

PLAN DIRECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE

MÉMOIRE À L'ATTENTION DES COMMISSAIRES DE L'OCPM

TROPIQUES NORD



TABLE DES MATIÈRES

Tropiques Nord : Contexte

1. Topographique
2. Démographique
3. Environnemental
4. Électoral

Commentaires à propos du Plan directeur

1. Le parc des vestiges : principes
2. Le parc des vestiges : contradiction dans l'énoncé du plan
3. Commentaires à propos de la promenade riveraine

Conclusion

INTRODUCTION

D'abord quelques données...

Contexte topographique

- La vocation future du Parc de Dieppe, des deux côtés du pont de la Concorde n'étant pas remise en question, l'espace « Cité du Havre » discuté dans ce mémoire comprend :
 - Habitat 67, son terrain et immeuble de 148 logements;
 - Tropiques Nord, son terrain et immeuble de 118 logements;
 - Profil-O, son terrain et immeuble de 59 logements;
 - Le parc des vestiges qui s'étend de Tropiques Nord à la partie construite au sud-ouest de la Cité du Havre.
- Le plan directeur à la page 36 montre un espace dans le parc des vestiges où se trouveront les futurs développements résidentiels. Cet espace a une superficie d'environ 60 000 m².
- L'avenue Pierre-Dupuy est accessible du centre-ville par l'autoroute Bonaventure et l'autoroute 10, de l'ouest de l'île par l'autoroute 15 sud et l'autoroute 10, de la rive sud par le pont Victoria et de l'est de Montréal par l'île Sainte-Hélène/Pont Jacques-Cartier. Si ce dernier accès était limité, l'avenue deviendrait inaccessible de l'est et pour ses résidents serait un cul de sac vers l'est.*

*Note : La Société du Parc Jean-Drapeau semble favorable à continuer à permettre aux résidents actuels de conserver ce droit de passage).

Contexte démographique

La population de Tropiques Nord est répartie sur 118 logements et représente un peu plus du tiers des 325 logements actuels de la Cité du Havre.



- La population est représentative de celle des deux autres immeubles résidentiels de la Cité du Havre. Elle se compose majoritairement de résidents à long terme, copropriétaires, en milieu/fin de carrière ou retraités;

- Cette population ne bénéficie d’aucun service de proximité typique d’un quartier, c’est-à-dire épicerie, pharmacies, cliniques, banques, écoles. Jusqu’à tout récemment, il n’y avait pas de ligne d’autobus de la STM et les trois immeubles étaient desservis vers le centre-ville par une navette privée;
- Ne vivant pas dans un quartier, la population se tourne principalement vers l’Île des Sœurs pour obtenir des services de base tels nourriture, soins médicaux, bibliothèques, commerces spécialisés, etc. et en moindre mesure vers les commerces de Griffintown. À remarquer, la liaison en voiture Cité du Havre–Île des Sœurs est très facile et rapide en tout temps;
- Pour tous leurs besoins culturels (théâtres, concerts, festivals et autres) la population se tourne vers le centre-ville comme l’ensemble des citoyens de Montréal.

Contexte environnemental

Au niveau de la faune et de la flore, d’autres intervenants plus qualifiés que nous feront sans doute des commentaires sur l’impact des objectifs de développement du Plan directeur sur l’environnement du parc des vestiges.

En tant que résidents, nous pouvons toutefois partager les observations suivantes :



Photo : Lucette Lupien

- Il y a dans le parc un nombre très important d’arbres matures (environ 350) appartenant à plusieurs espèces. On y trouve également des rosiers sauvages et des plants d’asclépiades;
- Le parc est au printemps et à l’automne un point de rassemblement important lors de la migration saisonnière des canards et des outardes;
- Le courant, très fort le long de la rive crée une érosion tout au long d’un contrebas très abrupt et profond de 8 à 10 mètres. La rencontre de ce

courant et de son contrecourant qui se trouve plus loin devient la ‘vague éternelle’ en face d’Habitat 67;

- Les animaux qu'on y observe sont en majorité des marmottes, mais aussi des lapins, des renards, des reptiles et plusieurs espèces d'oiseaux.

