



MÉMOIRE TERRAIN DES FRANCISCAINS

*Soutenir la création d'un grand parc public
pour les résidents du quartier Peter-McGill*



**Mémoire déposé par la Table Interaction du quartier Peter-McGill
lors des audiences de l'Office de consultation publique de Montréal.**

12 mai 2016

SOMMAIRE

Introduction	3
Table Interaction du quartier Peter-McGill	4
Petite histoire: vente du terrain des Franciscains	4
Village Shaughnessy	5
Portraits du quartier	6
Enjeux pour les résidents	7
Propositions de la Table	9
Conclusion	9
Annexes	10

Mémoire produit par le Comité Habitation et Urbanisme
Rédaction : Hélène Cornellier, Jean-Yves Bourdages, Stéphane Febbrari
Révision et montage : Marion Steiner

Interaction du quartier Peter-McGill
1857, boulevard De Maisonneuve Ouest, bureau 215
Montréal, Québec, H3H 1J9
514 934-2280
coordination@petermcgill.org
www.petermcgill.org

1. INTRODUCTION

Berceau fondateur de la ville, l'arrondissement de Ville-Marie est également un lieu de convergence à la mixité sociale unique, où se côtoient différentes populations.

Lors du recensement de 2011, le territoire du district Peter-McGill comptait 34 154 habitants, soit un des quartiers les plus denses du Québec. Entre 2006 et 2011, la population a augmenté de 16,4% par l'entremise d'un développement immobilier intensif. Entre 2003 et 2013, ce sont 3 202 unités de condominium qui ont vu le jour. Par surcroît, dans une étude de besoins dans le quartier Peter-McGill, commandée par l'arrondissement et publiée en 2014, il est estimé que le quartier recevra 8 990 nouveaux résidents sur une période de trois à cinq ans. À l'heure actuelle, nous constatons la présence de nombreux chantiers de construction de grandes tours d'habitation dans le district.

Dans ce contexte d'accroissement démographique important, les membres de la Table Interaction du quartier Peter-McGill estiment qu'il est essentiel d'aménager des espaces publics pour assurer la qualité de vie des résidents. Malgré la présence de plus de 34 000 résidents dont 2 800 familles, 4 300 aînés et de nombreux jeunes adultes, le quartier Peter-McGill possède un taux d'espace vert six fois inférieur aux normes environnementales, soit 0.6 hectare par 1 000 résidents alors que les normes recommandent 4 hectares par 1 000 résidents.

C'est pourquoi depuis déjà plus de cinq ans, les résidents militent auprès des décideurs pour avoir un large parc public sur le terrain appartenant jusqu'à maintenant aux Pères franciscains. Le quartier n'a présentement aucun terrain de jeu ou de sport extérieur où les enfants du quartier peuvent courir en toute liberté et en toute sécurité. Seul un grand terrain de soccer public, le parc Rutherford, est en rénovation depuis près d'un an, mais celui-ci est situé à 2.1 km du secteur du Village Shaughnessy.

En déposant ce mémoire, la Table Interaction du quartier Peter-McGill souhaite faire valoir le point de vue de ses membres, résidents et organisations, qui ont ciblé la création d'espaces verts comme étant l'une des grandes priorités, lors du Forum de quartier en octobre 2014 et des réflexions ayant mené au plan stratégique 2015-2018 de la Table.

À notre avis, ce secteur du quartier, et particulièrement le terrain des Franciscains, est le dernier encore protégé du développement immobilier intensif des dernières décennies et les résidents et organisations du quartier tiennent à tout prix à ce qu'il reste un espace vert dédié à la communauté.

2. TABLE INTERACTION DU QUARTIER PETER-MCGILL

Mission

La mission de la Table Interaction du quartier Peter-McGill (la Table) est de favoriser le rassemblement et la concertation entre les résidents, commerçants, travailleurs, étudiants dans le quartier, et les organismes publics et communautaires qui les desservent. La Table vise à promouvoir un sens d'appartenance au quartier et une participation active à la vie communautaire et à créer un lieu de parole où les acteurs peuvent exprimer leurs préoccupations et déterminer collectivement des priorités d'action afin de se donner le pouvoir d'améliorer la qualité de vie dans le quartier.

Concertation

La Table Interaction du quartier Peter-McGill comprend cinq comités sectoriels :
Action jeunesse - Habitation et urbanisme - Immigration - Regroupement Familles centre-ville - Vie de quartier.

Les membres de la Table sont au nombre de 211, répartis comme suit :
129 membres résidents et étudiants - 56 membres organismes communautaire
16 membres institutions - 8 membres du milieu des affaires.

