

Mémoire de l'Opération populaire d'aménagement
Présenté dans le cadre de la consultation publique sur le
projet Nordelec

16 février 2012



1- Présentation de l'OPA

L'Opération populaire d'aménagement (OPA) a débuté ses travaux en 2004, par un diagnostic sur le quartier et un vaste exercice d'aménagement réalisé sur le terrain. Près de cent quarante citoyens, soutenus par des urbanistes, des géographes et des architectes bénévoles, ont participé à cette action de prise en main de l'aménagement urbain. L'OPA a donné lieu à quelques cent cinquante propositions visant l'amélioration de l'environnement, du cadre de vie et des conditions de santé de la population du quartier.

Ces dernières années, le comité de coordination de l'OPA de la Table Action-Gardien a initié un vaste chantier d'analyse et de réflexion sur les parcs, les espaces verts et les équipements collectifs du quartier. Les organismes impliqués (l'Éco-quartier, la Clinique communautaire, la Société d'histoire) ainsi que les citoyens membres du comité de coordination de l'OPA, ont développé une grande expertise et une fine connaissance du territoire qui doit être prise en compte.

2- L'aspect du projet sur lequel porte notre intervention

Le présent mémoire analyse la contribution du projet Nordelec au quartier, au chapitre des parcs et espaces verts. Nous voulons démontrer que la contribution du projet en termes de parcs et d'espaces verts est totalement insuffisante et inappropriée compte tenu du contexte dans lequel s'inscrit ce projet et de la pression supplémentaire qui viendra s'ajouter sur les équipements existants.

C'était vrai au moment où le projet a été soumis pour la première fois en consultation en 2006¹, c'est encore plus vrai aujourd'hui avec l'augmentation du nombre de logements prévus au projet. Les modifications apportées au projet initial, et plus particulièrement l'ajout de 300 unités de logements, nous obligent à intervenir de nouveau pour réitérer avec encore plus de vigueur la nécessité de créer un nouvel espace vert PUBLIC.

Il est important de rappeler les différents rôles joués par les parcs et espaces verts PUBLICS en milieu urbain, indispensables pour assurer une certaine qualité de vie et améliorer les conditions de santé. Ces espaces sont des lieux de loisirs, de détente et de jeux. Ils procurent un certain répit de l'activité urbaine. Ce sont aussi des lieux de rencontre et de socialisation qui favorisent l'esprit de communauté et le tissage de liens entre les résidents. Ils jouent un rôle incontournable sur les conditions de santé de la population puisqu'ils améliorent la qualité de

¹ Action-Gardien (2006), Le projet Nordelec du groupe El-Ad : pour un développement qui respecte la population et l'identité du quartier Pointe-Saint-Charles, mémoire présenté à l'OCPM.

l'air², permettent de contrer la hausse de température et les épisodes de chaleur extrême qui ont des impacts sur la santé, plus particulièrement chez les personnes plus vulnérables (personnes âgées, très jeunes enfants, personnes atteintes de maladies chroniques). Évidemment, dans des secteurs touchés par le phénomène d'îlots de chaleur, comme c'est le cas du secteur dans lequel s'insère le projet Nordelec, la présence d'espaces verts en quantité suffisante est d'autant plus vitale.

3- Contexte dans lequel s'inscrit le projet

Nous croyons que l'Office de consultation publique de Montréal doit connaître la situation du quartier au chapitre des parcs, et plus particulièrement le secteur nord-est où se situe le projet Nordelec, pour être en mesure de se prononcer sur la contribution du promoteur El-Ad.

3.1 Superficie de parcs et espaces verts insuffisante dans le quartier

Le quartier Pointe Saint-Charles compte une superficie totale d'espaces verts d'environ 26 hectares³ pour une population de 14 025 personnes⁴ (Statistiques Canada, données du recensement de 2006). On obtient alors un ratio d'environ 1,8 hectare pour 1000 habitants, ce qui est largement insuffisant si on se fie aux normes urbanistiques que proposent plusieurs organismes, soit un ratio de 4 hectares pour 1000 habitants⁵. Il reste peu d'espaces disponibles pour créer de nouveaux espaces verts, d'où l'importance de créer ces espaces au sein des différents projets immobiliers.

La desserte en parcs et espaces verts à Pointe-Saint-Charles est déficiente en quantité, en qualité et en superficie⁶. Dans son plan directeur des parcs et espaces verts, suite à l'analyse de

² Les espaces végétalisés absorbent du dioxyde de carbone et captent d'autres contaminants, de même que les poussières et particules fines, améliorant ainsi la qualité de l'air. Source : Nature Québec, Nature et fraîcheur pour des villes en santé, avril 2001, lien Internet :

http://www.naturequebec.org/ressources/fichiers/Biodiversite/Ilotsdefraicheur/Fi11-04_Ilots_fiche1_web.pdf

³ SODEM, Besoins en équipements et services pour le quartier Pointe-Saint-Charles, mars 2009. Ce calcul exclut le parc linéaire du canal Lachine compte tenu qu'il s'agit d'un parc d'envergure montréalaise.

