

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:            M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président;  
   M. MICHEL HAMELIN, commissaire.

**CONSULTATION PUBLIQUE**  
**PROJET DE REDÉVELOPPEMENT**  
**DU SITE DES ANCIENS ATELIERS DU CN**

**DEUXIÈME PARTIE**

VOLUME 1

Séance tenue le 6 octobre 2009, 19h  
Sous-sol de l'Église St-Charles  
2115, rue Centre, Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 6 OCTOBRE 2009 .....	1
MOT DU PRÉSIDENT .....	1

### PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

Vision Montréal – Benoît Dorais .....	2
Bâtir Son Quartier – Jean-François Gilker .....	7
Citoyen – Pierre Séguin .....	11
Action-Gardien – Geneviève Grenier et Karine Triollet .....	17
Opération Populaire d'aménagement Pointe-Saint-Charles – Jocelyne Bernier et Martin Cloutier .....	25
Clinique Communautaire de Pointe-Saint-Charles – Paula Bush et Mireille Audet.....	34
Comité Bâtiment n°7 – Mark Poddubiuk, William Pluviose et Blandine Charbonneau .....	44
Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles – Donald Nolet .....	51
RESO - Pierre Morrissette .....	58
Citoyen - Jean-Claude Fleury.....	65

## MOT DU PRÉSIDENT

### M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

5           Merci. Alors bonsoir et bienvenue à chacun et chacune d'entre vous. Reprise de  
l'audience publique sur le projet concernant les ateliers du CN. Nous en sommes donc à la  
deuxième partie de l'audience. Je m'appelle André Beauchamp. Je préside cette audience  
en compagnie de Monsieur Michel Hamelin, qui est à ma gauche, et, à ma droite, ici,  
10           monsieur Simon Langelier, qui est politologue et qui est docteur en Études urbaines et qui  
agit comme analyste auprès de la Commission.

15           Donc, comme je le disais, nous en sommes à la deuxième partie de l'audience, la  
première partie qu'on a tenue ici il y a trois semaines, on a pu ramasser l'information, poser  
des questions, faire valoir des points de vue et maintenant le temps est venu de déposer des  
mémoires. Beaucoup de mémoires, on aura trois soirs très pleins.

20           La procédure est toute simple. Nous vous demandons à tour de rôle, selon  
l'inscription qui a été convenue sur l'horaire, de venir présenter votre mémoire.  
Normalement, la plupart, presque tous les mémoires sont rédigés à l'avance. Nous les  
avons lus, nous en avons discuté entre nous ; nous vous demandons de faire une très brève  
présentation de votre mémoire, ce qui nous permettra de converser avec vous pour voir un  
petit peu, comprendre certains aspects. Ce n'est pas une question d'essayer de vous  
mettre en boîte ou de vous contester, pas du tout, mais de bien comprendre la portée de ce  
25           que vous dites et voir exactement quel est votre désir, votre volonté ou les valeurs que vous  
voulez mettre de l'avant dans ce mémoire.

30           Il y a bien sûr, comme toujours, transcription sténographique des échanges que nous  
aurons, ces transcriptions seront publiques dans les jours qui suivront. Je remercie madame  
Louise Philibert qui s'assure de la transcription et, à la sonorisation, monsieur Jérémie  
Gagnon.

35           À la fin de la soirée, il est possible, s'il y avait eu des erreurs de faites dans certains  
mémoires, de faire des rectifications. Ce droit appartient à toutes les personnes de  
l'audience, mais ce n'est pas un droit d'argumenter, c'est un droit juste de corriger des faits.  
Je donne comme exemple, si quelqu'un dit que je suis né en 1838, j'ai le droit de rectifier en  
disant qu'il y a une erreur sur le siècle et que ce n'est pas 1838, mais bien 1738. Alors on  
s'entend bien.

40           Alors j'invite dès maintenant les représentants de Vision Montréal, je pense, qu'il est  
annoncé monsieur Benoît Dorais. Vous êtes Monsieur Dorais ?

**M. BENOÎT DORAIS:**

Monsieur Dorais, Véronique Fournier, Paul-Émile Rioux.

45 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président**

Bonsoir, Monsieur, bonsoir, Madame.

50 **M. PAUL-ÉMILE RIOUX:**

50

Monsieur le Président, Monsieur le Secrétaire, Monsieur le Commissaire. En guise d'introduction, permettez-moi cette brève mise en contexte pour mieux situer le mémoire de l'équipe Harel dans le Sud-Ouest. Nous ne sommes ni ne prétendons être des experts en urbanisme, en architecture ou en transport, toutefois, nous jugeons essentiel comme

55 candidats au projet municipal d'exposer, par les idées de ce mémoire, les valeurs fondamentales de notre formation politique, en ce qui a trait au développement urbain dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

55

De plus, si nous avons choisi de le faire devant le CPL, c'est bien sûr parce que nous adhérons au principe de la démarche de consultation publique et du rôle véritable que doit

60 jouer l'OCPM par son écoute du milieu et ses recommandations. Pour nous c'est clé.

60

Alors, dans un premier temps, Benoît Dorais, qui est candidat bien sûr à la mairie du Sud-Ouest, vous rappellera les valeurs et les principes qui animent notre réflexion en ce qui

65 a trait au développement de ces terrains ; puis dans un second temps, Véronique Fournier, qui est candidate dans St-Henri- Petite-Bourgogne-Pointe-Saint-Charles, exposera nos recommandations. Je laisse la parole à Benoît.

65

**M. BENOÎT DORAIS:**

70

Alors, bonsoir. Alors vous n'êtes pas sans savoir que les citoyens de Pointe-Saint-Charles dans le dossier des terrains du CN se battent depuis plusieurs années, continuent de se battre et on le voit encore ce soir avec cette manifestation tout juste avant les présentations pour la préservation du Parc de la Congrégation et un lien véhiculaire par la

75 rue Marc-Cantin.

75

Donc, les citoyens se battent, ont décidé de participer à ce projet, et c'est tout à leur honneur et nous le soulignons ; ces gens-là ont travaillé avec une grande rigueur. Il faut souligner également la résilience des citoyens de Pointe-Saint-Charles qui se sont

80 impliqués. Vous savez, ils ont questionné au Conseil d'arrondissement, fait une opération publique d'aménagement, on a consulté en amont, on a requestionné au Conseil d'arrondissement, on a participé aux différentes consultations. Bref, les gens n'ont pas lâché de travailler et nous leur levons leur chapeau, parce que pour nous ce qu'ils ont fait est très

80

85 important et c'est ce qui devrait être fait dans tous les projets d'envergure du développement du Sud-Ouest.

