

Revitalisation de l'ouest du centre-ville –
PPU Quartier des grands jardins:
Un projet qui doit être bien pensé

Mémoire préparé par
Michel Lafleur
Citoyen montréalais
Avril 2011

Le projet de revitalisation de l'ouest du centre-ville est sans contredit important pour ce secteur de l'île; il aura des impacts pour les citoyens qui y habitent et pour tous les Montréalais. Il est donc important de bien saisir tous les enjeux en cause. Ce secteur inclut un certain nombre de parcs, de places publiques, de domaines de communautés religieuses. Il offre un cadre particulier à cause de sa proximité avec le mont Royal.

Premier constat

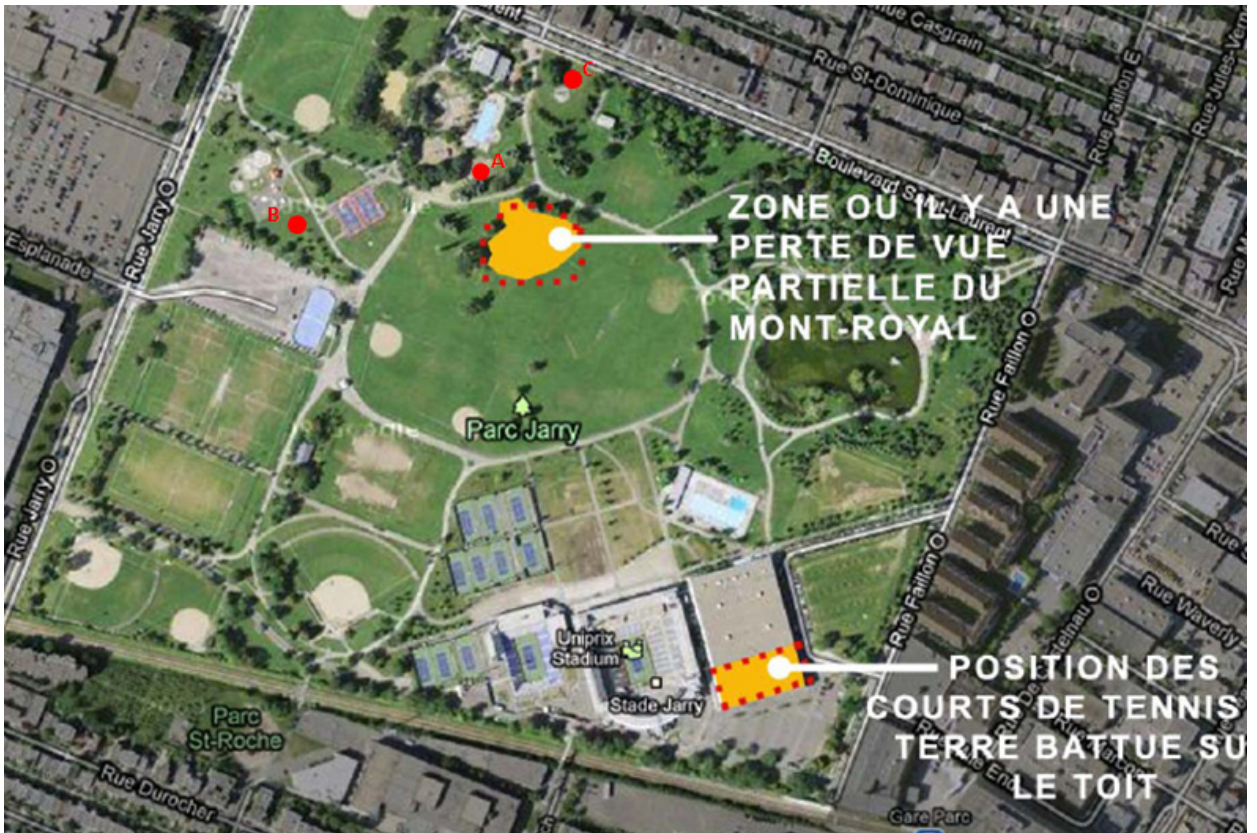
Il est clair que la commission doit avoir une vision juste de ce secteur et je dois exprimer certaines inquiétudes quant à la capacité de la présente commission de pouvoir développer une telle vision. Ces inquiétudes proviennent de l'analyse antérieure faite par une commission de l'OCPM, avec la même présidence, concernant l'agrandissement des installations de Tennis Canada à l'intérieur du parc Jarry. Cet agrandissement des installations de Tennis Canada a fait passer la hauteur du bâtiment de 15 à 22,6 mètres et, dans ce cas, ce 2^e étage obstrue en partie les vues patrimoniales qu'offrait le parc Jarry sur le mont Royal. Le promoteur du projet, Tennis Canada, a défini une zone pour laquelle la vue sur le mont Royal serait obstruée par la construction du 2^e étage. Ces données ont été présentées à la commission de l'OCPM chargée d'examiner le projet.

