



BRIDGE-BONAVENTURE : UNE OCCASION À SAISIR
POUR LA COMMUNAUTÉ MONTRÉALAISE !

Mémoire présenté par les
Services juridiques communautaires
de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne

À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

dans le cadre des consultations concernant
le secteur Bridge-Bonaventure

Montréal, le 25 septembre 2019

Table des matières

Introduction	3
1. Qui sommes-nous ?	3
2. Un développement en réponse aux besoins de la population, pas pour desservir les intérêts de promoteurs !	4
3. Besoin urgent de protéger le parc de logements locatifs	6
4. Pour une planification cohérente, selon une vision d'ensemble	8
5. Vision portée par notre communauté	8
6. Pour un milieu de vie résilient face à la crise climatique	9
7. Mobilité et accessibilité : priorité au transport actif et collectif et aux connexions avec le quartier	10
8. Habitation et milieu de vie au bassin Peel	12
9. Consolidation de l'emploi	14
10. Patrimoine et paysage	16
11. Parcs et accès aux berges	17
Conclusion et coordonnées	17
Annexe : Présentation des <i>Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne</i>	19

Bridge-Bonaventure : une occasion à saisir pour la communauté montréalaise !

Introduction

Pointe-Saint-Charles est un quartier tissé serré où la solidarité, l'action communautaire et la défense des droits ont pris racine depuis fort longtemps. Quartier ouvrier, quartier pauvre, quartier solidaire, on y ressent un profond sentiment de communauté. Nous sommes préoccupés par les aspirations qu'ont certains acteurs économiques et politiques pour notre quartier. Nous demandons à être partie prenante des décisions qui affecteront notre milieu et nos conditions de vie.

Le développement qui prendra forme dans le secteur Bridge-Bonaventure aura des conséquences sérieuses pour tout le territoire avoisinant et pour l'ensemble de la communauté montréalaise. Nous voilà à un carrefour historique où les prochaines décisions des divers paliers et organismes gouvernementaux seront cruciales pour l'avenir.

Notre organisme est membre de la corporation de développement communautaire Action-Gardien. Nous sommes impliqués dans la démarche collective pour concevoir une vision et des propositions d'aménagement pour le secteur Bridge-Bonaventure. Par le présent mémoire à l'OCPM, nous voulons vous partager nos préoccupations sur l'avenir du secteur et insister sur certains éléments contenus dans le mémoire collectif d'Action-Gardien.

1. Qui sommes-nous ?

Notre organisme, les Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne¹, est un organisme communautaire à but non lucratif et aussi un centre local d'aide juridique, sous le contrôle de la population locale. La mission de notre organisme est d'œuvrer à la reconnaissance, la protection et la défense des droits économiques et sociaux pour les populations défavorisées. Nous œuvrons dans les quartiers montréalais de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne depuis près de 50 ans. Notre organisme communautaire est par ailleurs voué à la défense collective des droits des personnes désavantagées économiquement.

Nous prenons le temps de souligner ici que nous pratiquons en droit du logement depuis notre création. Depuis près de 50 ans, nous représentons les locataires dans leurs litiges envers leurs propriétaires, qu'ils soient des propriétaires privés, l'Office municipal d'habitation de Montréal, des coopératives d'habitation, des organismes à but non lucratif d'habitation, des promoteurs souhaitant convertir en condo, etc. Nous en voyons de toutes les couleurs. Et nous sommes témoins des besoins criants en matière d'habitation. D'abord et avant tout, notre message est le suivant : le développement de tout secteur devrait se faire dans l'objectif premier de répondre aux besoins de la population du quartier et de la Ville. Il faut d'abord s'entendre sur les besoins, pour ensuite s'entendre sur la façon d'y répondre.

¹ En annexe se trouve une présentation plus détaillée de notre organisme, les Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne.

Notre territoire d'intervention

À titre de Centre local d'aide juridique, notre secteur d'intervention inclut l'entièreté du secteur Bridge-Bonaventure. Notre secteur d'intervention étant défini par notre accréditation émis par la Commission des services juridiques de 1974, il inclut « la Pointe St-Charles (délimitée par le Canal Lachine, l'autoroute Bonaventure, la rue Bridge et le fleuve Saint-Laurent) et la Petite Bourgogne (délimitée par le Canal Lachine, la rue Atwater, la rue Saint-Antoine et la rue Peel) ».

Notre expérience de défense des droits des personnes habitant dans ces secteurs de la ville nourrit notre réflexion, tant pour ce que nous souhaitons pour le secteur Bridge-Bonaventure, que pour ce qu'il faut absolument éviter.

Notre implication à Griffintown

Notre conseil d'administration est composé de 14 personnes, dont 10 citoyen.ne.s habitant dans Pointe-Saint-Charles ou à la Petite-Bourgogne (incluant Griffintown) et 2 représentant.e.s d'organismes communautaires provenant de chacun des 2 quartiers. Certains administrateurs de notre conseil d'administration sont résidents de ce que l'on appelle désormais le « Griffintown ».

Notre organisme est également membre de la Coalition de la Petite-Bourgogne, une table de concertation qui dessert aussi le secteur de Griffintown et nous participons activement à son comité « Aménagement et milieu de vie ». Les enjeux sont nombreux à Griffintown : manque d'accès aux services publics et communautaires, insuffisance d'espaces publics et de lieux de socialisation, transport en commun inadéquat, îlots de chaleur et vivre-ensemble difficile.