Je m'explique. Les citoyens doivent absolument être partie intégrante du développement de tout projet immobilier dans le Sud-Ouest et, j'irais même jusqu'à dire, à Montréal.

90 Donc, pour nous c'est primordial que le projet dont on fait des consultations en ce moment, on puisse s'en inspirer, qu'on puisse s'inspirer de cette démarche de consultation en amont.

95 Pour nous un projet qui est bon, c'est un projet que les gens ont participé, c'est un projet que les gens se sont approprié, c'est un projet que les gens vont adhérer. Et donc, pour des élus ou les aspirants élus que nous sommes, pour prendre des décisions éclairées et audacieuses, nous souscrivons totalement à de telles démarches.

100 Également, il y a quelques principes directeurs qui, selon nous, doivent guider l'administration de l'arrondissement dans le développement de grands projets comme celui de ce soir. Ces principes sont inspirés, bien sûr, de valeurs, comme le respect de la qualité de vie, la vie communautaire, l'aspect esthétique ou la préservation du patrimoine, la famille bien sûr, la démocratie, on a en masse, on l'a dit grandement, excusez-moi, la solidarité et  
105 bien sûr le respect de l'environnement.

Donc, pour nous, un grand projet doit répondre aux besoins économiques, les besoins sociaux, culturels et environnementaux du milieu. Ça doit être une occasion d'innovation et de réalisation. On doit, bien sûr, respecter l'environnement dans lequel  
110 s'inscrit le projet et, bien sûr, doit être le plus écologique possible, un développement durable, on s'entend. Et chose la plus importante, on doit définir en amont avec les citoyens, par les citoyens, et avec les experts développer un projet pour la population.

115 Donc, des grands projets doivent être l'occasion d'avoir un sentiment de fierté des gens du Sud-Ouest et des montréalais, un sentiment du devoir bien fait. Donc, le rôle de l'administration municipale c'est d'accompagner ces projets dans toutes les étapes en s'assurant que les principes qu'on a énumérés sont respectés et que l'information soit, bien sûr, accessible et partagée. Parfois on a l'impression qu'il nous en manque et parfois on a l'impression qu'il y en a trop de déposée, on noie le poisson. Donc, de l'information qui soit  
120 accessible sur les sites, mais également que le citoyen puisse s'y retrouver.

Il est, bien sûr, du ressort des élus municipaux de s'assurer que la population ait confiance dans tout le processus et l'administration de l'arrondissement doit défendre les intérêts de la population et on doit, bien sûr, le ressentir.

125

130 Dans Projet de revitalisation des ateliers du CN, plusieurs de ces principes ont été respectés, mais c'est surtout grâce aux citoyens de Pointe-Saint-Charles, qui ont défini leurs valeurs, qui ont défini leurs priorités, avant même que l'Arrondissement ne leur demande. Et ça, nous on leur dit chapeau, c'est important. Il faut définir avant, il faut voir avec les élus et ensuite on va de l'avant. Le promoteur vient et on doit consulter, bien sûr, avec l'Office de consultation publique de Montréal.

135 Donc, je vous dirais qu'on croit dans plusieurs de ces démarches et des étapes qui ont été effectuées et ça devrait être tout simplement la norme pour tous les autres grands projets de développement urbain dans l'Arrondissement du Sud-Ouest.

**Mme VÉRONIQUE FOURNIER:**

140 Merci. Donc, tel que mentionné, le projet avec la consultation en amont, bien sûr, en fait un projet exemplaire à ce niveau-là sur la participation des citoyens. On voit également que dans le cadre de ces consultations, il y a plusieurs des recommandations qui ont été intégrées. D'ailleurs, on peut noter, par exemple, l'inclusion du logement social, le prolongement de la trame urbaine, également le respect de la vocation historique des terrains et de certains bâtiments, le développement d'activités économiques génératrices d'emplois, la revitalisation des bâtiments et la possibilité d'implanter des ateliers d'artistes.

145 Toutefois, quelques éléments nous restent perfectibles. Entre autres, en ce qui a trait à la question du transport, de la revitalisation des sols, des espaces verts et également les usages du secteur industriel.

150 Bien, tout d'abord, l'équipe de Vision Montréal, nous souhaitons dans nos recommandations que le lien véhiculaire entre la propriété et la rue Marc-Cantin soit fait en priorité dès le début des travaux. D'une part, on vous permet, bien sûr, de préserver le parc, mais en même temps aussi, on s'assure qu'on répond à notre préoccupation importante sur le flot de circulation que ça va engendrer sur la rue Wellington. Et on voudrait surtout pas que les camions se mettent à circuler dans le quartier sur la rue Sébastopol.

155 Donc, pour nous il est important que le lien véhiculaire sur la rue Marc-Cantin soit fait en priorité dès le début des travaux.

160 Malgré les consultations en amont, l'ouverture vers l'ancien Technoparc puis l'accès au fleuve ne se retrouvent pas dans le projet actuel à court terme ; nous croyons que cette possibilité doit être prise en compte à long terme. Nous souhaitons, dans le cadre du développement des ateliers du CN, que soient gardés à l'esprit les développements futurs du boulevard Bonaventure, puis également l'accès aux berges et au transport en commun, si jamais, par exemple, il y avait un futur SLR entre la Rive-Sud et le Centre-Ville. Dans ce cadre-ci, le promoteur et l'arrondissement doivent s'assurer de créer aucun obstacle et de coordonner ce projet aux prochaines phases de revitalisation de l'autoroute Bonaventure.

170 On sait également que le secteur sud de Pointe-Saint-Charles est déjà très enclavé,  
peu desservi par le transport en commun, autant par la desserte que la fréquence. Notre  
préoccupation dans le cadre de ce projet, c'est de ne pas ajouter au problème existant et  
nous voulons que l'offre soit améliorée, entre autres, par l'augmentation de la fréquence et  
de la desserte hors des heures de pointe.

175 Le transport actif est, bien sûr, un ajout important au projet, toutefois, ça ne remplace  
pas une ligne d'autobus ou une desserte de transport en commun plus importante pour ce  
secteur.

