

POINTE-SAINT-CHARLES UN QUARTIER À PROLONGER SUR LES TERRAINS DU CN

Mémoire présenté par
la Table de concertation Action-Gardien de
Pointe-Saint-Charles

à l'Office de consultation publique
de Montréal

Le 6 février 2009

Action-Gardien

Table de concertation communautaire de Pointe-Saint-Charles

2390 rue Ryde, suite 203, Montréal (Québec), H3K 1R6

514-509-0795

info@actiongardien.org

www.actiongardien.org

TABLE DES MATIÈRES

1. Résumé des principales revendications d’Action-Gardien.....	3
2. Le développement des terrains du CN : au cœur de nos préoccupations depuis 2003 ..	4
3. Rappel des démarches d’Action-Gardien	5
4. Retour sur quelques enjeux incontournables	6
a. Un projet d’ensemble ?.....	6
b. Le développement de la zone résidentielle : des discussions à poursuivre	6
c. Accès au site et circulation	8
d. Nuisances et zone industrielle	9
e. Gestion des sols contaminés.....	10
f. Patrimoine	10
g. Services et commerces de proximité, équipements collectifs, quartier vert	11
3. Conditions à mettre en place pour assurer que des gains se matérialisent pour la population et le quartier	12
4. Quelques réflexions à propos du processus mené par l’OCPM : y a-t-il une vision d’ensemble qui se dégage ?	13
5. Conclusion : Pour la suite des choses	14



Action-Gardien est la Table de concertation communautaire du quartier Pointe-Saint-Charles. Elle regroupe une vingtaine d'organismes.

Depuis 1981, Action-Gardien est l’outil que se sont donné les organismes communautaires et associatifs pour s’informer, partager leurs expériences et agir ensemble sur les dossiers qui influencent les conditions de vie des citoyenNES. Ainsi les questions de développement du quartier et d’aménagement ont de tout temps été au cœur des préoccupations et des actions des organismes communautaires du quartier.

Pour en savoir plus, consultez notre site web : www.actiongardien.org

1. Résumé des principales revendications d'Action-Gardien

Principes directeurs nécessaires pour que le développement du site du CN apporte des gains à la population et au quartier

- Répondre aux besoins de la population existante du quartier et contribuer à en améliorer les conditions et la qualité de vie
- Contribuer au maintien de la population dans le quartier (proportion de 40% de logements communautaires et sociaux à préserver)
- Réaliser un développement en continuité avec le quartier existant, renforcer son identité, respecter son histoire, ses valeurs, son patrimoine
- Développer le site dans une vision d'ensemble et non pas à la pièce
- Contribuer à résoudre les problèmes existants, non pas à les accentuer ou à en créer de nouveaux.

Et plus précisément :

- Le site dédié à la partie résidentielle offre un potentiel de construction d'environ 1000 logements. Nous demandons que l'offre de logement soit 100% de logements abordables, dont 400 logements sociaux et communautaires. Aucun logement haut de gamme.
- Poursuite de la trame urbaine et prolongement du quartier dans sa continuité
- Création d'un milieu de vie complet : logements, services, commerces de proximité, équipements collectifs, emplois
- Place aux familles, variétés d'habitations, harmonie architecturale sans égard aux types de propriété
- Réalisation immédiate d'un accès routier à l'arrière des terrains du CN via la rue Marc-Cantin et l'autoroute Bonaventure afin de régler le problème du camionnage et de la circulation lourde à travers nos rues
- Préservation du parc Congrégation et augmentation des parcs et espaces verts
- Augmentation des services et commerces de proximité
- Amélioration du transport en commun et réduction de la place de l'automobile
- Conservation et réutilisation des ateliers, mise en valeur du patrimoine historique et ferroviaire.

2. Le développement des terrains du CN : au cœur de nos préoccupations depuis 2003

Le sort réservé aux immenses terrains et ateliers du CN sera déterminant pour l'avenir du quartier Pointe-Saint-Charles. Il s'agit du plus grand espace pouvant être développé dans le quartier. Devant ce constat, les citoyens et les groupes communautaires ont depuis 2003 interpellé les décideurs publics tout en se mobilisant autour d'une vision du développement de ces terrains axée sur les besoins de la population du quartier.

En 2007, la démarche citoyenne, connue sous le nom d'Opération populaire d'aménagement sur les terrains du CN, a permis d'élaborer une vision d'un développement d'ensemble pour ce site. On y retrouve des propositions d'aménagement intégrant le prolongement du quartier et de ses rues, l'habitation, les services, l'emploi et la réutilisation des ateliers, l'accès au fleuve, le transport et la circulation, et les liens entre toutes ces activités.

