,...) visant à restructurer et à redévelopper différents secteurs de la Ville de Montréal. Il vise plus précisément à **réparer la déchirure faite au tissu urbain** lors de la construction de Radio-Canada : nous sommes d'avis qu'à ce chapitre, ce qui est fait, est fait. De plus, les terrains entourant présentement la tour et ses composantes ne sont pas des terrains vacants : ils comportent des parterres aménagés avec goût et qualité et des nappes de verdure appréciées et très utiles dans un secteur où la qualité de l'air laisse parfois à désirer. Si on voulait vraiment "réparer", on proposerait un projet de constructions dont la volumétrie et le style seraient comparables, ou à tout le moins s'inspireraient de ce qui existait auparavant (nous revenons sur ce point à la section 2).

Enfin nous trouvons extrêmement regrettable que, pour atteindre son objectif, la Société Radio-

Canada en soit réduite à vendre ses propriétés, tel que mentionné à la page 10, section 2.1 du *Plan directeur* détaillant son projet de modernisation¹. Étant une société d'état, nous sommes d'avis que c'est l'État dont elle dépend qui devrait assumer cette responsabilité. Nous tenions à le mentionner.

2. Choix architectural, hauteur, ampleur et orientation des constructions

Pour établir son **choix architectural**, le promoteur a retenu le concept de l'intégration par contraste. On nous permettra de déplorer ce choix car le projet qui en résulte serait étranger à son quartier hôte, étant d'une masse telle que, visualisé de loin, il écrase son environnement ; les illustrations fournies dans le *Plan directeur* sont éloquentes à ce sujet. Un projet de développement conçu selon les règles de l'intégration harmonieuse aurait pu être, à notre avis, plus respectueux de son environnement.

Analysons quelques composantes de ce projet. Il prévoit des constructions d'une **hauteur** de 32 à 44 mètres pour l'ensemble des bâtiments, à quelques nuances près (entre autres les basiliaires). 44 mètres (environ 145 pieds), c'est l'équivalent de 11 étages. Avec ces hauteurs, il serait en rupture avec les édifices existants aux alentours : nous n'avons qu'à lever les yeux pour nous en rendre compte. Nous sommes d'avis que les hauteurs prévues sont disproportionnées, compte tenu des constructions environnantes du quartier, incluant celles du Faubourg Québec à proximité. Elles sont excessives et créent de vives inquiétudes chez les résidents avoisinants.

Dans notre secteur, ce sont des immeubles de 3 ou 4 étages qui dominent nettement, avec quelques pointes tel l'édifice de CINAR . Ce qui donne un quartier convivial, à dimension humaine, et c'est ce qui fait grandement son caractère et son charme. Cela doit être préservé.

On justifie la hauteur des constructions par le besoin de **rentabiliser le projet**. Reconnaissons que cet aspect de la question comporte des zones d'ombre ; nous n'avons, par exemple, que très peu d'informations sur le coût prévu de la modernisation comme telle de Radio-Canada. L'ampleur des moyens proposés est-elle justifiée en regard de l'objectif visé ? Est-ce davantage l'intention de développer les terrains qui prime ?

De plus, un des objectifs étant de **mettre en valeur la tour** actuelle - ce à quoi nous souscrivons puisqu'il s'agit d'un témoin reconnu et important de l'architecture moderne, à Montréal - pourquoi alors enfermer cette tour dans des "murailles" de 11 étages ? L'ouverture en façade vers la rue Panet ne nous convainc pas. Et les constructions prévues le long du boulevard René-Lévesque la masqueraient trop, à notre avis. Le projet semble aller à l'encontre de cet objectif.

On a beaucoup parlé également de **l'ouverture vers le fleuve**, soit vers le sud, de ce secteur-ci de la ville (recouvrement de l'autoroute Ville-Marie, réappropriation de certains terrains, dégagement de la vue, etc.). Dans le projet proposé, avec cette super rue De La Gauchetière, l'ouverture et l'orientation seraient est-ouest ou ouest-est, ce qui va à l'encontre de ce courant de pensée. D'ailleurs, nous nous questionnons sur l'importance qu'on donnerait, toujours selon le projet, à cette rue De La Gauchetière, en en faisant soudain un tronçon aussi large. Il s'agit d'une rue

¹ *Le développement du site et la modernisation de Radio-Canada. Plan directeur déposé pour appuyer la demande d'un projet particulier en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.* Montréal, Daoust Lestage, Novembre 2007, p. 10.

secondaire sur laquelle on retrouve essentiellement de la circulation locale ; à notre avis, elle ne mérite pas un tel traitement.

De façon générale, ce projet nous apparaît démesuré et non adapté au caractère et à l'échelle de notre quartier.

