

Mémoire déposé à :

L'Office de consultation publique de Montréal.

Dans le cadre de la consultation publique sur le plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure.

Mémoire déposé par :

Le Syndicat de la copropriété Profil-O.

Date :

Le 28 mai 2023.



Présentation :

Ce mémoire est présenté par le conseil d'administration du *Syndicat de la copropriété Profil-O*.

La copropriété Profil-O est l'un des trois complexes d'habitation de la Cité-du-Havre. Elle est située au 2380 de l'avenue Pierre-Dupuy, et regroupe 59 unités d'habitation.

Ce document est remis à l'Office de consultation publique de Montréal, dans le cadre de la consultation publique sur le plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure.

Les idées, opinions et propositions contenues dans ce mémoire résultent de consultations et de discussions avec les copropriétaires du Profil-O, ainsi que de réunions de son conseil d'administration, et portent essentiellement sur les problématiques propres au secteur de la Cité-du-Havre.

Sommaire :

Introduction et mise en contexte...	Page 4.
Consultation publique de 2019...	Page 6.
L'Espace-vestiges. Un espace vert à préserver...	Page 7.
La Cité-du-Havre. Accès et densité...	Page 10.
Enclavement et commerces de proximité...	Page 13.
Le parc de Dieppe et la promenade riveraine...	Page 14.
Conclusion et propositions...	Page 16.
Remerciements...	Page 17.

Introduction et mise en contexte :

La Cité-du-Havre telle qu'on la connaît aujourd'hui est intimement liée à l'histoire de l'Expo 67.

La Cité-du-Havre, l'île Ste-Hélène, l'île Notre-Dame et la Ronde se sont alors vues réunies afin d'accueillir cette exposition universelle.

La Cité-du-Havre en était l'un des seuls points d'entrée. On y retrouvait la place d'accueil, d'où les visiteurs pouvaient prendre l'Expo Express. Le trajet longeait l'actuelle avenue Pierre-Dupuy, afin de se rendre aux autres sites de l'Expo en empruntant le pont de la Concorde.

La Cité-du-Havre regroupait également plusieurs pavillons thématiques, un centre de diffusion, une salle de spectacle et les bureaux administratifs de l'exposition. Les studios MELS et l'administration du port de Montréal occupent ces deux derniers édifices, le centre de diffusion a été démoli il y a une vingtaine d'années. Subsiste aussi un ancien pavillon de l'Expo, le Génie créateur de l'Homme (Les Beaux-arts), situé au 2190 de l'avenue Pierre-Dupuy.

On y retrouvait, et on y retrouve toujours, Habitat 67, l'un des symboles de l'Expo, considéré aujourd'hui comme l'une des attractions touristiques majeures de Montréal et l'un des pôles d'attraction du parc Jean-Drapeau, bien que ce complexe d'habitation en copropriété n'en fasse pas officiellement partie.

Outre Habitat 67 et Profil-O, un troisième complexe de copropriétés, Tropiques Nord, occupe l'avenue Pierre-Dupuy, la seule rue du quartier. Ces trois édifices, tous érigés en bordure de l'avenue, regroupent 325 unités d'habitation.

Le parc de Dieppe est situé à l'extrémité est du quartier, passé le pont de la Concorde.

Sur la Cité-du-Havre, on retrouve finalement un grand terrain non développé, fortement boisé, que les résidents du quartier appellent familièrement le Parc des vestiges, car on peut y voir encore, un peu partout, de nombreux témoins de l'exposition universelle de 1967.

Il est désigné sous le nom d’Espace-vestiges dans le plan directeur, c’est donc cette désignation que nous utiliserons dans ce mémoire.

Ce terrain est situé entre Tropiques Nord, Profil-O, les studios MELS, et l’ancien pavillon du Génie créateur de l’Homme (Les Beaux-arts). Il longe le fleuve ainsi que l’avenue Pierre-Dupuy.

Il sera abondamment question de cet espace dans ce mémoire, car son avenir est l’enjeu qui nous préoccupe le plus dans le plan directeur présentement proposé par la ville de Montréal.



Espace-vestiges. Lampadaires et voies piétonnes de l’Expo 67.

Consultation publique de 2019 :

À l'automne 2019, l'OCPM a tenu une consultation publique sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure.

Le syndicat de copropriété Profil-O a déposé un mémoire le 19 septembre 2019 et a également fait une présentation orale le 7 octobre.