Notre expérience à Griffintown démontre que le développement qui a eu lieu dans ce secteur s'est fait en fonction des intérêts des promoteurs, avec peu de respect pour la communauté locale, et même pour les nouveaux résidents qui s'y sont installés. Nous sonnons la sonnette d'alarme à ce moment crucial qui orientera le développement qui transformera – encore une fois et à jamais – le secteur Bridge-Bonaventure.

2. Un développement en réponse aux besoins de la population, pas pour desservir les intérêts de promoteurs !

Pointe-Saint-Charles subit les contrecoups de la transformation rapide du quartier et des alentours, qui crée une forte pression sur la population. Avec les hausses de loyers et la rareté des logements locatifs abordables, le maintien dans les lieux n'est pas assuré tandis que la population à petit et moyen revenu se voit peu à peu exclure du quartier qui se gentrifie. Ce qu'il adviendra du secteur Bridge-Bonaventure sera déterminant pour l'avenir de notre quartier.

Notre organisme est particulièrement préoccupé par l'avenir des terrains fédéraux qui occupent une grande partie des abords du bassin Peel. Ce site, visé par Loto-Québec pour déménager le casino en 2005, est aujourd'hui convoité par les promoteurs Stephen Bronfman et Devimco pour y implanter un stade de baseball accompagné de tours à condos et à bureaux, d'hôtels, de lieux de consommation et de divertissement.

Nous nous opposons catégoriquement à ce mégaprojet et affirmons que tout projet implanté sur des terrains publics devra servir des intérêts collectifs. Dans le contexte actuel de gentrification et de prolifération de projets de développements immobiliers le long du canal de Lachine déconnectés des réalités locales, l'utilisation de terrains publics pour des développements au profit de promoteurs privés n'est pas une option. Pointe-Saint-Charles a une identité très distincte du centre-ville, qu'il faut respecter, et sa population a d'immenses besoins qu'il faut combler.

Les terrains de la Société Immobilière du Canada (SIC) constituent une opportunité unique de développer un milieu de vie à vocation publique et collective. Récemment, dans le cadre de la Stratégie nationale du logement, le gouvernement fédéral a annoncé une initiative qui prévoit l'utilisation de terrains et bâtiments excédentaires pour fin de logement social et abordable. Le Regroupement Information Logement (RIL) et les autres membres de la CDC Action-Gardien appellent donc les différents paliers de gouvernement à travailler conjointement pour se prévaloir de cette initiative afin de permettre la création d'un milieu de vie inclusif axé sur les besoins des ménages locataires, incluant logements communautaires, infrastructures collectives et emplois locaux.

Nous savons que la Ville de Montréal a émis un droit de préemption sur la propriété fédérale, afin de garantir que le futur développement inclura parcs, services publics et logements sociaux. Nous sommes conscient.e.s que ce nouveau levier est un rapport de force précieux pour la Ville afin de négocier des retombées pour la population auprès des promoteurs privés. Cependant, nous visons à inverser la logique actuelle de développement basée sur la quête du profit. Notre objectif n'est pas de négocier des retombées une fois les terrains privatisés, mais de développer l'ensemble du site en réponse aux besoins locaux et ceux des Montréalais.e.s, en partenariat avec des acteurs publics, parapublics, communautaires et de l'économie sociale.

Par ailleurs, le développement du secteur Bridge-Bonaventure doit être fait à l'échelle humaine. Les tours d'habitation ne créent pas un milieu de vie stimulant ni vivant. Rappelons que dans le cadre de notre mandat de Centre local d'aide juridique, nous représentons régulièrement des locataires devant les tribunaux, que ce soit à la Régie du logement, en appel à la Cour du Québec ou à la Cour Supérieure pour certains enjeux liés aux coopératives d'habitation.

De notre expérience terrain, nous concluons ceci : des coopératives ou des OBNL d'habitation dans d'immenses projets de centaines de logements rendent plus difficiles le vivre-ensemble. Il ne s'agit aucunement des conditions propices à la création d'un milieu de vie à échelle humaine. Une fois les profits réalisés et les promoteurs partis, c'est la Ville de Montréal, les services publics et les organismes communautaires qui doivent tenter le sauvetage. Ce sont les coopératives plus petites qui permettent la rencontre entre voisin.e.s, le bris de l'isolement et l'entraide.

Nous pouvons faire autrement. Nous croyons donc qu'il faut à tout prix éviter un développement dans le secteur Bridge-Bonaventure du même type que celui qui a métamorphosé le secteur Griffintown.

Nous demandons à la Ville de Montréal :

- de **refuser tout développement qui viendrait prolonger Griffintown dans notre quartier** (tours en hauteur dans le logique du centre-ville et condos de luxe);
- de **ne pas autoriser l'implantation d'un stade de baseball au bassin Peel;**
- de **protéger le secteur de la spéculation foncière** notamment par le maintien d'un zonage restrictif;
- de travailler de concert avec les autres paliers de gouvernement pour que les terrains fédéraux ne soient pas soumis à un appel d'offre au plus offrant, mais réservés pour **la création d'un milieu de vie réellement inclusif et à échelle humaine;**
- **d'user de tous les leviers disponibles à l'échelle municipale pour soutenir la réalisation d'un projet porté par la communauté de Pointe-Saint-Charles.**

3. Besoin urgent de protéger le parc de logements locatifs

La Ville doit adopter des mesures de protection du parc locatif avant de donner son aval à tout projet de développement dans ce secteur, étant donné la précarité de plus en plus grande des ménages locatifs sur le marché privé. Faute de telles mesures, le développement du secteur Bridge-Bonaventure, si près des zones habitées avoisinantes, se fera assurément au détriment des populations montréalaises précaires.