3. La vue et l'ensoleillement

Les résidents signataires de ce mémoire apprécient grandement la **vue** remarquable dont ils jouissent présentement. Il n'est pas habituel d'avoir, en pleine ville - à moins d'être face à un parc - une vue aussi dégagée et aussi profonde que celle que nous avons. Avec, comme principaux éléments de décor, une enfilade de trois églises dont deux qui se distinguent par la beauté et l'élégance de leur architecture, une de ces églises étant d'ailleurs classée monument historique. Autres éléments du décor : deux des constructions les plus symboliques de Montréal : le Pont Jacques-Cartier et les installations de la Brasserie Molson avec son célèbre cadran. Avec en plus, en saison, une bonne quantité de verdure.

Cette vue remarquable a été, pour certains d'entre nous, une des principales raisons pour lesquelles nous avons acheté une propriété à cet endroit. Et c'est un atout important pour des acheteurs éventuels. C'est donc une valeur ajoutée à nos propriétés. La vue, ça s'apprécie et ça se paie. Si nous la perdons, nous perdrons également cette valeur ajoutée.

En nous référant aux pages 31 et plus particulièrement 21 et 22 du *Plan directeur*, nous comprenons que nous nous retrouverions (on voudra bien nous corriger si notre compréhension est inexacte) face à la parcelle O.2, à peu près en son milieu, donc faisant face à une construction d'un étage de 8 à 12 mètres de haut (environ 25 pieds ou plus), laquelle construction relierait des deux ailes nord-ouest du projet, d'une hauteur de 32 à 44 mètres. Comme ces 2 ailes se joindraient à la hauteur de la rue Beaudry pour former la section RC.1, elles nous bloqueraient complètement la vue (églises, pont, etc.).

Nous perdrons également - et cet élément est majeur pour nous - tout l'**ensoleillement** de l'avant-midi. L'ensoleillement est un autre élément important de la valeur d'une propriété.

Le droit à la vue, ça existe, et les possibilités d'ensoleillement d'une propriété dans une démarche d'achat ou de vente, ça joue à la hausse sur les prix, ça a du poids. On comprendra que nous ne puissions accepter d'être privés de deux des atouts majeurs de la situation géographique de nos propriétés, la vue et l'ensoleillement.

4. Circulation et stationnement dans les rues

La **circulation** est dense dans notre secteur. Les congestions sur le boulevard René-Lévesque, et même sur notre rue, la rue Wolfe, sont bien connues. C'est principalement dû au fait que le boulevard René-Lévesque est une des principales artères pour accéder au centre-ville et en sortir, en plus d'être la voie à emprunter pour accéder au pont Jacques-Cartier et à la rue Notre-Dame ; et ce n'est pas prêt de changer.

A-t-on idée de ce que deviendrait la circulation avec la réalisation d'un projet d'une telle envergure ? Quelques chiffres. On parle de l'ajout de plus ou moins 2 300 unités de logement et, selon le

choix qui serait fait du scénario d'affectation des espaces, de tours à bureaux totalisant entre deux et trois millions de pieds carrés, de commerces occupant plus ou moins 500 000 pieds carrés, d'un possible hôtel, sans parler des employés de Radio-Canada... ; on parle d'environ 15 000 résidents et travailleurs². À cela, il faut ajouter les visiteurs des résidents et les clients des commerces et des bureaux... On prévoit en outre, pour accommoder une partie de cette clientèle, aménager quelque 3 350 cases de stationnement intérieur, comparativement aux 1 300 places actuelles de stationnement extérieur.

C'est sans compter la **fermeture à la circulation automobile de la rue Sainte-Catherine** en saison estivale, dont une bonne partie de la circulation est alors détournée vers le boulevard René-Lévesque ; et il est à prévoir que sa fermeture sera prolongée au cours des années à venir et ce, dès l'été prochain.

L'équation est simple : plus il y a de déplacements dans un même secteur, plus il y a risque de congestion. La situation actuelle est problématique, ça ne pourra qu'être pire avec une multiplication du bassin des personnes et des véhicules motorisés.

On mise certes énormément sur une amélioration du transport en commun (voir le *Plan de transport 2008* de la Ville de Montréal). Mais on en parle depuis tellement longtemps, et les temps de réalisation sont généralement si longs que nous ne pouvons souscrire à l'optimisme du promoteur du projet et de la Ville sur ce point. Il y a certes les autres moyens de transport (auto-partage, bicyclette, marche,...), ils sont importants, mais ils ont leurs limites. En multipliant les personnes susceptibles de se déplacer et les occasions de déplacement, nous sommes d'avis qu'il serait illusoire de croire que la pression diminuerait, ou à tout le moins n'augmenterait pas, sur les voies de circulation qui nous bordent.