⁴ Action-Gardien (comité Opération populaire d'aménagement), Ratio de parcs et espaces verts par habitant à Pointe-Saint-Charles, 2011.

⁵ Département de santé publique de San Francisco (Healthy Development Measurement Tool) et The National Recreation and Park Association

⁶ Action-Gardien (comité Opération populaire d'aménagement), 2011, Mémoire déposé au conseil d'arrondissement du Sud-Ouest – Contribution au plan directeur sur les parcs et espaces verts, 13p.

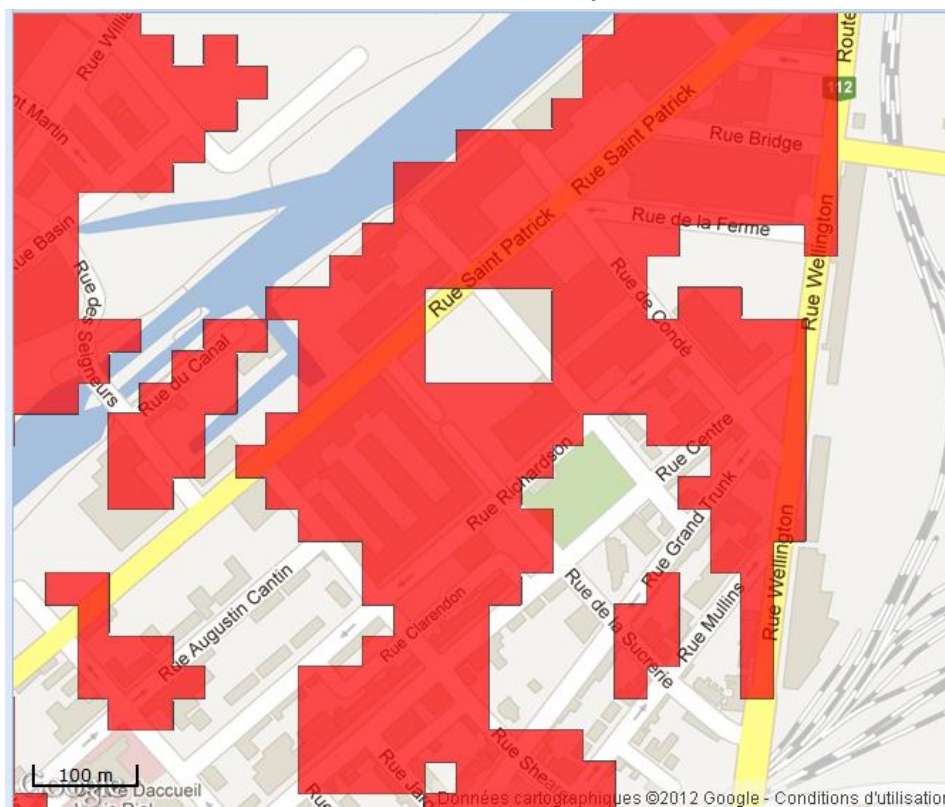
la desserte en parcs et espaces vert, l'arrondissement Sud-Ouest affirme qu'il y a une déficience en parcs de quartier pour Pointe-Saint-Charles ⁷.

Ce ratio ne cesse de diminuer avec la multitude de nouveaux projets immobiliers qui se développent dans le quartier, la plupart du temps, sans aucune contribution pour augmenter la superficie en parcs et espaces verts. De par son ampleur, le projet Nordelec et ses 1 300 unités viendra ajouter une pression énorme sur les équipements existants. Sans compter les autres projets immobiliers qui verront aussi le jour dans ce secteur.

3.2 Un secteur avec plusieurs problématiques : déficiences de parcs, des besoins non répondus, une problématique d'îlots de chaleur, etc.

Le nord-est du quartier, où se situe le projet Nordelec, subit de nombreuses nuisances. C'est une zone très affectée par les îlots de chaleur, cernée par la voie de camionnage sur Saint-Patrick au nord et par la rue Wellington, une artère secondaire très fréquentée, au sud.

Carte îlots de chaleur secteur nord-est du quartier Pointe-Saint-Charles



Source : Institut national de santé publique du Québec, http://geoegl.msp.gov.qc.ca/inspq_icu/

⁷ Arrondissement Le Sud-Ouest, 2011, Plan directeur sur les parcs et espaces verts (document non officiel sujet à changement), p. 15 et 26.

Dans ce contexte, les îlots de fraîcheur et de détente sont essentiels à la qualité de vie et aux conditions de santé de la population.