À la Table de concertation Action-Gardien, nous croyons fermement que les résidants doivent être partie prenante des discussions et des décisions sur le développement de leur quartier, car ils sont les premiers à vivre les conséquences des projets qui s'implantent dans leur milieu. Pour nous, il est donc indispensable que les citoyens aient un espace pour prendre la parole et faire entendre leur point de vue.

À plusieurs reprises les groupes communautaires de la Table Action-Gardien ont demandé que des consultations publiques soient tenues pour que les citoyens puissent exprimer leurs attentes avant le dépôt de projets. Au mois de septembre dernier, à la demande de l'arrondissement Sud-Ouest et du comité exécutif de la Ville de Montréal, l'OCPM a reçu le mandat *d'accompagner l'arrondissement dans une démarche participative visant l'élaboration d'un plan d'ensemble pour le site des ateliers du CN.*

Notre participation à l'OCPM

La démarche menée par l'OCPM n'a pas été une large consultation publique impliquant largement les citoyens comme nous l'avions souhaité. Toutefois, il nous est apparu important d'y participer. Dans le cadre de notre participation à l'exercice de concertation mené par l'OCPM rassemblant différents acteurs et visant à élaborer des principes directeurs pour l'aménagement de ce site, nous nous sommes faits les porteurs de tout le travail réalisé depuis 2003 par les citoyens et les groupes communautaires du quartier. C'est cette vision du développement, axée sur les besoins et les aspirations de la population du quartier, que nous sommes allés défendre.

Dans ce mémoire, nous voulons souligner plusieurs enjeux qui nous apparaissent très importants en regard des projets des différents développeurs (Samcon, Groupe Mach et l'AMT), du rôle de l'arrondissement, et des principes directeurs dégagés.

Au terme de cette démarche préliminaire, nous saisissons aussi cette occasion pour poser un regard critique et constructif sur les résultats de cet exercice de concertation, puis souligner les

éléments qui nous semblent importants pour la suite des choses. Mais avant d'aller plus loin, nous rappelons brièvement nos principales démarches pour le développement de ce site.

3. Rappel des démarches d'Action-Gardien

Après la fermeture complète et définitive des opérations de la compagnie Alstom en 2003, Action-Gardien et d'autres acteurs, le RIL, le RESO et le GRT, demandaient l'achat des terrains du CN par les pouvoirs publics afin d'en assurer un développement harmonieux en prenant en compte les besoins et désirs de la population locale. Cette demande a reçu une fin de non-recevoir de la part de nos éluEs. En 2005, les terrains du CN et ses ateliers ont été vendus pour 1\$ symbolique et autres considérations (responsabilité pour la décontamination) au Groupe Mach.

Nous avons poursuivi notre démarche collective et nos réflexions sur le développement des terrains du CN :

- 2005-2006 : Identification de balises de développement, illustrations de possibles avec des exemples d'ailleurs, organisation d'un marché public de l'aménagement.
- 2007 : Opération populaire d'aménagement sur les terrains du CN, démarche qui a consisté en un travail de conception fait par des citoyens avec le support de professionnels, pour illustrer des possibilités pour l'avenir des terrains du C.
- 2007-2008 : Élaboration d'une vision d'un projet d'ensemble pour les terrains du CN avec la collaboration de l'OEUF, organisation de soirées causeries pour faire connaître ce projet et assemblées thématiques pour approfondir nos propositions, mobilisations sur l'enjeu du camionnage et des accès au site.

Suite à ces démarches, c'est tout un projet d'ensemble, un projet de quartier qui se décline sous forme de principes directeurs de développement et des revendications que nous avons mis de l'avant pour que le développement du site constitue un véritable gain pour le quartier et la population. Un résumé de nos principales revendications se trouve d'ailleurs en page 3.

4. Retour sur quelques enjeux incontournables

En regard des intentions et des projets dévoilés par les promoteurs aux journées Portes ouvertes du 25 janvier dernier, nous voulons souligner plusieurs enjeux qui nous apparaissent incontournables pour que le développement du site représente des gains pour la population.

a. Un projet d'ensemble ?

Rappelons que dans le plan d'urbanisme adopté par l'arrondissement, il est prévu que le développement des terrains du CN fasse l'objet d'un plan d'ensemble concerté avec la communauté. Ainsi, avant de débiter quoi que ce soit sur ce terrain, l'arrondissement doit modifier la réglementation actuellement en vigueur et définir un plan d'ensemble pour tout ce territoire.