Qu'en serait-il de la **circulation pendant la réalisation du projet**, soit la préparation des terrains et la construction comme telle des immeubles ? Avec toute l'imposante et encombrante machinerie que cela suppose, avec tout l'achalandage des camions de livraison et de transport,... : à combien de fermetures de rues, partielles et temporaires, devrions-nous faire face ? Et ce, pendant une dizaine d'années, au mieux, car nous ne nous leurons pas : un projet d'une telle envergure comporterait son lot d'incidents de parcours (retards dans les livraisons, grèves, manques de fonds, dépassements des coûts, révision des plans, etc.) qui allongeraient inévitablement les échéanciers.

Rappelons aussi que la circulation étant ce qu'elle est présentement, le **stationnement** sur les rues est déjà problématique autour de Radio-Canada, et tout particulièrement les jours prévus pour l'entretien des rues. La perspective d'autant de déplacements supplémentaires ne pourrait qu'empirer la situation.

Le **stationnement réservé pour les résidents** : autre élément de préoccupations de notre part. Avec l'arrivée de commerces et d'autant de nouveaux résidents, de leurs clients et de leurs visiteurs, qu'advierait-il de ces espaces, essentiels pour nous ? Qui aurait la priorité ? C'est un élément important de la problématique de la conciliation du caractère commercial et résidentiel du secteur, et nous souhaitons que la Ville considère très sérieusement cette question.

Les problèmes de circulation et de stationnement pourraient rapidement virer au cauchemar. Comment accepter ce projet sans une garantie de réussite et d'efficacité des mesures d'intervention

² *Ibid.*, p. 24.

qui devraient être prises à ce chapitre ?

5. Pollution par le bruit, la poussière et la circulation des véhicules motorisés

La question du **bruit** et de la **poussière** provenant de diverses sources est très inquiétante et devrait, selon nous, faire l'objet d'une étude particulière.

Nous ferions face à ce problème pendant la réalisation du projet et après, les sources de provenance ou les causes variant selon les travaux, les débits de circulation et les périodes. Comment envisager de passer les dix prochaines années, au moins, face à un chantier de construction, avec tout ce que cela comporte de bruits, de poussières, de vibrations..., sans compter la pollution de l'air ambiant ? Nous vous prions respectueusement de croire que cette perspective est loin de nous plaire. Et nous demandons au promoteur et à la Ville quelles mesures d'atténuation ils adopteraient, et comment ils entendraient gérer cette situation.

Le projet réalisé, la pollution par le bruit et la poussière serait encore une triste réalité, compte tenu de l'augmentation considérable des déplacements motorisés et des personnes. À la demande de l'Arrondissement de Ville-Marie, le Conseil du Patrimoine de Montréal a émis un *Avis*, en février dernier (cet *Avis* fait office de document de référence sur le site Internet de l'Office de consultation publique de Montréal) ; dans son *Avis*, le Conseil disait s'inquiéter de l'impact, sur la qualité de l'air et sur le niveau sonore, qu'aurait l'augmentation de la circulation dans un secteur où elle est déjà importante et où la densité de la population augmenterait considérablement³. Le Conseil en faisait une question de santé publique.

Dans les documents soumis à notre réflexion, nous n'avons pas trouvé d'étude portant spécifiquement sur cette question (qu'on nous corrige si nous faisons erreur). Nous souhaitons donc être informés de la suite donnée, s'il y a lieu, à cette *Avis* du Conseil du patrimoine de Montréal. Nous attachons une importance extrême à cette question.

6. Sécurité

Nous vivons dans un secteur relativement paisible, bien qu'il comporte son lot d'incidents reliés à la criminalité. Encore une fois, plus il y a d'activité et de personnes dans un secteur, plus le niveau de risque d'incidents reliés au crime sous toutes ses formes augmente. Nous notons que les espaces verts prévus dans le *Projet* seraient publics et enclavés entre les constructions.

La **sécurité** est la responsabilité du Service de police de la Ville de Montréal. Peut-on nous dire, à ce moment-ci, ce qu'on envisage comme mode de surveillance et type d'intervention ? Car les premiers concernés seraient ceux qui subiraient les crimes, c'est-à-dire nous ; d'où notre grande préoccupation.

³ Conseil du patrimoine de Montréal. *Avis* portant sur la Modernisation et le développement du site de Radio-Canada. Montréal, 18 février 2008, 3 p. Numéro du dossier : A08-VM-02.

7. Revitalisation du Secteur et impact économique sur nos propriétés

L'argument qui veut que ce projet aide à la **revitalisation du secteur** est souvent invoqué, autant par les promoteurs du projet que par les instances publiques.