À l'exception du canal qui est de propriété fédérale et un parc d'usage métropolitain, Joe Beef est le seul parc de voisinage pour tout ce secteur du quartier. Quant au Square St-Patrick, il est en périphérie du quartier à côté du pont Wellington et on ne peut pas compter que les personnes âgées ou les familles vont le fréquenter en grand nombre pour des questions de sécurité entre autres.

3.3 Le parc Joe-Beef peine à répondre aux besoins actuels

Présentement, le parc Joe-Beef répond à quelques besoins :

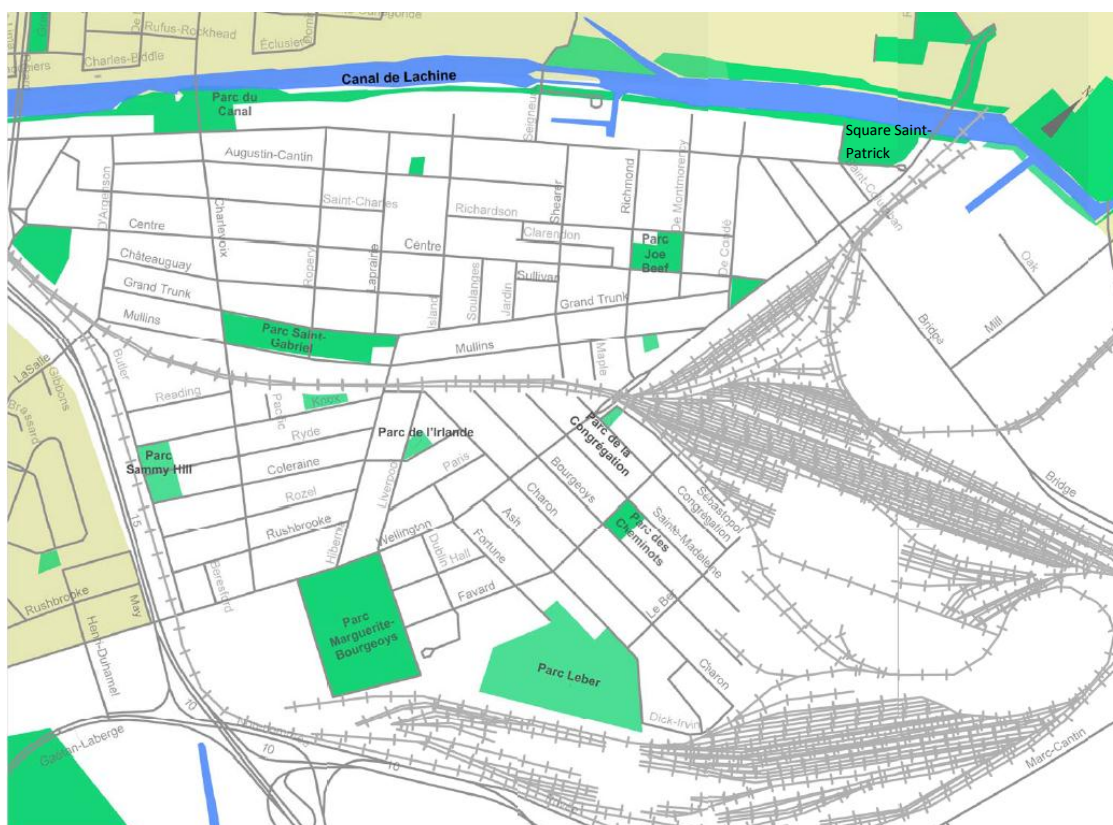
- Le parc est utilisé comme terrain de mini-soccer. Les buts y ont été installés suite une demande issue de la communauté et la pratique du soccer répond à un besoin.
- L'espace est propice à l'organisation d'activités de quartier comme le marché Joe-Beef.
- L'aire de jeu pour enfants offre plusieurs équipements et est très fréquentée. Elle ne peut être démantelée tant que l'offre de jeu n'est pas rehaussée au carré Hibernia.

Toutefois, le parc Joe-Beef ne répond pas à d'importants besoins. À proximité, on retrouve plusieurs habitations pour aînés : la tour d'habitations Montmorency et la Cité des bâtisseurs (OBNL) présentement en construction. Il y a une demande significative pour des aménagements intergénérationnels (équipements pour les familles et les aînés) qui n'est toujours pas comblée à l'heure actuelle à cause du manque d'espaces verts. Il est impératif d'agrandir le parc Joe-Beef pour répondre aux besoins des résidents actuels et futurs.

Le projet Nordelec viendra ajouter énormément de pression sur la situation actuelle, avec la présence d'environ 2 000⁸ nouveaux résidents, l'augmentation de la circulation automobile, la densification du cadre bâti, l'augmentation de l'effet îlot de chaleur, etc. Dans ce contexte, des conflits d'usage sont à prévoir dans le parc Joe Beef si celui-ci n'est pas agrandi.