Nous y avons fait part des nombreux enjeux propres à la Cité-du-Havre tels que la situation géographique, le développement, la circulation, la mobilité, la sécurité et l'enclavement du secteur.

Plusieurs de ces enjeux seront à nouveau abordés dans notre mémoire actuel puisqu'ils se retrouvent au cœur du plan directeur proposé par la ville de Montréal.

Le rapport de cette consultation publique a été publié par les commissaires le 24 février 2020.

Nous désirons attirer votre attention sur trois des propositions de ce rapport qui ont un lien direct avec ce que l'on retrouve dans le plan directeur. Et ce que l'on n'y retrouve pas.

Recommandation #6

La commission recommande qu'une reconnaissance patrimoniale soit accordée aux témoins architecturaux, artistiques et paysagers de l'Expo 67 sur la Cité-du-Havre, en agrandissant les limites du site patrimonial de l'île Sainte-Hélène.

Recommandation #29

La commission recommande que tous les espaces non développés de la Cité-du-Havre soient zonés espaces verts, incluant le « parc-vestiges », que ces espaces soient raccordés à la trame verte et bleue et que les vestiges d'Expo 67 qui s'y trouvent soient mis en valeur.

Recommandation #30

La commission recommande de connecter le bassin Peel à la Cité-du-Havre en créant des parcours piétons et cyclistes conviviaux comportant des haltes aux sites historiques et aux vues d'intérêt.

L'Espace-vestiges. Un espace vert à préserver :

Comme souligné avec justesse dans le plan directeur, l'une des caractéristiques du secteur Bridge-Bonaventure est qu'il est fortement minéralisé et qu'il compte trop peu de lieux de verdure.

L'un des objectifs du plan directeur est donc d'en développer là où il serait possible de le faire.

L'espace vert appelé l'Espace-vestiges occupe non seulement près du tiers de la Cité-du-Havre, mais constitue également l'espace vert déjà existant le plus important en superficie de tout le secteur Bridge-Bonaventure.



Limites du secteur Bridge-Bonaventure. Plan directeur, page 11.

On y a recensé 334 arbres matures, la plupart ayant presque une soixantaine d'années, puisqu'ils ont été plantés pour l'Expo 67.¹

Le terrain ayant gardé le tracé original des promenades piétonnes reliant les divers pavillons de l'Expo, l'Espace-vestiges peut en fait être actuellement considéré comme un parc non développé qui nécessiterait que peu d'aménagements pour en devenir un en bonne et due forme.

Outre le tracé des esplanades piétonnes de l'Expo, on peut en voir des vestiges un peu partout sur le terrain. Lampadaires, escaliers, bases de bancs

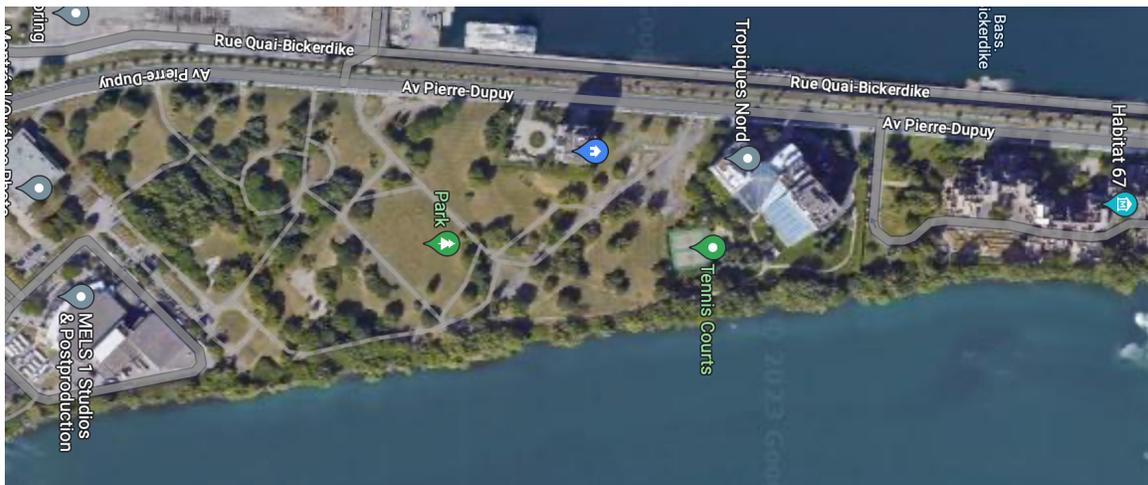
¹ Source : La Cité-du-Havre, un trésor négligé. Mémoire déposé à l'OCPM par Habitat 67 et Tropiques Nord. Septembre 2019. (page 15)

publics et de bacs à fleurs, sculpture fontaine La Giboulée. Ces vestiges nécessiteraient rénovations et mises à jour, mais ils constituent des témoins importants de l'Expo 67 qui mériteraient d'être mis en valeur et qui ajouteraient à l'expérience du lieu.