Nous croyons que le développement de ce site doit se faire selon une vision intégrée. Malheureusement, cette vision intégrée nous apparaît absente, nous avons affaire à trois projets juxtaposés et peu de liens entre eux (partie résidentielle, partie industrielle encore non déterminée dans le complexe sud, et AMT). Pourtant, le terrain concerné appartient toujours à un seul propriétaire, le Groupe Mach, qui mènera les demandes de modifications de zonage auprès de l'arrondissement.

b. Le développement de la zone résidentielle : des discussions à poursuivre

À Pointe-Saint-Charles, depuis quelques années, les effets de la gentrification se font sentir au détriment des plus démunis mais aussi des ménages à revenus modestes. L'accès à du logement en bonne condition et à un prix raisonnable est de plus en plus difficile. 76,9 % des ménages du quartier sont locataires¹. Les projets résidentiels des dernières années ont essentiellement vu naître des condominiums. D'autre part, des logements locatifs sont transformés en copropriétés et des duplex en maison unifamiliale. Entre 2001 et 2006, le coût mensuel de location pour un 4 ½ est passé de 434\$ à 569\$, soit une hausse de 31%². Toujours à Pointe-Saint-Charles, 29% des locataires sont sous le seuil de faible revenu et consacrent plus de 50% de leur revenu au logement³. Le Projet Saint-Charles compte 1243 ménages requérant un logement social dans le quartier⁴.

Le développement des terrains doit permettre une action directe sur les problèmes les plus criants que vivent les résidents du quartier. Pour répondre à ce besoin et non pas le creuser

¹ Portrait statistique des besoins en matière de logement communautaire – Regroupement Information Logement – Document déposé à l'OCPM et disponible sur leur site web à cette adresse :

<http://www2.ville.montreal.qc.ca/ldvdm/jsp/ocpm/ocpm.jsp?laPage=projet30.jsp>

² Statistiques Canada (2006)

³ Portrait statistique des besoins en matière de logement communautaire – Regroupement Information Logement –

⁴ *Ibid*

d'avantage, la proportion actuelle de logements sociaux et communautaires dans le quartier existant, soit 40%, doit être maintenue. Ainsi pour atteindre cette proportion, c'est 400 logements sociaux et communautaires qui devraient être construits sur les terrains du CN.

Le groupe Mach s'est associé au développeur résidentiel Samcon pour la portion résidentielle du site. Celui-ci semble en accord avec le concept d'un développement qui ne soit pas haut de gamme. Cependant l'état de développement du projet global étant à une phase des plus préliminaires, il y aura lieu de voir plus particulièrement comment cette idée se concrétisera.

Quant à la réalisation de logement sociaux et communautaires, la dernière proposition présentée à la journée Portes ouvertes du 25 janvier dernier par le groupe Samcon consiste en la vente de 2 terrains qui ont un potentiel de construction d'un maximum de 250 logements (des logements familiaux dans des bâtiments de 3 ½ étages et un immeuble de 8 étages pour des plus petits logements). En effet, le nombre de logements construits dépendra des normes de dépollution, de la réglementation de zonage sur les densités. En plus, n'oublions jamais que la question du financement pour la réalisation de ces unités d'habitation demeure entière et un défi constant pour le communautaire. Aurons-nous les programmes de financement pour ces unités d'habitation ? Quels seront les prix de ces unités ? Des subventions aux loyers seront-elles disponibles ?

À une étape aussi préliminaire d'avancement des discussions et de mise sur la table de projets précis, cette proposition est nettement insuffisante par rapport aux besoins du quartier. D'autres avenues doivent absolument être explorées pour atteindre la cible de 400 logements sociaux et communautaires :

1. Augmenter la surface de terrain qui sera dédiée au logement communautaire.
2. Réduire la proportion d'espaces consacrés aux stationnements et augmenter la portion du site dédié au secteur résidentiel.
3. Le groupe Mach, qui est propriétaire du site, doit davantage être mis à contribution, que ce soit par don de terrains ou par vente de terrains gracieusement décontaminés.
4. Constituer une réserve foncière pour le logement social et communautaire.
5. S'assurer de l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans chacune des phases de développement.
6. Explorer des possibilités de fonds spéciaux pour réaliser les unités d'habitation sociales et communautaires, etc.

Par ailleurs, il faudra s'assurer de réaliser une véritable mixité sociale, avec une répartition uniforme des unités et une qualité de construction égale et sans distinction entre les différents types de logements et les modes de tenure.

Au niveau des principes directeurs dégagés par l'OCPM, il est question de réduire les nuisances du secteur industriel par la mise en place d'une zone tampon efficace. Les plans présentés par les développeurs ne comportent pas de telles zones. Ce sont les logements sociaux et communautaires construits le long de la zone industrielle qui vont jouer le rôle de zone tampon.