180 Nous avons également une préoccupation sur la gestion des sols. D'une part, la  
gestion et l'analyse des risques nous semble une solution très minimale surtout dans une  
perspective sur plusieurs années, voire plusieurs décennies. Nous recommandons que des  
efforts soient faits pour faciliter la tâche aux futurs propriétaires d'assumer finalement une  
saine gestion des sols ; entre autres, l'installation de membranes et surtout l'adoption de  
185 normes plus élevées que celles déjà en vigueur.

Dans cette même perspective, la création d'un jardin communautaire sur des terrains  
contaminés nous inquiète. L'Arrondissement du Sud-Ouest a par le passé dû fermer des  
jardins sur des terrains contaminés, nous croyons que le principe de précaution devrait être  
190 mis de l'avant, qu'il est nécessaire d'appliquer des normes plus élevées, car l'usage aura  
des répercussions directes sur la santé des citoyens. L'Arrondissement doit faire dans ce  
cas-ci tous les efforts pour s'assurer que toutes les mesures soient prises pour protéger la  
santé des citoyens.

195 Nous soulevons aussi notre inquiétude sur la modification des usages permis.  
Aucune limite, presque, n'est prévue quant aux activités permises dans le secteur industriel  
et commercial, et cet usage pourrait, bien sûr, causer des nuisances aux résidents actuels et  
futurs. Si l'usage demeure peu restrictif en contrepartie, nous devons nous assurer que  
l'arrondissement fasse respecter scrupuleusement les règlements. C'est d'autant plus  
200 important que depuis les événements de 2008, les citoyens ont moins confiance en leur  
administration sur la volonté de faire respecter la loi sur leur propre territoire.

Enfin, nous recommandons que l'arrondissement profite de l'Accord de  
développement pour s'assurer de l'implication des services de proximité. Déjà on sait que  
205 c'est un secteur qui est peu desservi par des services, par exemple, d'alimentation ou des  
services, si on pouvait dire, de premières lignes avec les familles, si on pense à des  
garderies, des activités communautaires, des espaces qui pourraient servir également pour  
développer du commercial de proximité.

210 Pour nous c'est important que dès le départ ces espaces-là et ces fonctions-là soient  
inclus dans le projet pour bien desservir la population qui viendra s'installer dans le quartier.

**M. BENOÎT DORAIS:**

215           Très brièvement, Monsieur le Président, en guise de conclusion, 4 points. Le projet  
répond à plusieurs des principes directeurs qui animent la vision de notre formation politique,  
c'est clair. Deux, ce projet est perfectible, on en conviendra, c'est la raison d'être et  
l'importance de cette consultation, faut-il le rappeler. Trois, on doit reconnaître que la qualité  
220 de ce projet c'est aussi grâce à l'acharnement et implication des citoyens de Pointe-Saint-  
Charles. Quatre, que ce sont les élus, par l'écoute et le suivi véritable de vos  
recommandations, qui permettront aux citoyens de reprendre progressivement confiance à  
la classe politique et au principe même de cette consultation.

Je vous remercie.

225

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

230           Merci beaucoup. Comme vous êtes un parti politique et qu'on est dans une période  
un peu active dans ce domaine-là, je vais y aller avec une extrême prudence ; je n'ai pas à  
jouer dans ces choses-là directement.

235           J'aimerais que vous m'expliquiez mieux ce que vous appelez, de s'assurer qu'il n'y a  
pas d'obstacle à long terme, que ce qui serait mis en place, dans l'hypothèse où ça procède,  
que ça ne bloque pas l'avenir. Vous le dites à propos du transport, est-ce que vous le  
pensez d'une manière plus globale par rapport à d'autres éléments d'intégration de ce  
projet-là dans l'ensemble du coin ?

**M. BENOÎT DORAIS:**

240           Dans le fond, ce qu'on dit, c'est de s'assurer d'avoir une vision à long terme du  
développement et de pas faire en sorte qu'on crée d'autres enclavements, plus qu'il y en a  
maintenant. Il y a l'autoroute Bonaventure, on sait que ça s'en vient, donc y penser, voir un  
peu plus loin que ce qu'il y a maintenant. On sait qu'il y a toute une ligne, on sait qu'il y a un  
projet, pas un projet, mais on a prévu l'accès aux berges, mais de voir plus loin, puis de se  
245 dire, comment est-ce qu'on peut ouvrir davantage le quartier en ce moment ? Il y en a pas.  
On se dit, éventuellement ça va se développer, ça va continuer, c'est en plusieurs phases.

250           Assurons-nous d'avoir en tête toutes les phases du projet et les projets dans son  
ensemble. On l'a dit tout à l'heure, un projet doit s'inscrire dans ce qui est déjà fait, mais en  
même temps, être un élu c'est également avoir une vision à long terme de ce qu'on veut  
faire. Et c'est ce qu'on dit, pensons-y maintenant. On a déjà des exemples concrets avec  
Turcot où vraiment on a oublié parfois des choses, ne répétons pas la même affaire.

255 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Le problème qu'on a dans ça, c'est qu'évidemment le futur, on le connaît pas, on ne connaît pas non plus la longueur des processus qui seront mis en route. Est-ce qu'il y a des choses qui, à vos yeux, vous apparaîtraient nécessaires de penser maintenant, pour être en position stratégique par rapport à ce qui pourrait venir ?

260 **M. BENOÎT DORAIS:**

Je pense qu'à ce moment-là, on devrait s'assurer, vous l'avez dit tout à l'heure, on est en campagne électorale, donc nous on veut être de futurs élus, assurons-nous à ce moment-là quand on y sera de s'adjoindre tous les experts possible, dont c'est la tâche d'être là et de le voir et de le prévoir.

270 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Alors c'est à vous-même que vous vous donnez une tâche ? C'est correct...

**M. BENOÎT DORAIS:**

275 Bien, on aura à ce moment-là des urbanistes, des gens qui sont des professionnels qui pourront voir, et on pourra regarder, effectivement, avec la population. Éventuellement le projet sera perfectible, on le voit. Il y aura des phases subséquentes. Ça sera de voir aussi avec les gens comment ils entendent le développer. On les écoutera, on regardera également avec les experts et on s'assurera à ce moment-là de le développer comme ça devrait l'être.

280

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

285 Très bien. Madame, Messieurs, merci beaucoup. J'invite les représentants, le ou les représentants, du groupe Bâtir Son Quartier, monsieur Jean-François Gilker, s'il vous plaît. Bonsoir Monsieur Gilker.