Le droit au maintien dans les lieux est la pierre angulaire du droit du logement au Québec. Il permet d'atteindre un certain équilibre entre le droit fondamental de se loger et la sacro-sainte libre disposition de la propriété privée. Ainsi, une personne locataire ne peut être évincée de son logement, sauf dans des cas précis prévus par la loi.

Le droit au maintien dans les lieux n'est donc pas absolu. De surcroît, il ne suffit pas de le reconnaître pour qu'il soit effectivement garanti. Nous constatons que ce droit est mis à mal, même menacé, par un phénomène peu documenté, peu reconnu et face auquel il faut agir.

Dans le quartier de Pointe-Saint-Charles à Montréal, comme ailleurs, nous assistons à la disparition d'une chose que l'on tenait pour acquise : le parc locatif. Ce phénomène affecte d'une façon nouvelle le droit au maintien dans les lieux des locataires et il est accéléré par la conversion d'unités locatives en copropriété indivise et en maison unifamiliale.

Au fil des années, la construction d'unités de logements locatifs a diminué de façon marquée. Pourtant, le secteur locatif est encore essentiel pour répondre aux besoins d'habitation de nos communautés. Avec son passé ouvrier, le quartier de Pointe-Saint-Charles a toujours eu un taux élevé de ménages locataires, soit 67,9 % en 2016. La proportion de ménages locataires était de 72,4 % en 2011 et de 77 % en 2006. Alors que le nombre de ménages propriétaires a augmenté de 26,9 % depuis 2011, celui des ménages locataires de 2,4 %. Le constat est clair : les conversions de logements locatifs en copropriétés et les expulsions qui, bien souvent, les

accompagnent ont donc des effets dévastateurs sur le quartier et sur la capacité de ses résidents à y rester.

Le phénomène de la disparition du parc de logements locatifs par la conversion en copropriété est préoccupant et nous constatons que ni les politiques d'accès à la propriété, ni les faibles investissements publics pour le développement de nouveaux logements sociaux ne peuvent adéquatement en contrer les effets dévastateurs.

Considérant que la gentrification, soit la transformation du profil économique et social du quartier au profit d'une couche sociale plus favorisée, est un phénomène en plein essor dans les quartiers du Sud-Ouest de Montréal et qui progresse à la vitesse Grand V, nous en appelons à une intervention proactive et concertée des pouvoirs municipaux afin de freiner la conversion d'unités locatives en copropriété et contrer la spéculation immobilière. Le parc existant de logements locatifs doit être pérenne et stable, capable de continuer de loger la population locale malgré le développement pesant qui s'annonce. Nous croyons que la Ville de Montréal a la responsabilité d'assurer que le développement de la métropole bénéficie à tous et à toutes et ne contribue pas à l'exclusion sociale.

Nous avons plusieurs idées de mesures que la Ville de Montréal et l'Arrondissement Le Sud-Ouest pourraient prendre pour protéger le parc de logements locatifs, notamment :

- Instaurer une taxation dissuasive visant les immeubles locatifs convertis en copropriété afin de limiter les expulsions déguisées ou illégales;
- Utiliser son pouvoir d'inspection pour s'assurer que les permis de construction, rénovation et transformation octroyés n'ont pas été utilisés tout simplement pour expulser les locataires et hausser le coût du loyer sans procéder à la réalisation des travaux, le permis n'étant, effet, pas garant de la réalisation des travaux;
- Utiliser les nouveaux pouvoirs accordés par Québec (avec l'ajout des articles 145.30.1 et 145.41.5 à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme) afin de :
 - soumettre toute demande de permis pour la construction d'unités résidentielles à des exigences de maintien et bonification du parc locatif;
 - acquérir à des fins de logements communautaires tout immeuble dont l'état de délabrement présente un risque pour la santé et la sécurité des personnes et un risque de faire l'objet d'un développement spéculatif;
- Exercer le droit de préemption accordé par Québec (avec l'ajout de l'article 151.1 à l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal) afin de cibler les secteurs à forte teneur locative et assurer leur protection contre les conversions;
- Effectuer des représentations auprès du gouvernement du Québec pour exiger :
 - que la Régie du logement exerce un pouvoir d'inquisition plus important dans ses dossiers d'expulsion de locataires;

- l'ajout d'un paragraphe à l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme lui permettant de réglementer le zonage selon la tenure du logement;
- le resserrement des règles établies par le Code civil du Québec concernant la propriété divise et indivise;
- l'élargissement du moratoire sur la conversion en copropriété divise aux situations où tous les logements sont occupés par des copropriétaires indivis.

4. Pour une planification cohérente, selon une vision d'ensemble

À quoi cela sert-il de planifier en amont, si des décisions importantes se prennent en parallèle et à la pièce par différents paliers de gouvernement, sans vision d'ensemble ?

Par exemple, pendant que la Ville entreprend son exercice de planification, la *Société des Ponts Jacques Cartier et Champlain* semble avoir déjà décidé de son tracé pour l'autoroute Bonaventure en lançant au mois de juillet un appel d'offres public pour réaliser des plans et devis du nouveau boulevard urbain Bonaventure. Et ceci, sans tenir compte de propositions alternatives et sans inclure une demande de longue date de la communauté, à savoir de profiter de la reconfiguration des infrastructures de transport pour corriger une erreur urbaine majeure en reconnectant le pont Victoria au boulevard Bonaventure, évitant ainsi la circulation de transit qui empoisonne notre quartier (voir chapitre mobilité).