Rappelons que dans le plan d'ensemble élaboré par Action-Gardien, on proposait qu'un bâtiment patrimonial du CN soit réutilisé à des fins de commerces et services de proximité, et

d'équipements collectifs. Cet espace servait en même temps de zone tampon entre la partie résidentielle et la partie industrielle. Dans la proposition des promoteurs, on constate que c'est le terrain de ce même bâtiment qui est cédé pour la construction du logement social et communautaire. Pourtant, la possibilité de créer dans ces lieux des espaces collectifs et/ou des services et commerces de proximité est toujours pertinente et mérite d'être à nouveau explorée, ainsi que la préservation de ce bâtiment patrimonial, tel que nous le détaillons plus loin en 3.6.

Enfin, nous constatons que la part de logements sociaux présentée par le promoteur, non seulement est largement insuffisante pour répondre aux besoins de la population mais également comporte de graves lacunes quant à l'emplacement et l'intégration du logement social. Elle compromet une des avenues pour l'amélioration de l'offre de services de proximité, menace l'objectif de minimiser les nuisances et implique la démolition d'un bâtiment patrimonial.

c. Accès au site et circulation

Le développement de ce site impose la mise en place d'un vrai plan de circulation et d'accès aux installations qui s'y trouvent et s'y trouveront, en fonction d'une nouvelle utilisation des lieux.

On se trouve face à un immense terrain, enclavé, dont les usages historiques ont été le ferroviaire. L'approvisionnement des entreprises (CN, Alstom) se faisait beaucoup par les voies ferrées et très peu par une circulation de camions dans les rues du quartier. Rappelons cependant qu'au temps où le CN fonctionnait avec beaucoup d'employés, il y eut des manifestations et des revendications citoyennes qui dénonçaient l'imposante circulation automobile dans les rues résidentielles et le danger qu'elle comportait.

Les citoyens demandent que le développement du site soit l'occasion pour réfléchir et mettre en place un plan global de transport et de circulation, incluant la rue Wellington. Il est demandé que le plan de camionnage soit repensé pour assurer un milieu de vie sain. Ce sont des questions de santé, des questions environnementales et des questions d'un développement responsable de notre milieu qui sont en jeu. La résolution de la question des accès au site est majeure et doit être un préalable à tout développement.

Rappelons que depuis que le groupe Mach est propriétaire du site, celui-ci a utilisé les bâtiments pour divers usages entraînant du camionnage, parfois très intensif, dans les rues résidentielles. Au cours des deux dernières années, les citoyens se sont plaints auprès de l'arrondissement et ont vécu l'enfer.

Il faut mentionner que certains usages faits dans ces bâtiments étaient et sont toujours non autorisés en vertu de l'actuel zonage. Des avis d'infraction ont même été émis – et ça continue – par l'arrondissement. Par ailleurs, en même temps, le groupe Mach fait des demandes pour un accès élargi au site via les rues Wellington et Sébastopol, impliquant de faire disparaître un parc. L'arrondissement appuie cette proposition. Est-ce pour accommoder ces usages non-autorisés qu'il y a urgence à élargir l'accès sur Wellington et Sébastopol pour les camions remorque et semi-remorque ?

Pourtant, une solution existe pour faire passer les camions par l'extérieur du quartier, en créant un accès à l'arrière du site des anciens ateliers du CN, par la rue Marc-Cantin et l'autoroute Bonaventure et celle-ci doit être mise en place le plus tôt possible.

L'accès principal à ce grand site industriel doit se faire par le sud. La rue Wellington connaît déjà des problèmes de circulation, il ne faut pas accentuer le problème des camions qui transitent dans Pointe-Saint-Charles. D'autant plus que le développement de ce site représente aussi une opportunité pour favoriser la réinstallation de commerces de proximité dans ce secteur de la rue Wellington, ce qui est peu compatible avec le camionnage.

De plus, une fois un accès ouvert par le sud, il n'y a toujours rien qui justifie ni qui démontre le besoin d'élargir l'accès actuel en supprimant le parc de la Congrégation. Au contraire, plusieurs questions méritent des réponses :

- On peut se demander comment l'accès par Wellington et Sébastopol, qui passera sur les propriétés de l'AMT qui font l'objet d'une réserve foncière, sera-t-il assurément public ?
- Le groupe Mach n'a pas encore précisé les usages qu'ils compte faire sur la zone industrielle et aucun des développeurs n'a été en mesure d'indiquer combien de camions environ circulent actuellement et circuleront sur le site industriel ?
- Le processus a connu des limites à cause du manque d'informations quantifiées et précises de la part des développeurs quant au flux de circulation anticipés.
- Aucune étude d'impacts sérieuse et générale sur les transports et l'environnement n'a été réalisée dans ce secteur. Il doit y avoir des études d'impacts indépendantes sur la circulation et les transports à une échelle métropolitaine qui tiennent compte des différents projets de développement dans le Sud-Ouest (Terrains du CN, Griffintown, Turcot, Nordelec, Bassins du Havre).

