

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme LOUISE ROY, présidente
 Mme LUBA SERGE, commissaire

CONSULTATION PUBLIQUE

**PROJET : DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT
DU SITE DU CN À POINTE-SAINT-CHARLES**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 25 janvier 2009 à 13 h
Centre Saint-Charles
1055, rue Hibernia
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 25 JANVIER 2009

MOT DE LA PRÉSIDENTE 1

PRÉSENTATIONS DU PROMOTEUR :

PRÉSENTATION DE M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE.....7

PRÉSENTATION DE M. DENIS HOULE..... 12

PRÉSENTATION DE M. MICHEL DUFRESNE.....17

PRÉSENTATIONS DES PANELISTES :

PRÉSENTATION DE M. PIERRE MORRISSETTE..... 26

PRÉSENTATION DE Mme LISE FERLAND..... 29

PRÉSENTATION DE Mme AMÉLIE RICHARD 33

PRÉSENTATION DE Mme ÉDITH CYR..... 34

PÉRIODE DE QUESTIONS :

Mme NATACHA ALEXANDROFF..... 41

Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU..... 48

M. PASCAL LEBRUN 55

Mme ANET HENRIKSO 56

M.ROBERT ROBITAILLE..... 60

M.MARCEL SÉVIGNY..... 66

Mme JOCELYNE BERNIER..... 71

M. LOUIS BOURQUE..... 78

Mme ANNA KRZYNSKI 82

M. SYLVAIN BEAUDET..... 87

Mme GENEVIÈVE LAMBERT-PILOTE 88

Mme JUDITH CAYIER..... 86

Mme GRACIELA SCHWARTZ..... 94

Mme NATACHA ALEXANDROFF..... 104

M. ANDRÉ GAUTHIER..... 108

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme LOUISE ROY, présidente :

5 Bonjour! Bonjour, je m'appelle Louise Roy, je suis présidente de l'Office de consultation publique de Montréal et je préside aussi la Commission qui travaille actuellement avec les développeurs et plusieurs organismes du milieu à élaborer des principes directeurs d'aménagement pour le site des anciens ateliers du CN.

10 Alors, on est très content d'être ici aujourd'hui, c'est notre deuxième journée d'information et de consultation auprès des gens de Pointe-Saint-Charles. Alors, si vous voulez bien, dans un premier temps, je vais vous expliquer un petit peu comment tout ça, ça va marcher, vous présenter les gens qui sont avec nous aujourd'hui pour travailler et puis, ensuite, on va commencer les présentations et, vous allez voir, là, on a une bonne partie de
15 l'après-midi qui est réservée à vos questions.

Alors, 30 secondes pour vous rappeler notre mandat : alors, nous, on a reçu du maire de Montréal... Ah, oui, vous ne m'entendez pas? On a reçu du maire de Montréal le mandat de travailler, justement, en participation avec les organismes du milieu et les
20 développeurs à élaborer des principes directeurs pour l'aménagement du site des anciens ateliers du CN.

Alors donc, on en est au stade des principes directeurs et non pas des projets. Mais comme vous avez pu voir peut-être ce matin en vous déplaçant et en faisant le tour des kiosques, il y a déjà des réflexions qui sont assez avancées, il y a des visions préliminaires
25 qui ont commencé à prendre forme. Alors, au fur et à mesure qu'on travaille sur le développement des principes d'aménagement, ça s'illustre d'une façon très concrète par des esquisses de projets.

30 Alors, cet après-midi, on va avoir l'occasion à la fois de vous parler des principes, mais aussi de vous montrer comment ça s'illustre dans les visions préliminaires d'aménagement des différents développeurs.

35 Un mot peut-être pour les gens qui sont ici, qui sont des participants qui parlent anglais : I would like to welcome our English speaking participants to this information session on the redevelopment of the CN site. Let me introduce to you the members of the Orientation Committee.

40 Je vous disais tout à l'heure que l'Office a travaillé cette fois-ci avec des gens du milieu pour élaborer les principes directeurs, alors j'aimerais ça vous les présenter.

Ici, à ma gauche, on a la table des développeurs, ils sont déjà prêts à intervenir, parce que c'est eux qui vont commencer tout à l'heure les présentations des visions, alors je vous les présente : monsieur Michel Dufresne, qui est là pour représenter la firme SAMCON; SAMCON, donc, c'est la firme qui va s'occuper de la partie résidentielle du site; monsieur Pierre-Jacques Lefaivre, qui est là pour représenter le Groupe Mach, qui est actuellement propriétaire du site et qui va donc nous parler du site en général et de la portion sud du site industriel; et monsieur Denis Houle, qui est ici pour représenter l'AMT, donc et monsieur Houle va nous parler de la partie nord du site industriel et des projets de l'AMT sur ce site-là.

J'aimerais vous présenter aussi les autres personnes qui ont travaillé avec nous, qui ont eu une contribution extrêmement importante au travail qui a été fait depuis quatre mois. Alors donc, je vais y aller, là, je ne sais pas où est-ce que vous êtes : monsieur Pierre Morrissette, de RÉSO, directeur général de RÉSO, il est ici, Pierre; madame Édith Cyr, qui est ici aussi, de Bâtir son Quartier; monsieur Dan Hassan, du Groupe Mach; madame Amélie Richard, du RIL; madame Johanne Couture, de l'arrondissement du Sud-Ouest; monsieur Stéphane Tremblay, qui est aussi à côté, arrondissement du Sud-Ouest; madame Julie Nadon et monsieur Normand Proulx, aussi de l'arrondissement du Sud-Ouest; monsieur Pierre Richard, du RÉSO; madame Lise Ferland, d'Action-Gardien, Lise — vous n'avez pas tendance à vous lever beaucoup, je sais que les gens vous connaissent, mais... — madame Lise Ferland; il y a aussi Karine Triolet, qui est quelque part avec le petit nouveau Léolin, Karine a participé beaucoup aussi aux rencontres. Qui est-ce que j'oublie? Blandine Charbonneau, où est-ce qu'elle est Blandine? Blandine, qui est en arrière, d'Action-Gardien.

Alors, voilà. Ça, ce sont tous les gens qui ont travaillé avec nous. Tout à l'heure, ils vont se joindre ici à côté et vous allez avoir l'occasion d'entendre... Ils vont faire le point aussi sur l'état de leurs réflexions quant à l'avancement de notre travail, et puis vous pourrez leur poser des questions.

Bon. Alors donc, comment on va procéder aujourd'hui? C'est moi qui vais commencer les présentations avec un 10 minutes sur les fameux principes directeurs qui, selon nous, Luba et moi, que j'ai oublié de vous présenter — c'est l'horreur —, c'est ma collègue, Luba Serge, qui est commissaire à l'Office de consultation publique et donc qui fait partie de l'équipe de l'Office. Peut-être devrais-je vous les présenter aussi? Michel Agnaïeff, qui a été un des animateurs des ateliers de travail; vous avez déjà rencontré Henri Goulet, Henri, il est à l'arrière à la table du kiosque; il y a Hélène Bilodeau, qui est là aussi, qui agit comme secrétaire; Anik Pouliot, qui est à l'arrière et qui nous a assuré la logistique de tout ça; il y a Stéphanie Espach et Christelle Lollier, en arrière aussi, qui sont là pour recueillir les commentaires des gens qui veulent en faire au fur et à mesure, là, qu'ils prennent connaissance des projets.

80 Alors donc, je vais commencer en vous présentant les principes directeurs auxquels, d'après l'Office, on en est arrivé d'une manière majoritaire. Donc, c'est ce qui émerge, d'après nous, du travail du Comité d'orientation.

85 Ensuite, je vais céder la parole aux trois développeurs, qui auront l'occasion de vous présenter leur vision préliminaire de développement — alors, chacun leur tour, selon la partie du site — et, par la suite, je vais inviter les gens qui ont fait partie du Comité d'orientation et que je vous ai présentés tantôt, donc RÉSO, Action-Gardien, Bâtir son Quartier et le RIL, à venir répondre à deux questions essentiellement : quels sont les gains que les projets et la revitalisation du site des anciens ateliers du CN peuvent apporter au quartier? Et quelles
90 sont les conditions qu'il faut mettre en place pour que ces gains-là se réalisent?

 Alors, ils auront l'occasion de vous donner leurs réflexions là-dessus. Après ça, on va s'arrêter, vous pourrez vous inscrire et venir poser des questions à n'importe lequel des intervenants d'aujourd'hui.

95 J'ai oublié de mentionner monsieur Gareau, qui est là aussi, du Groupe SAMCON. Là, vous n'êtes pas venus vous asseoir dans les chaises qui vous avaient été réservées, alors, je ne vous ai pas... je ne vous vois pas tout le monde.

100 Alors, voilà. Donc, aujourd'hui, la rencontre, elle est destinée à l'information du public, parce qu'il y a quand même eu pas mal de chemin de franchi depuis le 22 octobre, quand on s'est rencontré la première fois, il y a eu pas mal de travail de fait et pas mal de chemin de franchi. Alors, aujourd'hui, on s'est dit : on informe les gens, et le 27, ceux qui voudront prendre position, ceux qui voudront exprimer leur opinion, vous pourrez venir rencontrer la
105 Commission, c'est-à-dire Luba Serge et moi, on sera là pour vous écouter et interagir avec vous sur la base de ce que vous aurez à nous dire.

 Ceux qui veulent déposer des mémoires, vous aurez jusqu'au 6 février pour nous les expédier. Si vous souhaitez venir les présenter oralement, il faudrait venir le 27, on va
110 commencer à prendre les inscriptions tout à l'heure, et on verra, au nombre de gens qui voudront s'exprimer, on aura besoin de combien de temps pour entendre tout le monde; mais notre intention, là, c'est de vous écouter tous et chacun qui auront quelque chose à dire.

115 J'espère que je n'oublie rien... Oui. Une dernière chose, et ça, c'est très important : comme vous le savez, c'est la pratique à l'Office, tout ce qui se dit en assemblée publique est enregistré. Alors, aujourd'hui, c'est madame Yolande Teasdale, qui est là ici à côté, qui fait office de sténotypiste. Alors, ce qui va être dit ici va être ensuite traduit en verbatim et ça sera mis sur le site Internet de l'Office et accessible à tout le monde.

120 Alors donc, pour nous, c'est très important, cet enregistrement-là, parce que ça nous donne la possibilité de toujours revenir à ce que vous avez dit, puis à bien faire le décompte

des opinions et l'analyse des opinions qui ont été exprimées devant nous; mais en même temps, ça donne accès aussi à tous ceux qui visitent le site Internet, à vos propos.

125 Alors, vous comprendrez que je vais vous demander d'être respectueux dans vos propos, et ça, c'est pour la protection de tous, autant ceux qui viennent intervenir ici à la table que ceux qui s'expriment ici en avant, que ce soit des développeurs ou que ce soit des gens qui vont participer au panel.

130 Là, je pense que j'ai fait le tour pour vrai, et je vais aller de l'avant avec la présentation sur les principes directeurs.

135 Bon. Alors donc, il s'agit évidemment de la revitalisation du site des anciens ateliers du CN. Un petit rappel, mais qui est très important; on l'a dit le 22 et je veux le répéter aujourd'hui : nos principes directeurs s'appuient sur les exercices antérieurs de planification, et là-dessus, je voudrais saluer le travail qui a été fait par tous ceux qui ont participé à l'opération populaire d'aménagement pendant les six années que ça a pu durer, autour d'Action-Gardien.

140 Les planches qui ont été distribuées, qui ont été montées, qui ont été organisées, les travaux, les ateliers nous ont énormément servi dans le travail qui a suivi et qui a duré quatre mois. Alors...

145 D'autres exercices aussi, les résultats de d'autres exercices ont été utiles; le chapitre d'arrondissement, vous savez, vous vous souvenez peut-être certains d'entre vous qu'il y a eu une bonne consultation publique qui a été faite ici par l'Arrondissement au moment où le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme a été élaboré. Alors, pour nous, ça, ça a été aussi un outil important.

150 L'OPA, j'en ai parlé. Les plans et stratégies, RÉSO en a, Bâtir son Quartier en a, ça aussi, pour nous, ça a été une source d'inspiration et ainsi que les projets en préparation. Donc, il a fallu qu'on se place dans un contexte où le site n'était pas vide, il n'était pas inutilisé, au contraire, le site commençait à être utilisé, puis en plus, il y avait de gens qui avaient une réflexion et il n'était pas question pour nous d'effacer tout ça puis de recommencer à neuf. Au contraire, on a voulu s'appuyer sur ce qui avait été fait.

155 Et aujourd'hui, tout ça, là, ça sert à préparer les principes dont je vais vous parler, pour franchir ce que j'ai appelé, moi, ici, l'Étape des visions et des principes d'aménagement. Et par la suite, les principes qu'on va dégager vont servir à l'Arrondissement à préparer la réglementation qui devrait encadrer des projets dont vous allez avoir une idée aujourd'hui, mais qui vont avoir à se développer par la suite de façon plus complète et qui normalement devrait revenir en consultation publique. Et pour ce qui est de la suite du processus, là, je vais laisser l'Arrondissement en parler.

165 Alors, quel est le défi auquel on a à faire face? Revitaliser près de 25 % du territoire
de Pointe-Saint-Charles? Le site, c'est presque 25 % du territoire de Pointe-Saint-Charles;
ramener l'activité industrielle et ferroviaire sur le site des anciens ateliers du CN; agrandir la
communauté, tout en respectant l'identité du quartier; améliorer la qualité de l'environnement
et des services du quartier. Et donc, autour de tout ça, il y a des gains possibles, mais il y a
170 aussi des nuisances à gérer. Alors, c'est de ça dont on va essayer de faire le tour avec vous
aujourd'hui.

 Je vais aller un peu plus vite, parce que je vais me faire dire par les autres que j'ai
pris trop de temps.

175 Alors, ça se répartit comme ça : ceux qui sont allés faire le tour du kiosque de
l'Office, là, entre autres, vous avez dû voir ce petit organigramme-là, on a en haut la vision
générale — je vais y revenir —, c'est là qu'on trouve les principes intégrateurs.

180 Quand les gens ont travaillé à l'opération populaire d'aménagement, ils ont dit qu'ils
voulaien avoir une réflexion intégrée, une approche intégrée. Alors, c'est dans la vision que
vous allez trouver les principes qui devraient normalement être tenus en compte à chaque
fois qu'on prend une décision. C'est ça, quant à nous, que ça veut dire une approche
intégrée. Et ça se divise en trois blocs : revitalisation industrielle axée sur la création
185 d'emplois de qualité, le développement résidentiel mixte et abordable et, pour le quartier, un
quartier vert et bien desservi.

 Alors, quelles sont ces idées « intégratrices » qu'on retrouve dans la vision générale?
Il y en a quatre. Elles ont toujours un objectif, c'est de voir comment le projet peut bien
190 s'intégrer au quartier; quels sont ses effets sur le quartier.

 Alors, création d'emplois de qualité pour les gens du milieu, première idée; saine
cohabitation entre les zones industrielles et résidentielles, ça ne va pas de soi. Il va y avoir
des activités qui vont être génératrices de nuisances, qui vont se produire dans la partie
195 résidentielle. Donc, il faut constamment, quand on fait des choix, être préoccupé de la zone
résidentielle — j'ai tu dit résidentielle? — industrielle d'un côté, résidentielle de l'autre côté,
pour que ça puisse bien cohabiter.

 Amélioration de la qualité de vie et de la quantité des services de proximité.
200 Normalement, le développement résidentiel et le développement industriel devraient amener
des gens nouveaux dans le quartier et peut-être entraîner certains déplacements de
population. Alors, cette arrivée de gens nouveaux là, ça devrait permettre d'aller chercher en
quantité et en qualité des services de proximité supplémentaires : le désenclavement du
secteur, la conservation du patrimoine.

205

Alors, revitalisation industrielle, rapidement : on a dit qu'on voulait des emplois de qualité. Alors donc, il faut choisir des entreprises qui sont créatrices d'emplois permanents et dont les activités ont un impact réduit sur la qualité de vie des résidents. Alors, vous voyez, là, déjà, il y a toujours des arbitrages à faire, là. Alors, ça, ça en est un qui apparaît; 210 augmenter la proportion des travailleurs résidents; développer la main d'œuvre locale — tout à l'heure, vous allez en entendre parler un peu plus; assurer des accès sécuritaires et adéquats au site — et là, regardez, il y a deux éléments. Ça, c'est un des nœuds, là, qui n'est pas facile à traiter — en évitant de traverser le quartier résidentiel, en limitant les nuisances dues à la circulation en direction du site; réduire les nuisances dues aux activités 215 industrielles, parce que, je vous le disais tantôt, là, il peut y avoir de la poussière, du bruit, il peut y avoir certains éléments de pollution; favoriser l'émergence d'une grappe industrielle.

Le développement résidentiel : donner accès à de l'habitation abordable, qui s'insère harmonieusement dans le bâti actuel. Donc, les mots clés là-dedans, là : donner accès, 220 abordable, puis l'harmonie avec ce qui existe déjà; assurer la présence de logements sociaux et communautaires en réponse aux besoins d'une clientèle...

(INTERRUPTION – PROBLÈME TECHNIQUE)

Alors donc, assurer la présence de logements sociaux et communautaires en 225 réponse aux besoins du milieu, notamment les familles; réduire les nuisances par un aménagement urbain approprié — vous allez vous rendre compte tantôt dans la présentation de SAMCON, qu'il y a plusieurs choses qu'on peut faire quand on emménage un espace résidentiel pour faire en sorte que les nuisances n'atteignent pas les résidences, ils vont 230 avoir l'occasion de vous en reparler; créer un milieu mixte, convivial et vert – on va avoir l'occasion de vous parler d'espaces verts aussi et de zones communautaires.

Quartier vert et bien desservi : carrément éliminer la circulation lourde des rues résidentielles; améliorer la desserte en transport public et les structures de transport collectif 235 et actif. Quant à nous, par exemple, une façon intéressante de désenclaver le quartier, c'est de faire en sorte de miser énormément sur une desserte exemplaire en transport en commun; favoriser la marche et le vélo dans la nouvelle zone résidentielle; créer à moyen terme un accès permanent, public au sud du site. Peut-être que ceux qui ont participé à l'OPA se rappelleront que dans les plans de la Société du Havre, il y avait un lien permanent, 240 public qui était, qui s'appelait la Rue A, qui était prévu; alors, c'est à ça qu'on fait allusion ici; verdir les rues et les espaces publics et privés, et améliorer la desserte en commerces de proximité, notamment sur la rue Wellington.

245 Et on arrive aux deux derniers acétates. Donc, il y a des opportunités qui se présentent. J'en ai fait ressortir quelques-unes, mais vous allez avoir l'occasion d'entendre d'autres personnes que moi se prononcer là-dessus ou en évoquer.

250 Requalifier un grand terrain actuellement sous-utilisé; créer des emplois locaux et ramener dans le quartier des activités traditionnelles ferroviaires et industrielles; créer une nouvelle zone d'habitation abordable et favoriser la mixité sociale en collaboration avec le secteur communautaire; améliorer les services de transport en commun et les services de proximité, y compris les espaces verts. Mais il y a des nuisances aussi : alors, la gestion des sols contaminés, la circulation en direction du site, le bruit, la poussière, et il peut peut-être y en avoir d'autres.

255 Alors, vous aurez l'occasion tout à l'heure de poser des questions justement en fonction de vos priorités et de vos préoccupations.

J'arrête là et je refile la parole tout de suite à monsieur Lefavre.

260 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Bonjour, mon nom est Pierre-Jacques Lefavre, représentant du Groupe Mach, propriétaire de l'ensemble des terrains, donc les terrains convoités par l'AMT, les terrains industriels qui resteraient et ainsi que le secteur voué à des fins résidentielles.

265 Afin de mettre un peu en contexte l'objectif de tout ça, c'est qu'en septembre 2007, une première demande de changement de zonage est déposée à la Ville, afin d'élargir l'utilisation industrielle du site, parce qu'actuellement il est limité à la transformation, réparation, à des fins de matériel roulant uniquement.

270 De par la géométrie du site, une partie du terrain était très peu, très peu vouée à du redéveloppement à des fins industrielles, donc une réflexion avait été faite à l'effet qu'une partie du terrain pourrait être ressortie du secteur industriel, et donc nécessitait un changement de zonage pour des fins résidentielles.

275 Donc, deuxième demande : changement de zonage pour des fins résidentielles. Et troisième demande : proposition d'un réaménagement routier, afin d'améliorer l'accessibilité au site, d'où la première demande était via Sébastopol près de Wellington, via le Parc de la Congrégation, et une deuxième proposition qui était lancée en septembre 2007, qui était de
280 donner une accessibilité au site via le Parc, le Technoparc de la Ville de Montréal via Marc-Cantin, avec une entente, à ce moment-là, qui était à venir avec le CN et qui depuis a été conclue et on a entente avec le CN où on pourra passer sur leur terrain pour accéder au site.

285 Donc, si on revient à notre première demande qui était : mise en valeur à des fins industrielles, ce qu'on recherche ici, c'est de redévelopper le site en collaboration maintenant avec l'AMT; depuis septembre 2007, l'AMT s'est jointe maintenant à nous. Donc, ce qu'on veut faire, c'est réutiliser et réhabiliter les bâtiments à des fins industrielles commerciales, c'est-à-dire d'essayer de trouver le bon locataire pour le bon bâtiment, considérant que les bâtiments existants sont de bonne qualité et sont solides et ont un bon potentiel.

290 On ne cherche pas à aller non plus en compétition avec d'autres secteurs de la Ville de Montréal, donc penser faire un centre de technologie, faire un centre médical, faire tout autre usage où on vient en compétition avec le Plan d'urbanisme, que ce soit dans le Vieux-Montréal avec la Cité du Multimédia ou que ce soit à d'autres fins. On cherche ici à utiliser au maximum le potentiel pour les fins ferroviaires, parce que l'accessibilité au niveau ferroviaire est à peu près le meilleur endroit sur l'île de Montréal, si ce n'est pas dans l'Est de l'Amérique.

300 Donc, ce que ça nécessite, c'est une entente avec l'AMT, avec nos locataires qui sont présentement sur place, qui font de la réparation de locomotives, qui est l'AMP, avec le CN parce qu'on doit passer à travers leur réseau pour accéder à notre site, et avec la Ville, afin d'obtenir les changements de zonage nécessaires, afin de redévelopper et redémarrer ce projet-là.

305 Donc, ce qu'on recherche, c'est d'augmenter l'usage qui est uniquement, comme je vous disais, à des fins ferroviaires, afin d'aller chercher un plus grande nombre d'usages à des fins commerciales et industrielles.

310 Si on tombe ensuite à la notion de liens avec le secteur résidentiel : à ce moment-ci, on cherche à créer avec SAMCON, étant donné que le Groupe Mach n'est pas un promoteur proprement dit ou un développeur à des fins résidentielles, on est allé se chercher un partenaire, et dans le cas ici présent on est allé chercher SAMCON, afin de voir à redévelopper une partie du terrain à des fins résidentielles.

315 Ceci est issu d'une première réflexion qui avait été faite en 2006/2007 par le Groupe Daniel Arbour, qui voyait un potentiel à des fins résidentielles dans ce secteur-là, et un naturel, de par la trame qui n'avait jamais été complétée au fil des années, et on voit très bien où ça se terminait et qui pouvait très bien se poursuivre jusqu'au terrain de Via.

320 Donc, ce qu'on cherchait à faire, c'est de combler à ce moment-là une demande : rencontrer les objectifs du milieu d'augmenter la mixité de types de logements, donc ne pas seulement faire du loft, du une chambre à coucher, mais de se rendre jusqu'à du trois chambres à coucher et plus; ensuite, la demande de suivre les objectifs d'augmenter l'espace vert, de créer une interface conviviale, parce que d'un côté on fait face à la cour de Via, d'un autre côté c'est les terrains industriels qu'on cherche à redévelopper, donc c'est de

325 créer une interface entre tout ça qui fait que le milieu va juste mieux se porter et que toutes
les activités vont mieux cohabiter ensemble.

330 Considérant qu'on est les propriétaires de l'ensemble du terrain, ce n'est pas à notre
avantage de faire des nuisances dans le secteur industriel qui va empêcher le
développement du secteur résidentiel. Ça fait que c'est de cette façon-là aussi qu'on doit le
prendre en considération, qu'on ne travaille pas juste dans le secteur industriel puis on se
fout de qu'est-ce qui se passe avec le commercial... pardon, le résidentiel, mais on doit
cohabiter tout ça ensemble, c'est dans l'avantage de tout le monde.

335 Une des principales et sinon pas la principale contrainte au niveau du
redéveloppement du site est son niveau de contamination. Le secteur uniquement voué à
des fins résidentielles, on a un estimé préliminaire d'environ 25 millions de dollars afin de
décontaminer le site pour permettre le développement résidentiel. La seule façon de faire est
de rentabiliser le projet, parce qu'un promoteur unique, à des fins résidentielles, ne serait
340 pas capable de supporter 25 millions de décontamination, à moins de s'imaginer qu'on
pourrait construire à peu près l'équivalent de deux places Ville-Marie en termes de densité.
C'est pas nécessairement l'objectif non plus de développer de la haute densité comme ça,
dans le secteur, ça ne se prête pas à ça : c'est de faire un développement dans son
ensemble, c'est que c'est de répartir le coût de la décontamination à travers l'ensemble du
345 3,7 millions de pieds carrés que comporte le site.

Donc, en termes de gestion, ce qui est proposé, c'est une gestion où on va, en partie,
décontaminer sur place. Il y a une partie qui devra être sortie et envoyée dans des sites
autorisés ou réhabilités à l'extérieur, mais l'objectif est d'essayer de garder le plus de
350 matériel sur place, soit par gestion avec des talus et/ou soit en termes d'encapsuler dans
des espaces verts afin de pouvoir rendre le site économiquement viable et aussi intéressant
pour les futurs acheteurs, parce que c'est pas un secteur non plus où on peut penser
développer du résidentiel et qu'on pense que les unités peuvent se vendre à... pour de la
haut de gamme. On reste ici dans du abordable. L'objectif, c'est d'avoir, je ne dirais pas
355 100 % abordable, mais on frôle le 100 % abordable, et ensuite d'augmenter la quantité de
logements qui pourraient être assujettis et admissibles avec de la subvention.

Donc, le deuxième, le troisième objectif — et pour le secteur résidentiel, je ne
m'attarderai pas plus longtemps que ça, parce qu'il y a Michel, qui est ici, qui va s'en occuper
360 plus en détail, et je m'attarderai pas non plus trop au redéveloppement pour la portion nord
de l'AMT, et monsieur Houle va s'en occuper.

Pour ce qui reste, le troisième point de notre demande de changement de zonage,
c'est d'améliorer l'accessibilité. Du côté nord, on est face à une vingtaine de voies ferrées du
365 CN, que le CN n'a pas l'intention de déménager; côté sud, on est adjacent à Via, une autre
vingtaine de voies ferrées sinon plus aussi, et eux, à court, moyen ou même long terme, non

plus n'ont pas les intentions de déménager; sur le reste du site, on est face à un cadre bâti résidentiel qui est tout construit. Donc, l'accessibilité au site est limitée. Si on en vient au secteur qui nous intéresse, ce que nous cherchons à faire, c'est créer deux nouveaux liens.

370

Pour situer le projet : le fleuve, le pont Victoria et... bon. Donc, on a Wellington, on a Bridge, et le site, dans son ensemble, c'est ça. Ce qu'on recherche à... l'AMT a une réserve sur cette section de terrain là, le reste de l'industriel serait ceci et le secteur voué résidentiel, c'est le découpage ici.

375

Actuellement, le site n'est accessible que par cet endroit-là. Donc, pour s'y rendre, qu'on soit du pont Champlain, qu'on soit de Ville-Marie, on doit passer sur Wellington et rentrer à travers le secteur résidentiel jusqu'à Leber et ensuite longer Leber pour rentrer dans le site.

380

Nous sommes propriétaires juste d'un terrain qui est en pointe et qui va jusqu'au tunnel Wellington, et du côté vers le pont Victoria, on est propriétaire jusqu'à la boucle de virage qui appartient à CN et qui sert aussi à Via. Donc, comme j'avais introduit au début, notre demande faisait l'objet d'un réaménagement de l'accès, un accès ici à l'entrée près du Parc de la Congrégation, et une proposition de réaménagement et d'accès via Marc-Cantin et le Technoparc.

385

Depuis, des discussions ont eu lieu avec le CN et on a accord du CN pour passer chez eux; il ne reste qu'à... où? À partir de Marc-Cantin jusqu'à notre propriété, il y a environ pratiquement 300 mètres qui appartiennent au CN où il y a toutes les cours de triage et où il y a tous les liens pour passer du pont Victoria à Via, et ainsi de suite.

390

Donc, à partir de Marc-Cantin, si vous connaissez, il y a un ancien terrain de baseball dans ce coin-là, abandonné, ce serait à partir de cet endroit-là, une traverse à travers tout le terrain pour venir rejoindre à l'entrée de notre site près du rond de virage qui appartient au CN. Donc, une traverse là.

395

On a des ingénieurs actuellement en stand-by, prêts à faire les plans et devis et donc, le processus d'acceptation des plans et devis, de modification de certains mouvements requis par le CN, parce que, veux, veux pas, ils ont des trains qui passent où nous on passe, donc il y a certains endroits où les trains devront être stokés ailleurs ou devront manoeuvrer de façon différente, afin de libérer le plus possible les traverses. Parce qu'ici on parle pas de faire un viaduc, on parle pas de faire des tunnels, on parle de faire du passage à niveau. Donc, faudra s'y attendre à ce que, à certains moments de la journée, bien, il y aura des attentes, des camions, pour rentrer ou sortir du site parce que c'est toujours le ferroviaire qui a priorité.