Un autre élément rend impossible pour les résident.e.s et acteurs locaux de dégager une vue d'ensemble : CDPQ Infra n'a toujours pas dévoilé l'emplacement de la station du REM du bassin Peel, encore inconnu au moment de la consultation, ni consulté la communauté sur les impacts du tracé de la ligne de REM, nouvelle fracture urbaine qui traverse Pointe-Saint-Charles.

À ceci s'ajoute, même si aucun projet concret n'est encore sur la table, le mégaprojet de Bronfman et Devimco qui, sans être inclus dans les consultations publiques, apparaît comme "l'éléphant dans la pièce" et est trop souvent présenté comme un fait déjà accompli.

Nous demandons à la Ville de :

- **exercer son leadership auprès des différents paliers de gouvernement et acteurs parapublics**, afin que ceux-ci attendent la fin des consultations et tiennent compte de ses conclusions, avant de prendre des décisions qui vont influencer l'avenir du secteur et compromettre la planification amorcée par la Ville et la vision d'ensemble cohérente que nous cherchons à construire.

5. Vision portée par notre communauté

Lors de l'Opération populaire d'aménagement (OPA) portée par la CDC Action-Gardien, nous avons, avec les résident.e.s du quartier et membres de nos organismes, approfondi notre vision et

identifié des propositions concrètes d'aménagement pour le secteur Bridge-Bonaventure dans le quartier Pointe-Saint-Charles.

En résumé, nous proposons de consolider la vocation d'emploi du secteur Bridge-Bonaventure, tout en valorisant le patrimoine paysager et bâti, en renforçant l'accessibilité des berges et en priorisant le transport actif et collectif. Nous ajoutons une vocation résidentielle sur les terrains fédéraux en bordure du bassin Peel, pour un milieu de vie abordable et inclusif, tout en y incluant des zones tampons afin d'assurer une bonne cohabitation des différents usages.

En cohérence avec les balises d'aménagement élaborées de longues dates par les acteurs communautaires réunis autour d'Action-Gardien, la requalification du secteur devra reposer sur les orientations suivantes :

- L'utilisation des meilleures pratiques environnementales en matière d'aménagement et de construction, pour un quartier résilient face à la crise climatique;
- La consolidation des emplois et le développement d'une nouvelle économie durable, verte et circulaire;
- L'implantation d'un milieu de vie autour du bassin Peel, avec des logements sociaux et communautaires sur les terrains fédéraux et des équipements collectifs sur le reste du site, en réponse aux besoins des résident.e.s de Pointe-Saint-Charles;
- L'amélioration des transports actif et collectif afin de limiter l'usage de l'auto solo;
- La diminution de la circulation de transit dans le quartier par la reconfiguration des infrastructures routières;
- La valorisation du patrimoine bâti, historique, naturel et paysager;
- L'accessibilité accrue et la mise en valeur du canal de Lachine et des berges du Saint-Laurent et leur connexion par un réseau de sentiers;
- Et ce, dans le but de contribuer à l'amélioration des conditions de vie et de santé des résident.e.s de Pointe-Saint-Charles et de la ville dans son ensemble.

Les chapitres suivants précisent nos propositions et nos recommandations à la municipalité.

6. Pour un milieu de vie résilient face à la crise climatique

Le secteur Bridge-Bonaventure fait face à d'importants défis environnementaux : sols contaminés, îlots de chaleur, poussières, nuisances sonores, etc. Sa requalification doit être réfléchi dans une perspective de développement écologique durable et de transition énergétique tenant compte des dérèglements climatiques et des problèmes engendrés par une surutilisation de nos ressources. Cet engagement environnemental doit être transversal et se traduire par des

gestes concrets en matière d'aménagement des infrastructures, de planification des usages et des modes de transport, de construction des bâtiments.

Il est tout à fait impensable qu'encore aujourd'hui, on permette tout type de développement qui contribue à la création d'îlots de chaleur. On peut faire mieux.

Nous recommandons notamment à la Ville les mesures suivantes :

- Renforcer le transport actif, partagé, et en commun et diminuer la place de l'automobile dans l'espace public;
- Verdir et déminéraliser pour diminuer les îlots de chaleur;
- Favoriser des processus de décontamination, phytoremédiation et récupération des biogaz dans le secteur Bridge-Bonaventure;
- Assurer une gestion durable des eaux de pluie (bassin de rétention, revêtement perméable ou végétalisée...);
- Favoriser une complémentarité des usages et des activités afin de soutenir une économie de type circulaire;
- Assurer une gestion durable des déchets;
- Préserver des espaces verts, des milieux naturels, du couvert boisé, des espaces de biodiversité;
- Créer des corridors verts et bleus et des écrans végétaux limitant les nuisances (sonores, poussières, vibrations);
- Assurer une conception verte et éco énergétique des nouveaux bâtiments, avec partage d'énergie renouvelable (production énergétique et gestion des déchets durable);
- Implanter un pôle de recherche et d'expérimentation de solutions écologiques aux problématiques environnementales.

Nous ajoutons qu'un développement axé sur l'implantation d'un stade de Baseball avec circulation accrue, aménagement de centaines de places de stationnement et consommation de masse, serait à l'extrême opposé de notre conception d'un développement résilient face à la crise climatique.

