

MEMOIRE

**CONCERNANT LE PROJET DE REDEVELOPPEMENT RESIDENTIEL
DE MIRELIS**

PRESENTE PAR

**FRANCES FOSTER, ARTISTE
PATRICIA LUCAS, RETRAITEE**

**ENVOYE LE 29 NOVEMBRE 2012, A M. GILLES VEZINA, ATTACHE DE
RECHERCHE ET DE DOCUMENTATION DE L'OCPM**

Nous : Frances Foster et Patricia Lucas

Nous ne sommes pas complètement en faveur du projet Mirelis, d'après la proposition de jardin, de espaces de stationnement et de commerces, pour les alentours de la rue Saint-Zotique ouest, tel que projeté pour le quartier duquel nous sommes résidents, et nous avons de sérieuses questions sur l'impacte dans le future pour la qualité de vie des résidents de ce secteur.

Moi, je suis une artiste, Frances Foster, qui vit et travail dans ce quartier – Marconi-Alexandra – rue Saint-Zotique ouest, entre les rues Jeanne-Mance et de l'Esplanade, et tout récemment Patricia Lucas a déménagé dans ce même édifice.

J'occupe dans cet immeuble un espace de résidence et atelier depuis 20 ans. J'aime vivre dans ce quartier, comme artiste, à cause de cette zone mixte de résidences, d'industries et des espaces commerciaux. Chaque jour, après les heures d'affaires des usines et des PME, et durant les fins de semaine les rues deviennent très calmes et tranquilles. Ceci, fait désormais partie de ma vie depuis 20ans. Je regarde à travers ma fenêtre et je sens le poids de l'Histoire et la diversité des gens.

Un groupe d'artistes du Saint-Zotique, il y a presque 18 ans, a lutté pour le droit à un loyer abordable pour les locataires de notre immeuble, et nous avons gagné notre cause. Depuis, je suis très chanceuse de pouvoir vivre et travailler dans mon atelier, sans grands soucis d'augmentation exagérée de loyer et toujours inconnue. Maintenaient, avec la proposition de projet Mirelis et l'ajout de 275 nouveaux condos de plus dans le secteur, la problématique d'accès à des logements à loyer modique et l'obtention des espaces d'ateliers avec des loyers également abordables pour les artistes devient de plus en plus crucial.

C'est pourquoi nous sommes inquiètes par la proposition de projet Mirelis, puisque nous ne connaissons rien sur les espaces de location commerciaux proposés : loyer, locations à quelles fins etc.

Au long de tous ces années, je me suis questionnée pour combien de temps mon quartier, avec son charme industriel (dans mon opinion), allé résister aux assauts des spéculateurs et aux développements de condos.

Les rues vides et la paix après 17 heures commence à devenir peu à peu un lointain souvenir.

Après toutes ces années de calme, la fermeture des usines a apporté dans le quartier des changements donc, la construction de condos que paraît servir seulement à faire des profits. J'ai vu des résidents de long date être obligés de quitter leurs logements pour faire place à des développements rapides de condos qui sont presque aussitôt revendus et qui font disparaître le moindre pouce carré de verdure, sans que les constructeurs se soucie de planter un seul arbre en retour.

Cet été, nous avons eu notre premier aperçu de ce que le futur nous réserve, avec l'arrivée du Bar Alexandra-Platz (BAP) sur la rue de l'Esplanade au nord de Saint-Zotique. Sans aucun avis ou consultation des résidents du secteur, le BAP s'est installé soudainement, démontrant un flagrant manque de transparence. De plus, le propriétaire a eu un permis de construction de terrasse sur le trottoir, une fois de plus sans consultation des résidents et a opéré dans le non respect de la loi sur le nombre de personnes sur un même lieu commercial.

Les heures d'ouverture de la terrasse étaient durant toute cette période de 16 heures à

1 heure du matin, les fins de semaine souvent jusqu'à 4 heures du matin, avec la clientèle confraternisant dans la rue en parlant, riant ou criant haut et fort, sans se soucier que le bruit produit pouvait déranger les résidents de toutes âges du secteur. Ne parlons même pas des voitures...

Cet exemple, avec son impacte traumatisant pour les résidents de la rue Saint-Zotique et alentours rapprochés, démontre ce que peut arriver quand les propositions de changement au plan urbaniste du secteur ne sont

pas claires et transparentes. Voilà, pourquoi nos réticences et préoccupations sur les espaces commerciaux.

Nous réalisons avec le projet Mirelis que le secteur Marconi-Alexandra fait partie intégrante maintenant du développement du campus Outremont, apportant de surcroît des considérations de trafic, commerces, etc. Toutefois, et malgré nos grandes préoccupations à ce sujet, nous avons à cœur la sauvegarde d'une partie verte de terrain en friche, appartenant à CP, l'ancienne voie ferrée, un magnifique petit coin plein de faune et de flore établies et vivant dans ce terrain depuis fort long temps et que mériterait être répertoriés.

Ce rectangle de terrain en friche qui se trouve en sandwich à l'arrière du projet Mirelis, garde le charme de son aspect « sauvage » pour les résidents que vivent et travaillent dans ce quartier, pour plusieurs depuis de 20 ans, et que sont en grande majorité des artistes (des peintres, des écrivains, des poètes, des architectes) et que prend des allures d'oasis loin des turbulences et stress du quotidien pour la quête d'inspiration, de réflexion, de rêve dans une nature qui disparaît de plus en plus du milieu urbain. Nous avons observé, dans ce petit espace, fort étonnamment, une quantité et variété d'espèces. Tel que mentionné ultérieurement cet espace mériterait qu'y soit fait une récolte de données des insectes, oiseaux (exemple : parulines, espèce en danger), des mammifères et j'en passe. Bien sûr, tout ceci ne fait point partie des préoccupations ni des études du projet Mirelis. C'est compréhensible et c'est pourquoi nous avons à cœur cet Espace.