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:**

290 Bonsoir. Alors je suis seul.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Vous êtes seul, oui.

295 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:**

Alors brièvement, le Groupe de ressources techniques est un organisme  
communautaire qui a ses bureaux ici à Pointe-Saint-Charles qui depuis 30 ans maintenant  
œuvre à offrir du logement communautaire aux familles, aux ménages, aux collectivités  
300 montréalaises. En 30 ans, on a réalisé à peu près 350 projets de coop d'habitations ou  
d'OBNL dans une vingtaine de quartiers montréalais.

Comme Groupe de ressources techniques, évidemment on est préoccupé et  
intéressé par des projets comme celui de la reconversion des anciens ateliers du CN. Un  
305 peu comme les prédécesseurs ici à cette table, ce qu'on souligne c'est le travail en amont  
qui a été fait, notamment avec la collaboration et le support de l'Office de consultation  
publique et on retrouve, effectivement, dans le projet, qui est maintenant soumis pour étude  
publique, un certain nombre des préoccupations qui avaient été mentionnées et des choix et  
des orientations qui avaient été soulevés à ce moment-là.

310 Donc, il y a un travail, le projet qui est présenté et qui nous est présenté, est en ce  
sens prometteur et porteur d'avenir et fort intéressant. Plusieurs éléments donc on été pris  
en considération, il reste quand même certains enjeux, et j'ai bien peur qu'on va tous à peu  
près soulever les mêmes éléments.

315 Avant de rentrer dans les enjeux, les enjeux restants, je pense que c'est quand  
même important et on est heureux de constater qu'une portion significative du parc de  
logements, qui va être développée sur ce site-là, va être du logement communautaire. Alors  
on prévoit qu'au moins 25% des unités de logement, qui vont être construits sur ce site,  
320 seront des unités de logement communautaire et c'est inscrit formellement je dirais dans les  
plans et dans l'Accord de développement.

Ce qu'on trouve également positif, c'est la présence d'un pôle d'emplois, en fait, de  
pouvoir maintenir un pôle d'emplois sur ce secteur-là. Ce que l'on souhaite, effectivement,  
325 c'est qu'une partie de ces emplois-là puisse profiter aux travailleurs et aux travailleuses de la  
région.

On est également heureux de voir dans le projet qui a été soumis la présence d'un  
comité de vigilance. On pense qu'effectivement la réalisation de ce projet et ensuite la vie de  
330 cette cohabitation multifonctions nécessitent, effectivement, la mise en place dès aujourd'hui  
de ce comité de vigilance. Alors on en est fort heureux.

Je dirais dans les principaux enjeux, évidemment à notre sens, c'est les enjeux de  
transport qui restent les enjeux les plus importants et sur lesquels peut-être que certains  
335 éléments de travail devraient être faits.

340 Outre les enjeux de transport, si on regarde au niveau d'un élément majeur, qui a déjà été mentionné, l'éventail des activités industrielles qui seront autorisées sur le site. On est, comme Groupe de ressources techniques, on n'est pas nécessairement en mesure d'évaluer ou de quantifier les impacts et les effets de l'ensemble des activités industrielles et on n'est pas contre la présence d'activités industrielles.

345 Toutefois, on invite les décideurs publics à porter une attention particulière aux impacts qui vont être générés par la mise en œuvre de l'ensemble de ces activités industrielles ; on pense bruit, vibration, circulation, les poussières. Et donc, d'essayer ou de s'assurer d'identifier qu'il y a des mesures de mitigation adéquates qui peuvent permettre une cohabitation harmonieuse entre ces deux fonctions.

350 Créer du logement, c'est fort intéressant ; créer des milieux de vie, c'est nécessaire. Alors, effectivement ce qui est intéressant dans ce projet, c'est la présence entre autres choses du pôle d'activités multifonctionnelles, alors où on pourra offrir des services de proximité. On souhaite, effectivement, que ces services-là puissent venir s'installer rapidement au début de la réalisation du projet pour que les futurs résidents puissent en bénéficier.

355 On souhaite également que les services de proximité, qui pourraient être développés dans ce pôle multifonctionnelle, se fassent de façon intégrée avec les activités commerciales qui existent déjà dans le secteur. Évitions de dédoubler les quelques services commerciaux existants pour essayer d'ajouter à l'éventail, et évidemment essayer de travailler sur une stratégie d'embauche locale pour l'ensemble des emplois qui pourront être créés dans le secteur industriel de ce site.

365 Au niveau du transport collectif, évidemment, il est intéressant de travailler à optimiser la desserte en transport collectif de ce secteur. Un des éléments importants pour nous, c'est de s'assurer que l'activité industrielle, en fait, c'est éviter qu'il y ait une augmentation de la circulation générée pas le développement des activités industrielles, tant et aussi longtemps que l'accès sud par Marc-Cantin ne sera pas réalisé ; en fait, autant pour les résidents qui sont là aujourd'hui que pour les résidents qui vont venir s'y établir. C'est un élément qui nous semble déterminant.

370 Peut-être juste un dernier élément, et là vraiment plus spécifique au développement des projets de logements communautaires dans ce projet de règlement. On voit à l'article 28 du règlement, par rapport à l'offre de cases de stationnement dans les différents projets, alors on voit que pour les projets pour le secteur où on va retrouver notre immeuble de 8 étages, que le règlement de zonage exige qu'il y ait au minimum une case de stationnement pas 4 unités de logement et qu'au moins 75% de ces unités de stationnement soient à l'intérieur de l'immeuble.

380 Pour le logement communautaire, je vous dirais que ce sont des règles et des  
critères qui sont difficiles à rencontrer. Alors, ce qu'on souhaiterait, c'est que le règlement de  
zonage puisse ne pas fixer de minimum en termes de cases, ni d'exigences en termes de  
proportions de stationnements qui seraient à l'intérieur de l'immeuble.

385 Alors ça fait le tour, je dirais, de nos préoccupations et de nos commentaires. Peut-  
être juste pour terminer. On souhaite et on tient à mentionner qu'on a trouvé fort intéressant  
le processus de travail qui a été fait en amont de la réalisation de ce projet-là et qui a été  
supporté, comme je le disais, par l'Office de consultation publique. Et on souhaite que ce  
type de démarches puisse s'appliquer à l'ensemble des grands sites qui vont être  
développés à Montréal.