3. PETITE HISTOIRE : LA VENTE DU TERRAIN DES FRANCISCAINS

En 2006, les Pères franciscains avaient annoncé leur intention de vendre leur domaine dans un avenir proche et avaient demandé aux résidents de faire connaître leurs idées sur l'utilisation future du domaine. Dès 2008, le comité habitation et urbanisme de la Table Interaction du quartier Peter-McGill avait entamé des démarches de consultations auprès de divers intervenants et résidents du quartier, et s'est réuni à de nombreuses reprises pour élaborer une proposition d'aménagement de ce vaste espace vert en aires récréatives. En sont ressortis les principaux éléments suivants: une aire de promenade et de détente, une aire de sport, une aire jardinage et une aire de mémoire sur l'apport de la communauté des Franciscains.

À la suite de l'annonce du projet de 360 condominiums en 2015, la communauté a de nouveau mobilisé les résidents et organisations pour bloquer le projet via un processus de référendum. Au début de 2016, elle entame alors cette démarche citoyenne pour empêcher le changement de zonage demandé par le promoteur - la compagnie Prével - et les Pères franciscains, et obtient l'appui de plus de 140 personnes résidant dans les zones référendaires contiguës au site. En mars 2016, lors de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Ville-Marie, les élus utilisent l'article 89 pour court-circuiter le droit de la communauté de manifester son désaccord face un projet qui ne répond pas aux besoins du milieu.

Pour les membres de la Table Interaction du quartier Peter-McGill, l'utilisation de cet article est tout à fait inappropriée et laisse à croire que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie l'utilise comme tactique pour priver la communauté d'un pouvoir contraignant. Maintenant, c'est à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) d'assurer des audiences et d'élaborer des recommandations au conseil de ville sur la question.

4. VILLAGE SHAUGHNESSY

Le quartier du village Shaughnessy contient une des plus grandes densités de population de l'Île-de-Montréal. Les grands développements immobiliers des dernières décennies n'ont pas été accompagnés d'aménagement d'espace public pour répondre aux nombreux besoins de la communauté.

Lors de leur présentation à la séance d'information de l'OCPM le 12 mai dernier, les fonctionnaires de l'arrondissement laissent entendre que la population du secteur se situe autour de 4 000 personnes selon les deux zones de recensement contiguës au site. Toutefois, si l'on ajoute les deux zones au-dessus, soit jusqu'à la rue Sherbrooke entre Atwater et Guy, ce sont plus de 13 000 personnes qui habitent ce secteur de plus ou moins 1 km par 1 km. Ces habitants situés dans les deux zones plus au nord ont très peu d'accès eux aussi à des espaces verts de proximité.

Dans ce secteur, il n'y a pas de grand parc public au bénéfice des jeunes, des familles et des aînés. Les parcs appartiennent surtout à des édifices privés, notamment à Concordia, au Collège de Montréal, et au Centre Canadien d'Architecture. Parmi les espaces verts publics de proximité pour les résidents du village Shaughnessy, le Square Cabot ne fait pas office de parc et correspond plutôt à un lieu de passage et de rassemblement. Outre le Square Cabot, il y a uniquement deux minuscules places publiques, Hector Toe-Blake et Henri-Dunant, qui offrent un espace s'adressant davantage aux enfants de 0-3 ans.

Le maire de Montréal et de l'arrondissement de Ville-Marie, monsieur Denis Coderre, a affirmé à plusieurs reprises que le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants offre une bien meilleure opportunité pour créer un espace vert plus central. Toutefois, la communauté demeure sceptique face à cette éventualité étant donné les énormes attentes financières du vendeur et du promoteur pour ce site. Les membres de la Table ont récemment rencontré les futurs acquéreurs du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants. Ces derniers ne semblent pas intéressés à l'idée d'y instaurer un espace vert significatif puisque déjà contraints d'inclure du logement social et un centre communautaire et culturel. Ils souhaitent plutôt aménager des condominiums, un hôtel et une résidence privée pour personnes âgées, et ce, sur un site encore plus petit en mètres carrés que le terrain des Franciscains.

Selon les membres de la Table Interaction du quartier Peter-McGill, le terrain des Franciscains demeure la seule option pour construire un large parc significatif pour le quartier, sans avoir à recourir à la démolition de bâtiments existants.

