

Le développement du Quartier MIL : pour un véritable Quartier vert, un vrai Parc de Quartier et une Ecole véritablement novatrice

Consultation de l'OCPM : 24 octobre 2021

Document produit par Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand

Citoyens et voisins de la rue d'Outremont et Champagneur

ARGUMENTAIRE

1. Situation actuelle du territoire au nord de Lajoie : des besoins et déficits pressants au plan du développement durable quartier MIL

Contrairement aux idées reçues qui dépeignent Outremont comme une ville verte, favorisée en espaces verts et récréatifs, les études antérieures (voir Plani-Cité, 2007) ont démontré que tout le secteur situé au nord de Lajoie est très déficitaire au plan de ces espaces.

Les parcs d'Outremont sont certes magnifiques mais peu nombreux et sous-équipés au plan récréo-sportif, particulièrement au nord de Lajoie.

Or, on constate à la lecture attentive des réponses émises par la Ville de Montréal et par les promoteurs pendant la consultation actuelle de l'OCPM sur le nouveau Quartier MIL, que les préoccupations des citoyens quant au développement durable du quartier MIL ne trouvent aucun écho, ni aucune assurance d'un développement futur véritablement vert et durable.

Depuis 2009, les nouveaux condos de luxe pullulent pendant que les magnifiques Jardins communautaires du nord d'Outremont et ses arbres matures ont été détruits, remplacés au loin par des jardins « éphémères » au titre bien évocateur, on parle toujours de détruire le parc canin, les terrains de baseball ont été détruits, le skate-parc provisoire des adolescents sera démantelé et le terrain de stationnement permettant aux parents d'amener leurs enfants au Centre sportif et communautaire avec leur équipement de patin ou de hockey sera déménagé...

Et voilà qu'on nous annonce de surcroît que:

Le futur parc de Quartier, arraché en 2009 de chaude lutte à l'administration de l'époque, se verra amputé de 33% de sa superficie, se verra clôturé et enclavé derrière une nouvelle école primaire, bâtiment scolaire bordant l'avenue Thérèse Lavoie-Roux, artère qui devient graduellement bruyante, rapide et passante et où aucun parent ne laisserait circuler son enfant sans surveillance.

Cette école primaire, telle que conçue, présenterait en effet toute sa façade sur une avenue destinée à devenir très passante, privant du même coup les enfants d'un milieu protégé et les usagers du nouveau Campus Universitaire MIL d'une vue sur le parc et la montagne.

En terme de développement, tous ces choix nous font douter grandement de la volonté d'agir selon une véritable logique urbanistique et un véritable courage politique de développement durable.

Il n'est pas acceptable pour les citoyens d'Outremont, que ses élus et ses élites, proclament haut et fort le développement durable et détruisent du même élan les jardins communautaires et ses arbres matures au nom de ce développement durable.

Il n'est pas acceptable au nom du développement durable de clamer que tous les bâtiments seront LEED mais que l'école primaire devra maintenant amputer le parc de quartier et qu'au nom d'un idéal communautaire de « mutualisation »... le parc, l'école et les plateaux récréo-sportifs devront se phagocytter l'un l'autre!

Cela n'est pas acceptable; il faut que tout le territoire, tous les besoins et tous ses citoyens soient valorisés dans une logique de développement durable et novateur.

Pourquoi le parc de Quartier et l'École primaire et les plateaux-récréo-sportifs, trois équipements sociaux essentiels au bien-être et au développement des citoyens, doivent-ils être placés en compétition? On nous dit qu'ils seront en synergie mais pourquoi alors ne pas leur donner un espace suffisant dès le départ?

Avait-on mal planifié les effets de la densification du territoire, et négligé que les condos qui poussent partout sans générer eux-même d'espaces verts et sociaux amèneraient également une foule d'humains à vouloir non seulement habiter mais aussi vivre jouer, bouger, s'amuser, contempler la nature, s' instruire et s'éduquer? Où joueront les enfants. Dans quel monde vivront-ils?