390 Merci.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

395 Merci.

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

400 Monsieur Gilker, vous avez mentionné qu'il faudrait faire une attention particulière  
aux impacts des activités industrielles. Est-ce que parmi les activités qui seraient autorisées,  
advenant que passe le projet de règlement, puis spécialement I-5, Industriel 5, est-ce qu'il y  
a certaines de ces activités que vous croyez absolument incompatibles avec la proximité et  
la coexistence d'un secteur résidentiel ?

**M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:**

405 Comme je le disais, ce n'est pas notre expertise. Alors je vous dirais qu'on se  
sentirait pas autorisé à exprimer des commentaires quant à certaines activités comme telles.  
En fait, je vous dirais, on aurait peut-être plus tendance, malheureusement ça n'existe pas  
les zonages de performance à Montréal, on aurait peut-être eu plus tendance à essayer de  
410 le traiter dans cet esprit-là. Il y a une performance minimum qui est exigée, qui est exigible.  
De la même façon, quand on développe des sites qui sont contaminés, on a des règles et on  
a des mesures qui nous permettent de dire si vous êtes capable de réhabiliter le sol à ces  
conditions-là, bien effectivement ça va être propice et adéquat pour y faire du résidentiel.

415 Or de la même façon, on souhaite pouvoir établir ou qu'il y ait, que le législateur et le  
décideur public soient capables de s'assurer que si certaines activités ont des impacts  
majeurs, ou alors que ces activités ne soient pas autorisées ou qu'on s'assure que des  
mesures de mitigations efficaces puissent être mises en œuvre et que ces mesures de  
mitigation ne viennent pas alourdir indûment les coûts associés à la réalisation des projets  
420 de logement, notamment de logement communautaire.

425 Par exemple, si on dit qu'une activité est très bruyante et pour permettre la  
cohabitation, il faudrait que dans les projets de logement communautaire on mette des  
vitrages triples, des murs blindés, des systèmes d'aération intégrés ; c'est possible, mais  
c'est des coûts qui font en sorte qu'éventuellement ce n'est pas, ce n'est plus très rentable  
ou même probable de réaliser des projets de logement dans ces conditions-là.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

430 Dans votre mémoire, vous évoquez, au fond, vous avez l'impression qu'il y a des  
tensions qui peuvent apparaître entre les différentes vocations du site et c'est ça qui vous  
fait peur principalement, cette gestion des...comme s'il y avait des fonctions contradictoires  
ou rivales ou ...

435 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:**

Bien, je vous dirais, à notre sens, c'est les réalités de vivre en ville. On est en  
perpétuelle tension entre différentes vocations, donc ça fait partie, je dirais, du climat et des  
interventions en milieu urbain. Évidemment il y a des secteurs où la présence et la  
440 cohabitation, à cause de la proximité, est un peu plus sensible et donc, effectivement, sujette  
à tension. Alors on pense que le développement de ces trois activités, de ces trois  
fonctions, est possible et pensable.

445 Par ailleurs, on souligne qu'il est probable de par la proximité et l'intensité, je dirais,  
de ces activités-là, que certaines tensions naissent. C'est important d'essayer de les gérer à  
la source dans la mesure du possible. C'est pour ça aussi qu'on soulignait l'importance de  
mettre en place le comité de vigilance. C'est un autre outil, je dirais, pour régler les  
problèmes *a posteriori*, mais c'est un outil qui a fait ses preuves, on l'a constaté dans  
plusieurs autres quartiers.

450 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Merci, Monsieur Gilker. Je pense que vous avez un mémoire très substantiel et  
bonne chance à vous.

455 J'invite maintenant monsieur Pierre Séguin, s'il vous plaît.

**M. PIERRE SÉGUIN:**

460 Vous me direz si vous m'entendez bien.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Pour l'instant, on vous entend bien, Monsieur Séguin.

465 **M. PIERRE SÉGUIN:**

Bon. Bonsoir, Messieurs les Commissaires. Mon intervention est à titre de citoyen qui réside le quartier depuis 65 ans. Mémoire que j'ai transmis à votre commission.

470 Sans préjudice, mon mémoire se veut une perspective d'urbanisation.

J'ai assisté à deux soirées de consultations publiques le 15 et le 16 septembre, au sous-sol de l'église.

475 Règle générale, j'ai apprécié la présentation du projet. À première vue, le projet me semble emballant pour le quartier et apportera une plus value à l'activité socioéconomique de notre milieu et un attrait d'enrichissement collectif et une fierté d'appartenance. Sans doute, le projet peut être bonifié tout en s'assurant de ne pas mettre en péril sa réalisation dans les échéances prévues.

480

A cette fin, je joins à mon mémoire une documentation que j'ai adressée à madame Karine Triollet, coordonnatrice à Action-Gardien le 28 mai 2007 faisant suite à une assemblée à laquelle j'ai participé le 23 avril 2007 dans le cadre de l'OPA, qui est Opération Populaire d'Aménagement sur les terrains du CN, avec mes suggestions.

485

Particulièrement, quant aux grands projets gouvernementaux (municipal, provincial et fédéral) : dans bien des cas, nous avons de la difficulté d'obtenir le coût réel. Les coûts du projet nous sont donnés au compte-goutte, soit par le promoteur, soit par les intervenants civils. Il me semble, à titre de citoyen contribuable et dans l'intérêt public, le coût global devrait être divulgué.

490

Au début des années 1970, j'ai songé de me reloger ailleurs à cause de la baisse des activités socioéconomiques et un certain laxisme à l'urbanisation. Vers l'année 1975, il y a eu une prise de conscience d'un certain nombre d'intervenants pour revitaliser le quartier et cela a été un facteur positif au développement du quartier.

495

Les conséquences de la fermeture du canal Lachine ont apporté un déséquilibre au développement pendant plusieurs années et un appauvrissement et une stagnation. Pour toutes sortes de raisons, les vieux quartiers populaires-ouvriers de la Ville de Montréal ont perdu beaucoup d'espaces industriels, d'entreprises et d'emplois qui se sont déplacés à l'extérieur de l'ancienne Ville de Montréal, soit à l'ouest et l'est de l'Île de Montréal et sur la Rive-sud et au nord de Montréal. Pendant un nombre d'années, cela nous a fait un tort considérable. Sous toutes réserves, nos autorités politiques ont manqué de leadership.

500

505 Je crois que la création d'un parc d'entreprises est essentielle au développement de l'emploi et à la revitalisation du quartier.