L'aménagement d'un parc public sur ce site, outre le fait de répondre aux besoins des milliers de résidents, familles et aînés qui y habitent, permettrait de préserver un espace vert majeur, sur la falaise St-Jacques, en complément de l'esplanade Ernest-Cormier, et venant compléter la coulée verte proposée dans le PPU des Grands-Jardins. Un tel lieu de verdure permettrait aussi de mettre en valeur les deux maisons patrimoniales dans leur environnement original et protégerait ce qui demeure le dernier terrain boisé du secteur. Les deux petits parcs enclavés dans le projet, proposés conjointement par les promoteurs et les Pères franciscains, ne répondent nullement aux réels besoins de la communauté, et ce, malgré l'intérêt de la Ville de Montréal et des fonctionnaires de l'arrondissement à récupérer ces espaces (20% de l'ensemble du terrain). Le premier parc sur le boulevard René-Lévesque constitue un espace contemplatif visant à commémorer la présence des Franciscains sur ce site. Le deuxième est une petite enclave ombragée entre les terrains, la rue du souvenir et les voies de chemin de fer, peu visible et peu accessible sauf pour les proches résidents.

5. PORTRAITS DU QUARTIER

Familles en hausse : besoin d'aires de jeux et de sports

Le nombre de familles est en hausse dans le quartier. Entre 2006 et 2011, le nombre d'enfants de 0 à 4 ans a cru de 30%. Toutefois, le manque d'installations appropriées pour assurer une qualité de vie des familles pousse plusieurs d'entre elles à quitter le quartier lorsque les enfants atteignent l'âge de 5-9 ans. Par manque d'installations appropriées, la Table entend la mise en place dans le quartier même de divers services essentiels comme une école primaire, du logement social et abordable, un centre communautaire et une bibliothèque, des parcs et espaces verts publics. Le manque d'espace vert est, quant à lui, un enjeu de taille dans le quartier et le terrain des Franciscains est notre dernière opportunité pour créer un espace où se côtoient, à travers le jeu et la détente, jeunes et moins jeunes.

Les membres de la Table Interaction du quartier Peter-McGill ont la ferme conviction qu'un quartier comprenant une mixité sociale est un gage de durabilité et de développement harmonieux. L'équipe de la Table croit sans réserve que le centre-ville est un endroit d'attrait pour les familles, si seulement on pouvait y aménager davantage d'espaces publics. La proximité du lieu de travail, des lieux culturels tels les musées, les théâtres et les salles de spectacle et les espaces patrimoniaux, en font un quartier de prédilection pour les familles portées vers le savoir et le partage culturel. Par surcroît, nombreuses sont les familles immigrantes qui s'établissent dans le centre-ville de Montréal, avec leur riche bagage culturel.

Pauvreté et isolement : besoins d'espaces publics gratuits

Contrairement à la croyance populaire, le quartier Peter-McGill est également aux prises avec de nombreux facteurs de pauvreté:

- Après impôts, 42,3 % des résidents vivent sous le seuil de faible revenu, comparativement à 22,8 % à Montréal;
- On retrouve un faible taux d'emploi dans le quartier, soit 51,9 %, comparativement à 58 % à Montréal: le Village Shaughnessy (partie sud) étant davantage affectée par un faible taux d'emploi;
- Le revenu médian des ménages est de 29 902 \$ par an, comparativement à 38 201 \$ à Montréal;
- La proportion de ménages locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger s'établit à 56,8 % dans Peter-McGill, comparativement à 38,4 % à Montréal. La proportion de ménages locataires qui consacrent plus de 50 % de leur revenu à se loger s'établit pour sa part à 39,4 %, comparativement à 18,7 % à Montréal;
- Enfin, 76,4 % des logements du district sont situés dans des immeubles de cinq étages et plus, comparativement à 12,9 % à Montréal. Ce type d'immeubles contribue à l'isolement de nombreuses familles, notamment des familles immigrantes, du quartier.

Aux facteurs de pauvreté s'ajoute donc le facteur d'isolement. Le peu d'espaces publics et le fait que trois quarts de la population vivent dans des immeubles de 5 étages et plus contribuent à fragiliser un grand pan de la population. Les familles, aînés et résidents du quartier qui vivent dans ces conditions de pauvreté et d'isolement ne peuvent se payer des programmes de sports privés et ont besoin d'avoir accès à des espaces publics gratuits.

6. ENJEUX POUR LES RÉSIDENTS

Opportunité de développement de condominiums ailleurs

Tel que mentionné plus haut, il est estimé que le quartier recevra 8 990 nouveaux résidents au cours des trois à cinq prochaines années. Les développements importants en chantier ou à venir dans le quartier - le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants avec plus de 500 unités prévues; le Séville tout juste terminé; les tours sur Ste-Catherine, l'une en face de la rue Chomedey et l'autre au coin de Lambert-Closse et le Quartier des Gares (voir annexe 1), nous montrent que c'est par milliers que vont se construire les unités de condominium dans un avenir proche.