d. Nuisances et zone industrielle

La population du quartier doit déjà composer avec de nombreuses nuisances (de jour comme de nuit : bruit, pollution, vibration, poussières, odeurs) dues à l'activité industrielle et ferroviaire et au camionnage lourd. Le développement du site des anciens ateliers du CN doit contribuer à résoudre les problèmes existants, non pas à les accentuer ou à en créer de nouveaux.

On sait peu de choses sur le type d'entreprises qui viendront s'installer dans le complexe sud à moyen ou long terme. Or, le type d'activités générées aura des impacts sur la cohabitation future entre les zones résidentielle et industrielle. On doit s'assurer que le type de zonage qui sera octroyé puisse permettre une cohabitation harmonieuse. Cela signifie que dans le complexe sud et dans toute la zone jouxtant le secteur résidentiel, les activités ne présentent pas de nuisances. D'ailleurs, la réglementation devra assurer que les nuisances seront confinées à l'intérieur des bâtiments.

e. Gestion des sols contaminés

La question de la contamination des sols est une réelle problématique qui concerne tous les intervenants sur ce site. Bien que ce soit le propriétaire du site, le Groupe Mach, qui a la responsabilité légale de décontaminer ces terrains, il nous semble que toutes les informations, à la fois sur les contaminants et les méthodes de décontamination, doivent être rendues publiques. Les solutions envisagées le seront certainement en fonction des impératifs économiques, mais elles doivent aussi l'être dans une vision à long terme en fonction de la qualité de vie et des impacts sur la santé et sur l'environnement.

Par ailleurs, quelles sont les assurances que les méthodes de disposition des terres contaminées par la gestion des risques (remblais, talus et les jardins communautaires) sont sans aucun danger pour la santé ? Quelles garanties ? L'avis de la Direction de santé publique de Montréal et de d'autres spécialistes nous semble nécessaire.

f. Patrimoine

La mise en valeur et la conservation du patrimoine du site et des anciens ateliers, bien que présente dans les principes directeurs dégagés par l'OCPM, est absente des intentions et préoccupation des différents développeurs. Pourtant la valeur patrimoniale de l'ensemble industriel, dont fait partie le complexe nord, a été jugée exceptionnelle par le Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal.

La destruction d'une partie importante du complexe nord par le feu le 15 novembre dernier, où étaient entreposés illégalement des centaines de ballots de papier, est une perte importante pour la communauté, à la fois comme repère visuel et témoin de l'histoire du quartier. À la suite de ces événements dramatiques, il nous semble urgent que l'arrondissement prenne les mesures nécessaires pour :

- préserver ce qui reste de ce patrimoine auquel tient la communauté et le mettre en valeur;
- empêcher la démolition de ce qui pourrait être préservé du complexe nord;
- encadrer la reconstruction du complexe nord dans le respect de l'intégrité architectural du site.

Nous devons également explorer l'ensemble des possibilités pour préserver en totalité ou en partie le bâtiment no. 7 des ateliers du CN (voir schéma ci-bas), celui situé dans l'axe de la rue Congrégation. Plusieurs demandes ont été faites en ce sens par des citoyens pour des usages communautaires. Comme mentionné précédemment, Action-Gardien projetait dans son projet d'ensemble un usage d'équipements collectifs (centre social et culturel, équipement sportifs, musée) ou de commerces et services de proximité pour ce bâtiment qui servait en même temps de zone tampon entre la partie résidentielle et industrielle.