510 Depuis les débuts des années 2000 et en concertation avec l'Arrondissement du sud-ouest de Montréal, j'observe une grande volonté d'agir au mieux-être de la Pointe-Saint-Charles. C'est pourquoi dans le projet des terrains CN, il est essentiel d'avoir un secteur suffisamment grand pour attirer des industries et des entreprises qui contribueront à l'essor économique.

515 Fait à noter, avec les coûts exorbitants du transport en général, nous allons connaître le phénomène que les travailleurs voudront se rapprocher de leur lieu de travail.

520 Depuis près de 3 ans, je constate une attitude de crainte et de lobbying qui me semble exagérée, pouvant mettre en péril l'amélioration au développement du quartier. Exemple : j'ai participé à d'autres projets : CN, le Nordelec, Griffintown, Séracon et Complexe Turcot.

525 Observations à retenir. J'aimerais attirer votre attention sur deux irritants qui sont très importants. Premier : dans les revendications du réseau routier, il y a un acharnement malsain envers le camionnage et l'automobile. Ces deux moyens de transport font partie intégrante de l'activité économique et sociale en regard de la circulation des biens et des services, des personnes où la cordialité doit être de mise. Ayons une ouverture d'amélioration et d'attraction pour ce beau quartier géographiquement bien situé pour favoriser l'emploi et le développement.

530 Deuxième point que j'aimerais vous faire part. J'ai fait quelques démarches auprès de la Ville de Montréal et du gouvernement du Québec. Présentement mes démarches n'ont pas porté fruit. Ça concerne la spéculation immobilière. La surenchère cause un grand tort aux petits propriétaires et locataires, je donnais comme exemple les moins de 8 logements qui assument entièrement les coûts d'habitation sans aucune aide financière quelconque.

535 En plus de la spéculation, il y a un phénomène de vieillissement dans le quartier. Beaucoup de propriétaires vont changer de propriétés....présentement la revente de propriétés résidentielles se situe à 10 à 20 fois les loyers annuels, cela n'a pas de sens. Beaucoup de citoyens seront dans l'obligation de déménager et de se déraciner du quartier en subissant des hausses considérables pour se loger.

545 Énoncé . Le rôle d'évaluation triennal est basé sur la valeur marchande. J'accepte ce principe général quand les indices sont raisonnables et justifiables, mais présentement, ils sont nettement exagérés et causent préjudice à beaucoup de propriétaires et par ricochet aux locataires. Je pense qu'une mesure d'extrapolation s'impose pour atténuer cette distorsion négative en regard du bien commun. Par exemple, la surenchère dans l'immobilier devrait être assumée par les initiés sur une période d'au moins 10 ans au rôle triennal d'évaluation sur les bâtiments résidentiels pour ne pas pénaliser les propriétaires modestes.

550 Sachant que 40% des logements de Pointe-Saint-Charles sont aidés par des programmes d'habitation, ce taux est considérable par rapport à la capacité financière de nos gouvernements qui ne peuvent se permettre à moins d'augmenter les impôts, les taxes, les frais de services, ou en termes plus communs, les tarifs.

555 L'endettement pour chaque citoyen du Québec est de l'ordre de tout près de 50 000\$, ça comprend Ottawa et Québec, et même plus si on tient compte des sociétés ou des organismes parapublics. Nous risquons d'ajouter une charge financière lourde de conséquences aux générations futures.

560 À défaut de circonscrire la spéculation excessive, la demande de logements sociaux va s'accroître et créera une énorme pression sociale auprès de nos gouvernements, sachant que la dette de l'ensemble des citoyens du Québec s'élève à tout près de 400 milliards. C'est énorme.

565 Je ne connais pas l'avenir. Cependant j'aimerais demeurer le plus longtemps possible à Pointe-Saint-Charles où l'essor économique et social est de rigueur, ainsi que fierté d'y vivre.

570 Nous avons tous intérêt à ce que le bien commun prévale et que l'action citoyenne soit coopérative et responsable. S'unir pour une qualité de vie à Pointe-Saint-Charles, quel que soit le rang social et aussi pour favoriser l'expansion économique si nécessaire au quartier.

575 Nous ne pouvons qu'être gagnants. Voilà humblement mes préoccupations sociales, espérant des réalisations profitables au quartier.

Merci, bonsoir.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

580 Merci beaucoup.

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

585 Vous avez parlé, Monsieur, dans votre mémoire de la surenchère dans l'immobilier qui devrait être assumée par les initiés sur une période au moins 10 ans au rôle triennal, pouvez-vous développer un petit peu ce que vous entendez pas ça ?

**M. PIERRE SÉGUIN:**

590 Je vais vous donner un exemple. Il y a une propriété actuellement qui se vend 20 fois les loyers. Mettons, qu'elle reçoit 15 000 \$ de loyers de revenus annuels, aujourd'hui

595 avec la spéculation, la revente, elle peut se vendre jusqu'à 20 fois ; alors, 20 fois 15 000 \$, c'est 300 000 \$. Ces 300 000 \$ de vente de propriétés ça vient qu'il y a un impact sur l'environnement et que le rôle triennal à tous les trois ans est révisé. Et ça, ça va amener une conséquence que l'évaluation va monter plus vite qu'on pense. Tellement qu'elle monte vite, que la Ville a dû demander de l'échelonner sur 4 ans pour pas que ça fasse trop mal aux propriétaires.

600 Alors je vois ce phénomène que cette spéculation-là, pendant une dizaine d'années au rôle triennal, si on en tenait compte, je pense que ça pourrait favoriser ou aider les petits propriétaires et les locataires. Parce qu'il faut pas se leurrer, quand les évaluations, moi je suis pas un prophète, j'ai l'impression que la Ville avec les années qu'on va connaître des évaluations, des augmentations, pendant plusieurs années. La preuve, le dernier rôle triennal, la Ville n'a pas cru bon de tout demandé tout de suite à un propriétaire, parce qu'elle aurait peut-être eu un tollé de protestations quelconques.

605 Alors c'est dans ce sens-là que je dis qu'il devrait y avoir une mesure qui tiendrait compte de cet élément spéculatif à court terme.

610

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

Mais le 10 ans dont vous parlez, est-ce que c'est l'étalement du rôle sur 10 ans ou une période de 10 ans que vous considérez comme une spéculation ?