⁸ En calculant 1,5 personne par unité de logements (1,5 X 1300), on obtient 1950. Ceci est une estimation conservatrice. Nous arrondissons donc à 2000.

Carte du quartier Pointe-Saint-Charles avec les parcs et espaces verts



Source : Action-Gardien, 2009

4- Le projet Nordelec aura pour effet de diminuer le ratio de parcs et d'espaces verts par habitant, déjà insuffisant

Si on estime à 2000 le nombre de nouveaux résidents qu'amènera le projet Nordelec, on évalue que le ratio de parcs et d'espaces verts pour 1000 habitants va diminuer de 0,2 hectares.

Population Pointe-Saint-Charles 2006	Nouveaux résidents projet Nordelec	Total
14 025	2 000	16 025

Superficie espaces verts Pointe-Saint-Charles	Calcul du ratio projeté pour 1000 habitants avec la construction du Nordelec	Ratio pour 1000 habitants
26 hectares	$(26 / 16\ 025) \times 1000$	1,6 ha

Afin de maintenir le ratio de parcs et d'espaces verts par habitant actuel (1,8 ha/ 1000 habitants), il faudrait que le projet Nordelec prévoit au minimum la création d'un parc PUBLIC d'une superficie minimale de 0,2 hectare, ce qui correspond environ au tiers de la superficie actuelle du parc Joe-Beef (0,574 hectares⁹).

5- Une contribution à l'origine insuffisante

Lors de l'adoption du projet en 2006, la seule contribution au chapitre des parcs et espaces verts a été une compensation de 300 000 \$ du promoteur El-Ad aux fins d'aménagement de parc dans le quartier Pointe-Saint-Charles.

D'une part, c'est un montant d'argent totalement insuffisant pour équiper adéquatement un parc, dans un secteur où, avec l'ensemble des projets immobiliers à l'horizon, surviendra des conflits d'usage.

D'autre part, aucun ajout d'espace vert PUBLIC prévu ne permet de maintenir le ratio actuel de parcs et espaces verts par habitant. Au contraire, avec la construction du projet Nordelec, ce ratio diminuera de 1,8 ha / 1 000 habitants à 1,6 ha / 1 000 habitants. La construction du projet Nordelec ne fera donc qu'ajouter de la pression sur les espaces verts existants.

Enfin, on ne peut considérer les espaces verts PRIVÉS tel que toits, terrasses et cours intérieures, comme une contribution en termes d'espaces verts pour le quartier. La cour intérieure proposée par le promoteur El-Ad représente un symbole de fermeture sur le quartier.

Nous déplorons le fait que, dans le cas d'un projet de grande densité et superficie comme le Nordelec, l'arrondissement se soit contenté d'accepter des compensations financières pour financer l'aménagement d'un parc existant au lieu d'augmenter, ou du moins maintenir, le ratio de parc par habitant pour le quartier.

Une augmentation du nombre de résidents prévus au projet initial rend cette contribution plus que jamais insuffisante

Or, alors que la révision du projet implique l'ajout de 300 unités de logements et aucune contribution supplémentaire au chapitre des parcs et espaces verts, il nous apparaît

⁹ SODEM, Besoins en équipements et services pour le quartier Pointe-Saint-Charles, mars 2009.

incontournable que l'arrondissement Sud-Ouest exige du promoteur la création d'un nouvel espace vert.

6- Résumé de nos recommandations

Compte tenu :

- Des nuisances actuelles dans ce secteur (îlots de chaleur, voie de camionnage, artère secondaire)
- Du déficit de parcs et espaces vert et de l'incapacité de ces espaces à répondre aux besoins actuels du voisinage, notamment ceux des aînés
- De l'importance de maintenir et d'augmenter le ratio d'espaces verts par habitant, déjà insuffisant
- De la pression supplémentaire que viendra ajouter le projet Nordelec à la situation actuelle (1 300 logements, circulation automobile, densification)

En maintenant la compensation convenue en 2006, la seule option afin que ce projet propose une contribution acceptable pour la communauté au chapitre des parcs et d'espaces verts est la création de nouveaux espaces verts PUBLICS sur le site du projet Nordelec, dans le prolongement du parc Joe-Beef.

Nos recommandations :

- Création d'un nouveau parc PUBLIC sur le site (îlot B), en lieu et place du parc privé, de façon à prolonger et agrandir le parc Joe Beef. Ceci obligera à revoir l'implantation des bâtiments au niveau de l'îlot B.
- Création de couloirs piétonniers et cyclables entre le canal Lachine et le quartier, tel qu'exigé par l'arrondissement Sud-Ouest dans le cadre des projets immobiliers aux abords du canal Lachine, et en cohérence avec son plan directeur sur les parcs et espaces verts.