400

405

Donc, ceci pourrait facilement être enclenché, les plans, et réalisé et opérationnel d'ici 16 à 18 mois.

410 La deuxième proposition qui était mise à la table était de revoir l'aménagement à partir de Wellington, Sébastopol, Parc de la Congrégation, afin d'accéder le plus rapidement sur notre site, afin de sortir le plus rapidement possible et sortir totalement toutes les manœuvres camions du secteur résidentiel.

415 Donc, ça, c'est la proposition qui était évoquée, et afin que ça fonctionne et que tous les types de camions puissent passer, et afin qu'à partir de tous points d'arrivée, qu'on arrive du Nord ou du Sud de Wellington, afin de permettre l'accessibilité, la configuration actuelle de Sébastopol ne permet pas tous types de camions et tous les types de mouvements. C'est de là qu'avait été lancée l'idée de prendre le Parc de la Congrégation et soit de le déplacer, 420 soit de le relocaliser; et de cette façon-là, l'accessibilité au site serait universelle en termes de types de camions et de toutes les directions.

Le site, de par sa grandeur, a besoin de plus d'un accès, pas juste pour des questions de sécurité incendie, mais pour des questions aussi de mise en marché et des 425 questions de fonctionnalité. Donc, c'est de cette façon-là qu'on propose d'améliorer l'accessibilité au site et de sortir le camionnage.

Avec l'Arrondissement, on s'est assis et on a demandé s'il y avait d'autres endroits dans le secteur qui pourraient faire l'objet de réaménagement d'espaces verts et on nous a 430 signifié qu'il n'y avait pas d'espace disponible ou qui avait besoin de réaménagement.

Nous, la proposition qu'on fait actuellement, et même à l'extérieur du secteur résidentiel qui fera l'objet aussi de cessions pour des fins de parcs, mais afin de ne pas tout concentrer les espaces verts dans le nouveau quartier, on propose, au coin de Sébastopol et 435 Leber, la relocalisation du parc. Nous sommes propriétaires d'un terrain adjacent à un espace vert qui appartient déjà à la Ville, et on propose de relocaliser, aménagement, réaménager tout cet espace-là afin de compenser l'élimination du Parc de la Congrégation.

LA PRÉSIDENTE :

440 Attendez, là, on va y aller systématiquement, parce que les autres doivent parler, puis après ça, on viendra aux questions de la salle.

Est-ce que vous avez fini, Monsieur Lefavre?

445 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Principalement, j'ai terminé. Ça fait l'objet des trois points qu'on a évoqués, donc augmentation des usages industriels, un changement de zonage pour des fins résidentielles, un secteur, et une amélioration de l'accessibilité, principalement l'objet de notre demande
450 actuellement

LA PRÉSIDENTE :

Si vous voulez bien, on va entendre l'AMT, qui a aussi sa portion industrielle dont il
455 faudrait que vous preniez connaissance, et puis le projet résidentiel et, ensuite, on ira de l'avant avec l'autre partie qui va vous permettre de questionner.

Monsieur Houle.

460 **M. DENIS HOULE :**

Alors, bonjour, je me présente, moi, je suis Denis Houle, je suis directeur du projet des centres d'entretien à l'Agence métropolitaine de transport; je suis urbaniste, et je vais vous parler de l'intention de l'Agence de construire son centre d'entretien à Pointe-Saint-
465 Charles, centre d'entretien des trains de banlieue.

Alors, en fait, au niveau peut-être contextuellement parlant, c'est important de préciser que le projet des centres d'entretien à l'Agence est un projet qui est en gestation peut-être depuis deux, trois ans, et qui a été beaucoup à l'étape de la recherche
470 d'emplacement, de la définition des besoins, et qui n'avait pas encore beaucoup circulé, ce qui fait que le projet n'a pas la définition des autres projets dont on va vous parler... mes confrères vous ont parlé ou vont vous parler.

Nous, on a beaucoup, beaucoup travaillé donc à l'aspect définition des besoins et
475 dans un contexte de succès de l'achalandage des trains de banlieue, de l'augmentation du service, achat de nouveau matériel roulant, de nouvelles locomotives et voitures Bombardier, ce qui fait qu'on a une flotte qui va en augmentant et chaque prévision qu'on fait est à revoir aux six mois parce qu'il y a de plus en plus de besoins et d'ajouts de services.

La situation actuelle est que les trains sont entretenus par le CN et le CP, dépendamment du réseau qu'ils utilisent, par les opérateurs de train eux-mêmes, et c'est une entreprise, une activité que les opérateurs négligent de plus en plus, en fait. L'Agence est une cliente des opérateurs dont l'importance va en diminuant : c'est un peu le succès du trafic de marchandise qui fait qu'il y a de moins en moins d'installations de personnel dédié à
485 l'entretien des trains de banlieue. C'est une très, très petite partie des activités des opérateurs, au point où ils nous ont informés qu'ils n'avaient pas l'intention de renouveler les

contrats d'exploitation existants, et ça, on parle de l'été 2010. Alors, il y a urgence à l'Agence pour trouver des installations, régler le problème de l'entretien, dans un contexte d'achalandage et de demandes de plus en plus important.

490

Il y a une relation entre le niveau de service et la qualité d'entretien pour nos trains, et je dirais que cet hiver est particulièrement difficile, et ça va aller en... ça pourrait aller de plus en plus difficile.

495

Donc, nous, on a fait un gros exercice de réviser nos besoins, de tenir compte des nouvelles unités de matériel roulant, et il faut se trouver un nouveau fournisseur. L'Agence n'a pratiquement pas d'installations d'entretien qui lui sont propres, elle n'a pas de personnel d'entretien, l'Agence a toujours été en impartition chez CN, CP, et il faut très rapidement trouver des installations, construire des installations et former du personnel, trouver un fournisseur pour faire le travail d'entretien.

500

Les grandes conclusions des années, des deux ans de recherche qui ont été faits ont été : on a besoin de deux emplacements à proximité des gares du centre-ville pour nos facilités d'entretien, et ça, c'est en particulier parce qu'on veut profiter de la période entre les heures de pointe pour procéder au travail sur les trains.

505

La seule exception, en fait, puis en général ce qu'on peut dire c'est que le projet est en deux volets : il y a un volet qui est celui que je vais vous présenter à Pointe-Saint-Charles, ça, c'est pour les trains opérant sur le réseau CN, et aussi notre projection de nouvelles lignes qui vont opérer vers la Gare centrale; à Pointe-Saint-Charles, il y a un volet similaire pour les trains du CP qui se destinent à la Gare Lucien-Lallier, qui va être, qui est plus à Lachine. Donc, il y a deux... l'Agence pilote présentement deux projets.

510

L'avantage du site Pointe-Saint-Charles, qui vient de son historique carrément, là, de l'histoire du rail au Canada, et c'est la proximité de la Gare centrale, qui est à moins de deux kilomètres, qui va devenir notre gare principale; des connexions en place avec le réseau CN; la dimension du site, et j'ajouterais sa configuration longitudinale qui permet de maximiser le garage des trains et aussi, un élément important, la conformité de cette activité-là avec l'encadrement réglementaire en termes autant du Plan d'urbanisme qu'au règlement de zonage.

515

520

Les qualités du site, ça a été beaucoup... donc, on a fait un exercice, nous, actuellement, on a beaucoup travaillé ce qu'on appelle la programmation fonctionnelle et technique, et la faisabilité technique de s'implanter sur le site à partir de nos projections de flotte, dont comment on dispose les rails, les accès ferroviaires qui sont nécessaires pour accéder au site, la dimension des ateliers et des garages et la capacité du site de recevoir les installations requises pour la flotte qui est déjà convenue dans notre programme d'immobilisations, mais aussi l'exercice, une certaine capacité de réserve dans le futur, parce

525

530 qu'on espère que la demande pour ce mode de transport en commun là va continuer à
augmenter. Et les validations sont complétées, je dirais que c'est à peu près l'étape qui est
faite avec nos professionnels au niveau technique et fonctionnel. Ce plan-là montre l'extrême
intérêt de la localisation du site de Pointe-Saint-Charles.

535 Les éléments. Actuellement, nous, la concertation organisée par l'Office, là, comme
je disais, devance un peu notre planification, le projet n'avait pas encore énormément circulé,
et on est plutôt... Parallèlement au travail technique qui se faisait avec nos ingénieurs, je
dirais que cet automne on a participé à l'exercice pour beaucoup prendre note des
préoccupations du milieu en vue d'intégrer dans la prochaine étape, qui va être le concept
d'aménagement lui-même du site, les préoccupations du milieu.

540 On sait déjà, nous, qu'au niveau de l'implantation du projet sur le site, l'accès
ferroviaire, les mouvements quotidiens de trains se font à l'extrémité est du site, donc la
section qui est proche du pont Victoria; on va utiliser, on est en négo avec le CN et Via pour
utiliser les voies existantes qui sont déjà utilisées par Via Rail, et on a pris connaissance du
545 besoin d'avoir des... un accès de camionnage le plus éloigné possible des zones
d'habitation.

550 Donc, peut-être en termes de mouvements, ce qu'il faut comprendre, c'est que les
trains vont arriver durant l'avant-midi, arrivent à la Gare centrale le matin, laissent les
passagers à la gare et vont se diriger vers le site par le chemin actuellement utilisé par les
trains de Via Rail; on négocie une entente avec Via pour utiliser leur gare, leur cour pour
pouvoir retourner nos trains et on va se construire un nouvel accès ici. Et ça, tous nos trains
vont passer là matin et soir, c'est le chemin d'accès principal de l'ensemble des
mouvements.

555 Les trains qui ne sont pas programmés pour entretien, ils sont garés à l'extérieur
dans la partie nord du site; on parle de trains bimodes. En fait, c'est le nouveau matériel
roulant de l'Agence qui s'en va à Pointe-Saint-Charles. Ce sont toutes des locomotives
capables d'opérer à l'électricité, donc, ici, à Pointe-Saint-Charles, ce qu'on étudie, c'est la
560 possibilité de compléter le réseau d'électrification qui existe pour les trains Deux-Montagnes
jusqu'à la Gare centrale, de l'amener sur le site et de pouvoir déplacer nos trains de façon
électrique sur le site. Mais ce qu'on sait qu'on va déjà faire est : l'alimentation des trains
durant la journée, pour ce qui est du chauffage et de la climatisation, va se faire électrique
dans la cour.

565 L'autre élément en termes d'aménagement est la notion d'utiliser un peu une solution
similaire au Groupe Mach ou à SAMCON, qui est de créer un écran visuel et sonore par un
talus paysager qu'on localise le long de la rue Sébastopol et qui sert aussi au confinement
de matériaux pour lesquels le ministère de l'Environnement va donner l'autorisation de
570 conserver et d'isoler sur le site.

575 Et en termes d'organisation de l'espace, les ateliers de l'Agence vont se... devraient être construits à peu près où étaient anciennement les ateliers, le complexe nord. Alors, nous, actuellement, où on en est dans notre étape de planification, c'est beaucoup la dimension et la longueur des ateliers, le nombre de baies de garage pour le matériel et dans une prochaine étape, on va voir si c'est pas impossible de récupérer des structures, en fait ce qui reste suite à l'incendie, là, on pourra demander à nos architectes de regarder s'il y a des possibilités à ce niveau-là.

580 Le projet lui-même, actuellement, il est estimé autour, bon, de 168 millions... en tout cas, on sait que c'est 150 millions et davantage, il y a encore beaucoup d'inconnus, donc ça, c'est à Pointe-Saint-Charles, il y a peut-être un 100 millions de dollars pour celui qui serait plus situé dans Lachine, pour le CP. Alors, disons qu'on en est à un degré de précision, je dirais, encore assez élevé, il va falloir définir davantage le projet.

585 En termes de dimensionnement, au Bureau de la statistique, on a fait une recherche, là, qui identifiait à peu près 600 emplois durant la construction. Ce qui va intéresser plus les gens dans le Sud-Ouest, certainement, c'est les emplois permanents. Alors, à l'ouverture des ateliers, le volume de la flotte qui serait géré là, nous, on s'attend à une centaine d'emplois permanents : c'est des emplois techniques, qualifiés, disons permanents, assez intéressants.

590 On a eu des discussions, on commence les discussions, en fait, un des bienfaits de l'exercice de concertation est qu'on a établi un contact avec le RÉSO et on discute avec eux la possibilité d'explorer le regroupement de main d'œuvre locale pour le projet.

600 L'Agence, je dirais, fondamentalement n'a pas, ne va pas être l'employeur, on va faire un appel au marché pour des fournisseurs de services au niveau de l'entretien, mais on comprend que RÉSO a développé des façons d'intégrer ces critères-là, là, dans des appels d'offres, alors on va discuter, c'est un dossier sur lequel on va travailler.

605 L'élément, je pense très important du projet et qui s'arrime avec la vision de développement qu'on a entendue, c'est la relance des activités; ça confirme la relance des activités ferroviaires dans la région du Sud-Ouest. Disons, il y avait déjà Via avec ses 3 – 400 emplois qui étaient implantés, mais on parle d'attraction de fournisseurs et sous-traitants reliés aux activités ferroviaires qui déjà se manifestent par l'implantation de l'AMP dans une partie des ateliers, et toute cette masse d'industries ferroviaires là — et ça, c'est une idée qui circule au RÉSO puis à laquelle on souscrit —, bien ça amène, il y a un marché probablement pour de la formation, de l'emploi au niveau des activités ferroviaires, et autant nous du côté trafic passagers que du côté trafic marchandises, on constate qu'il va y avoir des besoins importants, puis il y a beaucoup de retraites qui s'en viennent chez CN, CP,

chez Via et il y a effectivement un marché à développer au niveau de la formation, ce type d'activité.

615 On a une image ici très sommaire d'une première version du projet qui avait circulé à l'époque sur la rue Wellington, mais c'est le genre d'atelier que l'Agence envisage de réaliser.

620 Donc, nous, ce qui est en cours actuellement, c'est qu'on termine la programmation fonctionnelle et technique et nous allons passer à une prochaine étape qui va bénéficier des discussions qu'il y aura ici, qu'il y aura eues durant l'exercice de concertation, qui est aussi de produire un concept préliminaire d'aménagement du site, qui va se poser des questions au niveau des paramètres architecturaux et de différents éléments, les éléments de circulation vont être intégrés de façon plus précise. On a les négociations pour contrôler le site, discussions avec le Groupe Mach, tout le processus d'avis de réserve.

625 Il y a parallèlement aussi, actuellement, l'élaboration d'un plan d'affaires qui est la documentation que le gouvernement demande pour autoriser désormais des grands projets publics. Donc, on est en train de travailler pour identifier des scénarios de construction et d'opération du futur centre, en vue d'un... je dirais que l'objectif est de déposer une demande d'approbation du projet à Québec au printemps, en vue d'une autorisation cet été.

635 Parallèlement, évaluation des besoins de revitalisation environnementale avec le ministère du Développement durable et de l'Environnement. Alors, c'est sûr que nous, dans la continuité d'usage des activités ferroviaires, on ne sera pas soumis à des travaux aussi importants que la partie résidentielle du site, mais tous les contaminants dangereux, tous les sols qu'on va devoir excaver à cause de nos constructions seront gérés en conformité, là, de la loi.

640 Tout ça va être du travail préparatoire qu'on fait, donc en vue de faire nos appels au marché pour ce qui est de la construction des centres et, surtout, principalement d'un contrat d'entretien du matériel roulant à long terme : ça, c'est la locomotive derrière le projet. Il y aura donc progressivement, là, moi, il est un peu tôt pour donner des dates précises en termes de chantier, mais il y aura des... les premiers éléments du chantier seront les aspects d'accès ferroviaire, d'organisation du garage de jour des trains et, dans un deuxième temps, la construction des bâtiments; on estime actuellement le projet à environ trois ans à partir du moment où il a ses approbations. Donc, on est en 2012 à peu près pour l'opération du centre, et je dirais que l'objectif fondamental de tout ça, c'est l'amélioration du niveau d'entretien de notre flotte pour ce qui est du service aux usagers, et la prolongation optimale de la vie, de la durée de vie utile du matériel roulant, surtout en considérant qu'on achète beaucoup, beaucoup de nouveau matériel et qu'on souhaite optimiser sa durée de vie.

650

Alors, c'est l'avancement du projet. Je vous remercie, et on recevra vos questions plus tard. Merci

655

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur Houle.

660

On va passer tout de suite à monsieur Dufresne, la partie résidentielle du site. Pendant que monsieur Dufresne se prépare, Monsieur Proulx, peut-être que vous pourriez venir vous asseoir avec nous, j'ai oublié tantôt de le dire, je vous le mentionne, au point de départ, je vous ai dit que l'Office avait reçu son mandat du maire de Montréal, mais c'était à la demande de l'Arrondissement, qui a été très présent à tous nos travaux. J'aimerais ça que vous veniez, venez donc.

665

Allez-y, Monsieur Dufresne.

M. MICHEL DUFRESNE :

670

Merci. Alors, je m'excuse, je suis un peu enrhumé, alors j'ai la voix un peu rauque et je m'excuse pour tous les gens que j'ai contaminés dans l'avant-midi, avec les poignées de main, j'ai essayé de me prémunir de ça.

675

LA PRÉSIDENTE :

Plus fort, plus fort.

M. MICHEL DUFRESNE :

680

Plus fort aussi?

LA PRÉSIDENTE :

685

Oui.

M. MICHEL DUFRESNE :

690

O.k. Alors donc, mon nom est Michel Dufresne, du Groupe Cardinal et Hardy, donc un bureau d'architectes et d'urbanistes, et je représente le Groupe SAMCON pour la portion résidentielle. Alors, le Groupe SAMCON sera le promoteur et le constructeur de la portion résidentielle du site.

695 Ma présentation va être en quatre sections : je vais vous parler de l'approche de
développement durable qui a fait partie de la démarche de développement du plan
d'ensemble, le plan d'ensemble comme tel que vous avez vu dans le courant de l'avant-midi;
la promenade de la digue qui est un élément important dans le concept pour la portion
résidentielle, et évidemment les statistiques de développement qui intéressent les gens
normalement dans ces projets-là.

700 Donc, on vous a déjà montré le plan, donc la partie résidentielle est située dans la
partie sud des anciens ateliers. En gros, on peut dire que ça représente plus ou moins 1/3 de
la totalité du site. Donc, il y a à peu près 1/3 du site qui sera développé à des fins
résidentielles.

705 Dans le premier point, ce qu'on voulait mentionner, c'est que — et c'est dans la
pratique que le bureau a intégré depuis plusieurs années —, c'est qu'on veut intégrer toute
l'approche LEED ND, ND étant Neighborhood Development, qui est le développement des
voisinages ou des quartiers, et c'est une approche qui maintenant permet d'intégrer le
710 développement intelligent, le nouvel urbanisme et les constructions écologiques. Et pour
nous, quand on a vu ce projet-là, il était très clair que c'était un canevas de conception qui
était très valable, le site, pour avoir cette approche-là au niveau du plan d'ensemble.

715 Alors, il y a généralement trois thèmes qui sont abordés dans le cadre du LEED ND,
c'est le thème de l'efficacité de l'emplacement, la densité, la convivialité, l'intégration urbaine,
et l'économie des ressources naturelles.

720 Je tiens à souligner que je n'irai pas dans le fin détail parce qu'il y a une
nomenclature très longue, là, la présentation sera mise sur le site, je crois, demain – vous
me corrigerez, Madame Roy, c'est ça?

LA PRÉSIDENTE :

725 Oui, absolument, les trois présentations.

M. MICHEL DUFRESNE :

730 Alors, toute la présentation sera disponible sur le site demain, et vous aurez le loisir
de la regarder en détail. Mais je vais juste résumer les grands points, donc au niveau de
l'efficacité de l'emplacement : développer des stratégies écologiques responsables pour
assurer une gestion efficace des sols contaminés – et je vous parlerai que la gestion, pour la
portion résidentielle, se veut une gestion *in situ*, ça veut dire que toute la gestion des sols
serait gérée sur le site même et serait emmagasinée pour les terrains qui sont non
735 contaminés, comme les hydrocarbures, on s'entend, mais pour les sols qui sont quand
même acceptables; créer une forme urbaine cohérente et harmonieuse, respectueuse du

740 contexte – on est dans un quartier qui est déjà existant à proximité; ouvrir le site sur les milieux de vie qui le bordent et rendre les liens sécuritaires et conviviaux de même que favoriser les modes de transport actifs et collectifs. Alors, il y a toute une série d'éléments que je vous invite à lire, qui sont comment on a trouvé les réponses à ça pour chacun de ces critères-là, à l'intérieur du projet qui vous est présenté.

745 Le deuxième thème étant la densité, convivialité, l'intégration urbaine : développer un programme en équilibre avec les besoins actuels et futurs du quartier; ouvrir des espaces équipements publics et offrir une diversité de typologie résidentielle. Encore une fois, vous avez les différentes réponses qui sont données par le biais du projet et qui se sont traduites par un plan d'ensemble.

750 Troisième point , l'économie des ressources naturelles : réduire la pollution et en favoriser, et favoriser – pardon – et non pas en favoriser, mais favoriser l'implantation d'infrastructures vertes; intégrer des principes d'aménagement écologique et affirmer l'appartenance du site à Pointe-Saint-Charles; confirmer son rôle historique. On sait, c'est un site qui a une histoire très importante et tout le quartier, l'histoire du quartier est très liée avec les activités. Alors, encore une fois, il y a toute une série de mesures qui ont été prises dans le cadre du développement du plan.

755 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que je peux vous arrêter 30 secondes, Monsieur Dufresne?

760 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Oui.

765 **LA PRÉSIDENTE :**

Je voudrais juste signaler que madame Blais, Marguerite Blais, qui est la députée de Saint-Henri, était là avec nous. Alors, je vous salue, Madame Blais. Au revoir.

Allez-y, Monsieur Dufresne.

770 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Alors, vous avez le plan résidentiel, donc la proposition est sur le panneau à l'arrière pour les gens qui, dans la pause, voudraient peut-être le regarder plus en détail. Mentionnons simplement qu'à gauche, actuellement, c'est indiqué : Projet Bourgeois 108
775 unités; le promoteur, dans le cadre d'un projet distinct, avait commencé à amorcer le développement du projet sur Leber près de Bourgeois, qui est un projet immobilier de 108 unités et le reste du plan d'ensemble s'inscrit dans la volonté du promoteur de poursuivre et d'en faire un projet intégré dans sa totalité.

780 Au niveau des rues, encore une fois toujours dans l'esprit de l'approche de développement durable, on a travaillé la hiérarchie des rues, entre autres, la plupart des rues sont à sens unique dans le quartier, dans la partie ouest, et on a simplement – qui sont les rues en jaune, excusez-moi –, et les rues en bleu, c'est les rues à double sens qui permettent de desservir l'ensemble du secteur dans son pourtour, et éventuellement qui
785 pourraient permettre d'intégrer un système de transport en commun plus efficace qui desservirait adéquatement l'ensemble du secteur.

Piste cyclable. Donc, à partir des grands parcs urbains, on a le parc... le nom m'échappe, Leber — vous me corrigerez —, au sud, le très grand parc d'équipement, je suis
790 désolé, Julie pourra peut-être m'aider... Leber, c'est bien ça, excusez-moi. Alors, on a le parc Leber qui a déjà un réseau cyclable, donc il y aurait tout un lien qui serait fait entre ces différents parcs d'équipement là pour ceinturer l'ensemble du site et se rabattre sur la rue Wellington où actuellement il y a déjà une piste cyclable qui est balisée ou marquée sur le site.

795 À long terme, la piste cyclable pourrait également donner accès au fleuve, on voit le pointillé dans votre coin droit — le pointeur est devant moi. Donc, ici, en pointillé, éventuellement, dans le cadre du projet de Bonaventure 2025, il est prévu de donner accès au fleuve. Donc, il y aurait un corridor qui pourrait être préservé pour donner accès à
800 l'aménagement d'une piste cyclable et donner accès au fleuve.

Également, on propose des mesures d'apaisement de la circulation dans le nouveau quartier. Entre autres, pour les gens qui sont familiers avec le quartier, on a des chaussées qui sont très larges, même surdimensionnées, on parle souvent des emprises de chaussée
805 de 12 mètres, on propose des chaussées de 9 mètres avec des trottoirs élargis et avec une plantation d'arbres continue de part et d'autre en fosse de plantation et, à partir de Leber, ce qu'on propose c'est de faire en sorte de resserrer l'accès, c'est-à-dire de faire des baies qui permettraient de réduire la vitesse de la circulation à partir de ce territoire-là.

810 Donc, c'est des mesures souvent qu'on prend, qui sont assez simples, par l'élargissement des trottoirs à l'entrée, au carrefour, ce qui fait en sorte que ça a un effet dissuasif sur la vitesse des voitures.

815 Les typologies. On a des typologies plex et des typologies multifamiliales. Donc, pour les gens qui sont peut-être moins familiers, les plex, c'est à peu près ce que vous retrouvez dans vos quartiers; on parle de duplex, de triplex, donc c'est des bâtiments, des structures de bois, trois étages, trois étages et demi — c'est en blanc —, tandis que les bâtiments jaunes, c'est des multifamiliaux, donc des bâtiments de béton qui pourraient aller de six à huit étages.

820 Donc, la raison pour laquelle on a des bâtiments de hauteur plus importante, c'est qu'on a maintenant des clientèles vieillissantes, on a des constitutions de ménages qui sont très différentes maintenant; on a des personnes seules, des personnes monoparentales avec un enfant et autres, donc on a besoin des typologies de logements qui sont variables et qui s'adaptent un peu dans le cours d'un cycle d'une vie des gens. Donc, à titre d'exemple :
825 une personne qui serait semi-retraîtée pourrait décider de vendre sa propriété et devenir copropriétaire d'un bâtiment multi avec accès à ascenseur, et cetera.

830 Il y a déjà eu des discussions avec Bâtir son Quartier, donc il y avait des demandes pour du logement que j'appelle sociocommunautaire ou social, si vous voulez; la proportion serait de l'ordre de 25 % de logements à des fins sociocommunautaires, et ce qui est indiqué en mauve, c'est les terrains qui seraient dédiés à ce type de logements là, et on retrouve à peu près, plus ou moins dans la même proportion, des plex et du multifamilial, encore une fois pour répondre aux différentes clientèles et aux différents besoins de la collectivité du secteur.

835 Donc, et les plex, de même que les multi, évidemment, c'est le groupe Bâtir son Quartier avec les différents groupes ciblés qui vont développer leur projet. Donc, l'entente vise plutôt à rendre disponibles ces terrains-là pour les fins sociocommunautaires.

840 Également, on est dans un secteur qui est assez mal desservi au niveau des services, on les retrouve principalement soit sur Wellington ou près du YMCA, si je peux dire. Donc, ce qu'on propose également, c'est qu'au carrefour de la rue Leber, près du bâtiment administratif qui existe, pour les gens qui le connaissent très bien, là, le bâtiment administratif du secteur Alstom, on propose la création d'un nouveau parc — il y en a
845 plusieurs, je vais y venir tantôt — et à l'intérieur de ce parc-là, il se trouverait une place publique qui permettrait la tenue de marchés saisonniers ou même à l'année, parce qu'il y avait un manque qui avait été identifié au niveau de l'accessibilité à des fruits et des légumes frais en tout temps, donner une place aux maraîchers, et cetera. Donc, ce lieu-là permettrait ça.

850 Il y a également une demande qui a été formulée pour un CPE, donc il y aurait un terrain qui serait désigné pour développer une garderie, qui serait dans un horizon de 2010. Donc, on parle très court, dans un horizon de deux ans, puis à voir tous les bébés que j'ai vus ce matin, je pense que la demande est là certainement. Et on a également, au rez-de-chaussée d'un premier bâtiment multifamilial, un rez-de-chaussée commercial ou de services; on parle de 450 mètres carrés, on peut parler à peu près, disons, de l'équivalent de 855 trois, quatre Provisoir, mais trois, quatre petits commerces qui pourraient donner des services de proximité au secteur, soit aux riverains, aux résidants qui sont dans le quartier existant, ou les nouveaux résidants.

860 Il faut mentionner que c'est à la demande à la fois dans l'exercice qu'on a fait dans le Comité d'orientation et avec les discussions qu'on a eues avec l'Arrondissement qu'on souhaite plutôt profiter de la venue des nouveaux résidants pour renforcer la composante commerciale sur la rue Wellington. Donc, il n'est pas question d'avoir des grandes surfaces commerciales de supermarchés, mais plutôt d'avoir des commerces de proximité pour une 865 pinte de lait ou des choses comme ça, ou peut-être une petite clinique à la limite. Mais il y a donc un zonage qui va permettre un rez-de-chaussée commercial.

Je mentionne également qu'il y aura des espaces dédiés pour Communauto, puisqu'on anticipe faire en sorte que les gens n'aient pas tous leur voiture, mais au contraire 870 qu'il y ait un pourcentage de ménages qui soit sans voiture dans le projet.

Les nouveaux parcs qui seraient proposés, on parle de 10 % de parcs, donc il y a trois nouveaux parcs : le parc que j'ai parlé au coin de Leber, le nouveau parc qui est au cœur du projet, qui est l'équivalent du parc qui est déjà existant dans le quartier un petit peu 875 plus à l'est, à l'ouest – pardon – et un autre parc triangulaire le long de la voie ferrée, là où il y a déjà, de mémoire, beaucoup de logements sociaux. Et une des propositions que vous a parlé Pierre-Jacques serait de relocaliser le Parc de la Congrégation, qui est ici, qui est à proximité d'un jardin communautaire qui appartient à la Ville de Montréal. Peut-être qu'il serait intéressant de mentionner que le Parc de la Congrégation a 800 mètres carrés; le 880 terrain qui sera offert a autour de 1 500 mètres carrés et il sera offert aménagé. Donc, ce n'est pas mètre carré pour mètre carré, il y a un gain en termes de superficie qui serait proposé.

