

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

MÉMOIRE

PPU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

**Par: 143046 Canada Inc., représenté par Andrew Gelber
1839 rue Ste Catherine ouest, bureau 111
Montréal, Québec H3H 1M2**

Montréal, le 14 avril 2011

Les espaces verts : des endroits stratégiques et sécuritaires

À titre de vice-président de la compagnie propriétaire du terrain de stationnement, nous saluons l'initiative de l'arrondissement Ville-Marie visant à doter le secteur Centre-Ouest du centre-ville d'un Programme particulier d'urbanisme connu comme le « Quartier des grands jardins ». Nous souscrivons globalement aux grandes orientations autour desquelles s'articule le PPU ainsi qu'aux objectifs poursuivis. De surcroît, nous reconnaissons que l'ajout de parcs et d'espaces verts sera d'un apport positif pour l'ensemble de la zone visée. Nous soulevons par ailleurs de sérieux questionnements sur l'opérationnalisation et la mise en application, dans les fins détails, de telles orientations.

De fait, les stratégies de mise en œuvre prévoient l'aménagement d'un espace vert public sur le boulevard Maisonneuve favorisant ainsi la mise en valeur du Royal Montréal Curling Club et l'ancienne école Victoria, laquelle est en voie de requalification. On peut très certainement questionner et remettre en cause le choix du site pour l'aménagement d'un tel espace vert. Nous soumettons que d'autres sites seraient plus adaptés, plus stratégiques et sécuritaires à l'implantation d'un parc.

À titre argumentaire, il est ici opportun et pertinent de faire rappel de certains propos entendus lors des audiences de consultation publique tenues à ce jour, et des principaux irritants soulevés.

D'entrée de jeu, rappelons qu'un représentant de la Ville de Montréal a dûment confirmé que la proposition du site retenu ne découlait pas d'une étude exhaustive des sites potentiels disponibles. Il suggérait plutôt que ce site fut le seul scénario étudié. Une analyse rapide du secteur environnant nous permet pourtant d'identifier et proposer quelques sites alternatifs potentiels. Cette liste n'est pas exhaustive :

- Le terrain de stationnement vacant sur la rue Du Fort, au nord de la rue Sainte-Catherine (voir image 1);
- Sur la rue Saint-Marc entre le boulevard Maisonneuve et la rue Sainte-Catherine (voir image 2);
- Terrain de stationnement vacant adjacent au square Normand Béthune (voir image 3);

- Stationnement sur la rue St-Marc adjacent à la pharmacie Jean-Coutu (voir image 4).

Image 1



Image 2



Image 3



Image 4



La prise en compte du volet sécurité

Plusieurs commerçants et résidents du secteur sont également venus partager leurs inquiétudes au niveau de la sécurité du parc, notamment en raison de problématiques liées à la prostitution, à la drogue et à l'itinérance qui ont cours dans la ruelle derrière les commerces ayant façade sur la rue Sainte-Catherine. Ils ajoutaient ainsi leur voix aux témoignages reçus des intervenants du quartier sur ces mêmes thèmes. Précisons au passage que des interventions policières y sont fréquemment effectuées.

Il appert que la Ville est toujours à l'étape de réflexion quant aux mesures qui seront utilisées pour assurer la sécurité dans le parc. Lors des audiences, l'expérience du parc

Émilie-Gamelin près de l'UQAM fut citée en exemple. Entre autres mesures, la Ville a préconisé l'affectation en permanence d'un employé municipal.

De l'avis même du représentant de la Ville, la présence de cet employé col bleu n'avait pas contribué à régulariser les problématiques spécifiques au Parc Émilie-Gamelin et que beaucoup demeurerait à faire pour revitaliser le parc. Tout en reconnaissant les grandes difficultés pour enrayer les problématiques identifiées, force est de reconnaître que la Ville peut difficilement aujourd'hui se porter garante de la sécurité et de la qualité dudit parc.