615

**M. PIERRE SÉGUIN:**

Ah, il pourrait y avoir un mécanisme de calcul pour atténuer, là. Je suis pas expert dans ça.

620

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

Mais votre 10 ans correspond à quoi ?

625

**M. PIERRE SÉGUIN:**

630 C'est parce que la spéculation, ça a des hauts et des bas. C'est dans ce sens-là, là, pour atténuer ça sur 10 ans, on tiendrait ce facteur-là un peu, d'après...Là je ne peux pas tomber dans la *technicalité* de l'évaluation, là. Il reste qu'en connaissant des spéculations excessives, ça fait l'affaire de un, puis ça fait pas l'affaire de l'autre : à chaque fois que je spécule, il y en a un qui paye pour.

Donc, la Ville, même si ça baisse son taux de taxes, par le fait même que la valeur marchande s'accroît tellement plus rapidement, donc c'est dans ce sens-là que je pense que

635 ça va punir les petits propriétaires, ceux qui ne veulent peut-être pas nécessairement vendre et puis par ricochet les locataires vont en payer un compte.

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

640 Est-ce que je comprends bien en disant que vous voudriez répartir sur une dizaine d'années l'augmentation de l'évaluation ?

**M. PIERRE SÉGUIN:**

645 C'est l'aspect que j'appelle «spéculative».

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

D'accord.

650

**M. PIERRE SÉGUIN:**

L'aspect spéculatif. Si on pouvait tenir ça. Quand on a parti ce système-là, j'avais un peu de réserve pour la valeur marchande. Mais je dis quand une valeur marchande est raisonnable, je le comprends, je l'accepte bien, mais quand on voit dans 4-5 ans des maisons qui se vendaient 150 000 \$ se vendre 300 000,00 \$, il y a spéculation.

655

Puis cette spéculation-là c'est l'ensemble des citoyens qui vont la subir en conséquence. Si ça vous plaît.

660

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

C'est votre opinion, alors c'est important de la comprendre.

665

**M. PIERRE SÉGUIN:**

Puis à date, j'ai écrit deux fois, j'ai pas eu de suite encore, parce qu'il semblerait que j'ai eu une réponse selon la loi, selon ci, exactement. Mais je pense que là, là, on est dans un phénomène depuis que l'évaluation de la valeur marchande existe, c'est peut-être la période la plus excitée dans la surenchère que Montréal connaît. Peut-être que je peux me tromper.

670

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

675

Très bien. Alors, merci beaucoup.

**M. PIERRE SÉGUIN:**

Merci de m'avoir entendu.

680 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Parfait. Je demande aux représentants d'Action-Gardien, s'il vous plaît, de venir présenter leur mémoire. Je n'oserais pas dire que la foule est en délire, mais je pense que votre mémoire est attendu par vos participants, vos collègues. Alors, je vous demande de  
685 vous identifier et de présenter l'essentiel de votre mémoire, s'il vous plaît.

**Mme GENEVIÈVE GRENIER:**

Alors Geneviève Grenier, de la table Action-Gardien, et ma collègue Karine Triollet.  
690 On va prendre la parole toutes les deux au nom de la Table Action-Gardien.

Bonsoir, Messieurs les Commissaires, bonsoir tout le monde. Oui, on revient justement d'un petit rassemblement au Parc de la Congrégation. Alors je vais faire un petit préambule, puis ensuite je vais laisser ma collègue Karine revenir sur quelques enjeux qui  
695 nous apparaissent absolument incontournables pour nous assurer que le développement du site des anciens ateliers du CN représente des gains pour la population.

Alors tout d'abord, on peut pas prendre la parole ici ce soir sans revenir des démarches et le processus de pré-consultations de l'OCPM. Je vais être brève, mais c'est  
700 important de souligner qu'Action-Gardien a participé activement et très sérieusement au processus de pré-consultations tenues par l'Office qui se sont déroulées l'automne et l'hiver dernier.

Nous avons participé à ce processus en défendant tout le travail qu'on a fait dans le quartier depuis 2003 avec les citoyens, un travail pour développer des principes directeurs, des propositions ; bref, pour imaginer un développement qui soit une opportunité pour le quartier, qui permette de faire des gains et de répondre aux besoins de la population qui habite déjà dans le quartier.  
705

En annexe de notre mémoire, vous allez trouver toute notre démarche, notre plan d'ensemble et nos propositions.  
710

Suite aux pré-consultations, la Commission de l'Office a présenté un rapport en mars dernier qui faisait état de certains consensus, mais qui identifiait aussi les enjeux majeurs et des défis à relever. Par exemple, on cite l'enclavement du site et des accès pour les  
715 camions ; la cohabitation entre la zone industrielle et résidentielle ; puis aussi la nécessité de rétablir un climat de confiance suite aux pratiques illégales à répétition du promoteur.

720 Avec ce processus en amont des consultations officielles, bon, un processus qui a été fait aussi dans l'objectif de renforcer l'accessibilité des projets, puis d'aboutir à un projet avantgardiste. On aurait pu espérer que les projets prendraient en compte tant les propositions de la communauté que les recommandations de l'Office mais, finalement, c'est loin d'être le cas.

725 Sur plusieurs enjeux importants les projets vont à l'encontre des intérêts de la population et aggravent même des projets existants. Quand on parle, par exemple, d'augmenter le camionnage au cœur d'un quartier résidentiel, de supprimer un parc ou d'autoriser n'importe quelle activité industrielle sans en connaître les nuisances, c'est pas acceptable.

730 Et on nous demande de venir nous prononcer sur des projets qui sont imprécis, sans balises et qui sont un milieu d'une vision d'ensemble, ce à quoi devait nous mener le processus de pré-consultations.

735 Donc, on nous demande un peu de signer un chèque en blanc. Soyons donc ici ce soir de nouveau pour répéter la même chose, réitérer, finalement, à peu près les mêmes recommandations que nous avons faites il y a un an. On espère que la commission actuelle tiendra aussi compte des mémoires et des interventions qui ont été déposés au mois de janvier dernier, puis des recommandations également qui avaient été faites par la  
740 commission précédente.

745 Nous croyons que les promoteurs doivent retourner à la table à dessin ; que les projets doivent être modifiés et précisés de façon substantielle pour être acceptable. Mais par ailleurs, on n'ira nulle part si nos élus à l'arrondissement n'assument pas leurs responsabilités et continuent, comme ils le font aujourd'hui, d'accommoder des promoteurs au détriment de l'intérêt collectif.