Les interfaces. Il y a eu beaucoup de préoccupations lors des comités d'orientation 885 pour la gestion des nuisances, donc les nuisances qui pourraient provenir de la partie industrielle – je reviendrai sur cette partie-là —, et évidemment les nuisances provenant de la cour de triage qui est encore en opération.

Par rapport à la partie industrielle, ce qui est proposé, bon, déjà on a l'implantation 890 des bâtiments qui nous aide, qui sont, pour une bonne partie, en retrait du secteur ici. Donc, il y aurait des aménagements qui seraient proposés, il y a encore... Denis vous a mentionné

895 qu'il y aurait une problématique d'entreposer des sols suite aux excavations pour les nouveaux bâtiments. Donc, il y aurait des aménagements qui seraient faits dans la partie en interface avec la partie résidentielle, entre autres pour verdir ce secteur-là, mais aussi pour mettre en valeur les bâtiments, dont l'ancienne chaufferie et le réservoir qui est ici.

900 J'ai eu plusieurs commentaires ce matin, puis j'aimerais peut-être y donner une réponse. Plusieurs personnes m'ont dit : pourquoi vous mettez les résidences face à la partie industrielle, donc face aux nuisances? Nous, on a perçu que les gens se trouvaient très enclavés et les gens n'avaient pas un accès visuel au complexe des ateliers Alstom, il est souvent dans l'arrière-cour. Donc, c'était une volonté de donner accès visuellement à l'ensemble des beaux bâtiments patrimoniaux qui sont là, et qui pourrait être aussi par une mise en lumière de certains éléments.

905 Donc, la rue qui est ici et la piste cyclable qui est proposée ici permet de voir et au moins d'apprécier ces bâtiments-là, alors qu'actuellement on a à peu près aucun accès visuel à ce site-là.

910 On donne, il y a beaucoup de tendances à reverdir ces sites-là, on donne quelques exemples — on vous dit pas que ça va être fait exactement comme ça, mais on voit quelques exemples où on a utilisé des remblais pour faire toutes sortes d'opérations de verdissement, tout en mettant, en préservant les éléments, les artéfacts du secteur qui sont un peu une signature des opérations du site Alstom. Quelquefois une mise en lumière toute simple... ça, c'est les conditions existantes, ça, c'est un autre projet où on a simplement mis en éclairage les bâtiments. Déjà, on sent qu'ils nous appartiennent un peu plus parce que visuellement on a accès à ces bâtiments-là.

920 Dernier point qui était l'aménagement du talus. Croyez-le ou non, mais l'ancienne berge du fleuve était exactement où on vous propose le talus. Alors, pour vous situer, ça, c'est le Technoparc, alors toute l'opération des cours de triage au fil des années a fait en sorte qu'on a remblayé jusqu'ici. Alors, la proposition c'est que l'aménagement du talus viendrait évoquer l'idée de la digue qu'il y a déjà eue et qui était, dans le fond, les abords de la berge du fleuve.

925 Donc, la proposition, c'est que tout le long du projet entre la cour de triage et le nouveau quartier résidentiel, il y aurait cet aménagement-là qui serait proposé — je vais y aller tout de suite dans la coupe, j'ai terminé dans quelques minutes, excusez-moi — et, dans le fond, on aménagerait un talus; le talus aurait plusieurs fonctions, d'une part d'atténuer le bruit, parce que la cour de triage reste en opération, d'atténuer le bruit par la présence des murs en gabion, l'aménagement d'une piste multifonctionnelle en promenade sur la partie haute, qui vous permettrait d'avoir des vues sur les activités ferroviaires. Je ne prétendrai pas qu'on voit le fleuve, parce qu'il est très loin, mais on peut apprécier le panorama, je vous dirais, à proximité. Et sur le contrebas du talus, peut-être plus exactement ici, tout le long, il

935 y aurait des jardins communautaires qui seraient aménagés et qui seraient accessibles aux citoyens.

940 Donc, ça va être la Ville qui va gérer ça, l'Arrondissement, sous forme d'une servitude. Ce n'est pas, ça ne fait pas partie du 10 % de parcs, c'est exclu du 10 % de parcs, et le propriétaire conserve la propriété du terrain parce qu'il y a une gestion de sols qui est faite à l'intérieur de ce talus-là.

945 Donc, en résumé, nous allons avoir tout près de 900 unités d'habitation, 975, un 10 % de parcs, j'ajoutais le talus, c'est un autre 10 % qui s'ajoute puisque l'ensemble du talus va être aménagé et paysagé; on a plus de 25 % des logements qui sont à des fins sociocommunautaires et il y a également dans la proportion qui reste, qui est de la copropriété privée, le client, dans ses produits résidentiels, vise définitivement des logements abordables.

950 Donc, en guise de conclusion, parce qu'on m'avait demandé de résumer les gains pour la collectivité, de le faire ici plutôt qu'au panel, je pense que, premièrement, la venue de 900 nouveaux ménages, ça va avoir des retombées certaines sur le secteur, ne serait-ce qu'au niveau des demandes que ça va générer au niveau des services, qu'on pense à la rue Wellington qui a besoin peut-être d'un peu plus de clientèle pour générer de nouveaux espaces commerciaux.

955 Le 25 % des logements sociocommunautaires, qui est déjà établi ou entendu avec Bâtir son Quartier, il y a une bonne proportion de logements autres, qui seraient des logements abordables et qui vont correspondre aux différents programmes de la Ville de Montréal, donc qui donnent accès à des crédits proprio., pour les premiers acheteurs, des typologies qui s'adressent beaucoup aux ménages, et j'insiste à dire : c'est des constructions en bois, c'est des logements traversants, c'est des accès à des cours et les constructions de bois font en sorte qu'on atteint plus facilement l'objectif d'abordabilité que des structures de béton, par exemple, de huit étages, qui doivent être giclé, et cetera. Donc, on pense être plus en mesure d'atteindre ce type de clientèle là, les jeunes ménages, et surtout avec la venue d'une garderie qui est souvent un élément de décision pour les jeunes ménages, c'est d'avoir une possibilité de garderie à distance de marche.

970 Je réitère juste les parcs, l'ajout de parcs qu'il va y avoir dans le secteur, l'aménagement d'un talus qui va apporter un élément très intéressant où on peut même penser l'interprétation de l'histoire du site sur ce talus-là, et également les services qui viennent tout de suite, c'est-à-dire la garderie qui, idéalement, serait faite dans un horizon de 2010, le petit centre de services, la place publique, la relocalisation du Parc de la Congrégation, et la localisation des logements sociocommunautaires fait en sorte qu'ils pourraient être rapidement initiés dans une phase 1 dans un horizon assez court.

975

Donc, ça, c'est assez important, parce qu'il y a des besoins criants pour des logements familiaux de deux à trois chambres à coucher, mais je laisserai le plaisir aux gens de Bâtir son Quartier de vous expliquer ces choses-là. Donc, merci beaucoup et...

980 **LA PRÉSIDENTE :**

À tout à l'heure.

M. MICHEL DUFRESNE :

985

... à plus tard.

LA PRÉSIDENTE :

990

Alors, si vous voulez, moi, je vous proposerais, parce que ça fait quand même une heure, plus qu'une heure qu'on est assis, là, de prendre la pause maintenant, mais tout de suite après... Donc, pendant la pause, ceux qui veulent poser des questions, allez vous inscrire en arrière, il y a une table qui est dédiée — Anik, laquelle des deux tables? Là-bas. O.K., vous pouvez allez vous inscrire. Attendez 30 secondes. Juste vous dire qu'en introduction de la deuxième partie, je vais demander à vos organismes communautaires, les gens qui étaient avec nous sur le Comité d'orientation, de venir prendre cinq minutes pour répondre aux deux questions dont je vous ai parlé tantôt : les gains, les conditions d'application. O.K.?

995

1000

Alors, on se revoit dans 15 minutes.

(SUSPENSION DE L'AUDIENCE)

(REPRISE DE L'AUDIENCE)

1005

LA PRÉSIDENTE :

1010

Bon. Alors, je vous rappelle qui est avec nous aujourd'hui pour répondre à vos questions. S'il vous plaît. Ceux qui veulent rester à jaser, là, derrière, allez plus au fond de la salle, parce que sinon il y a de la réverbération du son puis on ne s'entend pas parler en avant.

1015 Alors, je vous rappelle qui est avec nous pour répondre à vos questions aujourd'hui, et cette fois-ci, je commence par la table qui est à ma droite. Alors, immédiatement à ma droite : Normand Proulx, qui est directeur de l'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest; Pierre Morrissette, qui est directeur général du RÉSO; Lise Ferland, qui est membre d'Action-Gardien et qui est la directrice aussi de la Clinique juridique communautaire de Pointe-Saint-Charles; Amélie Richard, qui est chargée de projet au Regroupement information logement; et Édith Cyr, qui est directrice – est-ce qu'on dit directrice générale, Édith? – de Bâtir son Quartier, c'est ça. Et de l'autre côté, je vous les ai déjà présentés.

1020 Alors, avant que je n'appelle le premier intervenant à la table pour une première question, je vais leur donner la parole à eux, qui ont participé depuis quatre mois à notre exercice et avant qu'ils viennent ici, je leur avais dit : voici deux questions auxquelles ça serait intéressant que vous répondiez, parce que ça va nous permettre de ramasser l'information puis de l'interpréter un peu, l'information qui aura circulé, les gens vont avoir ce portrait-là, puis après ça ils pourront poser leurs questions, dimanche, et venir s'exprimer le 27.

1030 Alors, les deux questions sont les suivantes : est-ce qu'il y a des gains potentiels pour le quartier autour de la revitalisation du site du CN tels qu'on vous en a présenté les visions préliminaires? Et si oui, à quelles conditions? Quelles sont les garanties à mettre en place pour que les gains se réalisent? Et pendant que j'y pense, je vais le répéter sûrement, là, mais je ne veux pas l'oublier : ceux qui veulent venir s'exprimer le 27, on vous demanderait d'aller vous inscrire — là, Stéphanie a la main levée, là —, à la table en arrière, pour qu'on puisse répartir le temps et vous donner votre temps d'antenne comme il faut. Alors, avant de partir, s'il vous plaît, allez vous inscrire.

1040 Alors, comme cette table-là a parlé pendant près d'une heure, je commence de ce côté-là. Pierre Morrissette, de RÉSO.

M. PIERRE MORRISSETTE :

Merci, Madame Roy.

1045 Alors, je tiens d'abord à vous dire que la question des principes directeurs pour les ateliers du CN a fait l'objet d'une discussion et d'une prise de position au CA du RÉSO la semaine dernière, donc le 20 janvier dernier, le CA du RÉSO qui est composé, là, d'une diversité d'acteurs socioéconomiques, communautaires, syndicaux, entreprises, institutions, culture, donc une diversité d'acteurs socioéconomiques du Sud-Ouest, de l'arrondissement Sud-Ouest.

Le CA du RÉSO a tenu d'abord à saluer cet exercice-là qui a été mené par l'Office. Comme vous le savez tous, c'est une première qu'on puisse discuter de principes directeurs pour orienter le développement d'un site comme ça, en amont, donc avant le dépôt officiel de projets par des promoteurs.

1055

Et aussi, je tiens à vous rappeler l'insistance, lors des consultations sur le Plan d'urbanisme il y a quelques années déjà, pour qu'on maintienne la vocation emploi du secteur des ateliers du CN, et je pense qu'on récolte aujourd'hui un peu les fruits de cette position-là, qui a été une position consensuelle dans le Sud-Ouest.

1060

Alors, tout de suite, les gains pour le quartier qu'on voit au RÉSO, en quatre points, et après je vous ferai part des conditions et garanties qui nous semblent importantes à obtenir pour assurer la réalisation de ces gains-là aussi, en cinq points.

1065

Donc, premier point, ça ne sera pas une surprise si je vous dis que le retour de la vocation ferroviaire et industrielle dans les anciens ateliers du CN, pour nous, c'est une bonne nouvelle. Donc, on parle de 150 à peut-être 300 emplois, là, comme potentiel, nouveaux emplois de qualité, évidemment la possibilité d'embauche et de préparation de la main d'œuvre locale. Plusieurs personnes l'ont déjà souligné avant moi.

1070

Deuxième point, la construction d'un nouveau secteur résidentiel mixte, donc ramener quelque 1 000 nouveaux ménages dans le secteur, avec une proportion importante de logements communautaires et coopératifs, et essentiellement du logement abordable. Alors, ça aussi, on pense que c'est bien pour le quartier.

1075

Troisième point, l'accroissement de l'offre de services commerciaux et communautaires pour les résidents actuels et futurs, à la jonction de l'ancien et du nouveau secteur résidentiel et aussi du secteur industriel, et évidemment, éventuellement, l'impact, l'effet que ça pourra avoir sur Wellington. Alors, ça aussi, ça nous semble positif.

1080

Et finalement, le quatrième point, c'est l'amélioration générale de la qualité de vie des résidents du quartier, donc des résidents actuels et, évidemment, les nouveaux résidents, alors par une approche qui respecte les principes du développement durable et d'un quartier vert. Alors, bon, les points principaux de ça : la gestion des sols contaminés, je pense qu'on nous propose une approche intéressante pour la gestion des sols contaminés; les nouveaux parcs et espaces verts; la bonne gestion des interfaces comme les talus aménagés, et l'insistance sur le transport collectif et actif.

1085

Donc ça, c'est les quatre grands points, là, où on voit des gains potentiels pour le quartier dans la réalisation d'un projet comme ça.

1090

1095 Au niveau des conditions et des garanties; bon, il nous semble que c'est essentiel d'intégrer dans un éventuel accord de développement, qui viendra plus loin évidemment, assorti de garanties financières, pour en assurer la réalisation de tous ces points-là qui sont des conditions importantes pour qu'un projet comme ça produise vraiment les bénéfices qu'on attend. Donc, un premier point, c'est une entente sur l'embauche et la préparation de la main d'œuvre locale, avec les principaux occupants de la partie industrielle.

1100 Alors, on a parlé de l'AMT comme un des occupants importants, on a mentionné aussi l'AMP, donc, qui prévoit aussi prendre de l'expansion sur un site comme ça, si le ferroviaire se développe davantage à Montréal avec les trains de banlieue, avec le tramway. Alors, ça, évidemment, c'est une condition essentielle pour que les gens de Pointe-Saint-Charles aient accès à ces emplois-là.

1105 Deuxième point, entente sur les accès au site industriel. Donc, la question du désenclavement, une entente qui va minimiser les nuisances pour le quartier résidentiel actuel et futur. Alors, pour ce qui est de l'accès par le sud, qui, en fait, quand on regarde sur la carte est l'est, une solution permanente le plus rapidement possible, et on insiste là-dessus, le CA du RÉSO a insisté pour que le projet de créer un lien permanent avec un viaduc ou un tunnel sous les voies, la voie principale du CN, on pense que ça, là-dessus, il faut mettre plus d'énergie, de pression pour que ce lien-là se fasse rapidement.

1115 Et deuxième élément, l'accès par le nord qui, en fait, est l'ouest; on pense que si c'est absolument nécessaire de déplacer le Parc de la Congrégation, bien il faut qu'il y ait une compensation adéquate pour son déplacement et je pense qu'on veut, on s'attend à quelque chose de mieux que ce qui est là actuellement comme parc.

Troisième point, une entente sur l'inclusion d'au moins 25 % de logements communautaires et coopératifs dans la partie résidentielle.

1120 Quatrième point, des espaces réservés dans le nouveau développement pour des services commerciaux et communautaires de proximité. Donc, on a parlé de la possibilité d'un CPE, de commerces de proximité, ça nous semble aussi important que autant dans ce secteur-là les anciens que les nouveaux résidents aient accès à des services de proximité. Et finalement, que ce qu'on nous a présenté comme gestion des interfaces pour réduire les nuisances aux résidents, bien, qu'il y ait des garanties que ça se réalise. Donc, autant le talus aménagé du côté de Via Rail que l'aménagement entre le nouveau secteur résidentiel et le complexe Sud, et finalement le talus le long de Sébastopol, tous ces éléments-là nous semblent essentiels, là, pour assurer une bonne quiétude des résidents du secteur.

1130 Alors voilà en quelques mots, là, comment on voit les gains et les garanties pour la réalisation d'un projet comme ça.

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, Monsieur Morrissette. Madame Ferland.

1135

Mme LISE FERLAND :

Bon. Alors, peut-être juste pour situer, vous rappeler la table Action-Gardien de Pointe-Saint-Charles regroupe une vingtaine d'organismes communautaires dans le milieu, et toutes les questions d'aménagement, la table existe depuis 1981 ou 82, là, enfin assez longtemps, les questions d'aménagement, de développement de notre milieu ont été au cœur des préoccupations des groupes, des membres des groupes et des citoyens, donc c'est toujours d'actualité, et comme vous le savez, depuis la fermeture des ateliers d'Alstom en 2003, on a largement travaillé avec la population de différentes façons à essayer de voir comment est-ce que les ateliers pourraient être réutilisés, comment est-ce qu'on peut maintenir la vocation ferroviaire, parce que je pense que tout le monde a eu cette préoccupation-là, et comment les terrains peuvent être développés pour apporter quelque chose à la communauté.

1140

1145

1150

On a travaillé dans ce sens-là parce que — et ce pour quoi aussi on a participé dans les consultations, dans le processus actuel, c'est qu'on a toujours dit : la population d'un milieu doit être au cœur des réflexions sur les développements qui se font dans ce milieu-là, c'est les gens qui vont vivre les situations, donc ça nécessite une participation, une présence, et dans les dernières années, vous savez, on a fait l'opération populaire d'aménagement qui nous a permis de réfléchir avec la population de façon générale, avec des experts, avec différentes personnes sur comment est-ce qu'on peut réutiliser les ateliers, les terrains, et l'objectif premier de cette réflexion-là, ça a toujours été d'assurer que les développements se fassent pour le maintien de la population dans le quartier, que les développements servent à améliorer la qualité de vie dans le quartier, que ce soit un levier pour résoudre des problèmes qu'on vit dans le milieu, entre autres les problèmes au niveau de l'habitation.

1155

1160

Donc, c'est l'élément de base, et quand on nous posait la question : quels sont les gains? Bien, je vous dirais que les gains, on les avait exprimés à travers les résultats de l'OPA, c'est-à-dire qu'on a indiqué... ce travail-là nous permettait d'illustrer des possibles sur le terrain, mais nous a permis aussi de dégager des grands principes.

1165

Parmi les principes, on a toujours dit qu'on souhaitait, parce que le terrain qui va servir à la prolongation de la trame urbaine est un des derniers grands terrains à développer dans le quartier.

1170

Historiquement, dans Pointe-Saint-Charles, on a réussi à apporter une solution à la question, à la problématique de l'habitation par le développement de logements communautaires — Amélie et Édith, qui sont des spécialistes là-dedans, vont pouvoir vous donner, vous en parler plus —, mais je dirais : on a, on les a arrachés presque un par un, ces logements-là, et ça a permis d'améliorer la qualité de vie des gens et on a, dans le stock de logements dans Pointe-Saint-Charles, un ratio d'à peu près 40 % de logements sociaux et communautaires, et on s'est dit : sur ces grands terrains-là, ce qu'on vise à faire, c'est à maintenir ce ratio-là, parce que sinon on va être en recul, parce que tout ce qui se construit actuellement, c'est des logements qui sont vendus, c'est des condos. Le logement locatif se construit via le logement communautaire et il y a un grand besoin dans notre milieu.

Donc, on est parti de ça, en disant : on veut maintenir, on souhaite réfléchir, discuter, regarder comment est-ce qu'on est capable de rencontrer cet objectif-là, et là il y a des chiffres qui se lancent... on pensait que sur les terrains on pourrait construire aux environs de 1 000 logements. Tantôt, Michel a parlé de 900, dépendamment de comment ce sera disposé, là, on est dans les 850, 1 000 logements.

Donc, on avait comme objectif, et un des gains pour la communauté, c'est : oui, prolonger la trame urbaine, mais faire en sorte que cette prolongation de la trame urbaine soit un moyen, une réponse aux besoins actuels de la communauté, donc qu'on ait du logement social et communautaire en nombre suffisant puis notre niveau qu'on avait souhaité, c'est du 40 % au niveau du communautaire, et le principe de base qui avait été énoncé, je pense qu'il a été relativement entendu aussi, c'est de dire : on ne veut pas du logement de luxe dans notre milieu et on veut du logement qui va être abordable. Donc, le principe c'était du 100 % abordable.

Ce qu'on avait regardé aussi pour avoir un milieu de vie, parce que ce qu'on souhaitait créer c'est un milieu de vie, c'est-à-dire un projet global qui regarde comment est-ce qu'on va composer avec l'industriel, avec le ferroviaire, puis je pense que tout le monde a été content de voir que, oui, les ateliers pourraient être réutiliser par l'AMT, pour reprendre la vocation initiale des terrains, de ces bâtiments-là et des terrains, on avait, nous autres, espéré avoir une vision globale de l'ensemble du développement et puis que le logement, par exemple, le logement communautaire soit dispersé, je dirais inclus dans la trame urbaine qui va se développer et non pas tous situés au même endroit, qu'on ait différents types de typologies de logements. Donc, ça fait partie des conditions qui, pour nous, seraient des gains pour la communauté.

On a aussi mentionné à plusieurs reprises, puis vous pourrez le regarder dans les documents qu'on avait faits aussi, que, bon, on a parlé de création d'espaces verts, de verdissement, parce que dans notre milieu on considère qu'on n'a pas suffisamment d'espaces verts actuellement, donc on avait une attente qu'il y ait, oui, des ajouts d'espaces verts et nos attentes dépassent... Je pense qu'on a toujours espéré qu'un projet qui est un

levier aussi important nous permette d'aller au-delà des réglementations, qu'on puisse concevoir un projet, puis faire plus. On a parlé des accès routiers, on s'est toujours dit :
 1215 développer un terrain aussi grand que celui-là, avec des investissements de plusieurs centaines de millions de dollars, on pense que pour faire le développement des terrains, il faut commencer par régler la question des accès aux terrains.

On a participé au processus, qui est un processus innovateur, un processus
 1220 nouveau. On pense que les discussions qui ont eu lieu ont permis de faire avancer un certain nombre d'affaires. D'ailleurs, les présentations qui sont là aujourd'hui ont évolué par rapport à ce qu'on avait sur la table le 15 décembre, donc ça veut dire qu'il y a des choses qui se réfléchissent, qui avancent, qui se rediscutent, et on conçoit, nous, qu'actuellement, le regard qu'on porte sur la démarche, c'est : on est à mi-chemin d'une démarche, c'est un
 1225 processus préliminaire, c'est des intentions qui sont énoncées, puis on pense qu'il y a de l'espace encore pour être capable d'avancer encore plus loin dans les échanges et dans la bonification de tout ce qui est sur la table.

Une des affaires les plus importantes, puis je vais arriver aux conditions, là, mais
 1230 c'est que vous avez peut-être remarqué, on a eu trois présentations. Une des affaires les plus marquantes de cette discussion-là, c'est que nous on a parlé d'un projet d'entente, d'un plan d'entente; l'Arrondissement, ce qu'ils ont dit, c'est qu'avant de faire quelque changement de zonage que ce soit sur ce terrain-là, on va réfléchir à un projet d'ensemble. Puis là, on a une présentation qu'on a une tarte divisée en trois.

On a trois secteurs, un à côté de l'autre et, certes, nous autres aussi on avait dit : oui,
 1235 ça prend une multitude de fonctions, le ferroviaire, l'industriel. On est d'accord que ça prend un peu tout ça, mais en même temps, on est dans un processus novateur qui devrait être innovateur dans le sens qu'il faudrait que l'ensemble des développeurs se sente partie prenante d'un seul et même unique projet avec trois volets. Et il y a des affaires qui sont
 1240 transversales : le verdissement, qui va payer pour ça? C'est combien le pourcentage qu'on veut en termes d'espaces de logements? Combien on veut d'espaces verts? Comment on va améliorer le transport en commun? Les services, il va y en avoir comment? Qui prend tout ça en charge?

Ce qu'on constate actuellement, puis vous comprendrez que je mets ça dans les
 1245 conditions pour que ça fonctionne, c'est-à-dire qu'il faudrait avoir des réponses plus claires là-dessus. Il faudrait qu'on sente que l'ensemble des partenaires dans ce projet-là — bien, je le sais pas si je devrais les appeler des partenaires, mais des développeurs, qui vont devenir des partenaires ou qui sont en voie de l'être parce qu'il y a des discussions — aient
 1250 une vision commune et une responsabilité commune sur l'ensemble de ces éléments-là.

1255 Donc, dans les conditions, je dirais, continuer puis renforcer la transparence dans la divulgation des informations et le cheminement du dossier, parce qu'on est à une étape préliminaire de consultation et il y aura des dépôts de projets précis, puis on va revenir en consultation, donc plus les affaires sont mises sur la table, je pense que mieux on est capable de s'exprimer clairement puis de se comprendre.

1260 Je pense que les citoyens doivent être vus dans ces processus-là non pas comme des trouble-fêtes, mais comme vraiment des éléments importants dans le milieu, être entendus, et n'allez pas me faire dire que je dis là qu'il faut toujours qu'on ait 100 % de tout ce qu'on veut, là. C'est pas ça que je dis. On est dans un vrai processus de consultation, si on veut participer puis être partie prenante, bien il faut que ce que les gens mettent sur la table, ça soit bien entendu et qu'on ait la chance de le discuter complètement.

1265 Je vous ai parlé de... Je pense que l'Arrondissement a la responsabilité, je pense, si ça ne vient pas naturellement, parce qu'on est peut-être dans quelque chose de nouveau, mais quand on développe un terrain aussi grand, puis qu'on veut en faire un projet dont on sera fier au niveau des résultats, je pense qu'il faut peut-être imposer certaines contraintes, c'est-à-dire pas laisser juste à la bonne volonté de dire que tout le monde est responsable de
1270 certains des aspects, mais ça pourrait faire partie des conditions de changement du zonage qui sont sur la table, parce qu'il y a des demandes, vous l'avez entendu. Tu sais, par exemple, on peut se poser la question : le groupement qui est propriétaire du terrain actuellement, pourquoi est-ce que... et l'AMT, pourquoi est-ce qu'ils ne sont pas partie prenante des investissements à faire pour redonner des espaces verts à la communauté et
1275 aménager des parcs, et cetera? Je veux dire, qu'on nous laisse des parcs, mais avec un Arrondissement qui n'a pas d'argent, on n'ira pas loin, on va avoir un terrain vague, mais il y a toutes sortes de réflexions à faire comme ça qui pourraient être très intéressantes.

1280 Et un des enjeux aussi qui est important, c'est la question du transport, on vous en parle à mots couverts : on aura tu un parc, pas de parc? L'entrée, elle va se faire par où? On a toujours dit, puis on avait déposé des avis là-dessus : une des conditions, c'est qu'il y ait un accès, pour un gros développement comme ça, je l'ai dit tantôt, ça prend un accès permanent par le sud et non pas du camionnage dans le quartier qui va venir juste continuer à diminuer la qualité de vie dans le milieu, et à cet égard-là, bien, je pense que tous les
1285 partenaires du développement de ce terrain-là devraient être, y incluse l'AMT, devraient être mis à contribution pour qu'une solution rapide soit mise en place, parce que je vais juste poser la question : pourquoi faudrait-il qu'on prenne une décision immédiatement sur le Parc Congrégation et l'entrée alors qu'on ne sait même pas c'est quoi le volume des camions, du camionnage, c'est quoi la nature des opérations qu'il va y avoir sur le site? Et que,
1290 actuellement, s'il y a des pressions, c'est parce qu'on veut que les usages qui se font actuellement, qui sont dérogatoires, puissent continuer à se faire. On ne change pas les affaires quand quelqu'un fait quelque chose qui n'est pas supposé d'être fait.

(APPLAUDISSEMENTS)

1295 Dans les conditions aussi, je rejoins les choses que Pierre a mentionnées, c'est-à-
dire que les accords de développement devront être connus, devront être clairs, ça prend
des engagements financiers. On voit des documents aujourd'hui qui sont certes très
1300 intéressants, qui illustrent qu'on a cheminé, mais je pense qui illustrent qu'on peut continuer
à cheminer, mais il va falloir traduire ces intentions-là dans des projets réels, dans des
projets concrets avec des signatures, puis des engagements, pas juste des vœux. Je pense
que les vœux qui sont sur la table nous ouvrent la porte à continuer, et à la table Action-
Gardien, nous, je pense qu'on va continuer ce travail-là de participer, oui, dans tous ces
processus-là, mais de mettre sur la place publique c'est quoi les besoins de la population.
1305 Parce qu'on a dit : si le terrain se développe et que les gens qui habitent dans le milieu et qui
ont des problèmes ne peuvent pas aller habiter là-bas, ils ne trouvent pas une solution, bien,
à ce moment-là, on n'aura pas gagné grand-chose.

Merci.

1310 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Madame Ferland.

(APPLAUDISSEMENTS)

1315

LA PRÉSIDENTE :

Alors, je passe la parole à madame Amélie Richard, du Regroupement Information
Logement.