Ces exemples visent à démontrer que des opportunités de développement de condominiums existent déjà partout ailleurs sur le territoire et que notre souhait de

préserver un seul de ces sites, dans une zone encore protégée du développement immobilier massif, est tout à fait justifié.

Îlot de chaleur et pollution

Par ailleurs, la mise en place d'un grand parc public et la préservation du terrain boisé du secteur contribueront à réduire les îlots de chaleur du quartier (voir carte en annexe 2). La préservation du terrain des Franciscains maintiendra sa fonction de zone tampon entre l'autoroute Ville-Marie et le quartier. Les arbres permettent d'étouffer non seulement le bruit des véhicules et de la ligne de chemin de fer mais absorbent aussi les émanations et les particules fines qui s'en dégagent.

Bien que la trace au sol du projet de deux tours soit minimale, comme l'ont décrit conjointement les promoteurs et les fonctionnaires de l'arrondissement, la présence additionnelle de centaines de résidents et de voitures va nécessairement contribuer à l'augmentation des îlots de chaleur du centre-ville. L'électricité et le chauffage utilisés par les résidents, la venue en voiture de nombreux visiteurs vont assurément faire augmenter ce phénomène déjà bien présent dans le secteur.

Problèmes de circulation

Le maintien d'un parc de proximité empêchera aussi l'arrivée massive de véhicules dans ce secteur. De notre point de vue, l'arrivée de plusieurs centaines de résidents dans le secteur du boulevard René-Lévesque, à la jonction de l'autoroute 720, risque fort d'aggraver les problèmes de circulation déjà existants. En effet, des bretelles de l'autoroute 720 débouchent directement sur les rues résidentielles de Saint-Marc, Overdale/Lucien l'Allier et Du Fort nuisant ainsi à la sécurité des résidents et passants.

Accès sécuritaire au parc des Franciscains

Bien que le terrain des Franciscains ne soit pas idéalement localisé, vu la nécessité de traverser le boulevard René-Lévesque pour s'y rendre, nous estimons que l'arrondissement de Ville-Marie possède tous les outils pour rendre sécuritaire l'accès à un éventuel parc. À titre d'exemple, le parc Jeanne-Mance, situé dans l'arrondissement du Plateau, a été aménagé aux abords d'une avenue très passante, l'avenue du Parc, et malgré cela, il est un des parcs les plus utilisés et sécuritaires de la ville.

Distance du parc du Mont-Royal

Enfin, pour contrer l'idée que les habitants du centre-ville bénéficient d'un accès direct et facile au Mont-Royal, pour se détendre ou jouer, nous rappelons aux commissaires que l'accès au Mont-Royal pour les résidents du Village Shaughnessy est très difficile, vu sa distance et son inaccessibilité. Pour une maman en poussette, une personne âgée ou à mobilité réduite demeurant aux alentours des métro Guy ou Atwater, il est très ardu de se rendre au Mont-Royal étant donné la côte abrupte à monter. Les résidents du

secteur Shaughnessy ont plutôt besoin d'espaces de proximité où ils peuvent se rendre à pied tous les jours.

7. PROPOSITIONS DE LA TABLE

La Table Interaction du quartier Peter-McGill termine son mémoire avec les propositions suivantes :

- o **Elle réclame** la création d'un large parc public pour l'ensemble de la communauté, en accord avec les politiques des grandes métropoles nord-américaines qui encouragent un centre-ville habité.
- o **Elle demande** de participer à la prise de décisions qui concernent l'évolution du milieu de vie dans le quartier.
- o **Elle offre** sa collaboration pour une consultation publique visant à déterminer la façon d'aménager cet espace vert, convivial et public.

8. CONCLUSION

À la suite de l'adoption par l'arrondissement de Ville-Marie de l'article 89 dans le cadre de la demande pour le changement de zonage du domaine des Franciscains, les résidents du quartier Peter-McGill n'ont pu exprimer par voie de référendum leur opposition au projet de développement et, ainsi, protéger l'ensemble du terrain des Franciscains, incluant l'unité de paysage de villas de campagne.

Madame et messieurs les commissaires, à travers ce mémoire, nous espérons vous convaincre des besoins criants des résidents et usagers de notre district. Nul doute que vos recommandations auront un impact majeur sur le type de centre-ville dont les Montréalais veulent se doter et où ils veulent vivre.