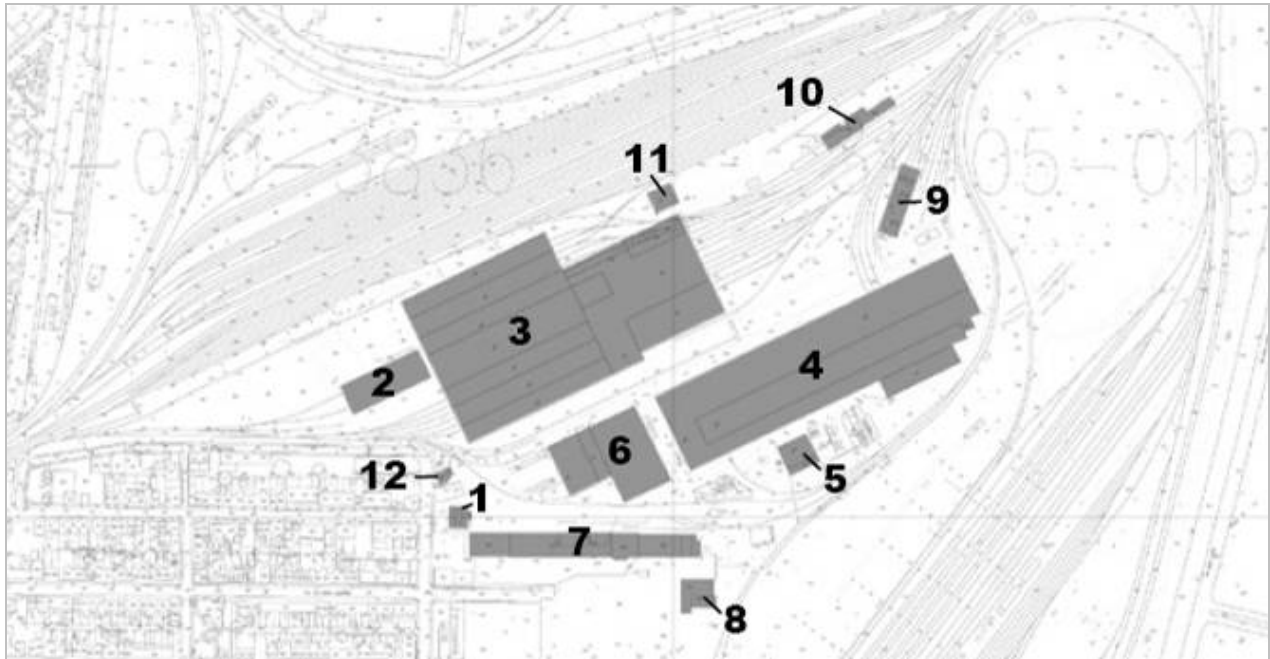


Schéma par L'CEUF, pour l'Opération populaire d'aménagement du CN, OPA-CN, mai 2007

g. Services et commerces de proximité, équipements collectifs, quartier vert

Pointe-Saint-Charles doit se prolonger dans le respect de son identité et de sa population tout en créant un milieu de vie équilibré. Mais surtout, le développement des terrains du CN doit être l'occasion de répondre à de nombreux besoins existants dans le quartier actuel. Ce secteur du quartier est très mal desservi en services et commerces de proximité. Les commerces d'alimentation sont inexistant. La sécurité alimentaire et l'accès à une alimentation saine sont de véritables défis, qu'il faut penser de paire avec l'amélioration du transport en commun.

En effet, sur le plan du transport en commun, il n'y a rien de concret qui est proposé pour améliorer la desserte actuellement déficiente. Or, on parle d'un développement LEED...Pourtant, c'est surtout à l'automobile et aux cases de stationnements qu'une grande place est accordée.

Enfin, le quartier est en déficit de parcs et espaces verts. Pourtant, les apports des différents développeurs sont très minimes, avec des contributions insuffisantes qui creusent le manque existant. L'AMT n'a rien proposé comme contribution. Pourquoi les développeurs industriels (AMT et Mach) ne s'engagent-ils pas à offrir une amélioration de la qualité de vie à leurs voisins ? L'importance des parcs et des espaces verts n'est plus à démontrer en terme de santé publique, surtout à proximité d'un grand espace industriel.

3. Conditions à mettre en place pour assurer que des gains se matérialisent pour la population et le quartier

- Que le processus se poursuive avec des mécanismes de dialogue, d'information, de suivi, et où seront présents la transparence, l'ouverture et le respect de la communauté. La confiance est essentielle pour continuer.
- Que les besoins de la communauté soient compris, acceptés, respectés et qu'un réel effort soit fait pour y apporter des réponses à travers ces développements.
- Que tous les acteurs, incluant le groupe Mach et l'AMT, aient l'obligation de contribuer à la mise en œuvre des principes directeurs, pour une amélioration des conditions de vie du milieu, afin de réaliser un vrai projet intégré, un vrai projet d'ensemble.