1320

Mme AMÉLIE RICHARD :

Bonjour, tout le monde, est-ce qu'on m'entend bien, oui? Oui, j'ai une petite voix
aujourd'hui. Au Regroupement Information Logement, bien, tout d'abord, je pense que c'est
1325 important de rappeler notre mission qui est de regrouper les ménages locataires à faible et
modeste revenu, dans le but de promouvoir et de développer du logement communautaire
avec ces ménages-là dans le quartier Pointe-Saint-Charles.

Avec cette mission-là, on a accepté de participer au processus de préconsultation sur
1330 les terrains du CN, en ayant l'objectif d'influencer au maximum le développement des unités
communautaires sur le terrain du CN, en partant des besoins de nos membres.

Des besoins en matière de logement dans le quartier, il y en a, et par rapport aux principes d'aménagement qui sont présentés aujourd'hui, on peut dire qu'il faut souligner certains efforts qui sont mis en ce moment par les promoteurs.

1335

On considère également que la revitalisation du site, autant au niveau industriel qu'au niveau résidentiel, est un gain pour le quartier, parce qu'il va y avoir un renouveau, ça va amener une nouvelle dynamique, mais il faut penser également aux besoins de la population qui vit actuellement à Pointe-Saint-Charles.

1340

À ce niveau-là, c'est pour ça qu'on arrive à penser aux conditions et aux garanties de réalisation. Je vais faire ça court, finalement, parce qu'il y a déjà plusieurs éléments qui ont été mentionnés par Action-Gardien et par le RÉSO également, mais au niveau des conditions et garanties de réalisation, il faut s'assurer, pour le développement des unités de logement communautaire, que le financement va être présent et que le développement de ces unités-là va se faire dans les premières phases. Ça, je pense que c'est vraiment prioritaire.

1345

Également, la zone tampon est une question, oui, où on doit s'assurer de faire bien attention pour qu'il y ait une belle cohabitation entre le secteur industriel et le secteur résidentiel. Par ailleurs, on ne sait pas à l'heure actuelle, puisqu'on est dans les idées préliminaires encore, de ce que peut avoir l'air la construction sur le site résidentiel, et dans la mesure où on veut faire un site qui est inclusif et mixte, il faudrait porter une attention particulière à l'uniformité architecturale du site, pour s'assurer d'une belle cohésion aussi et d'une belle cohabitation de tous les types de ménages qui viendront habiter sur le site. Alors, voilà.

1350

1355

LA PRÉSIDENTE :

1360

Madame Cyr.

Mme ÉDITH CYR :

Bonjour. Moi, je travaille dans un groupe de ressources techniques en habitation; notre mission, c'est principalement le développement de l'immobilier communautaire, donc du logement, sous forme de coopérative d'habitations ou d'organismes sans but lucratif; on a développé aussi, par le passé, des centres de petite enfance et des centres communautaires.

1365

1370

Un peu comme Lise le disait, notre travail, dans le fond, ça a été, c'est, ça a été et c'est de développer du logement; chaque unité gagnée, pour nous, est un gain, est un plus, c'est comme ça que ça s'est développé à la Pointe; chaque projet, chaque unité

supplémentaire qui était faite en logement communautaire, nous autres, on disait : On y va, on va de l'avant.

1375

Donc, quand on parle de ce projet, quels sont les gains? Premier gain, ce qui est, en tout cas, ce qui nous apparaît, pour nous, un gain pour le quartier, c'est la démarche de consultation en amont. Mine de rien, je trouve que c'est exemplaire de penser d'asseoir autour d'une table les gens du communautaire, les développeurs privés, les développeurs d'un site, puis ensemble d'essayer de trouver des points de convergence, d'amélioration du produit. Ça donne aussi accès à ce qu'on n'a pas, des fois, des expertises techniques, quand on réfléchit le développement d'un site.

1380

Je le place en gain parce que je pense que le fait que ce soit fait une première fois, même si certains disent : regarde, là-dedans on a appris, puis il y a encore des affaires qu'on peut améliorer. Bien, quand tu le fais une fois, c'est un modèle qui se répète.

1385

Un autre gain, c'est évidemment la mixité de fonctions et de tenures sur le site. Qu'est-ce que ça veut dire mixité de fonctions et de tenures? Bien, mixité de fonctions, c'est de permettre, dans des grands sites comme celui-là, de faire de l'emploi et de faire de l'habitation. Quand on développe des grands sites, on se dit que des milieux de vie intéressants c'est permettre aux gens de travailler à proximité de chez eux. Donc, ce site-là, en ce moment, vise et permettrait de développer de l'emploi, l'emploi qui est souhaité, c'est de l'emploi de qualité, puis en plus, on parle d'un emploi où est-ce qu'on viserait à utiliser les gens localement, de l'embauche locale.

1390

1395

Quand on dit mixité de tenures, bien, c'est qu'il va y avoir sur le site du logement communautaire, puis du logement privé.

1400

Un des gains, pour nous, c'est que ce qui est visé sur le site, c'est un ensemble d'habitations abordables. Abordables tant dans le privé, le communautaire l'est déjà.

1405

Un autre gain pour nous, c'est : le projet se développe dans la trame résidentielle. Ce que ça veut dire se développer dans la trame résidentielle, dans le fond, c'est de dire : t'as un quartier, puis tu ne fais pas comme des fois on voit sur des sites où est-ce qu'on réorganise les rues, puis c'est pas une continuité. En ce moment, ce projet, c'est une continuité du quartier; pour nous, c'est un gain.

1410

Le pourcentage de logement communautaire, qui est au-dessus de la stratégie d'inclusion, la stratégie d'inclusion est à 15 %, on parle ici d'un 25 %, pour nous, c'est un gain.

De se placer dans les premières phases de développement, donc, conséquemment, où se situe le logement communautaire qui permet donc de dire : on ne le fera pas dans la

1415 phase 3, 4, ou 5, mais dès les premiers... les premières possibilités de projet, là, après les consultations plus formelles, bien, c'est un gain.

1420 Quand on fait du logement communautaire, on a un objectif — le déficit à Montréal est aussi dans le logement familial —, donc quand on parle d'un pourcentage de logement communautaire, on a un objectif, c'est d'augmenter au maximum la portion de logement familial.

1425 Il y a aussi des besoins pour les personnes seules, mais comme le déficit est en logement familial, bien, c'est une considération. Donc, sur ce site, d'envisager la moitié de deux chambres, trois chambres ou quatre chambres, c'est de ça qu'on parle, la moitié des logements en deux, trois, quatre chambres, bien, pour nous, c'est un gain.

1430 Évidemment, toute l'optique de développement durable, puis après ça, on pourrait s'étendre à qu'est-ce que ça veut dire développement durable, puis est-ce que de faire de l'habitation communautaire est déjà du développement durable? Mais quand même, qu'on dise qu'il y a une préoccupation d'aller plus loin, autant dans les espaces verts, dans la manière de, puis jusqu'où tu peux y aller, bien là, tant qu'à nous, ça fait partie des préoccupations de pousser au maximum, évidemment, dans les possibilités et les... en tout cas, pour le communautaire, dans nos possibilités financières. Mais, mettons, de porter cette
1435 préoccupation-là, pour nous, c'est un plus.

Évidemment, d'augmenter, O.K., le potentiel d'augmenter l'offre de services dans le quartier, de services autant de proximité, de commerces, bien, c'est un plus.

1440 Les conditions? Évidemment, elles ont été énumérées. Il y a un défi : c'est de désenclaver le site; il faut un accès par le sud. O.K., il y en a un par le nord, on pense aussi que c'est important que cet accès-là soit permanent, accessible dans les plus brefs délais.

1445 Il y a toute une préoccupation, on espère, puis on va profiter du développement de ce site-là pour s'assurer qu'il y ait une bonne desserte en transport en commun, on est en 2008, c'est une des préoccupations. Donc, s'assurer que la desserte en transport permette d'améliorer puis qu'elle soit au bénéfice du quartier.

1450 La cohabitation entre l'industriel puis l'habitation, c'est un beau défi, O.K., c'est un défi pas simple, puis là il y a toutes sortes de mesures qui sont envisagées. Moi, ce que je nous souhaiterais, c'est qu'on se mette un défi un peu plus loin ou qu'on se donne un moyen qui va un petit peu plus loin, qu'on crée un comité.

1455 Il y a une première phase qui est le développement où, là, tu penses tes mesures; qu'on parle de talus, et cetera, mais par la suite, veux, veux pas, malgré les meilleures volontés, malgré toutes les mesures qu'on mettra, il y aura, dans le futur, une cohabitation entre les deux. Soyons donc inventifs! Créons donc des outils permanents de lieux, de discussions et d'échanges, comme on l'a fait en amont pour la consultation, mais qu'on le fasse aussi dans le futur, pour que les résidents et ceux qui sont plus dans la zone d'emploi se parlent régulièrement et cherchent des solutions, s'il y a des désaccords ou des désagréments.

1460
1465 Donc, évidemment, ce qu'on souhaite, c'est que les ententes soient signées sur la question de l'embauche locale, sur l'emploi, sur le pourcentage de logements communautaires; qu'il y ait une préoccupation, bien que dans l'entente, évidemment, on parle de l'entrée du côté sud, que la préoccupation soit maintenue pour l'offre de services de proximité, l'augmentation des services à la communauté.

Voilà.

1470 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Madame Cyr.

(APPLAUDISSEMENTS)

1475 **LA PRÉSIDENTE :**

1480 Alors, il y a monsieur Houle et monsieur Lefavre qui pourraient avoir quelque chose à rajouter, monsieur Dufresne a déjà conclu sa présentation. Pendant qu'ils vont parler, Madame Alexandroff, voulez-vous avancer? Vous êtes ma première intervenante.

Monsieur Lefavre, avez-vous quelque chose à rajouter? Il y a beaucoup de choses qui ont été dites.

1485 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Pour parler des gains de notre côté et des conditions?

1490 **LA PRÉSIDENTE :**

Des gains et des engagements, éventuellement, du promoteur.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

1495 Bien, on peut y aller avec les engagements, à ce moment-là, aussi. C'est pas pour être en réponse à tout qu'est-ce qui a été dit tantôt, c'est qu'on devait, c'est ça, chacun répondre à la question gains et conditions.

1500 Nous croyons qu'au niveau gains, et que ce soit du niveau promoteur ou que ce soit du niveau de la communauté, on a une opportunité ici, avec l'AMT et avec le redéveloppement et avec l'expansion du ferroviaire, autant au niveau de la marchandise que des personnes, on a un potentiel ici de réhabiliter un site et, avec l'AMT, d'y donner une certaine pérennité à long terme; c'est-à-dire que tous les investissements qui risquent de se faire ne se feront pas que pour du deux ans, trois ans, cinq ans, ça risque d'être pour du pas mal long terme, considérant les projets aussi d'expansion de l'AMT, et les projets 1505 d'expansion que nous avons avec les locataires que nous avons actuellement sur place, soit l'AMP, qui fait de la réparation de ferroviaire, de locomotives, qui veut tripler sa superficie.

1510 Alors, en termes de gains, ici, on peut parler de la création de facilement 150 à 250 nouveaux emplois, de notre côté, mis à part la centaine d'emplois que l'AMT prévoit à terme, et on ne considère pas ici non plus tous les emplois créés durant les chantiers, durant les constructions et le réaménagement des sites. Ça, c'est le premier gain.

1515 Le deuxième gain est au niveau environnemental : ce projet-là va donner l'opportunité de réhabiliter un terrain qui n'est pas nécessairement dangereux, là, on ne parle pas ici de lixiviat, puis on ne parle pas ici de contaminants qui se ramassent dans la nappe phréatique, mais c'est des terrains qui, sans avoir un projet résidentiel ou un projet industriel combinés ensemble, ne pourraient jamais être redéveloppés de la façon autre que la façon dont on le propose, et ceux qui ont assisté aux réunions subséquentes, là, avec Sanexan, qui est notre expert en environnement, ce terrain-là, sans une gestion sur place, pourrait 1520 économiquement n'être jamais redéveloppé. Donc, on a un gain ici au niveau environnemental, on a une opportunité ici de réhabiliter un site et de redévelopper un site, et tout ça est tributaire à une cohabitation évidente.

1525 Donc, en termes d'interface entre le résidentiel et l'industriel, la ligne n'a pas été tracée arbitrairement : elle a été mesurée par rapport aux nuisances potentielles et aux usages potentiels que le secteur industriel pourrait avoir — et là, à ce niveau-là, c'est difficile à savoir quels seront nos locataires, quels seront nos futurs utilisateurs tant qu'on n'aura pas fait la démarche municipale et avoir obtenu un zonage.

1530 Donc, en termes de mise en marché du site présentement, c'est une des contraintes que nous avons, c'est qu'on peut aller cogner à n'importe quelle porte pour retrouver le bon locataire, mais tant qu'on n'a pas un zonage, mais on n'a pas un projet. Donc, c'est de cette façon-là qu'on va réussir à concilier les deux, c'est s'assurer que les nuisances, où il y en a,

1535 soient le plus loin possible du secteur résidentiel, et où il y en aura le moins, bien, c'est là qu'on pourra se rapprocher du secteur résidentiel puis avoir une cohabitation.

Tout ça, bien, là, j'en ai parlé, c'est les deux conditions par rapport à obtenir ça; nous sommes convaincus qu'avoir un bon zonage et une bonne accessibilité, on va réussir.

1540 Et en termes d'engagement, de notre côté, je veux dire, avec la Ville, c'est sûr qu'on va avoir des programmes, on va avoir des conventions à signer, on va avoir des programmes de développement et des engagements financiers à faire, et à cela, on peut rajouter que pour assurer l'accès permanent via Marc-Cantin, qu'il soit sous forme de l'accès
1545 au niveau du sol tel qu'on le propose, puis cette proposition-là peut très bien être permanente, mais si on veut y aller avec le long terme, avec la vision de la Société du Havre, c'est sûr que ça, c'est l'idéal pour nous tous, et on n'est pas contre ça, mais pour garantir qu'on va faire l'accès Marc-Cantin, parce que ça a souvent fait l'objet de réticences pour ouvrir Sébastopol, c'est que si on avait Sébastopol, on se casserait pas les nénettes pour faire Marc-Cantin, mais on est prêt à engager financièrement des garanties comme quoi
1550 qu'on va faire Marc-Cantin.

LA PRÉSIDENTE :

1555 Donc, vous êtes prêts à donner une lettre de garantie bancaire là-dessus.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

1560 Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Merci beaucoup.

1565 Monsieur Houle.

M. DENIS HOULE :

1570 Oui. Alors, écoutez, je ne vais pas reprendre ce qui a été dit dans ma présentation, mais en termes de gains pour le quartier, je pense que le projet de l'Agence, il amène une pérennité et une crédibilité donc à l'intention ou au souhait de la relance ou du retour de l'activité ferroviaire, et moi, depuis le début, dans ce projet-là, je trouve ça assez extraordinaire que... je pense à d'autres types de revitalisation industrielle, que l'activité d'origine revienne sur place. Je pense que ça, ça va être un haut fait du redéveloppement
1575 des ateliers du CN où partout ailleurs c'est devenu du condos ou des projets commerciaux.

Alors, là, le passé... le futur rejoint le passé, puis ça va être le retour de ce type d'activités là, et d'emplois, puis je pense que ça va se passer un peu à deux niveaux, dans le sens qu'on va regarder avec RÉSO, tout ça, les possibilités d'encourager le recrutement local et il y aura aussi l'apport de nouvelles populations générés par le projet.

1580

Au niveau, je pense aussi au niveau de l'environnement, il y a un petit peu des conditions d'implantation de l'Agence. C'est sûr que nous, notre projet n'est pas au degré d'avancement du projet résidentiel, puis on n'a pas... les gens, beaucoup des gens qui ont défilé autour de la table, là, auraient souhaité peut-être voir des images plus pointues, mais disons que nous, c'est un travail qu'on va préciser dans les mois à venir, puis ce qu'on pourra prendre comme engagement, ce sera de revenir faire des présentations : l'Agence fait systématiquement des présentations de ses projets au fur et à mesure de leur avancement, puis on a développé beaucoup d'expertise au niveau du Bureau d'audiences publiques. Alors, c'est sûr que le projet, quand il aura pris une forme plus précise, pourra être présenté à nouveau, mais là on note les préoccupations qui sont certainement les aspects d'accès au site, circulation de camionnage et la gestion un peu des nuisances qui pourraient être générées par la cour de l'AMT, et aussi les questions d'intégration éventuellement des structures existantes. Alors, c'est tous des éléments qu'on va intégrer dans notre réflexion.

1585

1590

1595

Et disons que je n'ai pas eu le temps d'en parler beaucoup, je n'ai pas pensé d'en parler tout à l'heure, mais c'est sûr qu'au niveau des activités de la cour, c'est important de souligner qu'on parle d'un garage de jour ou qui opère entre les heures de pointe, donc durant la journée, avec l'activité d'entretien elle-même entièrement à l'extérieur, et c'est toute cette opération-là de l'Agence, elle est justement pour se fournir en installations modernes et contemporaines, contrairement à notre situation actuelle.

1600

LA PRÉSIDENTE :

Là, je suis à la veille de vous arrêter, parce que j'ai à peu près 10 intervenants qui veulent poser des questions.

1605

M. DENIS HOULE :

Oui, oui.

1610

LA PRÉSIDENTE :

Vous allez avoir une chance, si vous revenez sur le fond de vos activités.

M. DENIS HOULE :

1615

Et moi, l'élément que je trouve très intéressant était l'idée d'une espèce de comité de voisinage permanent que madame Cyr a évoquée tantôt, je trouve ça très intéressant. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1620

O.k. Madame Alexandroff, avec votre première question.

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

1625

Une question?

LA PRÉSIDENTE :

1630

Deux.

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

Seulement?

1635

LA PRÉSIDENTE :

Après ça, faut que vous retourniez à la fin de la liste.

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

1640

O.K. C'est parce que j'ai plusieurs petites questions qui sont à plusieurs personnes.

LA PRÉSIDENTE :

1645

Allez-y, on va voir comment ça se présente.

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

1650

O.K. Le terrain à Angus, là où ils ont changé, ils ont fait ce qu'on est en train d'essayer de faire à Pointe-Saint-Charles, ils ont eu le prix LEED dernièrement pour une construction qui est faite à but du travail industriel. Ça, ça veut dire qu'ils ont construit des choses et ils ont réaménagé des anciens bâtiments en pensant à la récupération de l'eau, le solaire, les plantations vertes, et cetera.

1655

Je pense que vous ne pouvez pas faire moins à Pointe-Saint-Charles. Les toits verts, les plantations qui, en plus d'être jolis, vont décontaminer le terrain. Ça, c'est une chose qui fait partie du développement durable et je pense que c'est une des conditions aussi.

Si vous regardez une carte de chaleur à Montréal, les terrains du CN, c'est pas chaud, c'est brûlant. Alors, il faut faire quelque chose.

1660

LA PRÉSIDENTE :

Bon. Voulez-vous, on va aller voir au niveau des intentions? Monsieur Dufresne et monsieur Lefavre, au niveau de la question des îlots de chaleur, du verdissement, allez plus avant sur l'application des concepts de développement durable.

1665

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

Au niveau de l'industrie, vous avez tout à fait raison. Au niveau de réutilisation des espaces verts, faire de la... puis ça, ça avait été démontré, puis nos études, nos experts en environnement nous l'avaient aussi démontré, le type de contamination qu'il y a sur le site n'est pas propice à de la phytorestauration. Donc, planter pour penser décontaminer n'est pas une vision dans ce site-là : on ne peut pas penser qu'en plantant ça va éliminer la contamination, elle doit être gérée d'une autre façon. Ça a été regardé.

1670

1675

Il y a d'autres façons dont on pourra revoir le redéveloppement du site à des fins plus écologiques, en effet, par rapport à la récupération de chaleur, par rapport à des nouvelles ouvertures qui vont être créées dans les bâtiments pour maximiser l'ensoleillement. Oui, il y a une préoccupation au niveau de la réutilisation de bâtiments plus environnementale.

1680

Le fait qu'on soit dans une cour de triage, parce que c'est essentiellement ça, c'est difficile de reverdir. C'est des voies ferrées qui sont collées une à côté de l'autre et planter des arbres à travers ça, ça va être difficile. Où on pourra, on le fera, et c'est plus, je pense que c'est plus au niveau des zones d'interface, puis dans le secteur résidentiel que l'effort pourra être remis à ce niveau-là, au niveau du verdissement.

1685

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Madame Alexandroff?

1690

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

D'accord. Ça, c'est bon pour l'AMT aussi, parce qu'il y a une partie des bâtiments qu'ils vont construire.

1695 L'ouverture vers Marc-Cantin, je voudrais savoir quand et je ne comprends pas
comment vous ne pouvez pas vous arranger avec la Ville de Montréal pour faire avancer
cette partie dont s'occupe la Société du Havre, c'est-à-dire cette espèce de petit pont qui va
aller jusqu'à Cantin, qui va être là un jour. Ça fait que pourquoi pas avancer ça, quitte à
mettre... pourquoi mettre de l'argent sur des passages à niveau alors qu'on pourrait faire
1700 tout de suite autre chose? C'est quelque chose que...

LA PRÉSIDENTE :

O.K. C'est clair, clair, clair. Allez-y, Monsieur. Elle est bonne votre question.

1705

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

Je peux difficilement répondre pour la Société du Havre, mais pour avoir eu la
présentation à une de nos rencontres, c'est que la création de soit ce tunnel ou soit ce
1710 viaduc, pour venir rejoindre les cours, passe par le déplacement, en premier, de l'autoroute
Bonaventure. En termes de phasage, on doit nécessairement déplacer l'autoroute
Bonaventure vers l'arrière de Mel's et Téléglobe avant de faire physiquement le viaduc.

LA PRÉSIDENTE :

1715

Donc, ce serait encore plus long si on mettait de l'argent... En fait, parce que la
question de madame Alexandroff, c'est : pourquoi vous mettez des sous à faire un passage
à niveau qui va être, qui va avoir des limites, alors qu'on pourrait tout de suite commencer à
travailler sur un viaduc?

1720

INTERVENANT NON IDENTIFIÉ :

Non, mais pourquoi...

1725

LA PRÉSIDENTE :

Bien, attendez, on va lui demander à elle, là. Oui, répétez donc votre question.

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

1730

Oui, O.K. Le fait que... c'est pas vrai qu'on pourrait pas le faire maintenant, parce
qu'un viaduc, on peut le faire n'importe quand, il suffit de calculer où est-ce qu'il doit arriver,
de faire l'infrastructure à cet endroit-là, puis le jour où ils vont monter l'autoroute ou faire le
boulevard, là, à ce moment-là, le boulevard va passer.

1735 Ça s'est déjà fait ailleurs, ce n'est pas, à mon avis, un empêchement, c'est juste qu'il y a de l'argent qui doit se déplacer dans le temps, c'est tout.

LA PRÉSIDENTE :

1740 Bon, O.K. Alors, si j'ai compris votre réponse, c'est que vous dites que ça va être encore plus long.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

1745 Bien, écoutez, pour répondre au niveau financier, Groupe Mach est prêt à investir l'argent qu'il faudra pour faire l'accès actuel, si cet argent-là, on peut le mettre, l'équivalent, pour faire un viaduc, on le fera, c'est qu'il va juste manquer 27 millions. C'est que la différence entre faire notre accès au sol qu'on prévoit faire et faire le viaduc, c'est à peu près ça qu'il manque entre les deux. Donc, il faudrait faire une demande au fédéral, au provincial
1750 et au municipal, vous avez tout à fait raison...

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

C'est ça, c'est ça.

1755

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

... par rapport à est-ce qu'on peut devancer le programme de Société du Havre et que de l'argent qui est présentement investi à un endroit soit mis là, et on fera d'autres phrases plus tard.
1760

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

C'est ça. Voilà.

1765

LA PRÉSIDENTE :

C'est vrai que, dans le cadre des travaux, Madame Alexandroff, je vous le dis, ça, c'était un consensus fort. Tout le monde était d'accord pour dire que ça prendrait un lien permanent par le sud, puis faudrait qu'il y ait des travaux qui s'enclenchent, tout le monde s'aidant, pour essayer de faire avancer cette idée-là.
1770

Maintenant, quand est-ce que ça a une chance d'aboutir? Bien, là, ça reste un gros point d'interrogation, mais le consensus est là et il est très fort.

1775 **Mme NATACHA ALEXANDROFF :**

Moi, je suis sûre que si le CN, ça aboutit maintenant alors qu'on a dit que ça prendrait deux ans, je suis sûre que tous les gouvernements, surtout dans une époque actuelle où ils mettent de l'argent dans les infrastructures, je suis sûre qu'il doit y avoir moyen de moyenner.

1780

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Là, je vous en passe une petite, parce que je suis rendue à 15 personnes, là, une petite dernière.

1785

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

Bon, une petite.

1790

LA PRÉSIDENTE :

Pendant que vous allez parler, Madame Corriveau, Marie-Josée Corriveau, voulez-vous vous avancer? — Oui, allez-y, Madame.

1795

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

Alors, moi, je suis, c'est marqué ici, là : « Touche pas à mon parc. » D'accord? Congrégation, là, si vous voulez nous donner l'autre terrain de l'autre côté, ça sera très gentil de votre part, mais tout le monde m'a dit : Natacha, si tu vas parler, là, tu dis qu'ils ne touchent pas à notre parc. Vous allez avoir une...

1800

(APPLAUDISSEMENTS)

1805

Enfin, vous avez compris.

LA PRÉSIDENTE :

On a compris.

1810

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

Alors, moi, je ne comprends pas. On vous a dit : si vous voulez passer à travers les rues, les camions qui ont deux trains derrière, parce qu'ils ne peuvent pas tourner, on vous l'accorde de passer là. Il y a pas beaucoup de camions qui passent, des grands camions. O.K.? Alors, si on vous l'accorde de passer en attendant que l'arrière soit fait, moi, je ne vois

1815

1820 pas pourquoi on détruirait le Parc Congrégation, parce que si on détruit le Parc
Congrégation, qui est-ce qui nous promet, qui nous garantit qu'on ne va pas se retrouver
avec Wellington comme une rue industrielle où tous les camions vont passer? Parce qu'il y
en a qui ne voudront pas faire le tour. Qui peut nous le garantir?

LA PRÉSIDENTE :

1825 Monsieur Proulx, avez-vous quelque chose à dire là-dessus?

M. NORMAND PROULX :

Actuellement, ils passent par Wellington.

1830 **Mme NATACHA ALEXANDROFF :**

Oui, mais ils veulent détruire le parc pour pouvoir faire passer les gros camions,
parce qu'ils passent pas.

1835 **M. NORMAND PROULX :**

Non, mais actuellement, ils passent dans les rues résidentielles, par Wellington, dans
Wellington.

1840 **Mme NATACHA ALEXANDROFF :**

1845 Oui, mais nous, on veut éviter que les camions passent par Wellington, parce que
s'ils peuvent passer par en arrière, tous les camions qui passent dans la Pointe actuellement
pourront passer par le boulevard qui est en arrière au lieu de passer par Wellington, et
ensuite, ceux qui doivent aller sur le site pourront passer par en arrière aussi. Donc, on
coupe au moins 50 % des camions qui vont passer dans le parc.

LA PRÉSIDENTE :

1850 Quand vous dites en arrière, ça veut dire quoi, là?

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

Cantin.

1855 **LA PRÉSIDENTE :**

Cantin.

1860 **M. NORMAND PROULX :**

Parce que ça prend deux accès au site, ça, c'est certain.

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

1865 Oui, il y en a un deuxième. Il y en a un accès au site, actuellement.

M. NORMAND PROULX :

Actuellement, il y a un seul accès au site.

1870

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

1875 Oui, il y a... Non, non, l'accès, avant qu'on ouvre sur le côté, par les guérites, c'est un accès. Si vous avez besoin d'une sortie d'urgence, il y a personne qui vous dira rien si vous passez par là. Mais il n'y a pas besoin de deux accès pour camions, pour rentrer des camions dans le site, surtout quand les travaux seront finis. Ne nous faites jamais croire ça, c'est pas vrai.

M. NORMAND PROULX :

1880

Ça prend deux accès au site, un nord, un sud. Actuellement, avec le lien Sébastopol qui a été ouvert, comme il est mentionné, ce ne sont pas tous les camions, puis vous l'avez dit vous-même, Madame Alexandroff, ce ne sont pas tous les camions qui peuvent passer par Sébastopol. Donc, forcément, il va y avoir un volume dans les quartiers résidentiels.

1885

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

1890 Oui, il va y avoir un problème tant que le lien Cantin ne sera pas ouvert, mais quand le lien Cantin sera ouvert, il n'y aura plus ce problème-là. Puis nous, on est prêt à attendre, d'avoir les doubles trains de camions passer, pour qu'on ne touche pas au Parc Congrégation, jusqu'à ce que l'arrière soit ouvert.

LA PRÉSIDENTE :

1895 Bon. Ça, c'est clair. Mais là, ça, on va le prendre comme si vous étiez venue nous donner votre opinion le 27.

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

1900 Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

1905 Madame Corriveau, voulez-vous venir? Et puis j'appelle aussi monsieur Pascal Lebrun, approchez-vous — s'il est encore là, monsieur Lebrun? Oui.

Allez, Madame Corriveau, on vous écoute.

Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :

1910 Mes questions s'adressent aux trois éventuels partenaires qui n'en sont pas encore, d'après ce que j'ai compris, et j'aimerais ça les poser à la file indienne.