Pour assurer la réussite et maximiser la sécurité, les espaces publics doivent refléter, au niveau de leur aménagement, les intérêts et les besoins des futurs utilisateurs. On retrouve par ailleurs dans la littérature plusieurs bonnes pratiques afférentes à l'aménagement sécuritaire de parcs. Elles sont consignées dans « Le Guide des meilleures pratiques » « Ma ville en toute confiance », écrit par Madame Sophie Paquin, docteur en études urbaines. Ce guide présente et décrit clairement les critères primordiaux à tenir en considération dans la conception de parcs attrayants et sécuritaires :

- **La visibilité**

La visibilité est un élément essentiel afin de créer un sentiment de sécurité pour l'utilisateur. Dissimulé entre les bâtiments du Royal Montréal Curling Club, de l'école Victoria et des commerces situés sur la rue Sainte-Catherine, la localisation du parc projeté ne favorise aucunement la perméabilité visuelle recherchée.

- **Éviter la création d'espaces couloir ou d'espaces à déplacements prévisibles**

Selon le même guide, éviter la création d'espaces couloir ou d'espaces à déplacements prévisibles constitue un élément favorisant la sécurité des espaces publics. À cet égard, la forme étroite et profonde qui serait conférée au parc, conjuguée à sa localisation entre les murs aveugles des bâtiments ci-haut mentionné, ne favoriseraient pas la création de chemins alternatifs pour assurer la sécurité des usagers.

Dans le même ordre d'idée, le guide préconise d'éviter la conception d'espaces comportant des cachettes telles que des cages d'escalier, des conteneurs à déchets et des sorties de secours. Ce qui ne serait pas le cas ici puisque le site du parc projeté serait, dans les faits, adjacent à la ruelle de service, à l'arrière des

immeubles où se retrouvent précisément les conteneurs à déchets, les cages d'escalier et les issues de secours.

- **Favoriser l'achalandage**

Le guide informe aussi sur le besoin d'achalandage afin d'assurer la sécurité des lieux. Il explique que l'élimination de nuisances visuelles (ruelles, ordures...) est le facteur prioritaire à l'achalandage.

Généralement, les parcs sont encadrés soit par des rues ou par des bâtiments intéressants. Dans le présent cas, le parc se retrouverait adjacent à la ruelle de service et en arrière-cour des commerces de la rue Sainte-Catherine;

- **Le besoin en surveillance formelle et l'accès à l'aide**

La nécessité d'une surveillance naturelle par la présence de vitrines commerciales ayant des heures d'ouverture prolongées, la présence de vitrines privées et l'accès à de l'aide en tout temps sont des éléments primordiaux à la sécurité des lieux. Par sa localisation en cour arrière, entre deux bâtiments ayant façade sur la rue Maisonneuve, les utilisateurs n'auraient peu de liens directs avec les activités sur le boulevard Maisonneuve. L'accès à l'aide s'en trouverait par conséquent limité.

Il est surprenant que la ville n'ait pas tenu compte de ces meilleures pratiques dans l'élaboration de sa proposition, celles-ci lui étant clairement connues.

Autres considérants

Le niveau d'ensoleillement

Étant encadré par des bâtiments de plus d'un étage, la localisation choisie ne favorise pas un grand ensoleillement du parc :

Présence d'un bâtiment de 4 étages à l'est (école Victoria);

Présence d'un bâtiment de 2 étages (The Royal Curling Club) à l'ouest;

Présence d'un bâtiment de 2 à 3 étages au sud (commerces rue Sainte-Catherine).

La disponibilité d'espaces de stationnement

Le nombre limité d'espaces de stationnement est une problématique supplémentaire dans ce secteur de l'arrondissement, la présence de la piste cyclable le long du boulevard Maisonneuve élimine de nombreuses places de stationnement sur rue autant pour les résidents que pour les visiteurs du quartier.

Les autorités du Royal Montréal Curling Club, les médecins du CLSC de même que les commerçants sont venus exprimer leurs grandes préoccupations face à l'enjeu que constitue la disponibilité d'un stationnement pour leurs clientèles respectives.

Club bicentenaire, le Royal Montréal Curling Club est un des derniers clubs québécois à accueillir des tournois de calibre national. Dans le mémoire qu'elles ont déposé, les autorités du club soulignent d'ailleurs, avec beaucoup d'insistance, le rôle prépondérant qu'exerce la disponibilité d'un stationnement à proximité dans la poursuite et la survie de leurs activités.