Ainsi, tous les promoteurs devront contribuer :

- Aux logements communautaires
 - À la réalisation d'un accès temporaire et permanent par la rue Marc Cantin (sud)
 - À la création de nouveaux parcs et espaces verts, incluant leur aménagement
 - À l'amélioration du transport en commun, des services de proximité et des équipements collectifs
- Que l'accès principal à ce grand site industriel soit par Marc-Cantin et Bonaventure et que sa réalisation soit un préalable au développement du site. En fait, qu'un plan de transport complet soit mis en place pour ce site.
 - Qu'en cas de crise économique et de menace du projet résidentiel, prendre les mesures nécessaires pour assurer que la construction des logements sociaux et communautaires ne soit pas retardée et se fasse en priorité.
 - Que l'arrondissement s'engage à exiger que les projets présentés correspondent aux principes directeurs et à la vision d'ensemble et que le développement ne se fasse pas à la pièce.
 - Que l'arrondissement s'engage à respecter les exigences du plan d'urbanisme (voir sommaire décisionnel cité plus loin) et qu'il ne procède à aucun changement de zonage à la pièce et sur demande.
 - Que des accords de développement soient précis, circonscrits dans le temps, et rendus publics.

4. Quelques réflexions à propos du processus mené par l'OCPM : y a-t-il une vision d'ensemble qui se dégage ?

En août 2008, à la demande du conseil d'arrondissement du Sud-Ouest, le comité exécutif de Montréal a pris la résolution de mandater l'Office de consultation publique de Montréal afin de tenir une consultation publique dans le cadre d'une démarche participative visant l'élaboration d'un plan d'ensemble du site des ateliers du Canadien National dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

« Le Chapitre d'arrondissement du Sud-Ouest annonce l'exigence, avant toute modification réglementaire d'une partie du site des ateliers du CN, du dépôt d'un plan d'ensemble à être évalué en fonction d'objectifs énoncés. En amont de cette exigence, l'arrondissement souhaite entreprendre une démarche participative d'identification des principes directeurs de développement et d'aménagement des terrains, en collaboration avec un ensemble de partenaires du milieu concernés par la vocation future du site.(...)

Le but visé par la démarche est d'élaborer un plan d'ensemble répondant le mieux possible aux attentes et préoccupations des instances municipales, de la communauté et des intervenants directement concernés. Notamment, la population de Pointe-Saint-Charles est particulièrement préoccupée par la vocation future du site qui a toujours eu une place prépondérante dans son histoire. L'arrondissement désire aborder la question du développement du site de façon ouverte, constructive et structurée. Une démarche impliquant un comité d'orientations formé de partenaires divers, des groupes de travail travaillant en synergie sur la vision de développement du site et une validation des paramètres par l'ensemble des groupes et individus concernés, est recherchée. Cette vision commune sera ensuite traduite dans les outils réglementaires applicables.

(...) L'implication en amont de l'OCPM à titre d'accompagnateur se situe à l'extérieur du cadre habituellement dirigé par une intervention légale, que ce soit lors d'une modification du Plan d'urbanisme ou d'une modification réglementaire. (...) L'arrondissement souhaite ici bénéficier de l'expertise de consultation de l'OCPM et de sa réputation d'organisme transparent et impartial, et souhaite lui voir jouer un rôle d'encadrement de la démarche de concertation-conciliation-médiation. Cette expertise sera un atout dans le dénouement d'enjeux majeurs d'aménagement liés à la future vocation du site. Aussi, les propriétaire et promoteur appuient la démarche proposée et ont confirmé leur participation éventuelle.⁵ »

L'exercice mené par l'OCPM durant l'automne 2008 aurait pu et dû être l'occasion de réaliser une démarche innovatrice, entre autres sur le plan de la qualité de la participation des acteurs industriels. Malheureusement, nous n'avons pas senti la dynamique nécessaire entre les acteurs concernés et c'est fort regrettable. Pourtant, la notion d'acceptabilité de projets d'envergure dans un milieu doit passer par une réelle contribution des développeurs au milieu. Les arrondissements devraient prendre des mesures pour s'assurer d'une telle attitude de transparence et d'équité de la part de tous les acteurs économiques.

⁵ Arrondissement Le Sud-Ouest, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Division urbanisme, Système de gestion des décisions des instances, Sommaire décisionnel, Numéro de dossier:1083468001, endossé par Nancy SHOIRY, Chef de division urbanisme, le 2008-01-24.

Il faut rappeler que d'une part, le groupe Mach a obtenu le terrain d'une ancienne société publique, le CN, que ces terrains et bâtiments font partie de l'histoire du milieu et que d'autre part, l'AMT est une agence gouvernementale. On devrait s'attendre à une contribution exemplaire de leur part dans de telles circonstances.

Lors de l'exercice mené par l'OCPM, pendant que certains des participants, comme Action-Gardien, travaillaient à élaborer un plan d'ensemble et des principes directeurs, nous avons eu l'impression que les promoteurs testaient leurs projets et négociaient pour obtenir des modifications au plan d'urbanisme, et ce avec une écoute attentionnée de l'arrondissement. Cette situation a mené à une déstabilisante impression de travailler à deux niveaux : d'une part une réflexion devant conduire à un plan d'ensemble et de l'autre, des promoteurs qui poussent pour obtenir les changements de zonage permettant de mettre à exécution leurs projets et ce, sans toutefois en dévoiler toutes les facettes. Pourtant l'exercice devait initialement se dérouler en amont de tout projet, comme c'est libellé dans le sommaire décisionnel cité plus haut.