LA PRÉSIDENTE :

1915 D'accord, allez-y.

Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :

1920 Pour économiser du temps pour les autres interventions. Ma première s'adresse au représentant de SAMCON : pourquoi vous vous êtes arrêté à 25 % développement de logements sociaux? Est-ce que vous êtes prêt à revoir ce pourcentage-là à la hausse en regard des besoins, des besoins locaux qui ont été évoqués par les gens d'Action-Gardien, de Bâtir son Quartier, et du Regroupement Information Logement, mais aussi j'élargirais la perspective en regard des besoins des ménages montréalais? Il y a une pénurie de logements à Montréal encore, elle n'est pas réglée, cette pénurie-là, il manque de logements pour les gens à faible revenu et également pour les gens à modeste revenu, les ménages familiaux, et le logement social permet non seulement de répondre aux besoins des gens à faible revenu, mais également aux gens à modeste revenu, et ça permet de contrer également les effets pervers du développement sur les loyers des ménages environnants.

1930 On le sait, quand il y a développement, il y a spéculation, il y a rehaussement. Donc, le logement social m'apparaît être la meilleure des solutions. Donc, pourquoi vous vous êtes

arrêté à 25 et n'êtes-vous pas prêt à aller au-delà de ça pour rejoindre le 40 % qui a été demandé?

1935

Un petit commentaire aux gens d'Action-Gardien : à votre place, j'évitais d'évoquer « l'abordabilité » : c'est une notion extrêmement fluide, pour ne pas dire extrêmement élastique; ce qui est abordable pour les uns ne l'est pas pour les autres, et malheureusement, au cours des dernières années, on a constaté que les logements pseudo abordables qui ont été développés à Montréal n'ont pas permis de maintenir sur l'île de Montréal les gens à revenu modeste; ils sont allés en banlieue.

1940

Mon autre question s'adresse au représentant de l'AMT : quelles vont être les démarches qui vont être entreprises par l'AMT et par sa partenaire la STM pour accroître l'offre de transport en commun dans le quartier, pour minimiser l'usage de la voiture individuelle, compte tenu qu'on est déjà aux prises avec des problèmes importants de pollution atmosphérique dans le Sud-Ouest, particulièrement à Pointe-St-Charles, on est envahi par les voitures qui viennent de la Rive-Sud, qui arrivent de l'Ouest de l'île, par des autoroutes, et donc, qu'est-ce qui va être mis en œuvre pour limiter cette croissance-là et desservir de manière plus efficace la population locale et la population environnante?

1945

1950

Mon autre question s'adresse au développeur du secteur plus industriel. Là, c'est très... c'est plus concret, plus technique, je dirais, c'est parce que j'ai pas compris pourquoi il fallait déménager le Parc Congrégation, j'ai pas compris pourquoi il fallait ouvrir une nouvelle bretelle d'accès au camionnage dans le secteur.

1955

À l'heure actuelle, j'aimerais savoir il y a combien de camions qui circulent par Wellington et combien circuleraient après la réalisation du projet. Et là encore, j'évoque les problèmes non seulement de circulation automobile, mais de circulation de camionnage, de problèmes atmosphériques. Je veux dire, moi, je suis une citoyenne de Pointe-Saint-Charles depuis une vingtaine d'années, je circule à pied, je circule en vélo et je circule en transport en commun, et c'est de plus en plus difficile de circuler à pied, notamment à cause des problèmes de pollution atmosphérique. Et, également, quelles vont être les mesures qui vont être prises pour atténuer la circulation de camionnage, les problèmes de poussière que nécessairement il va y avoir durant les travaux? On s'attend à ça.

1960

1965

LA PRÉSIDENTE :

Bon. Arrêtez, parce que là vous êtes rendue à sept, huit... sept, huit questions.

1970 **Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

J'ai une dernière question pour la Ville de Montréal. La Ville de Montréal qui est porteuse de tout ça — vous ne pouvez pas me demander de me taire vis-à-vis la Ville de Montréal?

1975

LA PRÉSIDENTE :

On va la lister, mais on va voir comment est-ce qu'on va se rendre au bout.

1980 **Mme MARIE-JOSÉE CORRIVEAU :**

Alors, moi, ce que je veux savoir, c'est : pourquoi la Ville de Montréal, et là, malheureusement, nous n'avons que l'arrondissement à se mettre sous la dent, c'est dommage, j'aurais aimé avoir la Ville centrale, comment se fait-il qu'on n'ait pas profité d'un projet aussi important, porteur de toutes sortes d'aspects, pour régler un problème qui perdure et qui s'aggrave dans le quartier, c'est la circulation ferroviaire au cœur du quartier?

1985

Il y a des problèmes au niveau de la nuisance par le bruit, la nuisance par la pollution atmosphérique, et des problèmes également liés au type de marchandise qui circule dans le quartier. On aurait eu là l'opportunité de faire la fameuse voie de contournement qu'on demande depuis des années.

1990

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Alors, là, on a un gros, gros menu, là, on arrête. Monsieur Dufresne, le 25 % de logement social?

1995

M. MICHEL DUFRESNE :

La proposition qui est sur table, c'est en effet 25 % de l'ensemble des unités qui est sur table. C'est tout ce que je peux vous répondre actuellement.

2000

Pour la question d'abordabilité, je suis entièrement d'accord avec vous : c'est un programme qui existe, c'est un programme qui est mis en place par la Ville de Montréal; il y a des critères stricts en termes de superficie minimum requise et valeur en dollars pour être éligible à ce programme-là, et que la personne puisse avoir le crédit proprio.

2005

Donc, on est quand même contraint, dans cette valeur-là, pieds carrés versus valeur de vente, incluant taxes. Donc, ça, c'est ... Mais je suis d'accord avec vous que quand on parle d'unités de 200 000, c'est relatif, l'abordabilité, mais le programme est fait comme ça actuellement, et le programme permet au moins à certains acheteurs, premier acheteur,

2010

2015

d'accéder, par le biais du crédit proprio, à un premier logement. Pas tout le monde, mais à certaines personnes. Il y a d'autres... Puis je vous répondrai que pour l'accessibilité, il y a déjà une série de programmes, je pense que Bâtir son Quartier peuvent en parler longuement, il y a toute une série de programmes qui existent pour permettre aux gens d'avoir de bons logements, à des prix de logement abordables.

2020

Je pense que j'ai répondu à vos deux questions, ou vous me... Est-ce que j'ai répondu aux... je pense que oui.

LA PRÉSIDENTE :

2025

Non, non, non, on va aller voir les autres, là. De toute façon, si vous ne pouvez pas aller plus loin aujourd'hui, là, il y a beaucoup d'autre pain sur la table.

2030

Monsieur Houle, vous étiez le suivant : les éléments pour accroître le transport en commun.

M. DENIS HOULE :

2035

Écoutez, tout l'objectif du projet est d'améliorer le niveau d'entretien de la flotte du matériel roulant, pour les trains qui opèrent sur le réseau CN, donc, là, on va chercher... on se trouve, dans le fond, à essayer de travailler beaucoup sur le transfert modal des banlieusards qui rentrent à Montréal, c'est l'objectif de l'opération train de banlieue.

2040

En ce qui concerne la desserte locale de Pointe-Saint-Charles, ce n'est pas l'Agence, c'est la STM. Moi, j'ai vu autour de la table durant les discussions des planches qui indiquaient, là, des travaux sur les circuits d'autobus, mais j'avoue que je ne suis pas celui qui pourrait vous l'expliquer davantage. Je ne sais pas s'il y a quelqu'un qui...

2045

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Proulx, est-ce qu'il y a quelque à rajouter là-dessus, sur les éléments qui pourraient être faits pour améliorer la desserte en transport en commun? Parce que, là, ce que je comprends, c'est que vous, ce n'est pas dans votre tasse de thé, là.

M. DENIS HOULE :

Non, ce n'est pas de notre autorité, pas de notre compétence.

2050 **M. NORMAND PROULX :**

On a déjà rencontré la STM il y a peut-être... juste avant les Fêtes, et on leur a fait part des différents projets dans l'arrondissement, notamment celui aux ateliers. On nous a informés, à la STM, qu'ils révisaient l'offre de services pour le grand Sud-Ouest, et on est supposé de travailler ensemble au printemps, d'ici le printemps.

2055 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous êtes déjà en marche là-dessus, O.K. Maintenant, pourquoi prendre le parc? Puis si vous avez des chiffres sur les camions.

2060 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Oui. Pour l'obligation ou la nécessité d'empiéter dans le parc, la raison est que, de par la longueur des camions et de par la provenance des camions, la géométrie actuelle ne permet pas tous les mouvements, c'est-à-dire que tous les camions qui arriveraient du centre-ville ne peuvent pas faire un virage en U et rentrer directement dans notre site.

2065 La raison qu'on a proposé ça, c'est que c'est le seul endroit où on est adjacent à une rue. Tous les autres endroits du site, on est adjacent à une voie ferrée ou à un quartier résidentiel. Donc, il n'y a pas, on ne peut pas passer à travers le CN, on peut pas passer à travers Via, n'importe où. On l'a arpenté pouce par pouce, le terrain, et les seuls endroits possibles, c'est les deux qu'on évoque, plus le troisième à long terme, qui est le tunnel viaduc du projet de la Société.

2070
2075
2080 Donc, pour des raisons d'accessibilité, on doit, et de fonctionnalité, un site de 2 millions, de plus de 2 millions de pieds carrés et avec un potentiel de pratiquement 1 million de pieds carrés de bâtiments, ne peut pas survivre et ne peut pas être mis en place avec un seul accès, et la raison pour laquelle on demande le deuxième accès efficace, c'est pour ça, c'est pour 1) répondre à une demande du milieu, oui, parce qu'on sort les camions de toutes les rues résidentielles; le compromis, c'est une relocalisation d'un espace vert.

2085 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Houle, quand va venir le temps des chantiers pour vous installer, aurez-vous besoin d'un autre type d'accès à votre partie du site que celui qui est disponible actuellement?

M. DENIS HOULE :

2090 Bien, c'est-à-dire que oui, ce que je comprends, moi, de l'accès qui est actuel, qui fait le tour du parc existant, il ne permet pas l'ensemble des mouvements, ce qui veut dire que les camions qui ne peuvent pas passer là vont passer dans des... devront passer dans des rues résidentielles durant le chantier.

2095 Après le chantier, l'Agence, disons que le projet de l'Agence n'est pas très générateur de camionnage une fois les ateliers en opération; la période du chantier, ça va être plus actif.

LA PRÉSIDENTE :

2100 Oui, Monsieur Lefavre, rapidement, s'il vous plaît?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

2105 Non, mais pour répondre aussi à madame qui avait demandé le nombre de camions puis qui avait parlé de poussière, à titre d'exemple : depuis le temps des Fêtes, il y a plus de, entre 200 et 300 camions qui ont circulé. À ce que je sache...

LA PRÉSIDENTE :

2110 Par Sébastopol.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

2115 À ce que je sache, il y a eu presque... il n'y a pas eu... est-ce qu'il y a eu plaintes à la Ville?

LA PRÉSIDENTE :

2120 Est-ce qu'il y a eu des plaintes à la Ville?

M. NORMAND PROULX :

2125 Non. Les camions auxquels fait référence monsieur Lefavre, ce sont les camions pour libérer le site du papier, et ce sont des camions, c'est pas des 53 pieds, donc qui ont pu emprunter le lien actuel de Sébastopol. Durant les premiers jours, les camions ont emprunté les quartiers résidentiels, une dizaine ou une quinzaine de camions, on a reçu un tas de plaintes, on a informé le promoteur, puis ils ont pris Sébastopol et on n'a plus eu de plaintes.

LA PRÉSIDENTE :

2130

Il n'y a plus eu de plaintes.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

2135

C'est juste l'exemple que je voulais évoquer, c'est que depuis deux semaines, deux, trois semaines, il y a un nombre considérable de camions qui auraient circulé dans le quartier que, avec l'accès limité de Sébastopol, on a pu éviter. Donc, si on avait un accès qui était efficace à 100 %, on pourrait éliminer toute la circulation dans le quartier.

2140

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

2145

Et en termes de potentiel, bien, ça dépendra des usages. Mais selon les volumes qui auraient été estimés, on parle de peut-être un maximum de huit camions à l'heure. Si j'avais à répartir le nombre total de camions sur une journée, c'est environ huit à l'heure sur un quart normal de huit heures, donc c'est un camion à toutes les huit minutes.

2150

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Alors, si vous voulez bien, on va essayer d'avancer un peu parce qu'il y en a des gens qui vont trouver que ça finit tard, la réunion.

2155

Monsieur Lebrun, venez-vous-en, puis ensuite j'ai madame Anet Henrikso. Alors, Monsieur Lebrun — merci beaucoup, Madame Corriveau. Monsieur Lebrun.

Oh, c'est vrai, la Ville. Bon, est-ce que c'était possible pour vous, et pourquoi pas?

2160

M. NORMAND PROULX :

Malheureusement, sous la dent, c'était seulement l'arrondissement, mais...

2165

LA PRÉSIDENTE :

Oui, c'est ça. Mais la question, vous vous souvenez, c'était : pourquoi ne pas avoir profité de ce projet-là pour essayer d'améliorer ou de régler le problème de la circulation ferroviaire dans le quartier?

2170 **M. NORMAND PROULX :**

Écoutez, c'est à grandeur ville, les problèmes de bruit relié aux activités ferroviaires. L'an dernier, l'arrondissement est très actif dans les dossiers de nuisance liée aux activités ferroviaires, madame Couture est ici, elle siège, elle est même une représentante à
2175 grandeur Canada et il y a, depuis l'an dernier, des mesures de mises en place ou des procédures pour acheminer des plaintes au CN, parce que je le répète, au CN ou au CP, ce sont eux qui sont responsables, et c'est très difficile de faire avancer les dossiers de ce type- là, mais il y a une ouverture depuis un an, et je sais qu'il y a un dossier qui se travaille actuellement, là, pour... Malheureusement, ce ne sont pas des dossiers faciles à traiter.

2180

LA PRÉSIDENTE :

Non, Monsieur, vous allez devoir venir ici, là, parce qu'il y en a... sinon, les autres qui se sont inscrits avant vous ne seront pas contents. Il faut qu'on soit équitable avec les gens.

2185

Monsieur Lebrun, c'est à votre tour.

M. PASCAL LEBRUN :

2190 Merci. Donc, bien, on a vu dans les présentations qu'on a beaucoup de beaux principes puis de belles déclarations d'intention, pourtant, moi, je constate qu'on ne nous a pas donné beaucoup de moyens concrets pour savoir comment tout ça allait s'articuler sur le terrain.

2195

Ça, ça soulève certains questionnements chez moi, entre autres, quand je fais le lien avec certains événements qui ont eu lieu l'année dernière : vous n'êtes pas sans savoir, par exemple, que le site a, l'année dernière, été utilisé pour un entreposage illicite de matières combustibles, un entreposage qui s'est soldé par un incendie qui a complètement détruit le bâtiment. Vous n'êtes pas sans savoir non plus que récemment on a appris que le terrain
2200 était encore une fois utilisé pour un autre entreposage illicite, cette fois-là, je pense que c'est des voitures.

2205

Donc, ma question, c'est : comment nous, si on veut, dans le quartier, on peut avoir confiance en le propriétaire, qui est le Groupe Mach, étant donné que même après avoir directement mis la population en danger sur son terrain, il continue dans son attitude cavalière de mépris des règles et, à mon sens, de la communauté?

(APPLAUDISSEMENTS)

LA PRÉSIDENTE :

2210

On va le laisser répondre, d'accord? Monsieur Lefavre.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

2215

Votre question, c'est : comment vous pouvez encore avoir confiance?

M. PASCAL LEBRUN :

2220

Tout à fait.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

2225

O.K. Vous pouvez avoir confiance parce que, là, on est... on est dans un processus où la Ville est là, on a des partenaires et le milieu est là également. Et tout ça va se solder par des engagements de protocole et d'obligations. Si on est à défaut, à ce moment-là, bien, on pourra être mis en cause, là.

M. PASCAL LEBRUN :

2230

Ça me dit ce que j'avais besoin de savoir, merci.

(APPLAUDISSEMENTS)

LA PRÉSIDENTE :

2235

Madame Henrikso? Et j'inviterais en même temps monsieur Stéphane Desharnais à s'avancer, s'il vous plaît.

Allez, Madame Henrikso, on vous écoute.

2240

Mme ANET ENRIKSO :

2245

Oui. Moi, j'ai des préoccupations par rapport à l'environnement, surtout les changements climatiques dont nous sommes tous responsables, puis moi, je... Par exemple, jusqu'à date, on a trois façons de créer l'énergie, ce serait les hydrocarbures qui, ça se peut pas, parce qu'à cause de le... c'est la cause principale du réchauffement climatique, mais aussi que maintenant c'est devenu de plus en plus viré vers la guerre juste pour avoir cette forme d'énergie.

2250 Aussi, les hydroélectriques, là. Là, il y a un problème de pollution au mercure dans les barrages et dans les rivières, donc les autochtones, c'est là qu'ils allaient chercher leur...

LA PRÉSIDENTE :

2255 Leur alimentation?

Mme ANET HENRIKSO :

2260 Oui, surtout la pêche. Bon. Et aussi nucléaire, c'est... On a Three Mile Island, Chernobyl, puis aussi les mines, les pollutions des mines, et ainsi que où est-ce qu'on va mettre les déchets nucléaires?

LA PRÉSIDENTE :

2265 Oui, oui, d'accord, mais où est-ce que vous vous en allez avec tout ça, là, Madame Henrikso?

Mme ANET HENRIKSO :

2270 O.K. Maintenant, moi, vu... donné toute cette information-là, je me demande pourquoi ou est-ce que c'est possible d'inclure une forme d'énergie autre, une autre énergie, par exemple l'énergie solaire, est-ce qu'on peut intégrer ça dans ces projets-là, ou géothermale ou le vent? On a trois options qui...

LA PRÉSIDENTE :

2275 Vous voulez dire pour chauffer les maisons ou pour chauffer les...?

Mme ANET HENRIKSO :

2280 Chauffer, oui, chauffer.

LA PRÉSIDENTE :

2285 D'accord. Avez-vous regardé des hypothèses géothermiques, d'énergie solaire ou autrement?

Monsieur Dufresne, peut-être?

M. MICHEL DUFRESNE :

2290 Excusez-moi. Par rapport à la géothermie, non, pour le moment, ça n'a pas été considéré, mais je répondrai que ça peut être quelque qui peut être regardé, mais disons que ça n'a pas été regardé actuellement, pour la géothermie.

2295 Au niveau du solaire, on a la chance d'avoir une orientation de rues qui permet d'utiliser au maximum l'énergie passive, donc parce que dans la trame traditionnelle, Montréal, ça nous dessert mal, mais on a une orientation de trame qui est différente un peu.

2300 Donc, on a vraiment une orientation qui est parfaite en termes de rues puis d'implantation pour utiliser l'énergie.

LA PRÉSIDENTE :

Le solaire passif.

2305 **M. MICHEL DUFRESNE :**

2310 Passif, c'est ça. Donc, je vous dirais que, par chance, on est tombé là-dessus, puis je pense qu'il y aura d'autres mesures qui vont être faites au niveau de l'isolation et autre, là, qui vont être considérées. On ne cherche pas à obtenir la certification LEED pour les bâtiments, je ne crois pas, parce que, encore aujourd'hui, il y a une contradiction entre abordabilité et certification LEED pour les bâtiments. Je suis désolé de le dire, mais c'est difficile d'atteindre un prix de bâtiment si on veut absolument accréditer le bâtiment LEED à tous les niveaux. Ça va être extrêmement difficile.

2315 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça ne devient plus abordable, c'est ça que vous voulez dire?

M. MICHEL DUFRESNE :

2320 Ça ne devient plus abordable. Actuellement, il y a très peu de projets d'habitation, il y a des projets individuels, il y a un projet haut de gamme à l'Île des Sœurs qui est certifié LEED, en ce moment, résidentiel, et c'est souvent les bâtiments institutionnels ou les bâtiments commerciaux, et cetera, qui visent à atteindre cette certification-là, parce qu'ils ont
2325 des conditions qui permettent de le faire.

Mais ça ne veut pas dire qu'on ne peut pas poser des gestes en conséquence, qui peuvent être des gestes très simples au niveau de l'économie d'eau ou autre, là, qui peut être faite à même les bâtiments, puis ça se fait déjà dans des bâtiments abordables.

2330 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Houle.

2335 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Je ne sais pas si ça répond à votre question?

M. DENIS HOULE :

2340 Nous, on a fait l'exercice actuellement avec notre programmation de projet pour valider la capacité d'aller chercher une certification LEED de base, et ça, c'est sans explorer les possibilités de géothermie, parce que c'est sûr qu'une des qualités du site est sa dimension, et pour des activités industrielles dont l'utilisateur est aussi l'opérateur à long terme, celui qui met l'argent en immobilisation est aussi le bénéficiaire des économies, ça
2345 vaut la peine, pour l'Agence, ça va valoir la peine d'aller plus loin au niveau des économies d'énergie, puis du développement durable, alors c'est un objectif.

LA PRÉSIDENTE :

2350 Merci. Ça va, Madame Henrikso?

Mme ANET HENRIKSO :

Oui.

2355

LA PRÉSIDENTE :

2360 Merci. Monsieur Stéphane Desharnais et ensuite, le prochain sera monsieur Robert Robitaille. Monsieur Desharnais, est-ce qu'il est là? Une fois, deux fois, trois fois? Monsieur Robitaille.

Bonjour, Monsieur Robitaille.

M. ROBERT ROBITAILLE :

2365 Oui, bonjour! Bien, moi, je vais essayer d'être bref, là, on est plusieurs. Moi, j'avais comme deux questions.

LA PRÉSIDENTE :

2370 Voulez-vous parler plus en direction du micro?

M. ROBERT ROBITAILLE :

2375 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y.

2380 **M. ROBERT ROBITAILLE :**

2385 Moi, j'aurais comme deux questions. Peut-être que j'ai pas suivi, puis je suis pas habitué à ça, mais sur quoi vous vous basez, surtout monsieur Dufresne et monsieur Lefavre, sur le 25 %, sur quoi vous vous basez pour dire 25 % de logements sociaux? Il y a tu des chiffres, il y a tu du travail de fait qu'on voit concrètement sur papier sur quoi vous vous basez que vous ne pouvez pas donner plus que 25 %?

LA PRÉSIDENTE :

2390 O.K.

M. ROBERT ROBITAILLE :

2395 Ma deuxième question.

LA PRÉSIDENTE :

Ah, vous voulez l'annoncer tout de suite? Allez-y.

2400 **M. ROBERT ROBITAILLE :**

Bien oui, pourquoi pas? Ça vient de monsieur Dufresne quand il a parlé de la piste cyclable. Moi, je trouve que vous avez une occasion en or, avec cette piste cyclable là, parce que vous avez parlé qu'on peut faire d'une pierre d'un coup; si le remblai, il est plus monté

2405 un peu plus haut, vous pourriez nous permettre de voir le fleuve, et ça va faire encore plus de quiétude pour les habitations.

LA PRÉSIDENTE :

2410 Pourquoi ne pas monter?

M. ROBERT ROBITAILLE :

2415 Et ça fait que, aussi, ça pourrait devenir une des plus belles pistes cyclables de l'île de Montréal, puis ça peut même devenir comme une attraction, tu sais?

LA PRÉSIDENTE :

2420 Ah, deux questions intéressantes. Allez-y, Monsieur Dufresne.

M. MICHEL DUFRESNE :

2425 Oui, c'est bon, excusez-moi. Donc, je me doutais que la question du logement social reviendrait. Bon. Je pense que tous les gens sont familiers avec le fait qu'il y a une politique municipale de logements sociaux et la politique indique qu'au minimum, c'est 15 %.

2430 Bon. Je vous dirais que dans l'historique des 10 dernières années, c'est à peu près autour de ce pourcentage-là que les promoteurs ont consenti; depuis quelques années, on sent une tendance vers la hausse, dépendamment de la complexité des projets.

2435 Je donnerais récemment le projet du 1500, Ottawa où, je pense, puis là les gens me corrigeront, c'est 20 %, c'est ça? Mais en contrepartie, c'est tout des projets haut de gamme qui vont être réalisés. Donc, on est loin de l'abordabilité du logement, c'est vraiment des logements de luxe le long du canal. Donc, ça a été une contrepartie.

2440 Donc, je pense qu'à un moment donné il y a une question aussi de viabilité de projet. En ce moment, il y a 900 logements, parce que je voudrais peut-être qu'on dise que le 25 %, ce que ça se traduit, c'est que ça se traduit par une centaine de ménages familiaux qui pourraient avoir accès à des logements par les programmes sociaux, puis il y aurait plus de 100 à 140 logements qui seraient pour des logements, des ménages sans famille, c'est-à-dire soit monoparentales ou personnes retraitées ou autres, en tout cas, d'autres types de ménages que des ménages avec enfants. On parle de 250 logements sur plus ou moins 950 logements dans la totalité.

2445 Je considère que c'est quand même un pourcentage qui est adéquat puis qui est une bonne contribution du promoteur au logement sociocommunautaire dans le secteur.

2450 Là, je vous donne une opinion personnelle : quant à moi, le 40 % ne rendrait pas le projet viable pour le promoteur. Si le promoteur doit vendre 40 % de son terrain, le risque financier de décontaminer, de faire le talus, qu'il doit faire à ses frais, paysager, payer toutes les infrastructures, sauf les parties pour le logement social, je pense que le projet ne serait pas viable de faire un 500 unités à des fins privées. Il faut à un moment donné qu'il y ait une proportion où la quantité de logements qu'il va faire va lui permettre, à moyen terme, d'amortir tout le coût des investissements qu'il va devoir faire sur l'ensemble du projet. Mais je vous dis...

2455

INTERVENANT NON IDENTIFIÉ :

(Propos hors micro – inaudible)

2460

M. MICHEL DUFRESNE :

Bien sûr, c'est sûr. Alors donc, puis je crois pas que les projets sociaux se font à perte non plus. On essaie de rentrer des projets sociaux qui sont à l'intérieur des budgets établis.

2465

Donc, c'est ça, je dirais, la position. Je ne sais pas si monsieur Maurice Gareau voudrait, qui est le représentant du promoteur, voudrait répondre là-dessus, mais...

2470

LA PRÉSIDENTE :

Bien, Monsieur Gareau, par exemple, si vous répondez, il faut que vous veniez à un micro parce que madame Teasdale ne vous enregistrera pas.

2475

M. MICHEL DUFRESNE :

2480

Ça va? O.K. Donc, ça, c'est... Pour la piste cyclable, c'est sûr qu'on ne voyait pas tous les petits chiffres, là. De mémoire, le talus a près de trois mètres de haut, donc on parle d'une dizaine de pieds déjà, donc c'est déjà assez haut, et je dois vous dire que je suis allé sur le site, j'ai monté le plus haut possible sur tout le site, et le problème... c'est une vue d'esprit de voir le fleuve, parce qu'il y a toutes les constructions sur le Technoparc qui empêchent de voir le fleuve. On voit peut-être de petites percées, là, mais même si j'augmentais d'un mètre de plus, le talus, je ne crois pas que ça vous permettrait d'avoir un contact visuel avec le fleuve.

2485 Alors, tu sais, donc à un moment donné, il y a un arrimage aussi au coût de l'aménagement du talus, on a des murs de gabion à construire qui vont être aux frais du promoteur, et il faut trouver le juste milieu pour ne pas garder le sentiment d'enclavement.

M. ROBERT ROBITAILLE

2490 C'est ça.

M. MICHEL DUFRESNE :

2495 Donc, si je monte un gros mur, ça va être plus haut que 3 mètres, c'est comme si je construisais un mur de béton. Tu sais, les gens vont visuellement avoir l'impression que c'est... tu sais, un mur végétal, on va dire, là, tu sais, talus. Mais je crois que le 3 mètres, c'est un bon... c'est un bon ratio, peut-être qu'en fin ça va être 3,50 mètres, là, mais je veux dire, on est autour de ça en termes de hauteur.

2500 **M. ROBERT ROBITAILLE**

Parce que s'il manquait pas beaucoup, ça va changer toute la donne, tu sais, c'est...

M. MICHEL DUFRESNE :

2505 Mais on est dans l'arrimage de ça, puis je vous dis qu'on va certainement, parce que plus, dans le fond, on augmente la hauteur, plus on a une possibilité d'emmagasiner aussi de sol. Donc, on va le regarder, on va regarder toutes les possibilités. Si l'économie fait en sorte qu'on peut passer à 3,50 mètres de haut, puis ça nous permet de mettre plus de sol qui est déplacé, les remblais, on va le faire.

LA PRÉSIDENTE :

2515 Mais est-ce que à 3,50 mètres on verrait le fleuve?

M. MICHEL DUFRESNE :

Non, je suis sûr. Puis ça me fera plaisir de le vérifier.

2520 **M. ROBERT ROBITAILLE**

O.K., merci.

M. MICHEL DUFRESNE :

2525 O.K.

LA PRÉSIDENTE :

2530 Merci, Monsieur Robitaille. Monsieur Marcel Sévigny et puis ensuite madame Jocelyne Bernier.

Non, vous ne pouvez pas, Madame, parce que c'est...

Mme GRACIELA SCHWARTZ :

2535 (Propos hors micro – inaudible)

LA PRÉSIDENTE :

2540 Ah, d'accord, allez-y. Vous n'avez pas entendu.

Mme GRACIELA SCHWARTZ :

2545 (Propos hors micro – inaudible).

M. MICHEL DUFRESNE :

2550 Non. Non, non, non. Je faisais une comparaison avec un autre projet, qui est le 1500, Ottawa où le promoteur avait accepté un peu plus de 20 % de logements sociaux, mais en contrepartie, tous les logements qui sont réalisés, c'est des projets haut de gamme.