Notre quartier a-t-il besoin de revitalisation ? En fait, depuis quelques décennies, il génère lui-même sa revitalisation, il "s'autorevitalise". Il sait profiter habilement et de façon judicieuse de divers programmes élaborés par la Ville de Montréal : qu'on pense par exemple au programme de modernisation des artères commerciales, dont la réfection de la rue Amherst est un exemple. Il a en son sein divers organismes qui oeuvrent efficacement tant au niveau social que communautaire et économique. Les améliorations se continuent malgré certains irritants, et le tout donne un quartier où il fait bon vivre, un quartier encore à l'échelle humaine et qui prend de la valeur ; la hausse régulière de la valeur des propriétés en fait foi.

Nous sommes d'avis que notre quartier n'a pas besoin d'une intervention économique et sociale aussi majeure et massive que ce vaste complexe commercial et résidentiel. Il a davantage besoin qu'on préserve et rénove le parc immobilier existant, qu'on le laisse respirer à son rythme et, surtout, qu'on ne le défigure pas, qu'on ne le dénature pas en changeant la trame sociale, communautaire et économique.

L'impact économique sur nos propriétés que pourrait avoir ce projet demeure certes du domaine des hypothèses, mais nous pouvons néanmoins affirmer que la valeur de nos propriétés s'en ressentirait, et pas nécessairement pour le mieux.

D'abord pendant la période de réalisation matérielle du projet, d'une durée d'au moins 10 ans, qui serait intéressé à acheter une propriété en face d'un chantier de construction ? Et si oui, à quel prix ? Il est à parier que ce ne serait pas à la pleine valeur de la propriété. Après la réalisation du projet, questionnement semblable : qui voudrait acheter une propriété en face d'un immense centre commercial et résidentiel (avec tout ce que cela comporte d'activité), une propriété sans vue et sans ensoleillement ? Et quelle facilité aurions-nous à vendre nos propriétés avec la présence, en face de chez-nous, de plus de 2 000 unités de logement ? La présence de ces unités d'habitation pourrait avoir un effet contraire à celui recherché : ces habitations pourraient être offertes à des prix inférieurs à leur valeur réelle sur le marché afin de s'assurer de leur occupation, déprimant par le fait même le marché immobilier dans notre secteur et freinant l'augmentation de la valeur de nos propriétés. À la longue, nous y perdrons.

Cette perspective est réaliste, d'autant plus que nous entrons dans une période de ralentissement économique, dont la durée est peu prévisible, et dont le marché de l'immobilier va inévitablement se ressentir. La Société canadienne d'hypothèque et de logement, dans ses dernières prévisions, annonce d'ailleurs un ralentissement à venir dans le domaine de l'habitation, autant dans le marché de la construction de nouvelles habitations que dans celui de la revente d'habitations existantes⁴.

⁴ Société canadienne d'hypothèque et de logement. *Perspectives du marché de l'habitation. Faits saillants. Région du Québec*. 4e trimestre 2008. 6 p. Document consulté sur Internet, en format PDF, le 28 novembre 2008.

8. Nouveaux services

Il est bien évident qu'avec la réalisation de ce projet, de nouveaux services seraient requis, compte tenu de l'augmentation de la clientèle. Mais présentement, sans ce projet, souffrons-nous d'un manque de services, en avons-nous besoin de nouveaux ? Nous n'avons qu'à regarder autour de nous pour réaliser que nous avons à peu près tout ce qui est nécessaire et utile pour la satisfaction de la vie et des besoins de tous les jours. De plus, nous sommes à distance de marche du centre-ville et de rues qui offrent quantité de biens et de services, les rues Saint-Laurent et Saint-Denis entre autres.

En résumé

Nous nous opposons à ce projet tel que conçu et présenté, pour toutes les raisons qui sont énumérées et discutées plus haut : notre vie de tous les jours, à court, moyen et long terme, en serait affectée négativement et notre quartier en serait défiguré.



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le vendredi 12 décembre 2008

Mémoire déposé par M.Gardiner au nom d'un groupe de propriétaires de condos et résidents de la rue Wolfe .

Pour éviter la diffusion de renseignement confidentiel la liste des signataires prévue en Annexe A n'est pas reproduite dans ce document. Toutefois ces documents sont disponibles pour consultation au bureau de l'office de consultation publique de Montréal, situé au 1550, rue Metcalfe, bureau 1414 à Montréal.

Merci de votre compréhension

Gilles Vézina

Attaché de documentation et de recherche
Office de consultation publique de Montréal
Tél. : (514) 872-8510
Courriel : gvezina.p@ville.montreal.qc.ca