7. Mobilité et accessibilité : priorité au transport actif et collectif et aux connexions avec le quartier

À Pointe-Saint-Charles, nous vivons quotidiennement les nuisances causées par des voies de transport qui posent des problèmes de sécurité, découragent le transport actif, créent des

engorgements, nuisent au transport en commun et congestionnent les rues du quartier. La circulation de transit en direction et en provenance du pont Victoria (évalué à 25 000 véhicules par jour en 2013) crée des bouchons importants sur les rues Wellington, Bridge et Mill tout en amenant son lot de nuisances : pollution, bruit, poussière, sécurité publique... La reconfiguration des infrastructures de transport comporte de réelles opportunités pour améliorer les conditions de vie et de déplacement des résident.e.s du quartier et pour limiter l'usage de la voiture solo et le transit dans le quartier. Il faut les saisir !

Nous portons à l'attention de la commission que remplacer une autoroute par un boulevard urbain de six voies (trois voies dans chaque sens) ne réduit aucunement la capacité automobile ni la place de l'automobile en ville. C'est une autoroute déguisée. Par ailleurs, l'élimination de la circulation de transit sur la rue Bridge vers le pont Victoria est un incontournable pour améliorer les conditions de vie de la population de Pointe-Saint-Charles et pour développer un milieu de vie dans le secteur Bridge. Cet élément prioritaire est pourtant absent de la proposition de vision déposée par la Ville ainsi que dans le projet de la Société des ponts.

Nous demandons à la Ville de limiter le plus possible la circulation de transit dans le secteur Bridge-Bonaventure :

- **Prioriser l'utilisation du réseau de transport collectif entre la rive-sud du fleuve et le centre-ville**, par des aménagements ou des mesures incitatives;
- Diriger le plus possible le trafic entre le centre-ville et la rive-sud par le pont Samuel-De Champlain, les autoroutes 15 et 720. L'axe Bonaventure devrait plutôt desservir le pont Victoria, les zones d'emploi du secteur et l'Île-des-Sœurs via le pont Clément et/ou le boulevard Gaétan-Laberge;
- **Raccorder le pont Victoria avec le futur boulevard urbain Bonaventure**, pour que l'accès et la sortie du pont ne se fassent plus par Wellington, Bridge et Mill. Ces rues doivent être réaménagées pour desservir le quartier Pointe-Saint-Charles et la zone d'emploi de Bridge-Bonaventure du côté de l'arrondissement Ville-Marie;
- **Transformer l'autoroute Bonaventure en boulevard urbain** (avec une capacité routière réduite), **et le déplacer sur l'emprise de la rue Marc-Cantin**, pour libérer réellement les berges du fleuve, désenclaver le parc industriel de la Pointe-Saint-Charles, limiter les fractures urbaines en concentrant toutes les infrastructures de transport au même endroit (VIA Rail, CN, REM, boulevard urbain).

Nous demandons à la Ville de structurer le réseau piétonnier, cycliste et de transport en commun, pour limiter la place de l'automobile :

- Compléter **le réseau cycliste et piétonnier** pour améliorer les connexions et les déplacements actifs entre le quartier, le secteur Bridge, le fleuve, le canal de Lachine et le centre-ville. Voici deux propositions plus précises :
 - **Convertir le pont tournant près du pont Wellington** pour créer un lien piétonnier et cyclable entre les deux bords du canal de Lachine dans l'axe de la promenade Smith récemment aménagée par la Ville de Montréal;

- Planter une passerelle (piétons et cyclistes) du parc Marguerite-Bourgeoys jusqu'aux berges du fleuve.
- **Connecter le secteur Bridge au quartier habité;**
 - Prolonger la rue du Centre jusqu'à la rue Bridge par l'expropriation d'une portion du site de transport Raymond, en réservant cet axe au transport actif et en commun;
 - Prolonger la rue Oak jusqu'à la rue Saint-Patrick et en faire une nouvelle rue partagée avec des aménagements qui empêchent le transit et le camionnage.
- **Améliorer la desserte en autobus dans l'ensemble du secteur Bridge-Bonaventure, actuellement mal desservi**, tant pour les travailleur.euse.s que pour les futurs résident.e.s.

Concernant le REM, au-delà des critiques sur le projet d'ensemble déjà exprimées au BAPE, nous maintenons que ce projet n'a pas pour vocation d'améliorer la desserte de proximité pour les résident.e.s de Pointe-Saint-Charles. Cependant, nous sommes d'avis qu'une station dans le secteur Bonaventure permettrait de desservir le parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles et renforcerait le développement industriel du secteur. Quant à une station au bassin Peel dans Pointe-Saint-Charles, nous avons de sérieuses réserves face à cette proposition car nous refusons que les impératifs de rentabilité et la captation de la plus-value foncière ne viennent dicter le développement du secteur. Nous serions en faveur d'une station... si et seulement si elle venait desservir le milieu de vie que nous vous présentons ci-dessous ainsi que les zones d'emploi.

8. Habitation et milieu de vie au bassin Peel

Action-Gardien souhaite la consolidation de la vocation d'emploi du secteur Bridge-Bonaventure. Toutefois, sur les terrains situés en bordure du bassin Peel, nous proposons un milieu de vie complet, abordable, accessible et écologique, avec une vocation résidentielle sur les terrains fédéraux appartenant à la SIC, en réponse aux nombreux besoins des résidents et des résidentes de Pointe-Saint-Charles et plus largement de Montréal.

La création d'un nouveau milieu de vie requiert plus qu'un *rebranding* du secteur. On imagine déjà les publicités immobilières creuses et centrées sur le moi : « Vivez avec style, au Bassin Peel ! », « Liberté à l'horizon, votre coup de circuit ! », « Savourez votre coupe de vin dans votre nouveau loft de style new-yorkais », « À 2 pas du REM, c'est ce que j'aime ! ».