Les premiers à subir l'impact du développement immobilier intensif doivent être les premiers à avoir accès à des espaces de répit : parc, terrain de jeux et de détente. Le terrain des Franciscains est NOTRE dernière opportunité permettant d'avoir un espace vert et récréatif significatif dans le quartier.

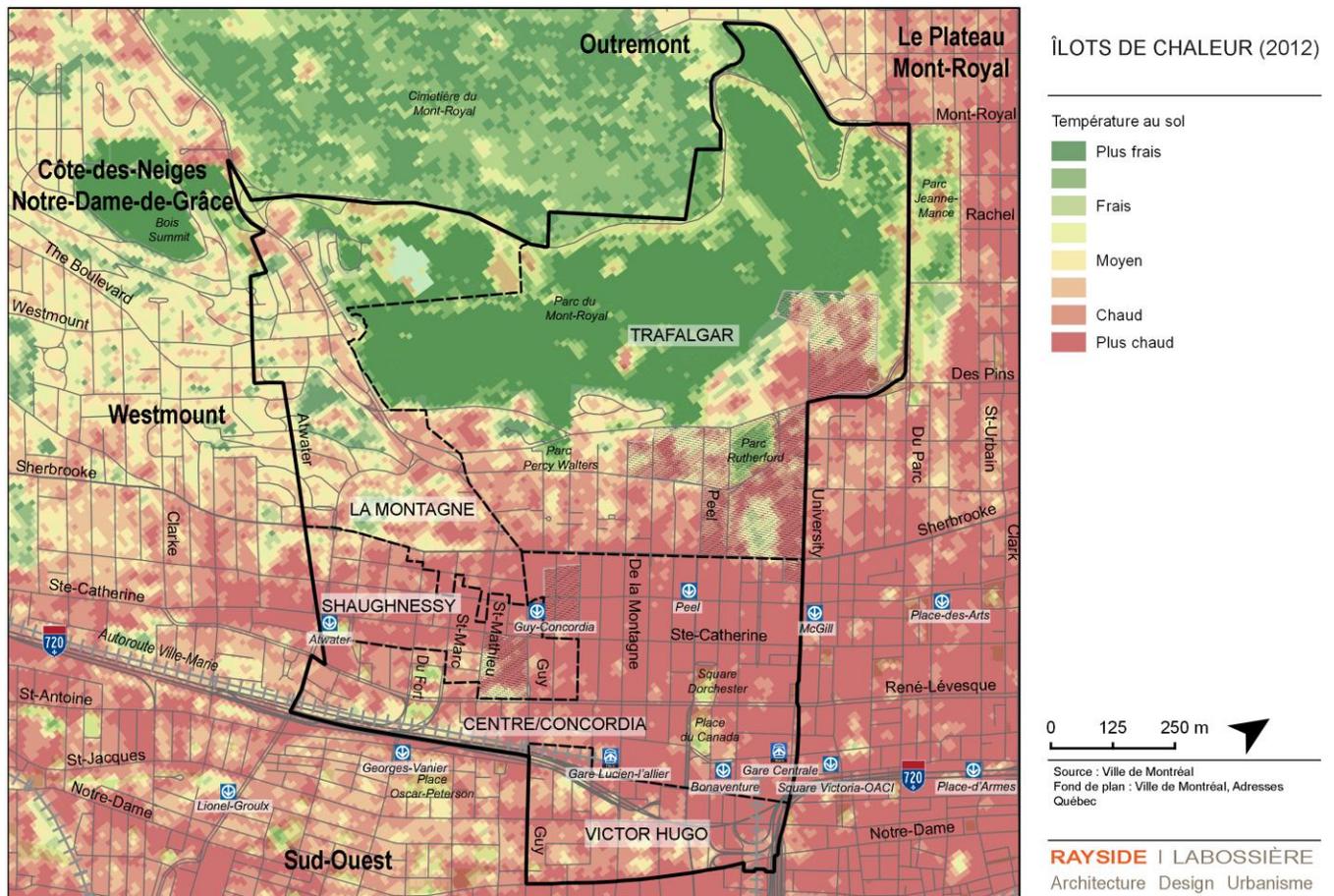
ANNEXES

Annexe 1:



Aménagements à venir dans le centre-ville, tels que proposés dans le Programme Particulier d'Urbanisme du Quartier des Gares 2015.

Annexe 2:



Carte réalisée par la firme Rayside-Labossière, représentant les îlots de chaleur dans le quartier Peter-McGill.