Contexte politique

- Au municipal, les résidents de la Cité du Havre font partie de l'arrondissement Ville-Marie, mais auraient tout aussi bien pu faire partie de l'arrondissement de Verdun/Île-des-Sœurs ou de celui du Sud-Ouest. En témoignent les services médicaux désignés qui renvoient aux CLSC de l'Île-des-Sœurs et de Pointe-Saint-Charles; ou les écoles primaires et secondaires publiques qui renvoient à celle du Sud-Ouest, du centre-ville, du Plateau- Mont-Royal ou de Longueuil.
- Au provincial, les résidents font partie du comté Ville-Marie-Saint-Jacques qui comprend une large partie du Plateau-Mont-Royal.
- Au fédéral, les résidents font partie du comté Ville-Marie-Sud-Ouest-Île-des-Sœurs.

COMMENTAIRES

1. PRINCIPES

- Le plan directeur du secteur Bridge-Bonaventure met l'accent sur des principes fondamentaux touchant la conservation et la qualité de vie.

Tropiques Nord soutient inconditionnellement ces principes et, en particulier :

- **Inclure dans le plan un objectif ambitieux de conservation de l'espace au sol** qui représenterait entre 60 et 70 % de la superficie totale du par ces vestiges. L'espace conservé devrait inclure une partie des rives du Saint-Laurent afin qu'elles soient :
 - Utilisables par les résidents actuels et futurs;
 - Intégrées, à d'autres initiatives comme :
 - La nouvelle jetée du Port de Montréal;
 - Une navette fluviale au parc Jean-Drapeau.

Ceci nécessitera des accès telles des traverses piétonnières, arrêts ou feux sur Pierre-Dupuy et vers le Port.

- **Rendre au parc des vestiges son héritage historique de l'Expo 67** par l'addition d'un circuit de panneaux permanents (voir exposition estivale de la rue McGill) qui racontent et rappellent l'origine des lieux (Belvédère, points d'observation, rappel physique des bâtiments originaux, etc.)
- **Se tourner vers l'avenir et promouvoir un espace qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.** La présence du fleuve, de nappes souterraines et l'utilisation de technologies prouvées et pratiquement invisibles rendent cet objectif facilement atteignable.

Tropiques Nord a récemment complété un projet de géothermie qui démontre le potentiel de ces technologies à la Cité du Havre.

Ces principes et d'autres aussi importants sont bien développés dans le plan directeur.

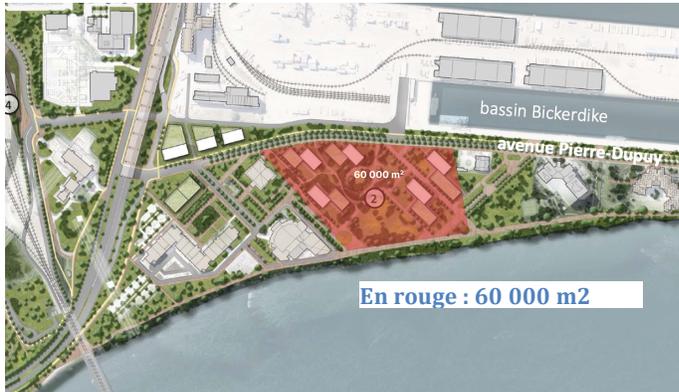
2. PROPOSITIONS CONTRADICTOIRES DANS LE PLAN DIRECTEUR

Ces principes de conservation de la nature, de respect de l'histoire des lieux et de qualité de vie sont toutefois contredits par des propositions contenues dans le Plan directeur à propos du développement résidentiel.

- Le développement résidentiel de la Cité du Havre n'est pas en soi un objectif à rejeter. Il faut par contre tenir compte des réalités physiques, c'est-à-dire de l'espace disponible et des besoins de circulation sur l'avenue Pierre-Dupuy vers le parc Jean-Drapeau et le Casino.
- De plus, le développement résidentiel ne doit pas se faire au détriment des principes énoncés plus haut, mais en harmonie avec ces derniers.