2) Le futur et l'environnement futur des enfants du Quartier MIL

1) La pandémie qui frappe mondialement nous rappelle localement combien les véritables parcs publics avec une canopée et des ressources en eau, en aires de repos et de jeu libre abondantes et variées, sont essentiels à la santé et sécurité de tous, et cela tout particulièrement afin de favoriser le développement et la santé des enfants.

2) Le réchauffement climatique , dont les effets cumulatifs s'accroissent sans cesse et menacent la santé et la sécurité des citoyens partout au monde, doit être combattu localement par des mesures écologiques vigoureuses et novatrices, particulièrement pour assurer aux nouvelles générations un environnement viable.

3) La densification urbaine maximale et l'accroissement de la circulation automobile, entraînent une perte de qualité de vie pour tous et particulièrement pour les enfants, entraînent la minéralisation des sols, la pollution sonore et atmosphérique délétères, la destruction des réserves en espaces verts naturels ainsi que la raréfaction des terrains verts disponibles pour lutter contre les menaces écologiques futures.

Ce déficit d'espaces verts est ressenti clairement par la population et crée déjà des tensions et conflits d'usages pour l'accès aux espaces verts et aux équipements récréatifs, dont certains équipements stratégiques ont justement été paradoxalement détruits au nom du développement durable du projet de Quartier MIL.

La mobilisation citoyenne en 2009 a permis, in extremis, l'obtention d'une réserve de terrain pour la création véritable d'un nouveau parc de quartier , nommé actuellement P-3, qui demeure en friche et fait l'objet de la consultation en 2021.

Ce parc de quartier, de 1,8 hectares, ne pourra résoudre à lui seul les graves carences en espaces verts et en espaces récréo-sportifs du nouveau territoire au nord de Lajoie, d'autant qu'il est maintenant convoité pour y établir une école primaire.

Malgré l'ajout de ce parc de 1,8 hectares, qui de surcroît sera amputé de 33% de sa surface par le développement de l'école primaire et la destruction du parc adjacent de skate temporaire: perdureront des carences notables en espaces verts ainsi que des carences en équipements récréo-sportifs: (absence de piscine intérieure, accès limité aux jardins communautaires temporaires, carences totales de terrains et équipements sportifs -soccer, baseball- manque d'équipements pour adolescents).

Selon des données citées dans les études de Plani-Cité en novembre 2007, alors que la moyenne montréalaise se situe à 0,7 hectares (ha)/1000 habitants, la moyenne au nord de Lajoie chute à 0,49 ha/1000 habitants. En effet, d'une part, au nord de Lajoie, la densité des habitations (constituées principalement de triplex et d'immeubles de quatre étages et plus), tout autant que la taille des familles, augmentent alors que le nombre de parcs diminue.

D'autre part, les études de Plani-Cité avaient tenu compte d'un second facteur : celui des usagers actuels provenant des arrondissements voisins. Ainsi, plus de 11,000 personnes des secteurs Mile-End, Wilderton et Beaumont utilisent les parcs et espaces récréatifs au nord de Lajoie.

Ce nombre, a depuis augmenté, vu la connectivité plus grande des quartiers avec la nouvelle passerelle qui relie Outremont et Parc Extension. Les usagers des quartiers limitrophes fréquentent les parcs et équipements collectifs d'Outremont et, en ce sens, ils contribuent dès à présent à rendre lourdement déficitaire le bilan des espaces verts : à eux seuls, ces usagers exigeraient un accroissement de 7,7 hectares (0,7 ha/1000 habitants X 11,000) dans la superficie actuelle des espaces verts d'Outremont....

Le territoire au Nord de Lajoie est donc actuellement sur utilisé et déficitaire au plan des services. La ville doit mieux répondre aux besoins actuels de sa population et augmenter dès maintenant l'offre d'espaces verts et récréatifs au nord de Lajoie.