Nous sommes rentrées en contact avec les *Amis du Champs des possibles*, qui ont réussi à créer et à maintenir un espace vert dans le quartier Mille-End tout à fait similaire à ce que nous avons ici dans le quartier, et à recenser les espèces qui se trouvent sur leur terrain. Très enrichissant, je vous assure.

Depuis la fin du siècle XX, des nouvelles façons de voir les espaces verts s'est développée. Ainsi, cet espace en friche, même pas énorme, pourrait devenir un espace « forêt urbaine », tel que l'on peut avoir en exemple de villes comme Bruxelles, et ici bien proche de nous à l'Île-Bizard où en

collaboration avec des ornithologues a été mis à profit cette idée de **forêt urbaine** :

... un concept récent qui se différencie de la notion de parc urbain, né à la fin du XXe siècle, principalement au Canada et dans les villes abritant de vastes parcs boisés.

Les forêts urbaines sont soit :

- *des boisements anciens présents avant l'accroissement urbain (et ensuite ouvert au public ou non)*
- *des boisements (re)plantés ou artificiellement créés (sur des friches par exemple, ou créé comme jardin urbain,*
- *des forêts périurbaines*

La forêt urbaine est aussi un lieu de premier contact avec la nature pour bien des enfants

Les habitants, les aménageurs, urbanistes et élus locaux leur accordent une valeur environnementale (eau, air, sol), sociale.... (Alain Baeriswyl, Forêt urbaine : forêts dans la ville, Jan. 2011. internet)

Ce vieux petit chemin de fer, de CP, pourrait devenir ainsi, avec le temps et des efforts consentis, un petit écomusée naturel, un exemple didactique de respect de l'environnement pour les résidents plus jeunes et un lien avec la vie « sauvage » en milieu urbain.

Dans le plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Ville de Montréal on peut trouver ceci :

*« ...the plan will also preserve and enhance ecoterritoires consisting of natural environnements of interest, especially wooded areas, by promoting their harmonious integration with urban developments... »
Master plan, Montréal, part 1. ch. 1 p. 3,4*

Quelques résidents utilisent ce chemin (les derniers 5ans) comme un vraie lieu d'aventure et autres comme moi pour m'éloigner et sentir la présence

d'un autre pouvoir que celui des briques et du ciment. C'est, également, une joie pour les chiens, puisque le terrain est rugueux et dénivellé et ils peuvent y courir à leur volonté et jouer à leur guise, sans inquiétudes pour leurs maîtres.

La proposition éventuelle de piste cyclable à cet endroit, à nos yeux ne nous paraît pas très appropriée, puisque le chemin deviendrait, une piste pour des cyclistes pressés qui font des courses de vitesse pour arriver à leur travail ou à leurs maisons, à l'exemple de ce qui se passe sur le chemin qui borde la ligne de train, à nord de Van-Horne et Home Depot. Les passants qui marchent ont tout intérêt à faire attention, s'ils ne veulent pas se faire accrocher, dans ce chemin il n'y a point d'espace pour rêver...

Bref, c'est pourquoi nous avons tant à cœur la sauvegarde de ce tout petit boisé qui occupe en diagonal l'espace entre la rue Beaubien et Saint-Zotique et ce trouve derrière le projet Mirelis. Cet espace laisserait aux rêveurs, aux poètes et aux artistes de la place le loisir de s'y perdre dans leurs pensées sans le stress de se faire blesser ni celui de la ville. Un moment de répit pour Tous.

AUTRES PRÉOCCUPATIONS EN RELATION AVEC LE PROJET MIRELIS :

Nous voulons savoir :

1. L'IMPACTE DU PROJET MIRELIS SUR MARCONI-ALEXANDRA

- Taxes
- Trafic
- Bruit: diurne; nocturne
- Permis commerciaux, heures d'ouverture
- Pollution

2. DEVELOPPEMENT DURABLE, ECOLOGIQUE ET ENERGIE ALTERNATIVE

- Recyclage de materiaux des anciens edifices
- Components chimiques des nouveaux materiaux a utiliser dans la reconstruction
- Transmission des odeurs, especialement, tabac, entre les unites D'habitation (isolation)
- Insonorisation

3. STATIONNEMENT

- Alternatives a l'utilisation du goudron pour la chaussee

RECOMMENDATIONS

1. Substiuer le penthouse de la section habitation social par d'autres unites sociaux ou par un jardin urbain sur le toit
2. Envisager d'installer un vrai 'toit-vert' (parce que un toit blanc est deja un prerequis
3. Prevoir la collecte des eaux de pluie, pour utilisation subsequent dans l'arrosage des jardins ou pour les toilettes
4. Prevoir l'isolation des edifices avec des produits a base de soya ou d'autres produits verts (non au formaldehyde, ou des produits toxiques similaires)
5. Reviser le nombre d'espaces de stationnement pour les visiteurs et substituer par des espaces verts ou plantations des arbres
6. Considerer plus d'espaces souterrain de stationnement
7. Prendre en consideration pour la chaussee de stationnement des dallages ajourees

8. Considerer des aires de compostage
9. Preserver **tous** les arbres matures qui limite l'aire de stationnement de la SAQ
10. Prevoir dans le future, d'accorder plus de temps aux citoyens pour remettre leurs memoires