À cet égard, comparons la proposition de développement résidentiel de 2 600 logements décrite dans le Plan directeur avec le développement du secteur résidentiel de la Pointe-Nord de l'Île-des-Sœurs. La comparaison est édifiante; il va falloir faire des choix.

- On remarquera tout d'abord que la superficie de la partie résidentielle de la Pointe-Nord est comparable à la superficie totale désignée dans le plan pour le parc des vestiges, et ce, **avant toute mesure de préservation.**



- La partie à développer du parc des vestiges telle que présentée dans le plan directeur (p.36) a une superficie de 60 000 mètres carrés. Elle va de Profil-O aux Studios Mels.

- Si on se tourne vers la zone résidentielle de la Pointe-Nord de l'Île-des-Sœurs, on y trouve aujourd'hui 1 466 logements dont 80 % des résidents vivent dans quatre tours de 25 à 30 étages plus une série de constructions imbriquées entre les tours (maisons de villes, maisons en rangées, petits immeubles).

- Cette partie déjà développée a une superficie de 66 000 mètres carrés. Les développements en cours, soit deux méga tours en construction, porteront le total développé du secteur à 2 200 logements qui occuperont une surface totale de 78 000 mètres carrés (source : Proment développeur)



- Cette comparaison permet de comprendre le manque de cohérence entre l'objectif de 2 600 logements évoqués dans le Plan directeur pour le parc des vestiges et les autres principes énoncés dans le Plan :
 - Même si tous les problèmes de circulation créés par l'addition massive de résidents à l'entrée et à la sortie de Pierre-Dupuy étaient résolus;
 - Même si la ville de Montréal renonçait à la réduction récemment annoncée du nombre de voies de circulation sur l'avenue Pierre-Dupuy;

- Même si on ignorait l'objectif pourtant essentiel à Montréal du 40/30/30 comme répartition des types de logement; et
- Même si on diminuait à 50 % l'objectif final de conservation;

Il serait quand même physiquement impossible de réaliser, même partiellement, cet objectif de 2 600 logements additionnels, à moins de construire des super-tours avec des logements de petites superficies comme dans le quartier Griffintown. De telles constructions seraient en contradiction avec la réduction des hauteurs préconisée dans le plan directeur. Notons que les résidents de ce nouveau développement n'auraient toujours pas accès aux services de base (écoles et supermarchés en particulier).

Les commissaires de l'OCPM ont donc un choix fondamental à faire lors de la réflexion qu'ils vont entreprendre sur le développement résidentiel.

On peut soit :

- Transformer la plus grande partie du parc des vestiges en une zone urbaine à haute densité similaire au Quartier Pointe-Nord de l'Île-des-Sœurs. La rive pourrait être utilisée pour créer une promenade (mobilité active, observatoire), mais elle longera les tours d'habitation de ces 2 600 logements.

Ou alors

- Garder le parc comme une zone de conservation, laisser le fleuve accessible au public et réduire le développement résidentiel en conséquence.

3. LA PROMENADE RIVERAINE

La promenade riveraine est une composante importante du Plan directeur puisque ce dernier y réfère plusieurs fois dans sa section sur la Cité du Havre

Nous sommes à Tropiques Nord favorables à la création d'une promenade riveraine et à l'ajout d'observatoires sur son parcours. L'initiative annoncée par le Port de Montréal qui se concrétisera à l'automne 2023 sera un bel exemple de promenade et d'observatoires. Elle jouxtera la piste cyclable et ira jusqu'au Pont de la Concorde qui est la sortie est de la Cité du Havre.

Tracé

En ce qui concerne le tracé de la promenade riveraine à l'intérieur de la Cité du Havre, les graphiques contenus dans le Plan directeur semblent indiquer qu'elle longera toute la rive



du fleuve, y compris à l'intérieur de Tropiques Nord et d'Habitat 67.

Il aurait été souhaitable que les trois immeubles résidentiels de la Cité du Havre aient été consultés avant la rédaction du rapport. Nous

Plan directeur p.25 : terrain propriété de la Ville de Montréal

avons pourtant à l'instigation des élus de Ville-Marie été consultés pour parler des

développement résidentiels plusieurs semaines avant la publication du Plan et plusieurs de nos recommandations avaient été retenues, notamment celle de favoriser le développement résidentiel le long de l'avenue Pierre-Dupuy.