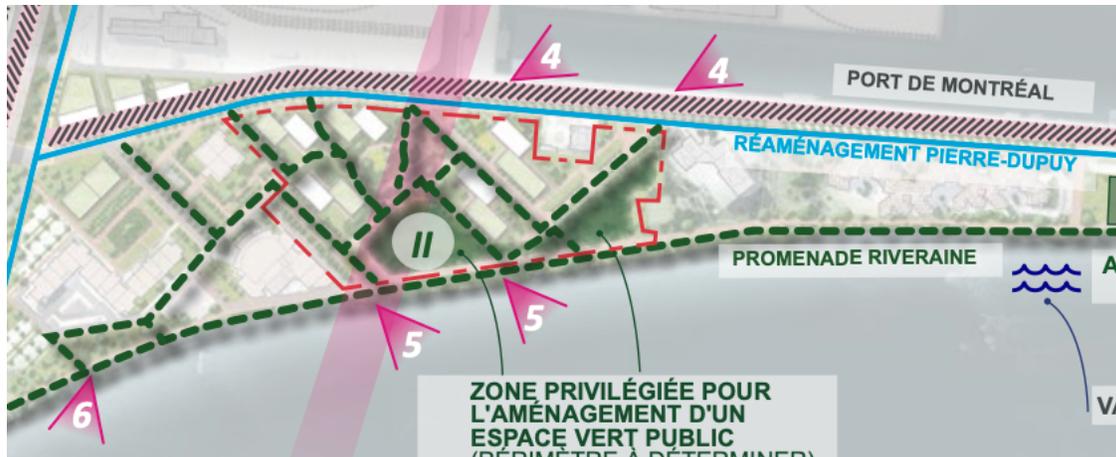
Dans sa volonté de développer de nouveaux espaces verts, le plan directeur propose de détourner le parcours actuel de l'autoroute Bonaventure afin de créer une promenade riveraine entre la sortie de l'île des Sœurs et l'entrée de la Cité-du-Havre.

Nous ne pouvons qu'être d'accord avec une telle initiative, mais nous trouvons par contre totalement contradictoire le fait que le même plan prévoit sacrifier une grande partie de l'Espace-vestige au profit d'un développement résidentiel qui nous semble déraisonnable étant donné la capacité d'accueil de la Cité-du-Havre, comme nous le démontrerons plus loin.

Dans le plan directeur, la ville propose la création d'un espace vert public « à déterminer » sur une partie de l'Espace-vestiges actuel (p 89). Nous considérons que ce qui est proposé n'est pas du tout la création d'un nouvel espace, mais plutôt une réduction très importante de l'espace vert actuel.



Espace-vestiges actuel. Source Google Maps.



Espace vert projeté. Plan directeur, page 89.

Le terrain de l’Espace-vestiges est actuellement zoné résidentiel, c’est un fait. Mais selon nous, et en accord avec la recommandation #29 du rapport final des commissaires en 2019, ce terrain devrait être zoné vert. Un changement de zonage s’impose donc.

Le zonage actuel date d’il y a plusieurs décennies et ne tient aucunement compte de la réalité environnementale actuelle, des enjeux climatiques, et des besoins en espaces verts, présents et futurs.

Ce terrain appartient présentement aux gouvernements fédéral et provincial et est géré par la SIC, une instance fédérale. Selon nous, il est impératif que la ville de Montréal s’entende avec les deux autres paliers de gouvernements afin d’assurer la vocation verte de l’Espace-vestiges dans son intégrité.

Lors de la séance de questions-réponses du 16 mai dernier, les représentants de la ville et du département d’urbanisme ont répété à plusieurs reprises que le canal de communication avec la SIC était ouvert. Nous espérons que cela concerne également le terrain de l’Espace-vestiges.

En décembre 2022, Montréal a accueilli la COP 15, conférence de l’ONU sur la biodiversité. On y a adopté un cadre mondial dont l’un des objectifs à atteindre d’ici 2030 est la conservation et la gestion efficace d’au moins 30% des terres et zones côtières de la planète. Encore ici, la proposition du plan directeur concernant le développement l’Espace-vestiges, situé en bordure du fleuve St-Laurent, nous semble en totale contradiction avec cet objectif.