À quoi donc pourrait ressembler un milieu de vie sain ?

Lors de l'Opération populaire d'aménagement du printemps 2019, six équipes citoyennes accompagnés de personnes ressources ont imaginé un milieu de vie en bordure du bassin Peel. Dans le plan d'ensemble qui en a résulté, rassemblant les idées fortes, ce milieu de vie inclut :

- environ **1 000 logements sociaux et communautaires sur les terrains fédéraux**, pour un milieu de vie **100 % collectif et entièrement retirée du marché spéculatif**;

- un cadre bâti dense, mais avec des bâtiments de taille modeste et **une volumétrie entre 3 et 6 étages**, certains îlots pouvant atteindre 8 étages, avec un dégradé de hauteurs pour préserver **une échelle humaine** et les vues sur le centre-ville, le mont Royal, les bâtiments industriels emblématiques du secteur;
- des **espaces de socialisation** et de rencontre;
- un réseau de **ruelles et de sentiers** piétons;
- une place limitée pour l'automobile, avec **des rues conçues pour le partage**, le verdissement et le transport actif;
- la **préservation des bâtiments industriels**, dont le silo du bassin Wellington;
- l'implantation **d'équipements collectifs et de services de proximité**;
 - Réserver un terrain pour un équipement scolaire (**école secondaire**, et primaire si besoin). Nous proposons le bâtiment appartenant à Casiloc (Loto-Québec);
 - Convertir le silo P&H en usage éducatif-culturel-communautaire, incluant une Maison de la culture avec salle de diffusion et espaces communautaires;
 - Aménager un **centre sportif et aquatique avec des terrains multisports**;
 - Planter des commerces de proximité, dont un marché public 4 saisons, avec une **offre alimentaire abordable**;
- des bâtiments avec une mixité d'usage sur la rue Bridge (**bureaux et commerces**) et un pôle d'emploi et d'**économie sociale** sur la rue Mill, à la jonction des zones résidentielles;
- de **l'agriculture urbaine à différentes échelle** (bacs, jardins collectifs, espaces de production);
- une **bande riveraine élargie de Parcs Canada**, en renforçant l'appropriation des berges du canal de Lachine par du mobilier urbain et des activités de récréotourisme abordables et accessibles;
- le **prolongement du bassin Wellington** vers la rue Bridge pour rappeler sa forme d'origine;
- un **écran végétal**, vert et bleu, entre les rails du CN, du futur REM et les nouveaux bâtiments qui seront implantés sur les terrains de la SIC.

Nous insistons sur le fait que la création de ce milieu de vie suppose que les terrains fédéraux et provinciaux du secteur ne soient pas vendus à des investisseurs et promoteurs immobiliers. C'est à cette condition seulement que nous ouvrons la porte à l'usage résidentiel.

Par ailleurs, nous croyons important d'insister sur le fait qu'outre des coopératives et OBNL d'habitation, un parc locatif optimal inclura également des HLM (habitations à loyers modiques). Tous ces types d'habitations sociales et communautaires répondent à des besoins et profils différents. D'autres besoins sont aussi non comblés dans le secteur, soit celui d'habitations avec ressources pour les personnes en perte d'autonomie.

Ce n'est pas un secret pour personne : le promoteur Devimco a des options d'achat sur plusieurs terrains privés du bassin Peel et aux alentours, en plus de faire du lobbying pour acquérir les terrains de la SIC. Répétons que des développements de hautes tours luxueuses de condominiums et de bureaux, ce n'est pas une option pour Pointe-Saint-Charles.

Encore une fois, nous demandons à la Ville :

- de se prononcer en faveur du projet porté par la communauté et d'utiliser tous les leviers dont elle dispose pour soutenir sa réalisation;
- d'agir auprès des paliers supérieurs pour que les terrains provinciaux et fédéraux ne soient pas privatisés au profit de promoteurs immobiliers;
- d'encadrer les développements de façon très stricte, tant sur les hauteurs, l'implantation que les usages permis, afin d'interdire un développement visant l'expansion de Griffintown dans notre quartier.

9. Consolidation de l'emploi

En accord avec les orientations de l'administration municipale, Action-Gardien défend depuis plusieurs années la consolidation de la vocation d'emploi dans le quartier, et notamment dans le secteur Bridge-Bonaventure.

Nous demandons à la Ville de mettre en place des conditions propices au maintien et au développement des secteurs d'emploi suivants :

Le Parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles

- Le convertir en éco-parc industriel, désenclavé et connecté au parc linéaire du fleuve grâce au déplacement de l'autoroute Bonaventure sur l'emprise de Marc-Cantin;
- Diversifier le type d'activités s'y retrouvant, tout en interdisant certaines activités générant des nuisances environnementales dans le contexte d'une nouvelle économie durable, verte et circulaire. Parmi les propositions issues de l'OPA : phytoremédiation, permaculture, centre de recherche en environnement, industrie de la récupération-transformation des divers contaminants;
- Améliorer le cadre de vie des travailleurs et travailleuses et l'accès en transport actif et en commun (autobus, éventuelle station du REM).