LA PRÉSIDENTE :

2555 Mais je pense que ce qu'il faut dire, Madame, c'est qu'au fond, les logements haut de gamme viennent aider à financer — il y a de ça là-dedans, là.

M. MICHEL DUFRESNE :

2560 Bien, je vous dirais que... bien, premièrement, c'est la Société immobilière du Canada, donc c'est une société publique, donc peut-être en bons citoyens, ils ont voulu être un peu plus que la stricte norme, mais je pense qu'il y a aussi le fait qu'ils voulaient avoir les coudées franches pour faire un produit de qualité le long du canal, comme la Redpath, par exemple, le Corticelli, donc se donner des valeurs de vente, parce que ça va être un site exceptionnel avec la restauration des bassins.

2565

Tandis que dans le cas de ce projet-là, où je pense que...

LA PRÉSIDENTE :

2570

Les ateliers du CN?

M. MICHEL DUFRESNE :

2575

Pardon, les ateliers du CN, le promoteur immobilier vise déjà un type de bâtiment qui est abordable et avec toutes les nuances que les gens m'ont demandé de faire, mais qu'il n'en demeure pas moins que c'est des logements qui sont encore, qui s'adressent encore aux premiers acheteurs et à des jeunes ménages. Donc, tu sais, je pense que c'est la contrepartie. Si on a à fournir 40 % de logement social, je ne crois pas que 500 unités abordables vont permettre d'amortir tous les coûts que nécessite la viabilisation de ce site-là.

2580

LA PRÉSIDENTE :

2585

C'est ça qui est le principe, parce que ça fait deux, trois fois que ça revient, là, dans vos questions. C'est quoi le principe à la base du raisonnement qui vous amène à conclure à 15, 20, 25 ou 40? Là, vous venez de l'expliquer clairement.

M. MICHEL DUFRESNE :

2590

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Voulez-vous le répéter, êtes-vous capable?

2595

M. MICHEL DUFRESNE :

Il faut que je le répète? Mais donc, je dois le répéter? Il me semble que c'était clair, non?

LA PRÉSIDENTE :

2600

Bien, je pense que c'était clair, mais c'est parce que, là, on vient de s'apercevoir que c'est ça le principe, là. O.K. Bien, si jamais vous voulez revenir, quelqu'un veut revenir là-dessus, il répétera.

2605

Monsieur Sévigny.

M. MARCEL SÉVIGNY

2610

Merci. Bien, avant d'attaquer le centre de ma question, je vais faire un petit commentaire sur la présentation de monsieur Dufresne, tantôt, sur la question des parcs, parce que, en tout cas, j'ai été un peu... un peu déçu parce que quand je lui ai posé la question ce matin, il considérait qu'on ne devait pas considérer la piste cyclable dans les espaces verts, alors que dans sa présentation, il l'a incluse, effectivement, dans les espaces verts, ce qui change effectivement la donne. Ça pourrait être l'objet d'un débat, évidemment : est-ce qu'on doit ou non considérer la piste cyclable dans l'ensemble du pourcentage des espaces verts qui sont prévus ou non? Moi, je prétends que non, mais ça, évidemment, ça pourrait être l'objet d'un débat.

2615

Mais ma question principale tourne autour de la question du transport.

2620

LA PRÉSIDENTE :

Tantôt, là. Laissez-le poser sa question. — Oui, allez-y.

2625

M. MARCEL SÉVIGNY

Oui, c'est ça. Ma question autour du transport. Bon. Monsieur Dufresne nous dit que le développement de ce secteur du quartier va avoir la coloration LEED, quand on parle de circulation des piétons, en fait, des rues qui seraient... dont les trottoirs, par exemple, seraient élargis par rapport à la chaussée, dans le début des intersections où on réduirait effectivement pour tenter de faire obstruction finalement à la vitesse de l'automobile.

2630

Donc, il y a des choses, en tout cas, intéressantes dans ce sens-là qui arrivent, mais en même temps, c'est toute la question de l'incitation à l'utilisation des transports publics et des transports actifs, alors que le projet — moi, j'ai calculé effectivement sur la carte là-bas —, nous propose approximativement, ce que j'ai calculé, à peu près 500 places de stationnement pour l'ensemble du projet, et on pourrait peut-être rajouter évidemment les places de stationnement sur rue, et donc on risque de se ramasser avec un secteur où sensiblement, avec une augmentation, en fait, du ratio d'automobiles qui continue depuis des années à augmenter à Montréal, et tout le monde sait, et les promoteurs le savent et les

2640

politiciens le savent que l'automobile, c'est le principal facteur de pollution et de détérioration urbaine et d'insécurité urbaine.

2645 Donc, est-ce que... et évidemment, quand j'ai parlé avec monsieur Dufresne, bon, il m'a dit — bon, ça, je le savais — que le ratio, par exemple, pour les logements sociaux, c'est à peu près 1-3, 1-4, autrement dit une place de stationnement pour quatre unités de logements, et je me dis : si c'est bon, ce ratio-là, pour les habitants des logements sociaux, pourquoi ça ne serait pas bon pour l'ensemble de la société et pour l'ensemble du projet?

2650 **LA PRÉSIDENTE :**

 O.k. Monsieur Dufresne?

2655 **M. MICHEL DUFRESNE :**

 Oui. Pour le parc, alors je n'étais pas clair et je m'en excuse. Il y a 10 % de parcs qui sont les trois parcs que je vous ai présentés : le parc qui est près de Leber, le parc au centre et la Pointe, le triangle. Le talus, avec sa piste cyclable, est exclu du 10 % de parcs. Elle ne fait pas partie du 10 % de parcs. Donc, le 10 % de parcs, de « vrais parcs » – entre guillemets —, c'est vraiment ce qui est requis par la réglementation en vigueur.

2660 La raison pour laquelle le talus n'est pas comptabilisé dans le 10 % de parcs, comme j'expliquais, c'est que le fond du terrain va rester la propriété du Groupe Mach, peut-être, mais en tout cas, possiblement que ça va être ça puisqu'il y a un entreposage de sol qui est en dessous avec une membrane et la responsabilité environnementale doit rester au propriétaire.

2670 La seule chose qu'il va y avoir, il va y avoir une servitude permettant à l'Arrondissement d'utiliser la piste multifonctionnelle et le talus et les jardins communautaires, mais c'est une servitude d'usage. Donc, c'est pour ça qu'il ne peut pas être comptabilisé dans le 10 % de parcs.

2675 Ce que j'ai dit puis qui a dû vous induire en erreur, c'est que j'ai dit que le talus représentait un autre 10 %, en voulant dire que la surface du talus, à lui seul, représente 7 000 mètres carrés, qui va être verdi plutôt que de faire un mur de béton, pour nuire au bruit, qui va être verdi, planté, appropriable comme piste cyclable et comme jardins communautaires, mais il n'est pas comptabilisé dans le 10 %.

 Donc, est-ce que c'est clair?

2680 **M. MARCEL SÉVIGNY**

Oui, oui.

2685 **M. MICHEL DUFRESNE :**

O.K. Bon. On revient au transport en commun, pas au transport en commun, excusez-moi, le stationnement.

2690 Actuellement, le promoteur, puis je pense que c'est les tendances actuelles dans la vente des unités, on a un ratio d'à peu près une case de stationnement par deux logements, c'est à peu près ça. Votre calcul est juste, c'est-à-dire que si on rajoute le logement sociocommunautaire qui est plus ou moins 1 pour 3 ou 1 pour 4, selon les clientèles, on parle de 500 cases de stationnement qui seraient offertes dans le logement. Ça ne veut pas, quant à moi, ça ne veut pas dire que le monde prenne leur voiture pour aller travailler. En ce
2695 sens-là, il faut avoir des mesures beaucoup plus directes pour que les gens prennent le transport en commun.

Bon. Je prends un exemple que vous connaissez très bien : pour le dossier du
2700 Nordelec où on a décrié le nombre de cases de stationnement — je m'excuse si je fais cette parenthèse-là, mais elle est importante. Malgré le fait que le projet est momentanément arrêté, le gestionnaire de l'immeuble est en train de faire des démarches avec... voyons, pas AllezGo, mais l'équivalent...

2705 **LA PRÉSIDENTE :**

Communauto?

2710 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Non, non, Voyagez Futé, merci, pour faire toute l'étude pour favoriser la mise en place d'alternatives.

2715 Donc, ils vont travailler avec ce groupe-là et avec l'AMT, qui est... le ministère des Transport, excusez-moi, pour développer des stratégies, soit en améliorant la desserte de transport en commun, on est peut-être en train d'étudier la possibilité de faire une navette pour les employés, parce qu'on parle de 1 800 employés dans le Nordelec.

2720 Donc, pour enlever la pression de la demande, on va agir sur des gestes concrets comme ça, puis je pense que, dans le cadre de l'AMT, dans le cadre de Groupe Mach, dans notre cadre, que ce soit des résidants ou des travailleurs, on peut travailler ensemble pour

trouver des mesures. Donc, peut-être que les gens ont une voiture, mais ils ne la prennent peut-être pas pour aller travailler.

LA PRÉSIDENTE :

2725

Monsieur Houle, voulez-vous en rajouter là-dessus?

M. MICHEL DUFRESNE :

2730

Et c'est possible. C'est ce que je pourrais vous répondre là-dessus.

LA PRÉSIDENTE :

2735

Oui, parce que la partie transport des travailleurs, de votre côté, est-ce qu'il n'y avait pas eu, il me semble que votre... la jeune femme qui est venue participer aux ateliers, qui venait de chez vous, avait parlé de navette aussi. Parce que monsieur Sévigny a une préoccupation, résidant, là, mais il a une préoccupation plus générale de pollution aussi.

M. DENIS HOULE :

2740

Ah, écoutez, je ne pourrais pas répondre.

LA PRÉSIDENTE :

2745

Vous n'en avez pas entendu parler.

M. DENIS HOULE :

2750

Je ne suis pas au courant.

M. MARCEL SÉVIGNY

J'aurais une sous-question, finalement, sur le même thème.

2755

LA PRÉSIDENTE :

Oui, allez-y.

M. MARCEL SÉVIGNY :

2760 Parce que, évidemment, si on changeait la perspective et qu'on se retrouvait, par
exemple, sur un ensemble où il va y avoir à peu près 1 100 logements, et là j'inclus le projet
qui est actuellement en construction qui, à mon avis, fait partie du nouveau site, et qu'on
avait au total un maximum de 250 ou 300 places de stationnement et que, par exemple, on
2765 négociait rapidement, parce qu'on n'a pas eu de chiffres malheureusement avec
Communauto, par exemple, un certain nombre de points de service où on retrouverait,
mettons, une cinquantaine de places, et qu'on avait une amélioration de l'autobus 57, qui
pourrait desservir le secteur, plus, évidemment, le secteur des travailleurs et des
travailleuses qui auront accès au site, à ce moment-là on pourrait voir un vrai LEED, en fait,
2770 comme projet d'intégration, et à partir du moment où on laisse encore de la place, qui devrait
appartenir aux parcs, de la place qui va encore appartenir au stationnement, parce qu'on
regarde, c'est 20, c'est quand même 20 % de la surface du projet, plus les chaussées
effectivement qui appartiennent à l'automobile, bien, on ne change pas la notion et moi, je ne
vois pas comment on peut appeler ça un LEED et moi, ce que je dis au promoteur : allons-y,
faisons un virage, un vrai virage écologique, un vrai virage de priorité avec le transport en
2775 commun.

D'ailleurs, là-dessus, la STM devrait être un des partenaires de ce projet-là, et on ne
le voit pas. Il semble qu'on ait des discussions ou des coups de téléphone de temps en
temps, ça, ça a absolument aucun bon sens que la STM ne soit pas dans le portrait là-
2780 dessus, mais je dis que si effectivement on offre un minimum de places de stationnement, ça
veut dire qu'on lance un message clair : ce nouveau, cette nouvelle partie de quartier sera
un quartier vert, un quartier écologique vers l'utilisation des transports alternatifs, vers
l'utilisation du transport en commun, et la STM n'aura pas le choix que, avec la pression,
d'offrir des services publics de qualité et non pas ceux qui sont en train de se dégrader
2785 actuellement.

Donc, ça, c'est, je pense, le promoteur, pour répondre à LEED, à mon avis, devrait
couper probablement au moins la moitié, sinon les 2/3 des places de stationnement qui sont
prévues là-dedans.

2790

(APPLAUDISSEMENTS)

LA PRÉSIDENTE :

2795

O.K.

M. MICHEL DUFRESNE :

2800 Mais je veux juste vous répondre que vos propositions sont intéressantes, puis dans le cadre du programme de Voyagez Futé, toutes les options sont regardées pour faire en sorte qu'on favorise le transfert modal. Communauto, il y a cinq places qui sont prévues, c'est peut-être pas assez, c'est à eux de déterminer leurs besoins, parce que de toute façon, ils louent des places de stationnement, c'est pas compliqué, ça, comme formule, puis de fait, c'est une solution qui fonctionne très, très bien, puis les transports alternatifs aussi.

2805 Donc, moi, je vous dirais que compte tenu de l'échelle du site et des enjeux au niveau des travailleurs et des résidants, je pense que oui, on pourrait travailler ensemble par le projet de Voyagez Futé, pour essayer de développer des alternatives viables.

LA PRÉSIDENTE :

2810 O.K. Là, je vais vous demander de — merci, Monsieur Sévigny — de vous ramasser un petit peu, parce qu'il est rendu presque 4 h 15, et puis il me reste une dizaine de personnes. Je ne veux pas empêcher personne de parler.

2815 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Allez-y.

LA PRÉSIDENTE :

2820 Madame Bernier, ensuite... Madame Bernier, bonjour.

Mme JOCELYNE BERNIER :

2825 Bonjour. Je vais essayer d'aller rapidement, il y a un certain nombre de questions qui ont été répondues. D'abord, pour le Groupe Mach, vous avez parlé que vous avez fait une demande d'élargir le type de vocation ou d'usage industriel sur le site; j'aimerais savoir est-ce qu'il y a des précisions, quel est le type d'industries légères, c'est quoi, est-ce qu'il y a des précisions qu'il est possible d'apporter?

2830 J'ai une deuxième question que je veux vérifier avec le Groupe Mach : est-ce que j'ai bien compris que le Groupe Mach reste propriétaire de l'ensemble du terrain, du sol, y inclus pour les développements de l'AMT, pour le développement résidentiel?

LA PRÉSIDENTE :

2835

O.K., c'est clair, Madame. On commence avec les types d'industries, Monsieur Lefavre. Ce serait trop compliqué de revenir avec votre acétate? Je ne veux pas qu'on perde de temps, par exemple, là-dessus. Allez-y.

2840

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

Actuellement, le zonage n'autorise que l'entretien, réparation de matériel roulant. Ce qui veut dire que je voudrais faire du bureau, je ne peux pas faire du bureau; je voudrais faire de la distribution, je ne pourrai pas faire de la distribution.

2845

Mme JOCELYNE BERNIER :

Ce n'est pas de l'industriel, ça.

2850

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

Je voudrais... Non, mais c'est ça, mais notre demande est à l'effet, c'est que selon la classification au niveau du zonage à la Ville, c'est des activités... nous, on recherche un élargissement de l'activité industrielle et commerciale. Quand on parle de commercial, je ne parle pas d'implanter un IGA ou un Wal-Mart, là. Il y a l'activité commerciale, des fois, de fabrication... il y a certaines fabrications qui sont classifiées commerciales.

2855

Au niveau industriel, tout qu'est-ce qui est relié nécessairement peut-être avec de la réparation ou de la manutention, ce n'est pas des usages où je suis en mesure de pouvoir... Ça fait que c'est à ce niveau-là que nous, en ayant un élargissement au niveau même de la fabrication manufacturière, on voudrait être manufacturier de pièces quelconques, qui a rapport ou non avec le ferroviaire ou l'automobile, mais n'importe quel matériel roulant ou non, on ne peut pas.

2860

2865

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'il y a une caractéristique à toutes ces entreprises qui se situerait dans les catégories d'usage que vous souhaiteriez obtenir par le zonage? Est-ce qu'il y a une caractéristique commune ou pas, au niveau des impacts, par exemple? Je suis sûre que madame est préoccupée par les impacts.

2870

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

2875 Au niveau des... Nous, au niveau des impacts, c'est sûr que la majorité des usages que nous, on regarde, puis aussi c'est une question de disponibilité de terrain, on ne cherche pas nécessairement un usage qui va générer des nuisances ou de l'entreposage extérieur.

2880 La plupart des activités qu'on cherche, c'est des activités qui vont se passer à l'intérieur des bâtiments, et parce que, de par les coûts d'opérations, si on avait à... Il y a un potentiel de densification aussi sur ce site-là. C'est beaucoup plus rentable, au lieu d'entreposer des containers à l'extérieur, ça va être beaucoup plus rentable pour, et beaucoup plus performant au niveau du site de construire des nouveaux bâtiments sur le site pour accueillir d'autres locataires.

2885 Donc, en termes de génération de nuisances, on ne s'aligne pas pour faire de la transformation ou de la fabrication de ciment qui va générer de la poussière, on ne fera pas... c'est pas nos intentions de faire de la dynamite ou des...

Mme JOCELYNE BERNIER :

2890 Non, mais vous comprendrez qu'avec les usages illégaux qu'il y a eu sur le site, on est préoccupé.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

2895 Non, mais c'est ça. Donc, écoutez, vous n'êtes pas sans savoir que le terrain sur Wellington où il y a les 56 000 containers, là, que ce terrain-là est à vendre. Ces gens-là sont venus nous voir, ce n'est pas le genre d'activité qu'on va accueillir, qu'on voudrait accueillir chez nous.

2900 **Mme JOCELYNE BERNIER :**

Ça pourra peut-être être pour une autre sortie du terrain, par exemple?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

2905 Non, ça ne communique pas, malheureusement.

LA PRÉSIDENTE :

2910 O.K. Donc, si on vous a bien compris, vous cherchez des entreprises dont les impacts, ou en tout cas dont les activités se passeraient à l'intérieur des bâtiments.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

2915 Bien, principalement, je veux dire, comme je vous dis, ça répond un peu à votre
deuxième... ça va répondre en même temps à votre deuxième question : du côté nord, l'AMT
va devenir propriétaire; nous, on se retire soit dans une entente de gré à gré ou, au pire,
l'AMT va nous exproprier. Ça, c'est la première chose.

2920 Le côté sud où on prévoit le secteur résidentiel, on est à élaborer l'entente avec
SAMCON, soit en partenariat ou soit par une simple vente, à une partie des terrains va être
vendue à Bâtir son Quartier et une partie du terrain va être vendue à SAMCON, et nous, on
va rester propriétaire de l'espace vert, le talus qui est prévu, parce que c'est là qu'on va faire
de la gestion environnementale.

2925 Par contre, je veux dire, ce n'est pas à notre avantage de créer dans la zone
industrielle, proche des résidences, c'est l'endroit où on va faire le plus de nuisance, on ne
sera jamais capable de vendre une unité l'autre côté. Donc, c'est à ce niveau-là où on n'est
pas nécessairement associé, mais on n'est pas dissocié non plus, je veux dire, on travaille
en collaboration pour la réalisation et le succès de ce projet-là, là.

2930

LA PRÉSIDENTE :

Ça va, Madame?

2935

Mme JOCELYNE BERNIER :

Oui, j'avais deux petites questions, une pour monsieur Dufresne, ça va vous enlever,
il y a intervenant, Martin, qui est parti, il voulait avoir des précisions sur ce que vous
entendez par logements abordables. C'est quoi les prix des logements, c'est tu des
2940 logements qui sont abordables pour les gens de classe moyenne?

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Monsieur Dufresne, qu'est-ce qu'un logement abordable?

2945

M. MICHEL DUFRESNE :

Bien, si vous permettez, je laisserais peut-être Normand parler du programme de la
Ville de Montréal – est-ce que je peux, Normand?

2950 **M. NORMAND PROULX :**

Merci, Michel. Bien, je n'ai pas encore de prix.

2955 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Il faut que tu aies une question au moins dans la journée!

M. NORMAND PROULX :

2960 Je vais vous inviter... Écoutez, on va prendre vos coordonnées ou...

M. MICHEL DUFRESNE :

Parce que c'est un programme municipal.

2965

LA PRÉSIDENTE :

Attendez, là, on ne vous entend pas, vous parlez tous les deux en même temps.

2970 **M. NORMAND PROULX :**

Peut-être Maurice...

M. MICHEL DUFRESNE :

2975

Ou Maurice peut parler aussi, mais j'aurais pu le dire, mais.

LA PRÉSIDENTE :

2980 O.K., Monsieur Gareau. Mais assoyez-vous comme il faut, parlez dans le micro pour qu'on puisse vous enregistrer.

M. MAURICE GAREAU :

2985 Le logement abordable tel que défini par le programme de la Ville, ce que ça signifie, c'est qu'un premier acheteur qui n'était pas propriétaire précédemment, sans enfant, va payer son logement à 180 000 dollars, maximum. Ce qui veut dire que nous aurons des appartements dans les prix de 150 000 à 180 000 dollars, et l'acheteur bénéficie d'une subvention, à ce moment-là, de 6 500 dollars pour son acquisition.

2990 La personne avec enfants, comme premier acheteur, peut acheter un appartement plus grand. Donc, la Ville considère un logement abordable jusqu'à 235 000 dollars, et la subvention est de 10 000 dollars, à ce moment-là.

2995 Alors, nous, ce qu'on recherche à faire, c'est que la majorité de nos unités vont être à l'intérieur de ce programme-là, de ces prix-là.

LA PRÉSIDENTE :

Ça va, Madame?

3000

Mme JOCELYNE BERNIER :

Oui. J'aurais peut-être une dernière question, s'il vous plaît?

3005

LA PRÉSIDENTE :

Ah, là, il faut pas que ce soit long, vraiment, parce que, là, les gens sont... il en reste encore beaucoup. Je vous écoute, puis on va voir si on la pose.

3010

Mme JOCELYNE BERNIER :

3015

Bon. C'est peut-être sur l'AMT, il va avoir un secteur d'entretien, on parle en même temps, c'est... j'ai l'impression qu'on n'a pas une vision d'ensemble du transport en commun et du transport ferroviaire, d'une part. On a déjà mentionné que la Ville ne s'attarde pas à une voie de contournement alors que de plus en plus, on fait du triage en plein milieu résidentiel sur les voies ferrées, on transporte des matières dangereuses en plein milieu d'un secteur résidentiel, c'est pas abordé. Je comprends que ça déborde le terrain du CN.

3020

Même chose en ce qui concerne l'AMT : la Ville parle de tramways, il y a des empattements de tramway sur le pont Victoria; est-ce qu'il y a idée d'un éventuel arrêt dans le secteur ici, il va y avoir du monde qui vont travailler là, est-ce que c'est envisagé, une vue d'ensemble d'un peu... du transport en commun?

3025

LA PRÉSIDENTE :

Là, c'est dans le Plan de transport. Monsieur Proulx, là, où est-ce que les gens peuvent aller pour avoir une vue d'ensemble des projets de transport dans le quartier ou dans l'arrondissement, puis autour?

M. NORMAND PROULX :

3030

Bien, il y a...

(PROPOS HORS MICRO D'INTERVENANTS DANS LA SALLE — INAUDIBLE)

3035

LA PRÉSIDENTE :

Bien, attendez un peu, on va le laisser répondre.

M. NORMAND PROULX :

3040

Écoutez, dans le Plan de transport, on retrouve les grandes interventions prévues par la Ville sur lesquelles elle travaille. Par ailleurs, c'est le cas dans ce projet-ci, lorsqu'on fait des simulations sur l'impact d'un projet, on prend en compte l'ensemble des projets autour, je veux dire, puis l'impact que ça peut avoir sur la circulation. Mais, je veux dire, j'invite les gens, là, à regarder le Plan de transport pour voir les grandes interventions, là, en termes d'infrastructures qui sont prévues.

3045

LA PRÉSIDENTE :

3050

Est-ce que c'est ça que vous vouliez savoir, Madame?

Mme JOCELYNE BERNIER:

3055

Bien, je voudrais... Est-ce que le... vous avez parlé d'opportunité : c'est une opportunité pour revoir l'ensemble du système de transport. On est à un carrefour, on est entre deux ponts, le monde dit : on est envahi par les autos. En plus, on a les voies ferrées, et on a du triage sur les voies ferrées, on a des matières dangereuses, on vit avec la réalité de l'histoire, mais est-ce qu'il n'y a pas moyen...? On entend toutes sortes de choses : la navette rapide entre Dorval, puis tout ça, est-ce qu'on va accroître la circulation ferroviaire sur la voie qui traverse le résidentiel dans le quartier?

3060

3065

Si vous parlez d'opportunité à l'occasion de la mise en valeur du site, il me semble que, au niveau de la Ville et des autorités, on devrait penser un peu plus les stratégies ou utiliser cette opportunité-là pour un peu augmenter l'offre de transport en commun pour l'ensemble, puis enlever des nuisances dans un quartier résidentiel.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. C'est noté.

3070 **(APPLAUDISSEMENTS)**

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Bourque. Et ensuite, ce sera madame Kruzynski. Monsieur Bourque.

3075

M. LOUIS BOURQUE :

Bonjour. D'abord, deux commentaires, s'il vous plaît, trois commentaires; bravo pour le partenariat avec l'AMT. Concernant le stationnement, quand on veut gérer le transport, il y a toujours deux façons, mais il faut agir de deux façons sur l'offre et la demande : le stationnement, c'est la principale façon de gérer la demande de transport. Il ne faut pas faire quelque chose à côté du stationnement. Le stationnement, c'est la principale mesure.

3080

Quand on adopte comme principe de vouloir reproduire des caractéristiques architecturales du quartier existant, on notera que dans Pointe-Saint-Charles, il n'y a pas de stationnement dans les îlots. C'est peut-être, à part les façades des bâtiments, la largeur des rues, c'est peut-être l'autre principale caractéristique du quartier, le fait que le stationnement, pardon, le fait que les cœurs d'îlots, avec ruelles ou non, sont des cours à Pointe-Saint-Charles, je pense que ça doit être pris en compte.

3085

3090

Donc, première question. Moi, je me pose des questions par rapport à la maîtrise et au maintien du caractère abordable de tout ça. J'espère être... Je ne veux pas mettre personne dans l'embarras, mais je trouve ça assez particulier de voir qu'on veut développer un milieu de vie extrêmement attrayant, vert et tout ça et, bon — comment je dirais? Je demande... oui, qu'on veut développer un milieu de vie fini, qu'on réfère à un milieu de vie qui a des caractéristiques de jouissance exceptionnelle, sans mettre l'emphase sur le phasage de ça. Est-ce qu'on peut penser à la maîtrise du sol, comme une maîtrise communautaire du sol ou à développer des façons par lesquelles — et là, je m'adresse au promoteur, notamment —, par lesquelles les gens pourront graduellement donner de la valeur à leur logement?

3095

3100

Par exemple, est-ce qu'on peut faire, est-ce qu'on peut penser à des ateliers communautaires, à des modalités par lesquelles les gens vont pouvoir venir travailler, se faire des meubles, parfaire la finition de leur logement, puis tout ça? Est-ce qu'on peut phaser le verdissement des lieux de façon à ce que les gens puissent acheter leur bâtiment, d'abord, ou finalement de façon à ce que les promoteurs de logements communautaires puissent construire d'abord, et puis ensuite, on travaille sur l'agrément puis ce qui donne une plus-value à l'ensemble? Ça, c'est première question.

3105

LA PRÉSIDENTE :

3110

Pouvez-vous revenir sur le phasage en général, au stade où on en est, qu'est-ce que vous avez comme information sur le phasage?

M. LOUIS BOURQUE

3115

Parce qu'autrement, les valeurs, les valeurs, je dirais, spéculatives montent et surpassent les valeurs d'usage, puis on se retrouve avec un cadre de vie qui peut peut-être échapper aux gens du quartier.

3120

M. MICHEL DUFRESNE :

3125

Je vais essayer de bien circonscrire votre question. Disons, je pense que le projet est dans un horizon de cinq à sept ans, Maurice pourra me corriger si ce n'est pas ça, mais je pense que c'est à peu près raisonnable de penser que c'est cinq à sept ans. Je ne crois pas que le promoteur prévoit de l'autoconstruction, là, c'est-à-dire des gens qui achèteraient un terrain et puis qui se mettraient à construire sa résidence.

M. LOUIS BOURQUE

3130

Pas à ce point-là.

M. MICHEL DUFRESNE :

3135

Je pense qu'au contraire, ce serait plutôt le promoteur qui livre quelque chose, mais il va rester probablement des choses à terminer. Souvent, on bonifie un logement au fil des ans, on investit dans une cuisine, dans un jardin, et cetera, et cetera, donc je pense que les gens apportent une valeur ajoutée à leur unité au fur et à mesure qu'ils l'occupent. Donc, ça, je pense que ça...

3140

Mais comment ça peut se faire? T'as parlé d'ateliers communautaires, je pense que c'est dans le cadre de nos tables de Comité d'orientation, il y a eu des idées exprimées en ce sens-là, de faire des ateliers ou des lieux communautaires, mais je ne suis pas sûr que ça s'est traduit vraiment sur une proposition concrète, là, quant à moi, là.

3145

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

M. MICHEL DUFRESNE :

3150 Je ne sais pas si ça répond.

LA PRÉSIDENTE :

3155 Avez-vous une deuxième question?

M. LOUIS BOURQUE

3160 Oui, j'ai une deuxième question. Je veux dire au promoteur de ne pas se décourager et le remercier de se soumettre à la critique, ça, je pense que c'est important.