Les visions qui nous ont été présentées, que ce soit par le propriétaire ou les promoteurs, démontrent qu'il n'y a aucune approche intégrée. Il n'y a pas de projet d'ensemble mais un découpage en 3 zones à développer. Chacun semble vouloir y aller selon ses intérêts propres et se limiter à obtenir les conditions qui permettent de faire son projet. Le résultat : 3 secteurs, 3 visions et pas de plan d'ensemble. Or, la démarche de l'OCPM avait pour objectif d'identifier des principes directeurs pour l'ensemble du site. Qui aura la responsabilité de voir au respect et à la mise en œuvre de ces principes directeurs ? Quelles mesures seront prises par la Ville et l'arrondissement ?

Il faut tout de même reconnaître que grâce à ce processus, il y a eu une certaine mise en commun ainsi que des débuts d'échange entre des acteurs du milieu et certains développeurs. Des discussions sont amorcées et à poursuivre. Il y a des discussions entre l'AMT et le RESO pour l'emploi. Il y a aussi des discussions quant à l'inclusion de logements communautaires. Il y a eu certaines avancées. Les discussions progressent mais nous en sommes à une étape préliminaire et il faut poursuivre le travail.

5. Conclusion : Pour la suite des choses

C'est un développement urbain de plusieurs centaines de millions de dollars qui se trame sur les terrains du CN. C'est l'avenir de tout un milieu qui est en jeu.

C'est toute une communauté qui espère que pour une fois, un développement se fera de façon avant-gardiste, en tenant compte des besoins actuels de tous.

Nous ne sommes pas les propriétaires et nous regrettons que les pouvoirs publics n'aient pas répondu à notre appel de s'impliquer plus activement dans le développement de ces terrains en s'en portant acquéreurs. Au contraire, ils ont laissé le développement aux mains d'intérêts privés. Pourtant il est nécessaire que les élus de tous les niveaux jouent un rôle d'arbitre dans la défense de l'intérêt collectif et qu'ils fassent la promotion d'une vision de développement de la ville qui prenne en compte tous les intérêts.

La démarche est loin d'être terminée, nous sommes à une étape préliminaire mais nous allons demeurer actifs, ouverts, présents, clairs sur les besoins de la population.

La balle est maintenant dans le camp de l'arrondissement Sud-Ouest. L'arrondissement doit prendre des moyens pour élaborer sa vision du développement du site et déterminer l'outil réglementaire qui permettra le plus de transparence possible, une large discussion dans la communauté et des projets précis soumis par les développeurs. Le résultat devra être celui d'une consultation en amont, et non pas un calque sur les désirs énoncés par les promoteurs. On doit se rappeler qu'avant de débiter quoi que ce soit sur ce terrain il faut que l'arrondissement modifie la réglementation actuellement en vigueur et définisse un plan d'ensemble pour tout le territoire.

Les consultations réglementaires ultérieures devront se tenir dans des conditions favorisant la participation de la population ; toutes les informations devront être connues, tous les engagements présentés, les coûts et les responsabilités clairement établis.

La suite du processus mené par l'OCPM pourrait se traduire par la mise sur pied d'un comité de suivi afin que les discussions et les échanges se poursuivent. Les acteurs ayant participé au comité d'orientation pourraient en faire parti, on devrait aussi y retrouver les élus de tous les paliers et d'autres acteurs tels la STM.

Nous avons participé dans ce processus car nous croyons fermement que le développement de notre quartier doit se faire pour et avec la population. Les citoyens sont les premiers concernés par les changements qui affectent leur milieu de vie. Ces développements doivent contribuer à l'amélioration des conditions de vie de la population actuelle du quartier.

Le développement des terrains du CN ne devra pas tourner le dos au quartier, ni se développer comme une entité à part et autonome du quartier mais être intégré, être un prolongement du quartier à l'image de celui-ci et dans le respect de son histoire et de sa population.

Enfin, à la question « est-ce que ce développement apporte quelque chose à la population du quartier ? », il faudra pouvoir répondre « oui », grâce aux logements, aux emplois créés, à l'amélioration de la qualité de vie sous tous ces aspects et dans une perspective inclusive et innovatrice.

Nous croyons fermement que c'est possible.

Un vrai développement d'ensemble, c'est un défi à relever et il faut aller au bout des possibles.