Le secteur Bridge

- Renforcer les usages industriels légers à l'est de la rue Mill : bureaux, production, artisanat, commerces, économie verte et circulaire, en lien avec la zone industrielle plus lourde déjà existante (ADM-Farine Five Rose, distilleries Sazerac, Canada Malting, des Forges de Montréal et de l'Espace verre);
- Créer une identité propre à ce secteur avec un corridor artisanal et de production dans l'axe de l'autoroute Bonaventure, jusqu'au canal, avec une fonction éducative et touristique incluant un écomusée;
- Créer des « zones tampons » ou de protection pour s'assurer que les entreprises industrielles de production puissent continuer à s'implanter;
- Implanter un pôle d'économie sociale le long de la rue Mill, à la jonction du secteur résidentiel et du corridor artisanal;
- Dans le milieu de vie en bordure du bassin Peel, développer une offre de services, d'équipements collectifs et de commerces abordables, en favorisant l'économie sociale et solidaire.

Le Triangle Saint-Patrick/Montmorency

- Renforcer la vocation d'emploi du triangle, déjà bien implantée (manufacturiers, services professionnels, production alimentaire);
- Adopter une réglementation cohérente avec les orientations adoptées par l'Arrondissement Le Sud-Ouest lors de l'adoption du Plan d'intervention spécifique pour le Nord de Pointe-Saint-Charles;
- Assurer une meilleure cohabitation et une intégration entre ce secteur industriel, le milieu de vie habité, et le bassin Peel;
- Advenant le déménagement de Transport Ray-mont Logistics, nous proposons d'exproprier une partie du site pour structurer le transport actif en prolongeant la rue du Centre en axe actif et collectif, de verdir et de créer un corridor vert le long des voies ferrées, tout en maintenant la vocation d'emploi sur le reste du site.

Dans le Sud-Ouest, nous avons été témoin de l'érosion progressive des zones d'emploi à cause des pressions spéculatives liées au développement résidentiel de part et d'autres du canal de Lachine. Ceci va s'accroître avec le développement de la Pointe-du-Moulin par Devimco (récemment gagnant de l'appel d'offres de la SIC sur ces terrains). Cette situation va nécessairement affecter Bridge-Bonaventure s'il n'y a pas une véritable volonté politique de consolider les zones d'emploi.

Nous recommandons à la Ville de mettre sur pied et d'animer un comité regroupant acteurs économiques, publics, économie sociale et communautaires, dédié à :

- l'amélioration des conditions d'attraction et de rétention des entreprises;

- l'embauche locale, la formation, les ententes d'employabilité;
- la réflexion sur le type d'entreprises souhaités dans le secteur, afin qu'elles ne contribuent pas à la poussée spéculative et la gentrification.

10. Patrimoine et paysage

Le secteur Bridge a été maintes fois l'objet de constructions puis de démolitions. Il est temps de mettre en valeur sa riche histoire, avec les campements autochtones, la Roche Noire, le Village aux oies, les silos, le pont Victoria, etc.

Nous demandons à la Ville de :

- protéger, mettre en valeur et possiblement reconverter les **bâtiments classés et ceux jugés patrimoniaux** par les citoyennes et citoyens du quartier et de Montréal dont la Caserne de pompier no 21, le bureau de l'ancienne douane et le silo sur le bassin Peel converti en pôle communautaire et culturel;
- **mettre en valeur la Black Rock (Roche noire)** en connectant par une trame verte le futur parc mémorial irlandais aménagé par Hydro-Québec au bassin Peel et aux berges du fleuve;
- mettre en valeur le **pont tournant**, converti en lien piétonnier et cyclable pour traverser le canal de Lachine;
- créer un **parcours patrimonial** et culturel afin de sensibiliser le public au patrimoine et favoriser la mémoire collective;
- préserver et mettre en valeur **les vues sur le paysage industriel** ainsi que les vues vers le centre-ville, le canal et le fleuve;
 - Empêcher des constructions en hauteur qui viendraient saboter ces vues;
 - Créer une percée visuelle dans le prolongement de la rue du Centre vers le Silo Farine Five Roses et la Canada Malting;
 - Mettre en valeur les vues lors de l'aménagement des berges du fleuve;
 - Agrandir et aménager le bassin Wellington vers l'ouest afin de rappeler les dimensions originelles;
 - Rappeler le Village aux oies (rappel du nom de certaines rues, éléments architecturaux tels que les revêtements de bâtiments).

11. Parcs et accès aux berges

L'accès et l'appropriation publique des berges du canal de Lachine et du fleuve Saint-Laurent par les résident.e.s du quartier et l'ensemble des Montréalais.e.s sont une priorité locale depuis plusieurs années maintenant. Bien que nous soyons conscients de la multitude des interlocuteurs dans ce dossier et de la complexité des aménagements à prévoir, nous croyons que la Ville doit faire des efforts supplémentaires pour garantir des aménagements inclusifs et des accès en transport actif à ces étendues bleues de rayonnement métropolitain. C'est particulièrement le cas à partir du quartier habité de Pointe-Saint-Charles où les propositions citoyennes sont nombreuses et les demandes politiques claires.

Nous demandons à la Ville de :

- aménager **un parc linéaire** entre les ponts Victoria et Samuel-de-Champlain reconnectant le réseau cyclable de Verdun jusqu'à la Pointe-du-Moulin, avec des aménagements favorisant la détente, l'observation, l'accès à l'eau et la marche;
- aménager une **passerelle piétonne et cyclable à partir du parc Marguerite-Bourgeoys**, traversant les voies ferrées et accédant au fleuve Saint-Laurent et au nouveau parc linéaire;
- aménager un parc-urbain en bordure de la passerelle et en front de fleuve pour créer un lieu de détente accessible à l'échelle métropolitaine et à partir du quartier habité;
- **élargir la bande de Parcs Canada sur les berges du bassin Peel**, et y renforcer la fonction récréotouristique de manière à être abordable et accessible pour l'ensemble des résident.e.s de la région métropolitaine;
- poursuivre le travail de décontamination des berges afin que leur fréquentation soit sécuritaire et saine;
- excaver le bassin Wellington vers l'ouest, jusqu'à la rue Bridge, pour retrouver une partie de sa forme originale;
- créer une nouvelle trame verte qui relie le quartier habité de Pointe-Saint-Charles, le futur milieu de vie du bassin Peel, les berges du canal de Lachine et du fleuve Saint-Laurent en passant par le futur site commémoratif de la Roche Noire.