3165 Puis j'aimerais ça essayer de creuser un peu la question de l'exigence d'un seuil plus élevé de logement social et communautaire. Je demande si le fait que la demande persiste ne vient pas du fait qu'on obtient un terrain pour 1,00 dollar et le fait qu'on l'obtienne pour 1,00 dollar, c'est parce qu'on sait qu'il y a une responsabilité de décontamination qui vient avec ça; mais quand cette responsabilité-là de décontamination est assumée en quasi-totalité par les pouvoirs publics, moi, je me dis, je prends par exemple 25 millions, c'est 250 logements sociaux et communautaires, et avec les 150 qui sont prescrits par la politique, bien, je peux pas m'empêcher de dire que le chiffre, bien, c'est 400. Ça fait que je demande s'il n'y a pas — comment je pourrais dire? — soit une exigence de transparence, à savoir
3170 quelles sont les marges de profit ou, au moins, une exigence de vraiment s'asseoir — je suis un peu extérieur à ça, je veux dire, je ne veux pas penser que vous n'avez pas fait votre travail, ce n'est pas ça du tout, mais je pense qu'il y a une exigence ici qui est fondée, compte tenu de la nature de votre financement, puis de la provenance de vos bénéfices.

3175 **LA PRÉSIDENTE :**

Bon. Alors, les coûts de décontamination, parce que c'est de là que ça part, là, est-ce qu'on pourrait y revenir? D'abord, qui les paie?

3180 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Est-ce que vous avez, sur le site, mis la présentation que nous avons faite au mois de décembre à l'Office?

3185 **LA PRÉSIDENTE :**

Oh! Il faudrait que je vérifie.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

3190 Sur les chiffres... non, bien, pas les chiffres de décontamination, les chiffres du 1,00 dollar du terrain plus?

LA PRÉSIDENTE :

3195 Il faudrait que je vérifie, je ne sais pas si on l'a fait.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

3200 Ça ne serait pas mauvais, parce que je veux pas lancer n'importe quels chiffres. Mais si vous les avez pas, je les rendrai publics

LA PRÉSIDENTE :

3205 Oui.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

3210 À savoir où on a fait une présentation au mois de décembre avec, dans le cadre de l'Office, du fameux dollar, et quelles sont les responsabilités, les coûts inhérents à avoir acheté un terrain à 1,00 dollar, depuis, qu'on supporte depuis maintenant plus de deux ans, 30 mois, pour être exact. Ça, c'est au niveau de la transparence, je rends les chiffres, là, que j'avais présentés.

LA PRÉSIDENTE :

3215 On l'a sûrement chez nous, là, je vais le vérifier.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

3220 Vous pourrez les consulter, je ne veux pas lancer n'importe quels chiffres, là, parce qu'il y en a une liste longue de même, là, mais au bout du compte, je veux dire, ce terrain-là nous coûte 1) pour commencer, de l'argent. Donc, avant de penser à faire des profits, il va falloir récupérer l'argent qu'on a investi sur le terrain à ce jour.

3225 Ensuite de ça, le 25 millions est approximatif et ne touche que le secteur résidentiel, et juste un coût relié à la réhabilitation et ne considère pas l'argent qui va être investi dans le réaménagement des talus. Donc, c'est prendre les sols, éliminer ceux qu'on ne peut pas gérer sur place; c'est décontaminer les sols qu'on peut décontaminer sur place, et c'est le stockage aux endroits où le Ministère nous permettra de stocker et faire des talus. À cela, il

3230 faudra ajouter ensuite les membranes, tu sais, l'isolement de ces matériaux-là, le mètre
supplémentaire, l'aménagement des sentiers cyclables ou multifonctionnels qu'on prévoit
faire... Là, je m'égare, j'ai perdu mon fil d'idées.

M. LOUIS BOURQUE

3235

Donc, c'est ça. Donc, il y aura des coûts rattachés au-delà du coût de...

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

3240

Donc, c'est... Puis ça ne touche que le secteur résidentiel. Si on fait une
demande...Là, actuellement, le Ministère tolère que la contamination soit là parce qu'on n'a
pas un changement d'usage; mais la journée où on va faire aussi dans le secteur résidentiel
et que l'AMT va faire des ouvrages industriels, là aussi on devra avoir un programme de
réhabilitation des sols.

3245

Ça fait que, ça, c'est juste pour le 1.2, 3 millions de pieds carrés pour les fins
résidentielles qu'on est environ à 25, environnemental, mais ça ne couvre pas qu'il y en a
peut-être l'équivalent et sinon plus dans le secteur industriel

3250

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur Bourque.

M. LOUIS BOURQUE

3255

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3260

Madame Kruzynski et ensuite monsieur Sylvain Beaudet. Madame Kruzynski.

Mme ANNA KRUYNSKI :

3265

Bonjour. Moi, j'habite à Fortune et Favard, donc assez proche du terrain à être
développé. J'ai une question en fait pour les promoteurs, pour le promoteur, qui est rattachée
plus au processus, puis ce qui va concrètement se faire suite à ce processus. J'ai un court
préambule, là, vraiment pas long, puis une question.

3270 Quand je vois vos beaux documents en arrière, avec des beaux concepts, développement durable, espaces verts, convivialité, histoire, logements abordables, emplois locaux, j'ai l'impression de lire des documents d'Action-Gardien, puis quand j'écoute vos beaux discours, vous reprenez ces mêmes idées-là. Puis, en fait, je me vois, il y a quelque temps déjà, dans une autre consultation publique, pendant laquelle le promoteur utilisait des concepts assez similaires, en fait, en nous présentant des beaux PowerPoint, un peu comme vous faites; l'Office a produit un beau document qui contenait des belles affaires, beaucoup
3275 de belles idées, mais qu'est-ce qui est arrivé? La Ville et l'Arrondissement ont mis le rapport et les demandes citoyennes à la poubelle, et le projet du promoteur, du Nordelec, en fait, qui ne reflète aucunement les intérêts, selon moi, des résidants et résidentes actuels du quartier, a été adopté presque tel quel. Puis on a participé de bonne foi à un processus pour se faire imposer finalement un projet qui tourne le dos au quartier.

3280 Donc, ma question en fait est au promoteur : qu'est-ce qui nous garantit que ce que vous nous dites aujourd'hui, vos belles images, vos beaux discours vont finalement se concrétiser en une réponse aux besoins et aspirations des résidants et résidentes actuels du quartier?

3285 **(APPLAUDISSEMENTS)**

LA PRÉSIDENTE :

3290 Est-ce que vous permettez, Madame Kruzynski, qu'on pose aussi la question de l'autre côté, parce que là vous l'adressez uniquement au promoteur, mais je pense que monsieur Proulx va devoir avoir quelque chose là-dessus aussi. Alors, allez-y.

M. MICHEL DUFRESNE :

3295 Alors, vous comprenez que je ne discuterai pas du Nordelec ici, parce que ce n'est pas l'objet de la rencontre en ce moment, mais dans le processus de consultation publique, il y a un projet de règlement qui va être soumis pour les fins de la consultation dans la prochaine étape, projet de règlement sur lequel les gens, évidemment, commentent et font
3300 des suggestions, et exactement comme le Nordelec, qui a également une convention, une entente qui était signée entre l'Arrondissement ou la Ville, plutôt, et les promoteurs sur qui fait quoi, qui paie quoi, dans quel échéancier, et cetera.

3305 Donc, normalement, c'est des garanties que les engagements qui sont pris seront réalisés et, encore une fois, c'est mon point de vue personnel, je pense que dans toute consultation, on ne peut pas toujours viser de tout obtenir.

3310 Donc, je pense que vous avez fait des gains importants dans d'autres dossiers, comme le dossier du Nordelec, ne serait-ce que le logement social qui va se faire, malgré le fait que le projet est arrêté. L'engagement fait en sorte que le promoteur va devoir céder le terrain pour réaliser le projet. Donc, ça, c'est important.

3315 Je tiens également à souligner que bien que c'était 15 % de logement social pour le Nordelec, le terrain est donné pour 1 dollar; le terrain est décontaminé avant d'être cédé, et, selon les premiers estimés, on parle de 3 à 400 000 dollars pour décontaminer ce terrain-là, qui va être aux frais du promoteur. Ça, j'appelle ça des gains. Je suis désolé, je n'ai pas l'impression que vous vous êtes fait avoir.

Au niveau des parcs, puis je ne veux pas passer, mais...

3320 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, pas trop longtemps, vous êtes sur le mauvais dossier.

3325 **M. MICHEL DUFRESNE :**

... c'est que quelquefois, il faut jouer dans les nuances. On était tenu de donner 10 % de parcs uniquement parce qu'on recédait la rue Richmond, qui était initialement une rue publique; on recédait ce terrain-là et le fait qu'on l'a subdivisé en plusieurs terrains a fait en sorte qu'on a eu à redonner du parc, un 10 %, et dans l'entente, c'est plus que la valeur de 3330 10 % qui a été donnée, c'est au bas mot 300 000 dollars qui est plus ou moins trois fois la valeur de ce qu'on aurait dû donner en argent.

3335 Donc, je peux vous dire, c'était mon dossier, il y a eu des gains manifestes et importants. Vous n'avez pas eu votre trois étages plutôt que huit, mais c'est aussi des choix, je veux dire, il faut qu'il y ait des gains, mais il faut qu'en contrepartie le promoteur en ait.

LA PRÉSIDENTE :

3340 Revenez sur les ateliers du CN.

M. MICHEL DUFRESNE :

3345 Oui. Donc, je reviens sur le sujet. Donc, on espère que dans ce dossier-là, ça va être la même chose. Je veux dire, le terrain n'est pas donné pour des fins de logement social, mais en contrepartie, il y en a 25 qui est offert.

Donc, je pense qu'il faut retenir que dans chacun des projets, c'est des cas à part, il y a des gains, vous ne ferez pas des gains sur tout, c'est certain, je ne pense pas, mais je crois que ça va être au bénéfice de tous. Mais ça, encore une fois, c'est mon point de vue.

3350 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Proulx.

3355

M. NORMAND PROULX :

3360 Merci Michel. Mais je comprends bien que vous étiez opposée au projet Le Nordelec. On ne peut pas aller plus loin, mais j'insiste beaucoup sur la réponse de monsieur Dufresne, parce qu'il y a des choses qui, même si le projet ne va pas de l'avant, il y a des gains; quand on parle de gains ici, là, gains à logement social, gains, la construction va se faire, en argent pour les espaces verts, puis le projet Le Nordelec, compte tenu des conditions économiques, ne va pas de l'avant.

3365 Mais ça, cette partie-là, j'aime autant pas y toucher sur Le Nordelec, parce qu'on revient sur un dossier ou une position que vous exprimez.

3370 Concernant les garanties, je peux vous dire que toutes les garanties qui sont présentes dans le dossier Le Nordelec ou encore dans le dossier d'Imperial Tobacco ou dans tous les autres dossiers, ce sont vraiment des garanties de réalisation assez serrées. On n'est pas dans le domaine où est-ce que c'est... on demande, il y a des lettres de garantie bancaire qui vont accompagner certaines demandes, je pense au lien Marc-Cantin, il y a du phasage qui va être prévu, il y a des documents, il y a des ententes qui vont devoir être signées avant d'adopter la modification réglementaire. On est dans ce domaine-là pour
3375 s'assurer que la plupart des demandes qu'on a faites vont se réaliser.

LA PRÉSIDENTE :

3380 Pourriez-vous parler aux gens de l'accord de développement? Parce que c'est beaucoup à travers cet accord-là, là, qu'on retrouve les garanties.

M. NORMAND PROULX :

Oui.

3385 **LA PRÉSIDENTE :**

Je pense que les gens ne connaissent pas ce que c'est, ça, un accord de développement. Assez, en tout cas.

3390 **M. NORMAND PROULX :**

J'aurais aimé ça porter aujourd'hui, si vous avez suivi le dossier Le Nordelec, la modification réglementaire, quand on parle d'un plan d'ensemble, on peut avoir une vision, on peut parler du transport en commun, on peut parler des souhaits qu'on peut avoir, mais de façon très, très, très pratique, il y a un objet important qui s'appelle la Modification réglementaire : nous, ça va se traduire, comme disait monsieur Lefavre tantôt, on a demandé une modification d'usage, ça va se traduire : confirmer le zonage, ateliers ferroviaires dans la partie nord; permettre du résidentiel dans la partie sud, tant d'étages; et dans la partie centrale, permettre tel type d'usages, tel... Ça, ça se tient sur une page, mais sur plusieurs pages, à côté, et en même temps que le Conseil va voter cette modification-là, il va y avoir un accord de développement contenant sur les conditions liées au logement social, aux garanties de réalisation, au phasage, toutes ces conditions-là vont être incluses dans un accord de développement, qui est le document le plus important pour s'assurer la réalisation du projet dans son ensemble.

3405

À cet égard-là, j'invite les gens, justement si on parle de Le Nordelec et de l'Imperial ou du site du tri postal, de consulter les documents publics pour avoir cette image-là de ce qu'est un accord de développement.

3410 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, Madame.

Mme ANNA KRUYNSKI

3415

En fait, je ne veux pas nécessairement qu'on me réponde, mais je trouve que vos documents de grands principes ne sont pas traduits dans la réalité, sur vos plans qu'on voit avec les informations sur le logement social, sur le pourcentage d'espaces verts, sur le nombre de stationnements. Selon moi, les grands principes vont beaucoup plus loin que ce que vous traduisez, ce que vous faites réellement dans la réalité, et donc je trouve qu'il y a un peu un... il y a un écart important.

3420

(APPLAUDISSEMENTS)

LA PRÉSIDENTE :

3425

Venez nous dire ça le 27.

M. MICHEL DUFRESNE :

3430

Oui, c'est ça que j'allais vous dire. Non, non, mais je suis ouvert à ce que vous me fassiez des suggestions là-dessus.

LA PRÉSIDENTE :

3435

D'accord. Monsieur Beaudet, Sylvain Beaudet.

M. SYLVAIN BEAUDET :

3440

Bonjour! Je suis encore sur les espaces verts, étant donné que j'ai appris ce matin qu'il va avoir 20 % de places de stationnement et seulement 9 % d'espaces verts.

3445

Dans le quartier Pointe-Saint-Charles, il y a très peu d'espaces verts par rapport à ce qui, normalement, par la Ville de Montréal, est accordé. Déjà, en partant, c'est que je trouve que le ratio 20 % pour les places de stationnement et le 9 % d'espaces verts, c'est un recul par rapport au quartier en espaces verts. Et je me demandais si on ne prendrait pas les espaces verts transformés en stationnement, prendre le stationnement pour faire des espaces verts avec.

LA PRÉSIDENTE :

3450

Ça, c'est un peu la question de monsieur Sévigny, là; on revient à la question de monsieur Sévigny. Peut-être par rapport à la proportion d'espaces verts dans le quartier vs la Ville, la proportion d'espaces verts dans les autres quartiers de la Ville, vous auriez des indications à donner, puis ensuite peut-être vous pourriez revenir sur la réponse que vous avez donnée à monsieur Sévigny. Oui.

3455

M. NORMAND PROULX :

3460

Je pense, on a reçu le rapport de l'OPA, et ça se discute. Ça dépend ce qu'on entend par espaces verts. C'est certain qu'en desserte de parc local, on peut avoir la piste cyclable, penser à Pointe-Saint-Charles, la piste cyclable du Canal de Lachine, qui est un espace vert, mais qu'en même temps qui est multifonctionnel; quand on fait les calculs, là, on n'est pas loin, et il faudrait que je vérifie avec le service des parcs, peut-être que Julie ou Johanne pourront compléter, mais on est comparable. Mais on sait qu'il y a un besoin quand même auquel on doit répondre, et notre préoccupation c'est plus l'entretien des parcs.

3465

LA PRÉSIDENTE :

3470 Là, je vous dis que je ferme le registre, là, parce qu'il est déjà presque 17 h 00 et que
là j'ai encore cinq personnes qui veulent parler. Alors, c'est fini, il n'y a plus d'inscription. Le
27, vous pourrez venir nous dire ce que vous avez à dire et donc, donner votre opinion.

3475 Pour les intervenants qu'il reste, je voudrais vraiment que vous vous limitiez aux
questions, s'il vous plaît.

Avez-vous fini votre réponse, Monsieur?

M. NORMAND PROULX :

3480 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3485 Est-ce que vous avez une autre question, Monsieur? Non, ça va? O.K. Madame
Geniève Lambert-Pilote.

Mme GRACIELA SCHWARTZ :

3490 (Propos hors micro – inaudible).

LA PRÉSIDENTE :

3495 Bien, là, je ne comprends pas ce que vous dites, là, mais vous êtes inscrite, vous
viendrez le dire tantôt, Madame.

Oui, Madame Pilote.

Mme GENEVIÈVE LAMBERT-PILOTTE

3500 Oui, bonjour! Alors, ma question s'adresse principalement à monsieur Houle de
l'AMT et aussi au promoteur. En fait, j'avais une question que madame Bernier a déjà
posée, mais j'aimerais ça avoir des précisions.

3505 En fait, c'est qu'on sait, bon, qu'il y a un consensus qui se dégage pour qu'on garde
une zone industrielle, j'ai lu dans les médias que le Groupe Mach, en fait, avait déposé une
requête à la Cour supérieure pour faire déclarer la réserve foncière de l'AMT nulle. Donc,
dans ce cadre-là, finalement, je me demandais c'était quoi finalement la relation entre les
deux, et puis, bon, bien, s'il y a une bataille juridique entre vous deux, est-ce qu'il y a des
risques que ça retarde le projet? Aussi donc, ça va être quoi votre niveau de collaboration?
Et étant donné que l'AMT, bon, c'est un organisme public, je ne sais pas, vous avez parlé
3510 tantôt d'une entente gré à gré, donc, là, je me demandais plus spécifiquement de quoi il était
question à ce moment-là et puis si l'AMT avait la possibilité de faire exproprier donc,
pourquoi elle ne le faisait pas? Donc, finalement, c'est quoi cette entente gré à gré là, là?

LA PRÉSIDENTE :

3515 C'est vrai que ce n'est pas évident. C'est vrai que ce n'est pas évident, parce que
vos relations ont l'air particulièrement tendues, alors comment est-ce que vous pouvez être à
la fois dans des relations tendues de négociation puis collaborer? Essayez de nous expliquer
ça.

3520

M. DENIS HOULE :

C'est très compliqué et très long à expliquer.

3525

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y. Allez-y, Monsieur Houle.

M. DENIS HOULE :

3530

Oui. Peut-être au niveau de l'historique des discussions, je dirais, c'est qu'il y a eu un
premier contact il y a à peu près un an avec le Groupe Mach, parce que nous, ça a été... au
niveau de la sélection des emplacements, il y a eu un long processus d'études, et il y a eu
des discussions gré à gré, je dirais, qui se sont terminées avant Noël.

3535

Mme GENEVIÈVE LAMBERT-PILOTTE

Mais qu'est-ce que ça veut dire, ça, gré à gré? Je m'excuse de vous couper.

3540

M. DENIS HOULE :

Gré à gré?

Mme GENEVIÈVE LAMBERT-PILOTE :

3545 Oui?

M. DENIS HOULE :

3550 Gré à gré, c'est en vue... ça, c'est une entente entre le vendeur et l'acheteur; c'est des offres d'achat, des échanges d'offres d'achat et contre-offres.

3555 Parallèlement, il y avait eu aussi, nous, parce qu'on était, on est vraiment ferme sur l'intention d'installer nos centres à Pointe-Saint-Charles, le processus d'avis de réserve, qui est une première étape du processus d'avis d'expropriation. Alors, je dirais que là, les discussions gré à gré étant interrompues, nous, on considère de poursuivre les démarches vers l'expropriation.

LA PRÉSIDENTE :

3560 Et là, ce qu'on peut dire, c'est que ce n'est pas parce que vous exproprieriez Groupe Mach qu'après ça vous allez être des mauvais amis.

M. DENIS HOULE :

3565 Non, mais c'est-à-dire... c'est-à-dire qu'en termes — on va rester voisins, en tout cas. Donc, je pense qu'au niveau de la vision de l'ensemble du site, ça ne doit pas nous empêcher de chercher des solutions conjointes.

LA PRÉSIDENTE :

3570 C'est ça.

M. DENIS HOULE :

3575 Ce dont on parle, c'est de la valeur de l'emplacement, fondamentalement. C'est ça, la discussion sur la valeur.

LA PRÉSIDENTE :

3580 C'est des relations d'affaires, ça, Madame. C'est ça, malgré tout, ils restent voisins, puis ils vont être obligés de collaborer, qu'ils le veulent ou pas. Mais là, vous avez quand même une réponse assez claire sur comment ça évolue. Je pense, hein, là? Il y a des négociations, ça pourrait aller jusqu'à l'expropriation. Si vous aviez une petite question, je la prendrais, sinon...

3585

Mme GENEVIÈVE LAMBERT-PILOTTE

Non, ça va.

3590

LA PRÉSIDENTE :

O.k. Merci beaucoup. Madame Judith Cayer. Bonjour, Madame Cayer.

3595

Mme JUDITH CAYER :

Bonjour! Alors, la question est autant à l'Arrondissement qu'au promoteur. Je me présente, je m'appelle Judith Cayer, je fais partie de tout un groupe de personnes qui travaillent depuis environ deux ans pour l'installation d'un centre social autogéré sur les terrains du CN. Le centre social autogéré, donc on l'appelle affectueusement le CSA, ce serait un lieu d'activités sociales, politiques et culturelles, autogéré par et pour ses membres et qui, en fait, ferait partie de la configuration d'aménagement de ce grand terrain-là.

3600

On a déjà fait officiellement la demande pour qu'on nous cède un bâtiment dans ce sens, c'était aussi une revendication qui était, qui avait été discutée et qui a été amenée dans le cadre de l'opération populaire d'aménagement. Et aujourd'hui, ma demande, elle est très simple, c'est : on veut savoir si vous allez faire suite à notre demande et dans quel sens.

3605

Petite phrase, très brièvement pour conclure, je voudrais juste vous rappeler qu'un tel lieu, ici, à Pointe-Saint-Charles, est inexistant, qu'il y a donc un besoin criant dans ce sens-là, et puis qu'une vie communautaire, sociale et culturelle, c'est d'autre chose, même si c'est très bien, qu'un terrain pour un CPE ou un lieu pour acheter une pinte de lait. Merci.

3610

(APPLAUDISSEMENTS)

3615

LA PRÉSIDENTE :

On va commencer par monsieur Proulx, puis la question s'adresse aux deux. Alors, Monsieur Proulx et puis Monsieur Lefavre ou Monsieur Dufresne?

3620

M. NORMAND PROULX :

J'imagine que la demande a été faite au niveau politique, mais actuellement, administrativement...

LA PRÉSIDENTE :

3625

Elle a été faite à nous aussi, ils sont venus déposer, les gens du centre, un mémoire là-dessus.

M. NORMAND PROULX :

3630

Oui. Non, mais on fait référence à des demandes, je sais que ça a déjà été exprimé. Par ailleurs, dans le cadre de ce projet-ci, on fait le portrait des équipements, des besoins en équipements sociaux, collectifs, y compris le transport en commun, les... On a une problématique reliée au tour du centre Saint-Charles où ça grève beaucoup notre capacité de payer, là, les travaux de réfection qu'il faudrait faire ici, c'est qu'on est amené à revoir la desserte et les équipements collectifs qu'on a, commerces, transport en commun, et cetera, pour mieux se positionner.

3635

Actuellement, l'étude est en cours, et d'ailleurs, les gens du milieu ont été rencontrés par le consultant, je pense avant les Fêtes, pour se dresser un portrait et pouvoir offrir des services à la mesure de la capacité financière de l'Arrondissement.

3640

LA PRÉSIDENTE :

3645

De votre côté?

M. MICHEL DUFRESNE :

Oui. Je pense que — vous me corrigerez, mais il me semble que vous avez déposé un dépliant quand il y a eu la soirée d'information, la première soirée?

3650

LA PRÉSIDENTE :

Oui, la première fois.

3655

M. MICHEL DUFRESNE :

C'est ça?

3660

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

M. MICHEL DUFRESNE :

3665 O.k. La seule chose que je peux vous demander, c'est peut-être, mardi prochain, de déposer votre demande de façon un peu officielle, là, je suppose.

LA PRÉSIDENTE :

3670 On a un mémoire, on a un mémoire chez nous.

M. MICHEL DUFRESNE :

3675 Ça a été fait? Ah, il y a un mémoire, O.K.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

3680 **M. MICHEL DUFRESNE :**

Excusez-moi.

LA PRÉSIDENTE :

3685 Alors, on va vous l'acheminer. C'est déjà sur le site.

M. MICHEL DUFRESNE :

3690 O.k. Alors, peut-être, là, je m'excuse, je ne l'ai pas en tête, le contenu de votre mémoire.

LA PRÉSIDENTE :

3695 D'accord, vous viendrez me le dire après.

M. MICHEL DUFRESNE :

3700 Donc, je disais que je ne l'ai pas en tête. Peut-être ce que je vous suggérerais, c'est quand vous allez déposer quelque chose mardi prochain, c'est toujours intéressant de savoir un petit peu comment va être financé ce projet-là, c'est quoi un peu vos besoins. Est-ce que c'est tout exprimé dans le mémoire, peut-être? Mais c'est important qu'on ait assez l'ensemble. Tu sais, j'ai parlé de la garderie parce que c'est assez clair; ils nous ont exprimé

3705 le nombre de pieds carrés, qu'ils achèteraient un terrain, qu'ils auraient besoin de... Tu sais, déjà on a un début d'intention de leur part.

Donc, je vous invite juste à le faire mardi prochain, là, et je suis désolé si je n'ai pas vraiment porté attention la dernière fois.

3710 **LA PRÉSIDENTE :**

Et si on ne vous l'a pas acheminé, le mémoire — là, Henri, je pense qu'il est parti, Henri Goulet, mais on vous les acheminera avant mardi pour que vous les ayez en tête. Je ne sais pas si les gens du centre ont l'intention de revenir? Bon, alors. On en a une copie, je vais juste m'en assurer, Henri est derrière la salle, là, c'est lui qui est le responsable, je vais m'en assurer, mais je sais que nous, on l'a. Maintenant, sous quelle forme? En tout cas, on va vérifier puis s'il y a quelque chose, on vous rappellera, d'accord?

3720 Madame Graciela Schwartz. Ensuite, madame Natacha Alexandroff et monsieur Gauthier ferment la marche.

Madame Schwartz.

3725 **Mme GRACIELA SCHWARTZ :**

Oui, bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

3730 Bonsoir.

Mme GRACIELA SCHWARTZ

3735 En tout cas, je trouve vraiment que c'est assez frustrant de se rendre en consultation publique pour voir c'est quoi la volonté du privé et quand vraiment on a exprimé clairement, premièrement, que c'est un espace qui devrait être public, en partant. Mais en plus, vraiment, là, vous ne comprenez pas qu'il doit y avoir une partie de cet espace qui appartient carrément à la communauté, au public.

3740 Une autre chose...

LA PRÉSIDENTE :

Mais là, vous faites référence au centre autogéré?

3745 **Mme GRACIELA SCHWARTZ**

Et ça, c'est le minimum. Moi, je ne fais pas partie de ce groupe-là, mais j'ai un respect incroyable pour ces gens-là, ils sont extrêmement sérieux. Mais il faudrait encore plus que ça, mais ça, c'est vraiment le minimum.

3750

D'une autre part, j'ai pensé beaucoup à vous autres, O.K., chaque fois que j'ai toussé après l'incendie, dont nous avons subi les conséquences grâce à votre responsabilité, la Ville de Montréal et les personnes en charge, le privé, qui administrent ces lieux. Ça a été vraiment catastrophique et, Dieu merci, que nos prières ont fait fuir les vents de l'autre côté, parce que vraiment, là, il y a tellement d'exemples du manque d'intégrité et du manque de responsabilité de la part de la Ville de Montréal, c'est incroyable.

3755

J'aimerais aussi clarifier pour le jeune qui a fait la question sur la question du...

3760

LA PRÉSIDENTE :

Non, Madame, écoutez, ce soir, c'est pour poser des questions. Le 27, vous devriez venir nous dire ça.

3765

Mme GRACIELA SCHWARTZ

Laissez-moi, c'est pas seulement une question, c'est aussi des commentaires. Je veux seulement...

3770

LA PRÉSIDENTE :

Non, non, pas de commentaires ici, commentaires à la table, là-bas, si vous voulez commenter, mais ici, on est au cœur d'une opération d'information. C'est mardi prochain qu'on écoute les opinions. Alors, si vous voulez faire une brève introduction pour une question, je veux bien, mais si vous voulez nous donner votre opinion, il faut revenir le 27 ou aller derrière...

3775

Mme GRACIELA SCHWARTZ :

3780

Excusez-moi, Madame...

LA PRÉSIDENTE :

... il y a deux personnes qui vous attendent, là.

3785 **Mme GRACIELA SCHWARTZ**

Madame, excusez-moi, mais je veux dire, c'est... et vous ne pouvez pas nous obliger à être tout le temps passifs. On a aussi des inquiétudes par rapport... On a aussi certains points de vue qu'on doit être capables de les exprimer.

3790

LA PRÉSIDENTE :

Mais c'est ce que je viens de vous dire, là. Le 27, on a que...

3795 **Mme GRACIELA SCHWARTZ**

Non, vous me dites que je ne peux pas exprimer mon opinion, que je ne peux pas donner mon avis, que je peux seulement être passive et poser des questions.

3800

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous avez une question à poser?