La commission, lors des consultations de l'OCPM de 2010, a repris une zone identique à celle définie par le promoteur dans l'argumentaire de son rapport donnant un avis favorable à l'augmentation de la hauteur permise pour le bâtiment; cette zone correspond à 0,5% de la surface du parc Jarry. L'utilisation d'une zone identique vient, ou de l'utilisation de la zone définie par le promoteur sans validation, ou par une analyse de la commission concluant à une zone identique, comme indiqué par le secrétaire général à l'OCPM, à une journaliste au Nouvelles Parc-Extension News (numéro du 24 août 2010, p. 5).

Durant le processus d'analyse du projet, la Coalition des amis du parc Jarry a indiqué que, selon sa propre analyse faite avec peu de moyen et sans expertise particulière en architecture du paysage, l'obstruction des vues patrimoniales sur le mont Royal serait vraisemblablement plus considérable que celle déterminée par Tennis Canada et par la commission de l'OCPM. Cette préoccupation a clairement été exprimée, entre autres, dans le rapport déposé auprès de l'OCPM, dans la présentation orale faite durant la période d'expression d'opinions lors de la consultation publique et par deux lettres envoyées à la présidente de l'OCPM pour indiquer la méprise très probable au niveau de cette détermination.

Le projet est allé de l'avant et la structure du 2^e étage confirme maintenant que les citoyens contestant cette détermination avaient malheureusement raison et que l'obstruction des vues patrimoniales sur le mont Royal est considérablement plus grande que celle déterminée par la commission. Les pertes de vues sur le mont Royal sont dans une zone d'environ 10% de la surface du parc, soit une surface 20 fois plus grande que celle rapportée par l'OCPM. De plus, le référentiel utilisé par la commission (toute la surface du parc) est trompeur car on ne voit pas le mont Royal de partout dans le parc; en utilisant comme référentiel les endroits où il était possible de voir le mont Royal, on parle d'environ 30% des vues obstruées.

A titre d'exemple, voici 3 paires de photographies illustrant de manière claire que les vues sont obstruées par le 2^e étage, bien à l'extérieur de la zone considérée par la commission de l'OCPM (représentée en jaune) – les photos ont été prises à l'été 2010 et en janvier 2011.



Du point A – à proximité du terrain de jeux pour enfants



Du point B – de l'entrée sur la rue Jarry



Du point C – près de la sculpture du parc



Il est bien entendu que la recommandation de l'OCPM ne se base pas uniquement sur cette obstruction des vues patrimoniales sur le mont Royal. Cependant, il me semble indéniable que cet élément en est un clé dans l'analyse. On retrouve dans le rapport de la commission: « On se rappelle que le mont Royal, tel qu'il a été démontré lors de la consultation sur le Plan de mise en valeur, est valorisé en tant qu'espace naturel ayant une valeur patrimoniale et

emblématique de la mémoire collective des Montréalais. Partant de là, on peut inférer qu'une vue sur le mont Royal est une vue qui appartient aux Montréalais. »(p.31)

«La commission reconnaît la valeur accordée par les utilisateurs à la préservation des vues sur le mont Royal et est d'avis qu'il faut respecter le lien qu'ont les Montréalais avec leur montagne. » (p.32) Dans son argumentaire, on retrouve:

« Dans sa réponse (doc. 5.4.1) à une question posée par la commission, le promoteur précise que la zone de perte de vues sur le mont Royal représente environ 1 800 mètres carrés. En analysant les projections photographiques déposées par le promoteur (doc. 3.2) la commission constate que ces pertes de vue sont partielles dans la plupart des cas. La superficie du parc Jarry est de 44 hectares. Si on soustrait les 8,48 hectares occupés par Tennis Canada, il reste une superficie accessible au public de 35,52 hectares, soit 355 200 mètres carrés. La proportion de cette surface qui sera privée partiellement de vues sur le mont Royal est de 0,5 % seulement, et une partie de cette superficie est occupée par un terrain de baseball. » (p. 30)

Cette valeur sous-estimée se retrouve même à la recommandation 1 où l'on met en parallèle l'augmentation relative de terrains et la perte relative des vues:

« Considérant que la réalisation du projet tel que présenté a pour effet direct d'augmenter de 33% le nombre de courts disponibles pour la population qui pratique ce sport;

Considérant que les impacts sur les pertes de vues occasionnées par la hauteur de la nouvelle construction sont relativement minimales (0,5 % de la surface du parc);

(...)