Conclusion et coordonnées

La concrétisation de notre vision et de nos propositions pour l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure à Pointe-Saint-Charles implique que les terrains publics fédéraux ne soient pas cédés à des promoteurs immobiliers, que la Ville encadre fermement les développements futurs en faveur du bien commun, et qu'il n'y ait pas de décisions prises à la pièce par différents paliers de gouvernement sans vision d'ensemble.

La requalification de ce secteur est une occasion historique pour améliorer les conditions de vie et de santé des résident.e.s de Pointe-Saint-Charles et des Montréalais.e.s. Nous espérons que la Ville de Montréal saura la saisir, être une alliée de notre communauté auprès des paliers fédéraux et provinciaux, et jouer un rôle moteur pour la création d'un milieu de vie urbain ambitieux et novateur, axé sur la réponse aux enjeux sociaux, humains, économiques et environnementaux de notre quartier.

Nous réitérons notre appui à la démarche de la table de concertation CDC Action-Gardien qui mène depuis plusieurs mois des consultations et débats au sein de la communauté, entre autres par l'organisation d'une Opération populaire d'aménagement. Nous sommes tout à fait d'accord avec le projet d'ensemble qu'Action-Gardien développe avec ses membres organismes, leurs membres et citoyen.ne.s du quartier.

Nous espérons que notre voix sera entendue et que les besoins et projets de la communauté seront sérieusement pris en compte par les élu.e.s et représentant.e.s de la Ville de Montréal dans toutes les décisions à prendre concernant le secteur Bridge-Bonaventure.

**Services juridiques communautaires de
Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne**

2533 rue du Centre, bureau 101

Montréal, Québec, H3K 1J9

Téléphone: 514-933-8432

Télécopieur: 514-933-4381

Courriel : clemoine@ccjm.qc.ca

www.servicesjuridiques.org

Annexe : Présentation des Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne

Notre mission

Notre organisme œuvre dans les quartiers montréalais de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne depuis près de 50 ans. Notre action se situe particulièrement au niveau de la défense des droits des personnes démunies. Notre travail s'inscrit dans une approche globale des problématiques vécues par les personnes que nous desservons.

Les Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne sont un organisme communautaire à but non lucratif et aussi un centre local d'aide juridique, sous le contrôle de la population locale. Trois (3) grands axes d'intervention orientent le travail de notre équipe :

1. Notre mandat de Centre local d'aide juridique;
2. Notre travail pour améliorer l'accès à la justice;
3. Notre participation aux activités communautaires et de concertation des quartiers desservis.

Nos objectifs incluent notamment :

- Offrir des services juridiques pour aider les personnes économiquement défavorisées à comprendre et à défendre leurs droits;
- Représenter les intérêts collectifs des deux communautés de notre territoire et rechercher avec elles des solutions à court et à long terme à leurs problèmes;
- Faire des recherches en droit social, les diffuser afin de favoriser le progrès du droit, encourager et promouvoir toute législation et autres mesures sociales progressistes;
- Rendre la justice accessible pour les citoyennes et citoyens;
- Initier et participer à des programmes d'informations et d'animation visant à instruire les gens sur leurs droits et les sensibiliser aux aspects juridiques de leurs problèmes;
- Défendre les droits économiques et sociaux des citoyennes et citoyens par tous les moyens, collectifs et individuels;
- Travailler en étroite collaboration avec les autres intervenantes et intervenants communautaires du milieu à l'amélioration des conditions de vie, fournir une expertise juridique aux groupes populaires et comités de citoyens;
- En conformité avec la Loi sur l'aide juridique, fournir des services juridiques à la population de Pointe-Saint-Charles et de la Petite-Bourgogne.

Défense individuelle des droits

En vertu de la Loi sur l'aide juridique, notre organisme détient une accréditation de la Commission des services juridiques à titre de Centre local d'aide juridique pour offrir les services à la population des quartiers de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne. À ce titre, nous offrons des services de consultation, conseil juridique, représentation devant les tribunaux, négociation, etc., notamment dans les domaines suivants :

- Droit familial (garde d'enfant, pension alimentaire, divorce, séparation de corps, adoption);
- Droit administratif (aide sociale, assurance chômage, RRQ, IVAC, CSST, SAAQ, allocations familiales);
- Logement;
- Consommation et endettement;
- Droit civil général.

Défense collective des droits

La mission de notre organisme est d'œuvrer à la reconnaissance, la protection et la défense des droits économiques et sociaux des populations défavorisées. Nous défendons au jour le jour des personnes vulnérables, aux prises avec des situations de déni de droits et plus que jamais, nous constatons la fragilité du filet de protection sociale.

Ainsi, notre pratique de défense individuelle des droits se complète par des actions collectives, des activités d'éducation populaire et aussi des activités de mobilisation et de revendication politiques. Nous visons un meilleur accès à la justice, une plus grande éducation aux droits, le respect des droits économiques et sociaux et une plus grande justice sociale.