3. L'impact du projet du quartier MIL : de nouveaux besoins.

Le quartier MIL et la construction de son campus universitaire, de nouveaux logements entraînent une hausse notable des besoins en espaces verts, et en espaces récréatifs, sans compter les besoins pour une école primaire. Ce sont environ 2,700 à 3,000 résidents en logements et condos, 652 enfants du primaire et quelque 5,000 usagers universitaires de l'extérieur du voisinage (étudiants et professeurs) qui se rajouteront.

En pratique, si on applique la donnée empirique montréalaise de 0,7 ha par mille habitants à la nouvelle population du campus (environ 7,700 personnes), la superficie d'espaces verts et récréatifs à créer dans le cadre du projet de l'UdeM serait au minimum de 5.4 hectares d'espaces verts pour simplement tenir compte de l'accroissement de population dont il est directement la source, et pour répondre aux nouveaux besoins.

4. Le quartier MIL est en manque de hectares d'espaces verts et récréatifs.

Or, comme nous l'indique l'OCPM, le nouveau quartier MIL ne propose que 4 hectares de parcs et espaces verts, en incluant le futur parc P-3, la place minéralisée Alice Girard et le parc

Pierre Dansereau. Le manque de 1,4 ha causé par les besoins générés par le développement de la population générée par le quartier UdeM, ajouté au déficit actuel de 7,7 hectares d'espaces verts nécessaire pour la population limitrophe, représente donc un déficit global de 9.1 hectares.

5. Outremont sera en manque de 9.1 hectares d'espaces verts et récréatifs.

Le manque de 1,4 ha causé par la configuration actuelle du projet UdeM, ajouté au déficit actuel de 7,7 hectares d'espaces verts, représente donc un déficit global de 9.1 hectares pour l'arrondissement. Même en utilisant des estimés plus conservateurs du nombre d'usagers provenant des arrondissements limitrophes, le territoire sous sa forme actuelle demeurerait largement déficitaire en termes d'espaces verts et d'équipements sportifs. Même un estimé très conservateur de 4000 usagers en provenance de d'autres arrondissements se solde par un déficit total de plus de 6 hectares en espaces verts pour Outremont

6. Saisir la dernière occasion de préserver et consolider le patrimoine «vert» d'Outremont

La conclusion est donc simple, mais ses conséquences sont très lourdes: le quartier MIL, tel que conçu, ajoute au déficit actuel de 7,7 hectares d'espaces verts d'Outremont un nouveau déficit d'au moins 1.4 hectares. Ce scénario n'est ni recevable au plan du développement durable, ni à celui de la simple logique...

Le développement du quartier MIL constitue la dernière chance d'Outremont de répondre aux besoins de sa population actuelle et future en espaces verts et récréatifs. Nous encourageons donc la ville de Montréal et l'arrondissement d'Outremont à s'inscrire dans une véritable logique de développement durable :

L'arrondissement d'Outremont, soutenu par ses citoyens, doit consacrer ses énergies à :

1)

- Réserver davantage de terrains pour la création de nouveaux espaces verts et récréo-sportifs.
- Exiger que le promoteur universitaire réponde lui-même aux besoins des 5,000 usagers qui utiliseront le campus chaque jour en contribuant à fournir les équipements récréo-sportifs et espaces verts requis selon les normes montréalaises;
- Exiger des nouveaux promoteurs immobiliers qu'ils contribuent à réserver et créer des espaces verts pour les nouveaux résidents.

2)

- Préserver le maximum de la superficie consacrée initialement au Parc P3, en tant qu'espace véritablement vert, essentiel au Quartier MIL,
- Désenclaver l'accès et la perspective visuelle de ce parc, au lieu de l'enclaver sur toutes ses faces.
- Réviser avec le promoteur de la Commission Scolaire, le design architectural et la localisation de l'école primaire afin de respecter les besoins des enfants pour un milieu protégé, facile d'accès et calme, et respecter les besoins en superficie d'espaces verts pour le Quartier MIL, le parc de Quartier, et les besoins récréo-sportifs de ses résidents.
- S'inspirer des propositions d'aménagement alternatifs pour le design architectural faites par d'autres citoyens d'Outremont, notamment par exemple, la proposition de Ada Panduro du 14/09/21