Une pétition signée par les utilisateurs du stationnement est incluse en annexe.

Considérations ou contraintes techniques, financières et contractuelles

Il faut signaler la présence d'une importante dalle de béton sous le stationnement existant, ce site ayant déjà été occupé jadis par la laiterie « Guaranteed Pure Milk Company ». Dans le programme d'aménagement du parc et les coûts y afférents, il faudra prévoir la démolition préalable de cette dalle de béton souterraine. On estime à plus de 100 000 pi³ le volume requis pour remplir cet espace. Des études de capacité portante pourraient également s'imposer préalablement à la réalisation du parc. Ces coûts viennent s'ajouter à ceux afférents aux mesures d'expropriation que la Ville devra entreprendre. Les coûts estimés pour la réalisation du parc devraient tenir compte de ces éléments.

L'obligation de conserver la ruelle

L'actuelle ruelle est essentielle afin d'assurer la cueillette des déchets aux commerces ayant façade sur Sainte-Catherine, la prestation de services de proximité tels que la livraison des marchandises, la cueillette des déchets et l'accès aux véhicules d'urgence (police, pompier, ambulance).

Le respect d'une servitude d'accès véhiculaire

Il faut signaler l'existence d'un droit d'une servitude d'accès véhiculaire régie par une entente datant de 1896. Celle-ci fut révisée sporadiquement au cours des années. Au terme de la durée de ces ententes temporaires, les droits de la servitude originales ont toujours été conservés.

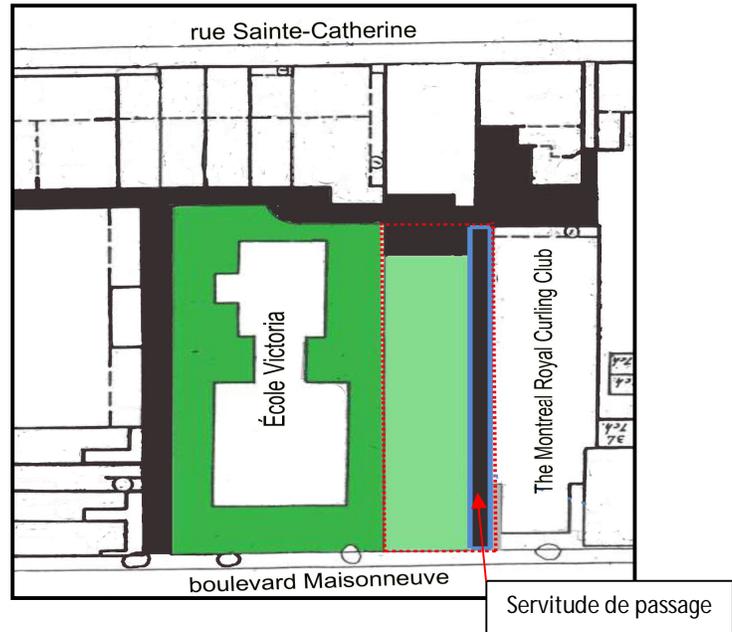
La présentation d'images equivoques

Tous les éléments cités démontrent la difficulté d'aménager un parc sur le terrain de stationnement. Par contre, le plan présenté aux élus et présentement consulté par les citoyens et sur le site web de l'Office de la consultation publique de Montréal ne semble pas tenir compte des ruelles et de la servitude d'accès du Royal Montréal Curling Club.

Image 5



Plan 1



Conclusions et recommandations

Pour tous ces motifs, et dans l'intérêt de toutes les parties concernées, nous recommandons que :

- la Ville (arrondissement Ville-Marie) retire la réserve foncière et suspende les procédures
- privilégie l'émergence d'un projet privé de développement pour ce quadrilatère qui comporterait, entre autres obligations, l'inclusion d'un parc accompagné d'une servitude d'accès public et le maintien de l'accès à un stationnement.

Cette façon de procéder s'inscrit dans le contexte et le respect des objectifs et orientations du PPU tout en générant de nouveaux revenus à la municipalité.