En fait, une simple visite des lieux par les concepteurs du Plan aurait permis de constater que :

- Construire la promenade décrite dans le rapport à l'intérieur des deux propriétés rencontrerait des obstacles dont les conséquences ne seraient certainement pas dans l'intérêt public. On peut illustrer cette affirmation par quelques exemples :

- Tout comme le parc des vestiges et Habitat 67, Tropiques Nord est bordé physiquement par un contrebas extrêmement abrupt donnant sur le fleuve (huit à 10 mètres plus bas). Le courant y est très fort – c’est ce qui crée la « vague éternelle » en face d’Habitat 67, et l’érosion importante transforme la configuration de cette rive;



- On constate sur cette photo que la distance entre le



contrebas et certaines résidences d’Habitat 67 est de quelques mètres seulement;

- La promenade devra respecter les arbres matures existants sur la rive et son aménagement nécessitera des expropriations ponctuelles à Tropiques Nord. De telles expropriations sont de notre point de vue impensables pour Habitat 67. Il s’agit d’un édifice patrimonial et **la création de la promenade riveraine empièterait sur des parties construites.**

- La promenade aurait aussi des conséquences pour la sécurité des résidents de Tropiques Nord puisqu’elle serait à quelques mètres de notre Atrium qui donne

accès à l’intérieur de tous les appartements; **Il faudrait y remédier en construisant une clôture haute et infranchissable;**



Photo : Olivier Martel Savoie

- De plus, si l’impossibilité de construire la promenade riveraine à Habitat 67 conduisait à un scénario d’expropriation qui ne toucherait que Tropiques Nord, il forcerait la sortie de la promenade riveraine vers Pierre-Dupuy en longeant notre entrée de garage et à contresens des véhicules entrants. **Cela forcerait aussi la relocalisation du**

service de ramassage des ordures et recyclage de l’immeuble.

- Enfin, la sortie de la promenade exigerait de relocaliser deux puits de géothermie de 1 500 pieds de profondeur qui sont à l'intérieur de notre propriété, en plus d'un troisième puits situé à moins de 12 mètres de la berge. **En pratique, c'est tout le complexe de géothermie qui serait perdu.**

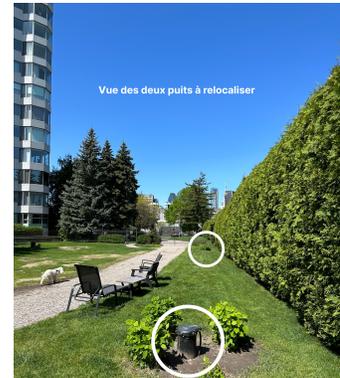


Photo: Olivier Martel Savoie

Pour conclure cette partie de notre mémoire, tout en reconnaissant que notre rôle n'est pas de réécrire le plan directeur, nous nous permettons de faire les suggestions suivantes :



Photo: Olivier Martel Savoie

- Comme cela existe par exemple sur la promenade riveraine de la Pointe-Sud à l'Île-des-Sœurs, il suffirait de contourner les deux édifices (Tropiques Nord et Habitat 67) en créant une sortie entre Profil-0 et Tropiques Nord. La promenade pourrait alors rejoindre la piste cyclable existante et la future Jetée du Port de Montréal le long de l'avenue Pierre-Dupuy, pour ensuite reprendre son trajet au parc de Dieppe.
- Il serait aussi possible et souhaitable de recréer un quai pour la navette fluviale, telle qu'elle existait lors d'Expo 67. Des discussions récentes avec la Société du Parc Jean-Drapeau nous ont convaincu que cette initiative serait bien accueillie par la SPDJ.

CONCLUSION

Ce mémoire reflète les valeurs des résidents de Tropiques Nord en terme de qualité de vie. Ils sont conscients du privilège qu'ils ont de résider sur des lieux historiques et dans un environnement exceptionnel.