La commission recommande d'autoriser la demande de Tennis Canada de modifier la hauteur permise pour la porter de 15 à 23 mètres». (p.33)

Deux lettres ont été envoyées à la présidente de l'OCPM, pour obtenir les raisons expliquant l'écart imposant entre la zone considérée par la commission de l'OCPM et ce qui s'est avéré la réalité; les raisons exactes demeurent inconnues. Est-ce un manque de compétence? Est-ce un manque d'indépendance par rapport au promoteur? Pourquoi? Est-ce que les raisons sont inavouables? Il me semble légitime de trouver préoccupant qu'une commission de l'OCPM n'ait pas cerné avec une meilleure exactitude l'impact de cette construction sur les vues patrimoniales qu'offrait le parc Jarry sur le mont Royal. Bien qu'il soit vraisemblablement trop tard pour le parc Jarry, il me semble essentiel que l'OCPM, dans le cadre de l'analyse du Quartier des grands jardins où des questions de même nature se posent, énonce très clairement les motifs qui font que l'évaluation des pertes de vue au parc Jarry faite par la commission corresponde exactement aux données du promoteur mais n'est pas une très bonne évaluation de la réalité. Cet élément me semble essentiel afin de conforter les citoyens et les élus dans la justesse de l'analyse que fera l'OCPM du projet du quartier des grands jardins où l'on retrouve des vues sur le mont Royal et où il y a des demandes de modifications de hauteurs permises. De plus, l'identification de ces raisons fera en sorte que l'OCPM pourra s'assurer que la commission ait à sa disposition toutes les compétences, tout le temps et tous les outils nécessaires à établir correctement l'impact des modifications proposées sur le paysage du quartier des grands jardins. De cette manière, la contribution de l'OCPM sera un enrichissement à la réflexion et non une source de confusion et d'égarements.

Deuxième constat

Les décisions au niveau municipal doivent avoir comme centre les citoyens qui habitent Montréal et plus particulièrement les Montréalais qui vivent à proximité des projets, ceux-ci étant les plus touchés par ces modifications. Bien que cette balise semble aller de soi, l'intérêt des citoyens habitant les espaces n'est pas toujours considéré, à mon avis, avec toute l'importance qu'il devrait avoir. Par exemple, les plans de circulation de certains secteurs sont essentiellement concentrés sur les besoins de la circulation automobile de transit et font peu de cas du quotidien des résidents de ces secteurs. De manière similaire, les grands parcs, points d'attraction pour la population de l'île et même de plus loin, sont certes essentiels mais l'importance de parcs à l'usage privilégié des résidents des quartiers doit aussi être bien mise en relief. Montréal est l'une des villes canadiennes où l'on retrouve le moins d'espaces verts par habitant (Signes vitaux du Grand Montréal, 2010) et cette donnée traduit bien le manque d'espaces verts accessibles aux résidents. Je ne peux manquer de souligner qu'il semble que les vues sur le mont Royal du parc Jarry semblent moins importantes à préserver, car essentiellement au bénéfice des résidents, que celle qu'offre le Musée des beaux-arts si on considère le retrait du projet de la maison Redpath. Je suis tout à fait d'accord que les visiteurs du musée jouissent de ces vues mais ce deux poids, deux mesures me préoccupe.

Dans ce contexte, il me semble essentiel que le rapport de l'OCPM énonce clairement, pour chacune des recommandations qu'il fera, les bénéfices et les inconvénients des propositions mises de l'avant pour les gens qui habitent le secteur ouest du centre-ville. Je comprends que l'aménagement de ce secteur du centre-ville ne peut pas être exclusivement dicté par les besoins, le bien-être et les désirs des résidents du secteur mais il me semble normal, qu'une analyse qui guide et enrichie la réflexion des élus qui prendront les décisions inclut cette préoccupation, non pas de manière exclusive, mais certainement de manière constante. C'est une condition essentielle pour maintenir ce secteur réellement vivant.

En souhaitant que ces éléments enrichissent la réflexion de la commission, qu'ils encouragent l'OCPM à travailler d'une manière rigoureuse et transparente et qu'ils contribuent à dégager les meilleures voies de développements du secteur de l'Ouest du centre-ville.



Michel Lafleur
13 avril 2011