La Cité-du-Havre. Accès et densité :

La Cité-du-Havre, par sa position géographique et sa configuration, est dans une situation très particulière en ce qui concerne l'accès et la mobilité.

Il s'agit du seul quartier de Montréal qui n'est accessible que par une seule rue, l'avenue Pierre-Dupuy. La circulation automobile n'y est donc possible que par deux voies d'entrée et/ou de sortie.

À l'ouest, l'avenue est reliée à l'autoroute Bonaventure par le chemin des Moulins.

À l'est, l'avenue est reliée au pont Jacques-Cartier par le pont de la Concorde et le chemin McDonald situé sur l'île Ste-Hélène.

La circulation automobile sur l'avenue Pierre-Dupuy est assez importante, car c'est un chemin fréquemment utilisé par les usagers du Casino de Montréal. De nombreux automobilistes utilisent également l'avenue comme raccourci entre la ville de Montréal et le pont Jacques-Cartier. Certains soirs d'été, un important bouchon peut se former entre nos complexes immobiliers et les îles, rendant même difficile l'accès à nos domiciles.

Dans son *Plan directeur de conservation, d'aménagement et de développement du parc Jean-Drapeau 2020-2030* publié en 2020, la société du parc Jean-Drapeau a manifesté l'intention de prendre de nombreuses mesures afin de mettre fin à ce trafic de transit.

Après discussions avec la ville de Montréal et la direction du parc, les résidents de la Cité-du-Havre ont obtenu l'assurance qu'ils se verront accorder un statut de circulation locale et qu'ils pourront continuer de circuler entre leur quartier et le pont Jacques-Cartier lorsque ces mesures seront mises en place. Ce statut permettra d'éviter que le quartier ne devienne un cul-de-sac de deux kilomètres, ce qui aurait été inacceptable et aurait posé de nombreux enjeux d'accès et de sécurité.

Il ne peut y avoir aucune autre façon d'accéder à la Cité-du-Havre que l'avenue Pierre-Dupuy, puisque le pont de la Concorde est le seul accès possible par l'est et que les installations du port de Montréal, ainsi que l'espace occupé par les bureaux de l'administration, empêchent l'aménagement de tout autre infrastructure routière, à l'ouest.

Il faut absolument tenir compte de cette configuration particulière lorsqu'on parle de développement immobilier sur la Cité-du-Havre.

Le plan directeur proposé par la ville de Montréal prévoit la construction de 2600 nouvelles unités d'habitation dans le quartier.

Nous croyons que cela est tout simplement impossible et absolument non viable.

Rappelons qu'il y a présentement 325 unités d'habitation à la Cité-du-Havre. Il est donc question d'en arriver à presque 3000 unités, ce qui amènerait 10 fois plus de résidents sur l'avenue Pierre-Dupuy.

Nous sommes convaincus que la configuration particulière du quartier et de son réseau routier ne permet absolument pas de gérer autant de population et de circulation. Les enjeux d'accès, de mobilité et de sécurité sont trop nombreux. Cela nuirait aussi à la volonté du parc Jean-Drapeau de réduire la circulation sur les îles.

De plus, comme on peut le voir sur les croquis joints au plan directeur, l'ajout de ces unités devrait se faire par la construction de nombreux bâtiments sur l'Espace-vestiges qui se verrait ainsi amputé d'une partie importante de sa superficie au profit de ces édifices, de leurs aménagements et de leurs espaces privés.



Emplacement projeté de nouvelles constructions. Plan directeur, page 37.

Afin de justifier le nombre d'unités devant être construit à la Cité-du-Havre, le plan directeur fait appel à la nécessité de doter le quartier de services et de commerces de proximité.

Nous sommes au contraire convaincus que 3000 unités (*ce qui inclut les unités résidentielles déjà existantes*) ne permettraient pas de mettre en place de nombreux services de proximité de façon efficace.

Aucune école ne pourrait être viable, ni aucun supermarché ou aucune clinique médicale. De plus, les commerces de type petite épicerie, café, pharmacie pourraient aussi avoir de la difficulté et ne pas réussir à offrir tout ce dont la clientèle pourrait avoir besoin, l'obligeant ainsi à aller ailleurs de toute façon.