Mme GRACIELA SCHWARTZ

3805

Bien, premièrement, oui, et pourquoi on ne m'a pas envoyé les documents concernant la contamination sur place? Même le secrétaire qui était présent la fois passée me l'a promis, je n'ai rien reçu, O.K.?

3810

LA PRÉSIDENTE :

Les documents?

Mme GRACIELA SCHWARTZ

3815

Alors, ça, c'est un document qui nous appartient, ça devrait être sur le site, parce que, vraiment, c'est un cas de contamination extrême, O.K.?

LA PRÉSIDENTE :

3820

Bon. Écoutez, Madame, la consultation qu'on fait actuellement...

Mme GRACIELA SCHWARTZ

3825

Ça, c'est une question.

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que je peux répondre?

3830 **Mme GRACIELA SCHWARTZ**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3835

C'était une question qui s'adresse à moi. Alors, je vais vous répondre. La consultation actuellement, elle porte sur des principes directeurs qui devraient nous guider dans l'aménagement du site, et une fois que cette consultation-là sera terminée, il y aura une autre étape qui va porter sur des projets. À ce moment-là...

3840

Mme GRACIELA SCHWARTZ

Non, mais là, là, Madame, la question...

3845 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que je peux finir? Est-ce que je peux finir?

Mme GRACIELA SCHWARTZ

3850

J'aimerais finir, Madame, s'il vous plaît, O.K.?

LA PRÉSIDENTE :

3855

Je n'ai pas fini, là. Pour répondre à votre question, à ce moment-là, la documentation, entre autres concernant la contamination et la gestion de la contamination sera disponible.

Mme GRACIELA SCHWARTZ

3860

Non, c'est maintenant. Excusez-moi. Ça, c'est un point fondamental, O.K.? Parce que même le processus de décontamination devrait être public et devrait avoir l'aval aussi des organisations écologiques.

3865

La contamination dans ce quartier joue sur la santé de nos enfants, de tout le monde. Même, il y a des projets *in audi* sur faire des plages toxiques autour du canal, parce qu'on

veut tout faire... je ne sais pas qu'est-ce qu'on veut faire du Sud-Ouest, mais vraiment on ne prend pas en compte ça.

3870 Alors, moi, je demande : pourquoi est-ce qu'on ne m'a pas envoyé ces documents-là? Pourquoi ne sont-ils sur le site? Ils doivent être sur le site.

LA PRÉSIDENTE :

3875 Je viens de vous répondre.

Mme GRACIELA SCHWARTZ

C'est vraiment important pour tout le monde.

3880

LA PRÉSIDENTE :

Je ne peux pas vous répondre plus.

3885

Mme GRACIELA SCHWARTZ

Bon. Mettez-les sur le site, s'il vous plaît, et envoyez-les-moi.

LA PRÉSIDENTE :

3890

Bien, la réponse que je viens de vous donner, c'est : on ne va pas la mettre sur le site tout de suite, parce que ça être dans le cadre d'une deuxième étape de consultation, et c'est clair comme de l'eau de roche. Ne cherchez pas sur le site demain, ça ne va pas être là, ça va être dans le cadre d'une deuxième consultation.

3895

Mme GRACIELA SCHWARTZ

Bien, justement, ça le devrait, parce que c'est une question fondamentale.

3900

LA PRÉSIDENTE :

Bon, d'accord. Est-ce que vous...

Mme GRACIELA SCHWARTZ :

3905

Et aussi, est-ce que, par rapport à la question de la contamination, et on avait entendu toutes sortes de choses et des questions contradictoires; par exemple, vous dites que maintenant la contamination est tolérée parce que ce n'est pas encore... mais il y a déjà

3910 de la construction qui est en place, et j'ai entendu aussi que, à un moment donné, que le promoteur était en train de couvrir avec de la terre pour justement...

LA PRÉSIDENTE :

3915 O.K. Ça, c'est une question qu'on peut prendre, là. Dans le cas du projet qui est en cours...

Mme GRACIELA SCHWARTZ

3920 ... pour couvrir la contamination.

LA PRÉSIDENTE :

Dans le cadre...

3925 **Mme GRACIELA SCHWARTZ**

Ce qui est très, très contradictoire avec une question de contamination.

LA PRÉSIDENTE :

3930 Dans le cadre du projet en cours ou dans le cadre des travaux que vous êtes en train de mener, comment ça marche?

M. MAURICE GAREAU :

3935 Non. Le projet en cours, le terrain a été décontaminé, supervisé par le ministère de l'Environnement, et c'est fait au complet actuellement. On a payé pour puis ça a été décontaminé, c'est terminé.

LA PRÉSIDENTE :

3940 Et du côté de monsieur, du côté du Groupe Mach, actuellement, est-ce qu'il y a des travaux de décontamination en cours, est-ce que vous êtes cautionnés par le ministère de l'Environnement?

3945 **Mme GRACIELA SCHWARTZ**

Bon, alors, plus de raisons pour que l'information soit sur le site, parce que, voilà, c'est le... mais vraiment, il y a... moi, je ne comprends rien à l'environnement, là. Vous, vous dites que vous allez le décontaminer, lui, il dit que ça a été décontaminé, madame dit que, ah, que...

3950

M. MICHEL DUFRESNE :

Vous parlez de deux sites différents, là.

3955

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

Les Jardins Bourgeois, qui est le U et la phase 1 sur Leber, qui est actuellement en construction par le Groupe SAMCON, cette parcelle de terrain là a été décontaminée; la portion de terrain où ils sont en construction et les deux autres phases subséquentes derrière ça, ou potentielles, cette parcelle de terrain là a été décontaminée dans le cadre d'un programme géré par SAMCON, uniquement. Groupe Mach n'est pas là-dedans. Il a acheté ce terrain-là lui-même, on n'est pas du tout impliqué, il ne fait pas partie des anciennes cours de Pointe-Saint-Charles.

3960

3965

Pour ce qui est des cours de Pointe-Saint-Charles ou des terrains du CN, il y a un programme de réhabilitation qui a été déposé au ministère de l'Environnement; j'en ai remis une copie à l'Office, si l'Office veut le mettre, on peut le rendre public.

3970

LA PRÉSIDENTE :

La copie du programme?

3975

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

On a déposé, à l'Office, le programme de réhabilitation qui a été déposé au ministère de l'Environnement, qui explique qu'est-ce qu'il y a sur le terrain et de quelle façon on aimerait en faire la gestion. On est en attente d'un accord du ministère de l'Environnement.

3980

LA PRÉSIDENTE :

Alors, on peut le rendre public. Je ne sais pas si madame va y trouver ses réponses.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

3985 Mais ça ne veut pas dire... ça, on l'a déposé à la demande, mais ça ne veut pas dire que le Ministère va l'accepter. On est à cette étape-là de négociation avec le ministère de l'Environnement. Ce qu'on propose : êtes-vous d'accord? Si on n'est pas d'accord, on est en mode discussion.

3990 **Mme GRACIELA SCHWARTZ**

Alors, et sur la version comme quoi vous avez recouvert des portions...

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

3995 On n'a rien fait en ce moment.

Mme GRACIELA SCHWARTZ

4000 ... contaminées avec de la terre, ça, ce n'est pas vrai?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

4005 On n'a rien couvert actuellement. On n'a fait aucune intervention environnementale sur le site.

Mme GRACIELA SCHWARTZ

4010 O.K. Une autre question vraiment que c'est dur à comprendre, en tout cas, quand je suis arrivée ici, on m'a parlé de la quantité effrayante d'incendies qu'il y a à Montréal, je pense que c'est la capitale mondiale des incendies.

LA PRÉSIDENTE :

4015 La capitale mondiale des incendies?

Mme GRACIELA SCHWARTZ

4020 Oui. Vraiment, c'est incroyable.

LA PRÉSIDENTE :

Oui, mais quelle sera votre question?

Mme GRACIELA SCHWARTZ :

4025

Vraiment, on habite... Bien, Madame, s'il vous plaît, du respect.

LA PRÉSIDENTE :

4030

Oui, oui, je vous respecte beaucoup.

Mme GRACIELA SCHWARTZ

4035

Non, mais laissez-moi parler parce que c'est vraiment... en tout cas. On vit dans des boîtes d'allumettes, carrément, faites avec du carton et maintenant, les maisons qui ont un certain temps, c'est du carton pourri.

4040

Les normes régulatrices pour la construction qu'on utilise ici sont interdites, en tout cas, même dans des pays beaucoup plus pauvres, on utilise aussi des matériaux qui sont vraiment dangereux, et c'est ça. Quand on prend en compte les coûts d'un projet, il faut prendre les coûts, l'impact, les coûts par rapport à la vulnérabilité face aux incendies, et cetera. Alors, ce qui prend, ça prend des briques. Vraiment, le gyproc puis la laine de verre, vraiment, c'est inacceptable, là, vraiment, c'est des normes... On voit, O.K., la quantité d'incendies qu'il y a à Montréal, c'est vraiment pour ça.

4045

LA PRÉSIDENTE :

Bon, on va essayer d'aller voir de quoi ont l'air nos normes.

4050

Mme GRACIELA SCHWARTZ

Est-ce que vous allez utiliser des critères plus responsables dans vos constructions ou c'est dire encore des boîtes d'allumettes.

4055

LA PRÉSIDENTE :

Ah, écoutez, là, moi, je vous avoue que je ne sais pas trop par quel bout prendre votre question.

4060

Mme GRACIELA SCHWARTZ

Non, tu prends...

LA PRÉSIDENTE :

4065 Attendez, est-ce qu'on peut... On ne peut pas ici se mettre à comparer les normes de construction à...

Mme GRACIELA SCHWARTZ

4070 Non, j'ai dit seulement que les...

LA PRÉSIDENTE :

4075 Est-ce que je peux finir?

Mme GRACIELA SCHWARTZ

Bien, moi, je voulais...

4080 **LA PRÉSIDENTE :**

4085 Vous l'avez posée, votre question, là. Et parce que vous nous amenez en dehors du sujet sur lequel normalement on parle ce soir. Les gens qui sont là sont obligés de répondre à des normes, nos normes, la question que vous posez, c'est : est-ce que nos normes sont des normes qui sont largement inférieures à celles qu'on peut retrouver dans des pays beaucoup plus pauvres?

Mme GRACIELA SCHWARTZ

4090 Elles ne sont pas...

LA PRÉSIDENTE :

4095 Ce ne sont pas ces gens-là qui peuvent être en mesure de répondre à ça.

Mme GRACIELA SCHWARTZ

4100 Elles ne sont pas des normes sécuritaires, O.K.? Elles sont à la base de la quantité d'incendies qu'il y a à Montréal. C'est vraiment inacceptable. Alors, ce que je propose est justement qu'on utilise des briques, qu'on projette les coûts réels. Si on parle écologie, on parle de faire quelque chose de nouveau, alors qu'on le fasse! Comment ça se fait que vous parlez écologie et vous avez pensé au solaire, par coïncidence, vous n'avez même pas envisagé des solutions géothermiques, je veux dire, on parle écologie ou on parle de quoi, vraiment?

4105

LA PRÉSIDENTE :

Non. Bon, d'accord, on va s'arrêter, Madame.

4110

Mme GRACIELA SCHWARTZ

D'ailleurs, moi, je dis...

LA PRÉSIDENTE :

4115

Madame, je m'excuse, il reste encore deux personnes. Moi, je perds ici les gens qui s'en vont, et je ne pense pas qu'on soit capable de répondre au type de questions que vous posez ce soir.

4120

Alors, j'ai encore madame Alexandroff et monsieur Gauthier. Oui, Madame Alexandroff.

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

4125

Rebonjour. Je me suis aperçue avec effarement que sur vos cartes, il y a un des bâtiments les plus anciens qui reste encore du CN qui a disparu. C'est le bâtiment sud qui est sur la rue Ste-Madeleine. Alors, j'aimerais bien qu'on justifie sa disparition, parce que du point de vue architectural et patrimonial, c'est un des plus anciens bâtiments, plus ancien que celui qui a brûlé. Alors, ça, je voudrais savoir qu'est-ce qui se passe.

4130

Ensuite, celui qui a brûlé. Je sais que, Monsieur Houle, vous allez sans doute peut-être essayer de répondre à ça, nous, on aimerait qu'il soit refait visuellement de l'extérieur, de la même façon, de la même apparence qu'avait le bâtiment existant, pour qu'on ait l'impression que c'est toujours les ateliers de la Pointe.

4135

LA PRÉSIDENTE :

Voulez-vous qu'on aille voir les réponses?

4140

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

4145 Monsieur Lefavre, sur le bâtiment qui a disparu des cartes.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

4150 On parlait bien du bâtiment qui est le plus long, qui est comme derrière l'entrée principale du 1830...

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

4155 Celui qui est en bas, là, celui qui n'est plus là. C'est simple.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

Celui... O.K., d'accord.

4160 **Mme NATACHA ALEXANDROFF :**

Le numéro 7.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

4165 Dans le cadre d'un projet de redéveloppement, on doit prendre en considération ce qu'on peut conserver, ce qu'on peut maintenir, ce qu'on peut redévelopper et ce qu'on ne peut pas garder et, à certains égards, on n'a pas nécessairement le plein contrôle. Je ne pourrais pas décider demain de tout vouloir démolir; on est assujéti à du normatif où, à la
4170 Ville, on nous oblige à fournir une étude patrimoniale dans certains cas où la Ville a identifié les terrains ou des bâtiments comme ayant un caractère exceptionnel ou à vocation potentielle patrimoniale.

4175 Le site du CN est 100 % couvert par cette norme de la Ville, là. Donc, on a couvert à 100 % tous les bâtiments avec une étude patrimoniale qui est actuellement pas disponible parce qu'elle est sous forme préliminaire, mais en janvier ou d'ici lorsque la fin des consultations vont être complétées, va être disponible et sous version finale, et ces bâtiments-là ont, selon l'étude, parce qu'on s'est concentré évidemment en termes de phasage de l'étude patrimoniale sur ces bâtiments-là en premier, qu'on pensait ne pas
4180 garder, et les experts en patrimoine n'y ont pas vu d'intérêt patrimonial à ce bâtiment-là.

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

Moi, j'aimerais bien savoir le nom de ces experts en patrimoine.

4185 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Pardon?

4190 **Mme NATACHA ALEXANDROFF :**

Je voudrais bien savoir qui étaient vos experts en patrimoine.

4195 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Gafoury et Bouchard.

LA PRÉSIDENTE :

De toute façon, vous allez avoir à déposer ce document-là.

4200

M. MICHEL DUFRESNE :

L'étude va être disponible.

4205 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, le document. L'autre question, c'était quoi déjà, Madame Alexandroff?

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

4210

Oui, une autre question : j'aimerais bien que la compagnie SAMCON considère — on en a parlé tout à l'heure — de faire des façades qui ressemblent un petit peu plus à ce qui existe à la Pointe, du moins sur la rue Leber, et puis sur la rue... l'autre rue qui monte, là, puis qui au bout a des petites, des belles petites maisons victoriennes, de façon à ne pas leur... de faire un peu un effet miroir plutôt que de faire un... de leur donner un choc.

4215

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous pourriez, Monsieur Dufresne, à ce stade-ci du développement du projet, nous dire un peu comment est-ce que vous envisagez cette question-là, là, d'intégration dans le quartier?

4220

M. MICHEL DUFRESNE :

4225 C'est peut-être trop tôt, là. Je vais être bien honnête, là, je ne crois pas qu'on ait
développé l'image architecturale du projet à cette étape-ci, on est plus au niveau du plan
d'ensemble. Tout ce que je peux vous dire, c'est en termes d'implantation, en termes de
hauteur, on n'est plus ou moins dans les gabarits du quartier. Donc, trois étages, trois étages
et demi, avec un retrait qui peut être variable, comme on retrouve sur les rues avoisinantes,
avec un accès à la cour, c'est des logements traversants.

4230

Par contre, le langage architectural, il n'est pas encore développé, on en convient,
mais je tiens également à dire que le secteur qui est adjacent à l'ouest, on peut avoir
l'impression qu'il y a une certaine harmonisation, mais je vous dirais qu'il y a un caractère
assez hétérogène dans le cadre bâti, vous avez du 3, du 2, du faux Mansart, et cetera.
4235 Donc, il y a quand même une grande variété de typologies architecturales à même ce
quartier-là.

Donc, il y aura un travail qui va être fait. Je tiens également à dire que normalement,
dans une étape subséquente, tous les projets seront remis au CCU, et normalement, il y a
4240 un PIA qui vient contrôler un petit peu plus l'aspect architectural des bâtiments qui est
l'élément sur lequel s'appuie le CCU pour évaluer le projet.

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

4245 Parce qu'on peut dire que ce qui se construit en ce moment, ça a plutôt l'air d'être
des ateliers du CN que d'être des maisons de la Pointe-Saint-Charles.

LA PRÉSIDENTE :

4250 Mais ce serait l'occasion de venir nous le dire mardi, ce que vous souhaiteriez,
comment vous aimeriez que ce soit abordé.

Mme NATACHA ALEXANDROFF :

4255 Oui, oui, ça va être fait

M. MICHEL DUFRESNE :

Oui, c'est juste, oui.

4260 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Merci, Madame Alexandroff.

4265 **Mme NATACHA ALEXANDROFF :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

4270 Monsieur André Gauthier, est-ce qu'il est encore là? Bon. Je pensais que vous vous décourageriez. On vous écoute.

M. ANDRÉ GAUTHIER :

4275 Oui, O.K. Bien, André Gauthier. O.K., moi, c'est plutôt des questions...

LA PRÉSIDENTE :

4280 Voulez-vous parler dans le micro, Monsieur Gauthier?

M. ANDRÉ GAUTHIER :

Oui. On ne m'entend pas? Moi, je m'entendais. C'est surtout des questions pratiques. Si j'ai bien compris, le projet, c'est un projet de cinq à sept ans?

4285 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Oui, c'est ça.

4290 **M. ANDRÉ GAUTHIER :**

Bon. Vous avez parlé de, vous avez dit que vous alliez déplacer le Parc Congrégation par obligation, compte tenu de la dimension des camions; est-ce que ce parc-là va être déplacé au début puis reconstruit ou seulement à la fin du projet?

4295 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Ça peut se faire au début.

M. ANDRÉ GAUTHIER :

4300

Ça peut se faire ou ça va se faire au début?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

4305

Il se fera au début, c'est un engagement. S'il n'y a pas d'autres choix que de le déplacer.

M. ANDRÉ GAUTHIER :

4310

Oui, O.K. Bon, j'ai une autre question qui serait... Ah, oui, c'est ça. Je ne sais pas, là, si... tout à l'heure, j'avais posé une question quand il a été question de vue d'ensemble du projet par la Ville de Montréal, là, pour comme relocaliser les voies ferroviaires. Présentement, il y a ce projet-là, je ne sais pas si Griffintown il y a des trains qui passent par là, mais moi aussi, je ne vis pas loin du projet Mobilisation Turcot, l'échangeur, il me semble que c'est vrai, comme on a dit plusieurs fois ce soir, il me semble qu'il y a des opportunités pour essayer, pour faire des projets complets, pas juste des petites parties de projet qui va faire qu'un moment donné, ça marchera plus parce que ci, parce que ça; je ne comprends pas qu'il y ait pas une vue d'ensemble, là, qui est pensée par l'Arrondissement, puis pas jute l'arrondissement, la Ville centrale, ça me semble aberrant, là.

4315

4320

(APPLAUDISSEMENTS)

LA PRÉSIDENTE :

4325

Est-ce que vous avez quelque chose à rajouter? Je pense que ce commentaire-là, là, on ne pourra pas... C'est évident que ça vous préoccupe, vous l'avez dit.

M. ANDRÉ GAUTHIER :

4330

Mais je ne suis pas le seul, je ne suis pas le seul, je pense.

LA PRÉSIDENTE :

4335

Ah, non, non, vous n'êtes pas tout seul. Ça a été dit le 22 octobre, lors de la première consultation, ça revient, puis on vous comprend, parce qu'il y a l'échangeur Turcot qui est à côté.

Par ailleurs, il faut que vous sachiez, je pense qu'on l'avait dit à l'époque : quand les gens du CN sont venus rencontrer les gens du Comité d'orientation, ils ont dit : nous autres,

4340 on est là pour rester. Le déplacement des voies ferrées, là, c'est pas évident, puis ils restent propriétaires.

Alors, moi, je veux juste vous donner l'information, parce qu'après ça, si vous voulez prendre position, vous allez l'avoir en tête.

4345

Maintenant, pour ce qui est de la vue d'ensemble, est-ce que, Monsieur Proulx, quand vous pensiez à l'ensemble des outils que la Ville dispose, il y a tu quelque part un endroit où l'ensemble des considérations, Turcot, les voies ferrées, la navette sont pris en considération?

4350

M. NORMAND PROULX :

Oui, je vous dirais, il y a un service d'infrastructures à la Ville, et il y a un membre du Comité exécutif qui est responsable de la question du transport. C'est certain que ça prend...
4355 cette vision-là, d'abord, se négocie, se discute avec tous les partenaires. On est avec le fédéral sur le déplacement de l'autoroute Bonaventure, on est avec le provincial sur le MTQ. Ce sont des intervenants, et on est dans des travaux, puis là, je veux pas me défendre, et je comprends aussi que, dans la perception, les gens aimeraient avoir des décisions d'ensemble, mais les travaux se poursuivent des fois sur 15, 20 ans, et actuellement, on est
4360 avec le MTQ, avec le Service, avec les gens de l'équipe central, l'Arrondissement, à négocier avec le MTQ, qui va présenter puis qui hésite à présenter son projet. On travaille avec Bonaventure, la Société du Havre; on travaille avec pour le déplacement concernant le CN, parce que c'était la base de votre question et de la question précédente. C'est un terrain privé, le CN est venu dire qu'il n'entendait pas se déloger de là ou était pour consolider...
4365 c'est un site, comme il a été dit, exceptionnel. D'ailleurs, l'AMT s'installe là à cause de son caractère exceptionnel dans toute l'Amérique, pour desserte.

C'est certain qu'il y a des irritants dans les questions de transport, mais je peux vous assurer qu'il y a des gens à la Ville qui ont cette préoccupation-là d'ensemble sur tous les
4370 travaux d'infrastructures qui se déroulent à Montréal, dans les environs, le tramway, l'AMT, la desserte avec Dorval, toutes ces questions-là, ce n'est pas du ressort de l'Arrondissement, mais il y a des gens à la Ville que ça préoccupe.

LA PRÉSIDENTE :

4375

C'est pour ça, tantôt il y a quelqu'un qui, je ne sais pas, qui a crié du fond de la salle, il y a un billet ou je ne sais pas trop quoi, mais l'outil qui actuellement est le plus disponible et qui est disponible pour penser ces questions-là, c'est le Plan de transport.

4380 Alors, si vous regardez, vous allez peut-être voir des choses qui ne vous plaisent pas, mais c'est là où l'état de la réflexion est évoqué. C'est une chose. L'autre chose, quand les gens de l'AMT nous disent : on vient s'installer à Pointe-Saint-Charles, ils viennent parce qu'il y a des rails. Alors, jusqu'à un certain point, c'est un atout.

M. ANDRÉ GAUTHIER

4385 On ne veut pas les enlever, les rails, on demande à ce que ce soit mieux géré.

LA PRÉSIDENTE :

4390 Mieux géré? Bon bien, alors...

M. ANDRÉ GAUTHIER :

4395 Regardez, moi, je ne sais pas, là, j'écoute vos commentaires, ce que j'entends, c'est seulement monsieur Proulx qui dit : bon, bien, il y a seulement des contraintes, là, si je comprends bien. Je trouve ça bizarre, moi, quand... puis, bon, vous me dites au départ : le CN a dit qu'il était là pour rester. Bien, quand il est question d'un projet puis que telle personne ou tel comité décide d'exproprier du monde, il les exproprie. Comment ça se fait que le CN ou d'autres compagnies, ils n'ont pas... ils n'ont pas les mêmes traitements que
4400 les autres? Si vous décidez, si c'est ça qu'on veut faire avec cet arrondissement-là, tu sais, on achète une partie de votre terrain, vous n'êtes pas content, bien, on vous exproprie. Pas au point de tout enlever, mais, tu sais, je comprends pas. Je veux dire, c'est... C'est pas que je comprends pas, mais je me dis, à vous entendre, il y a juste des problèmes, puis on dirait
4405 qu'il n'a pas l'air d'avoir beaucoup de solutions. Le Plan du transport, je pense que je l'ai déjà feuilleté, je sais pas combien de dizaines ou de centaines de pages qu'il a, tu sais. Qu'est-ce qu'on fait avec ça?

LA PRÉSIDENTE :

4410 Vous avez raison.

M. NORMAND PROULX :

4415 Juste une petite réponse : le CN, c'est le transport ferroviaire, c'est Transport Canada qui s'en occupe.

M. ANDRÉ GAUTHIER :

Oui, oui, c'est différents paliers de gouvernement.

4420 **M. NORMAND PROULX :**

On est au niveau...

4425 **M. ANDRÉ GAUTHIER :**

Bien, entendez-vous, c'est ça que je me dis.

M. NORMAND PROULX :

4430 Oui, non, non, mais je veux dire, c'est eux autres qui nous donnent des contraintes.

M. ANDRÉ GAUTHIER :

4435 Allez vous entendre puis prenez des décisions au lieu de faire chacun votre petite affaire de votre bord puis essayer...

LA PRÉSIDENTE :

4440 Mais malheureusement, ce n'est pas si facile que ça.

M. ANDRÉ GAUTHIER :

Je m'excuse, là, mais c'est mon opinion, là.

4445 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah, une petite dernière, puis là, ça sera la dernière intervention avant qu'on s'arrête un dimanche soir.

4450 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

4455 Dans le cadre de toutes les études de circulation qu'on a dû faire dans le cadre de notre projet, il a fallu prendre en considération non seulement ce que notre site générerait, mais il fallu prendre en considération tous les autres projets qu'il y avait dans le quartier, puis ça débordait, et l'étude qui a été déposée et qui sera à la Ville prend en considération le réaménagement de Turcot, l'abaissement de Bonaventure, prend en considération tous les projets, même les projets privés, Le Nordelec, le Atwater, a pris en considération tout ça et a pris aussi en considération le Plan de transport de la Ville de Montréal. La Ville de Montréal a un Plan de transport.

4460 Pour ce qui est du CN, ça, c'est le ferroviaire, c'est un autre dossier puis c'est quelque chose que ni le fédéral ni le provincial ni le municipal contrôle, c'est qu'au moment où ça a été privatisé, ils ont hérité des droits de la Couronne. Donc, on ne peut même pas les exproprier. Personne n'a le pouvoir de les exproprier.

4465 **M. ANDRÉ GAUTHIER :**

Sans les exproprier, essayer de s'entendre avec pour...

LA PRÉSIDENTE :

4470

C'est ce qu'on essaie de faire.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

4475

Bien, c'est ça. On les a rencontrés, et ils disent : on est chez nous. C'est malheureux, mais c'est ça pareil.

M. ANDRÉ GAUTHIER :

4480

Bon, O.K. Une dernière...

LA PRÉSIDENTE :

Bien, ça ne fait rien, mais...

4485

M. ANDRÉ GAUTHIER :

4490 C'est pas une question. Non, c'est pas une question, juste une... bien oui, mais 30 secondes, même pas : là, présentement, le projet, il est déjà déposé, puis il y a des opinions, là, qu'on amène; est-ce que, j'imagine que vous allez présenter le dernier projet, le projet final à un moment donné?

LA PRÉSIDENTE :

4495

Monsieur Proulx, peut-être la suite des choses, on finirait là-dessus.

M. NORMAND PROULX :

4500 Bien, d'abord, je ne veux pas présumer, mais aux termes, on est dans une démarche préalable au dépôt d'un projet, O.K.? C'est certain qu'avec les principes directeurs qui sont issus de la démarche et du rapport que va transmettre l'Office à l'Arrondissement,

on va partir de cette base-là pour présenter un projet de règlement, et ça, ça va repartir un autre processus de consultation sur un projet très précis.

4505 **LA PRÉSIDENTE :**

Plus précis que ce que vous avez là.

4510 **M. NORMAND PROULX :**

Plus précis. Là, on est au niveau des principes, mais je vous le dis, ces principes-là, ils vont, ils sont tout près, tout près à se concrétiser d'ici deux mois, trois mois, je ne le sais pas, ils sont tout près à se concrétiser dans un projet de règlement avec un accord de développement, et ça, on va revenir avec avis de motion, première lecture, soirées de consultation, consultation publique là-dessus.

4515

LA PRÉSIDENTE :

4520 On va s'arrêter là-dessus, Monsieur Gauthier, j'espère qu'on va vous revoir le 27. Vous m'avez dit vous alliez venir, alors j'espère que vous serez là?

M. ANDRÉ GAUTHIER :

4525 Oui, oui, je ne me rappelle pas vous avoir dit que j'allais y aller, mais oui, c'est ma première... Je n'avais pas participé au chose avant, là, mais merci.

LA PRÉSIDENTE :

4530 Alors, pour ceux qui restent et qui ne le sauraient pas, le 27, on est là pour écouter les points de vue, vous pouvez vous inscrire à la fin, à l'arrière, mais sinon venir sur place aussi pour prendre du temps pour nous parler de ce que vous en pensez.

Merci beaucoup d'être venus.

4535 **(APPLAUDISSEMENTS)**

AJOURNEMENT

* * * * *

4540 Je, soussignée, YOLANDE TEASDALE, sténographe officielle, certifie sous mon
serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et
fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténomasque, le tout selon la loi.

ET J'AI SIGNÉ :

4545

Yolande Teasdale, s.o.