Développement résidentiel

Nous restons favorables aux principes énoncés plus haut dans le Plan directeur et à un développement résidentiel qui se fasse dans le respect des normes compatibles avec ces principes :

- Hauteur des bâtiments;
- Localisation le long de l'avenue Pierre-Dupuy;
- Protéger à perpétuité 70 % du parc des vestiges;
- Promouvoir l'objectif 40/30/30 de la Ville de Montréal pour les futurs développements résidentiels le long de l'avenue Pierre-Dupuy.

L'addition de plusieurs centaines d'unités de logement le long de l'avenue Pierre-Dupuy reste donc possible dans le respect des principes ci-dessus. Ce ne serait pas suffisant pour justifier la création de commerces ou d'écoles, mais c'est tout aussi vrai pour le scénario de développement intensif qui de surcroît détruit les deux-tiers du parc des vestiges. Les résidents de la Cité du Havre, actuels et futurs, font partie d'une zone qui ne constitue pas un quartier.

Peut-être cela changerait – un peu – si l'autoroute Bonaventure devenait un boulevard urbain de la rue Wellington à Carrie-Derrick. Il serait cependant illusoire de croire que cela arrivera dans le proche ou moyen terme. Cette artère vitale a déjà été rabaissée sur 800 mètres il y a à peine quelques années, la partie élevée vient d'être entièrement rénovée et les installations pour la rétention d'eau ont été reconfigurées en conséquence. Rabaisser le reste de l'autoroute représente un effort semblable au précédent et entraînerait des coûts astronomiques. Il faudrait donc éviter de planifier la reconfiguration de la Cité du Havre en se basant sur l'existence d'un tel boulevard urbain, aussi souhaitable soit-il.

Promenade riveraine

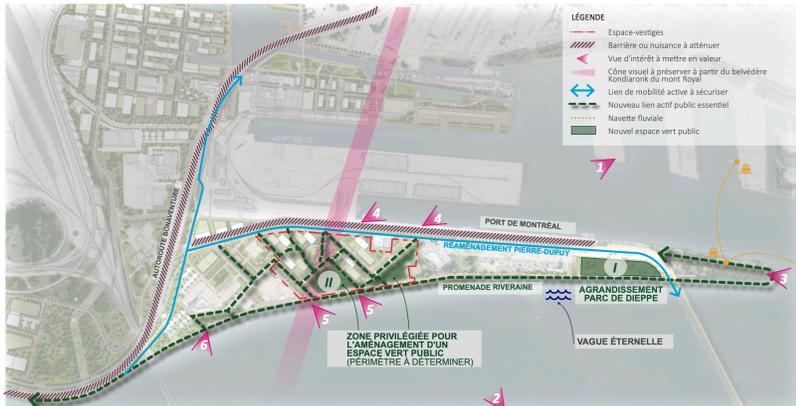
L'aménagement de la promenade riveraine le long du Saint-Laurent est un élément du Plan directeur que nous jugeons important.

Son tracé doit cependant être revu pour les raisons démontrées plus haut dans ce mémoire. Il y a par contre une variété d'options qui permettraient d'intégrer la promenade riveraine à d'autres infrastructures existantes ou à venir.

Le tracé que nous vous avons suggéré plus haut permettrait aux piétons et cyclistes qui

l'emprunteraient de :

- Rejoindre la piste existante et celle à venir le long de l'avenue Pierre-Dupuy;
- Côtoyer facilement la « zone privilégiée » pour l'aménagement d'un espace vert public reproduite à la page 89 du Plan directeur;



Plan schématique orientant la forme urbaine sur la Cité-du-Havre

- Emprunter l'une ou l'autre des voies décrites comme offrant des vues d'intérêt à la même page.

Les tracés suggérés offriraient donc aux promeneurs des expériences multiples et auraient l'avantage d'être également accessibles à partir de l'avenue Pierre-Dupuy.

Le syndicat des copropriétaires de Tropiques Nord, que j'ai le privilège de présider, son conseil d'administration et l'ensemble des copropriétaires vous remercient de votre écoute. Nous allons attendre avec intérêt les recommandations que vous formulerez.

Alain Perez

Au nom du Syndicat des copropriétaires de Tropiques Nord