Le seul service considéré comme essentiel par les résidents de la Cité-du-Havre est un circuit de transport en commun pouvant relier le quartier au centre-ville de Montréal et au parc Jean-Drapeau, par l'avenue Pierre-Dupuy. Cette demande de longue date, qui faisait d'ailleurs partie des propositions de notre mémoire de 2019, a été prise en considération et ce circuit d'autobus de la STM sera mis en service le 19 juin 2023.

Dans notre mémoire de 2019, nous proposons que le développement résidentiel sur l'avenue Pierre-Dupuy, s'il devait absolument y en avoir un, devrait être strictement limité à la bordure de l'avenue. Les nouveaux complexes devraient respecter la hauteur des complexes existants et garder le même type d'espacement entre chacun des édifices. Sans aucun autre édifice entre ceux-ci et le fleuve, protégeant ainsi l'Espace-vestiges qui pourrait être aménagé en véritable parc, au profit de toute la population de Bridge-Bonaventure.

L'espace disponible directement sur l'avenue Pierre-Dupuy permettrait probablement d'ériger trois ou quatre nouveaux édifices, selon le style des bâtiments. Cela doublerait probablement le nombre de résidents actuels, ce qui serait beaucoup plus viable en ce qui concerne les infrastructures du quartier.

Conformément à ce qui est proposé dans le plan directeur, ces nouveaux édifices pourraient faire l'objet d'un concours architectural ajoutant ainsi à l'intérêt des édifices déjà existants, qui constituent déjà une destination touristique très prisée.

Enclavement et commerces de proximité :

Une des principales problématiques de tout le secteur Bridge-Bonaventure est son enclavement, qui est dû en grande partie à la présence de l'autoroute Bonaventure.

Nous accueillons favorablement le projet de transformer une partie de cette autoroute en boulevard urbain, mais nous constatons que cela ne règlera aucunement les problèmes d'enclavement causés par la partie surélevée de l'autoroute entre l'avenue Pierre-Dupuy et la rue Mill.

Présentement, il est très difficile et parfois carrément dangereux de transiter entre la Cité-du-Havre et le futur quartier du bassin Wellington, que ce soit à pied ou en vélo. Il faudrait impérativement créer des voies piétonnières et cyclables sécuritaires en toute saison entre ces deux quartiers.

Cela permettrait aux résidents de la Cité-du-Havre de transiter facilement vers le futur quartier du bassin Wellington, ainsi que vers celui de la Pointe-du-Moulin, et de pouvoir ainsi profiter des commerces et services à venir qui deviendraient par le fait même des commerces et services de proximité.

Cela permettrait également aux résidents des autres quartiers avoisinants d'avoir accès au grand parc que nous proposons de créer dans l'Espace-vestiges, aux diverses promenades cyclistes et piétonnes de la Cité-du-Havre, au parc de Dieppe et aux îles du parc Jean-Drapeau.

Nous croyons également qu'une passerelle piétonne et cycliste devrait être érigée au-dessus du canal Lachine, pour longer le côté est de l'autoroute Bonaventure, entre la rue Riverside et la rue de la Commune, afin de relier directement la Cité-du-Havre et le quartier du bassin Wellington au centre-ville de Montréal. Actuellement, les piétons et cyclistes doivent passer soit par le pont de la rue Wellington et Griffintown, soit par celui de l'extrémité de la rue Mill et le Vieux-Montréal, occasionnant de longs détours dans les deux cas.

Le désenclavement de la Cité-du-Havre nous apparaît comme essentiel et prioritaire.

Le parc de Dieppe et la promenade riveraine :

À l'extrémité est de la Cité-du-Havre, de l'autre côté du pont de la Concorde, on retrouve le parc de Dieppe. Celui-ci offre de magnifiques vues sur Montréal et sur l'île Ste-Hélène et, jusqu'à tout récemment, était un lieu de rassemblement prisé par les familles avec ses aires pique-niques et de BBQ.

Malheureusement, l'entretien de ce parc est présentement très négligé et ce lieu est de moins en moins fréquenté et de moins en moins fréquentable.

L'importante érosion du côté du parc qui donne sur la ville de Montréal fait en sorte qu'une partie de celui-ci est actuellement condamné, fermé par une grande clôture afin d'éviter que les usagers ne s'approchent trop près du fleuve.



Parc de Dieppe. Clôture de sécurité et érosion. Mai 2023.

Le côté du parc qui donne sur l'île Ste-Hélène présente également des enjeux d'érosion. Les clôtures de bois qui longent les sentiers sont en mauvais état, tout comme le belvédère au bout de la pointe et le chalet à l'entrée.

Le plan directeur prévoit intégrer le terrain situé entre Habitat 67 et le parc de Dieppe à celui-ci. Nous approuvons cette proposition. Cette nouvelle partie du parc aura cependant besoin de nombreux aménagements afin de s'harmoniser avec le parc existant.

Pour des raisons de proximité géographique, nous croyons que le parc de Dieppe devrait être intégré au parc Jean-Drapeau et relever de celui-ci.

Il nous apparaît important que des travaux soient entrepris le plus rapidement possible afin de sécuriser les lieux et de mettre les divers équipements à niveau.

L'érosion des terrains de la Cité-du-Havre doit également être prise en considération dans la mise en place de la promenade riveraine proposée dans le plan directeur.

Nous croyons que cette érosion déjà existante et celle potentiellement à venir compromettent fortement la réalisation de la partie de la promenade riveraine qui longerait Tropiques Nord et Habitat 67. À certains endroits, cela pourrait être très complexe et potentiellement dangereux alors qu'à d'autres endroits, il n'y a tout simplement plus de place pour l'aménager.

L'aménagement de cette promenade riveraine à la Cité-du-Havre, de même que l'importante réduction de la superficie de l'Espace-vestiges prévus au plan directeur, feraient de cet espace vert un espace de transit. Nous croyons que le terrain de l'Espace-vestiges doit plutôt devenir un espace vert de destination.

Conclusion et propositions :

Étant lié à Expo 67 et au parc des Îles, la Cité-du-Havre a une valeur historique inestimable et sous-exploitée.

Le grand espace vert qu'on y retrouve, appelé « Espace-vestige » est le plus grand îlot de verdure de tout le quartier Bridge-Bonaventure. Il permet de plus un accès privilégié au fleuve et de nombreuses vues d'intérêts sur la ville de Montréal.

À cause de sa géographie particulière et ses accès limités, le développement de la Cité-du-Havre doit être considéré comme unique et doit être abordé de manière très spécifique.

Considérant tous ces facteurs, nous faisons les propositions suivantes :

#1... Que l'Espace-vestiges de la Cité-du-Havre soit transformé en parc, que les trois instances gouvernementales collaborent à ce que ce soit fait et que le zonage résidentiel attribué à cet espace devienne zonage vert.

#2... Que le parc ainsi créé soit doté d'infrastructures touristiques et récréatives afin de profiter à toute la population.

#3... Que les vestiges de l'Expo 67 présents sur ce site soient tous préservés et mis en valeur.

#4... Que le futur Parc des vestiges ainsi que le parc de Dieppe soient intégrés au parc Jean-Drapeau et relèvent de la société du parc Jean-Drapeau.

#5... Que le développement immobilier sur la Cité-du-Havre, s'il devait y en avoir un, soit limité à la bordure de l'avenue Pierre-Dupuy, en respectant les hauteurs des trois édifices existants (Habitat 67, Tropiques Nord et Profil-O) et que les espacements entre les nouveaux complexes immobiliers soient les mêmes qu'entre les complexes existants.

#5... Que le nombre total d'unités résidentielles à la Cité-du-Havre soit limité au double du nombre d'unités déjà existantes et que les nouveaux édifices aient une qualité architecturale s'harmonisant avec les complexes immobiliers déjà existants.

#6... Que les commerces et services de proximité soient aménagés dans le futur quartier du Bassin Wellington plutôt qu'à la Cité-du-Havre, là où les besoins sont réels et où la densité de population le justifie.

#7... Que des aménagements soient faits afin que les divers quartiers du secteur Bridge-Bonaventure soient désenclavés et que leurs résidents puissent aisément transiter entre ceux-ci.

#8... Qu'une passerelle piétonne et cycliste soit érigée au-dessus du canal Lachine, entre la rue Riverside d'un côté, et la rue de la Commune, de l'autre.

#9... Que la portion surélevée de l'autoroute Bonaventure qui traverse le canal Lachine soit remplacée par un tunnel, afin de désenclaver totalement et définitivement le secteur Bridge-Bonaventure.

Remerciements :

Nous vous remercions de l'intérêt que vous portez à ce mémoire.

Ce mémoire a été rédigé par M. André Ducharme et déposé par le conseil d'administration du Syndicat de la copropriété Profil-O.

M. Luc Beaulieu, président

M. André Ducharme, vice-président

Mme Francine Allaire, trésorière

Mme Cindy Benchimol, secrétaire

M. Jacques Desbiens, administrateur

M. Raad Jassim, observateur