750 C'est aux élus qu'il revient de garantir un plan d'ensemble et des projets en faveur de la communauté, puis d'encadrer les projets et les pratiques des promoteurs.

**Mme KARINE TRIOLLET:**

755 Alors je vais poursuivre en revenant brièvement sur quelques enjeux incontournables. Il y a d'autres enjeux sur lesquels je ne vais pas m'attarder parce qu'il y a des comités de la Table Action-Gardien et notamment le comité de l'Opération Populaire d'Aménagement, c'est la sécurité alimentaire, ils vont eux-mêmes déposer des mémoires et défendre ces points-là.

760 Alors, moi je vais revenir d'abord sur la question des accès pour les camions. Le propriétaire, le Groupe Mach, et l'Arrondissement continuent, et malgré toutes les discussions qui ont été faites à ce sujet, à vouloir élargir l'accès par Sébastopol pour

765 permettre à tous les camions de passer, de pénétrer sur le site. Alors c'est un scénario qui viendrait d'abord créer une entrée permanente à partir de la rue Wellington, qui viendrait augmenter à long terme le camionnage au cœur d'un quartier résidentiel et aussi qui viendrait supprimer le Parc de la Congrégation.

770 Alors on est en 2010, et les normes aujourd'hui sont pas les mêmes que celles qui prévalaient au début du siècle, et pour nous, concevoir un tel projet sans au préalable désenclaver le site, c'est un non-sens complet.

775 Notre demande, c'est de ne pas toucher à l'entrée sur Sébastopol ni au Parc de la Congrégation, mais plutôt de prendre tous les moyens nécessaires pour réaliser au plus vite un accès par Marc-Cantin, donc par l'arrière du site, avec un passage à niveau. Ce passage-là doit être réalisé en préalable à tout développement sur le site des terrains du CN.

780 C'est un accès qui est réalisable à court terme et il nous semble que c'est un coût assez dérisoire par rapport à l'ampleur du développement. Je pense que le propriétaire parlait d'un coût d'environ 500 000 \$, si je ne m'abuse. Donc, surtout si c'est partagé avec tous les promoteurs, ça devient vraiment une somme très petite quand on voit tous les avantages que ça pourrait avoir pour la population du quartier.

785 Également, on ne peut pas accepter le chantage que nous fait le propriétaire actuellement. Il nous dit qu'il ne peut pas procéder à la réalisation de cet accès tant et aussi longtemps qu'il n'aura pas eu son changement de zonage. Même s'il n'y avait pas de changement de zonage qui était autorisé, il y a quand même des activités sur le site dont certaines génèrent beaucoup de camionnage. Alors même sans changement de zonage, l'accès devrait de toute façon être réalisé et l'Arrondissement devrait l'exiger dès maintenant.

790 Par ailleurs, cette entrée sur Marc-Cantin doit, selon nous, être principale ; ça doit pas être l'entrée secondaire, par en arrière, que personne va emprunter parce qu'elle n'est pas facilement accessible. Et ce qu'on dit, c'est qu'une fois ouverts, les accès qui sont existants dans le quartier, donc par la rue Le Ber et par Sébastopol, devront être fermés sauf en cas d'urgence.

795 Également, toujours sur la question du transport et du camionnage, il nous semble que c'est primordial que l'Arrondissement se dote d'un plan d'ensemble, d'un plan global sur la question du transport, ce qui n'a toujours pas été fait.

800 Et aussi que l'Arrondissement devrait réaliser ses propres études indépendantes, parce que l'étude de circulation, plutôt l'étude sur la congestion à partir de laquelle le propriétaire a justifié ses scénarios par Sébastopol, on a pu voir qu'elle était absolument pas crédible et ç'a été d'ailleurs très, très bien démontré par les absences de réponses qu'on a eues les 15 et 16 septembre dernier, ici.

805

Maintenant, sur la question du zonage. Bon. Le projet de changement de zonage qui est soumis par l'Arrondissement à la demande du propriétaire, c'est un zonage qui est fourre-tout, qui permet toutes sortes d'activités industrielles et commerciales qui peuvent générer de graves nuisances pour la communauté ; alors là on parle de la poussière, du

810 bruit, des vibrations, des émanations toxiques, la circulation de poids-lourds, etc. Et ce, alors que la zone industrielle est juste à côté d'un quartier habité.

815

Donc, le résultat avec un tel changement de zonage serait des activités impossibles à contrôler, ça serait aucune vision d'ensemble et aucune capacité pour l'Arrondissement d'assurer une cohabitation harmonieuse entre le résidentiel et l'industriel. Ceci, ç'a été dit à plusieurs reprises dans un contexte où la confiance envers le promoteur, elle est loin d'être au rendez-vous. On répète que depuis qu'il a acquis les terrains du CN, le Groupe Mach a multiplié les usages illégaux, et l'Arrondissement qui aurait dû et qui aurait pu faire preuve de fermeté a au contraire été tout à fait complaisant avec le propriétaire.

820

Et ça continue actuellement, le Groupe Mach récidive. Ils ont actuellement un atelier à la firme d'autos Gravel alors que c'est contraire aux activités permises et même il nous a expliqué qu'il se permettait de contester les avis d'infraction.

825

Toujours sur la partie industrielle, c'est important aussi de parler de l'AMT. L'AMT n'a toujours pas présenté de projet, à tel point qu'on peut se questionner sur ses intentions réelles de s'implanter sur ce secteur ; on a aucune idée quelles vont être les contributions au milieu de l'AMT, on a aucun détail sur le projet.

830

C'est comme si l'AMT s'était finalement assise sur l'adhésion qu'il y a eu dans le milieu au retour de la vocation ferroviaire. Mais on tient à dire que c'est un appui théorique et que ça n'est pas inconditionnel parce que pour pouvoir se prononcer sur un projet, bien, ça prend un projet sur la table, et, pour l'instant, ça n'est pas le cas.

835

Alors nos demandes c'est que l'Arrondissement exige plus d'information sur l'ensemble des projets industriels avant d'adopter un quelconque changement de zonage, et on croit que tous les acteurs devraient retourner à leurs devoirs pour finalement présenter un véritable plan d'ensemble pour la zone industrielle, un concept qui soit à la fois cohérent, qui soit porteur, qui soit novateur, et ça serait d'autant plus important qu'on sait quelle est toute

840 l'importance historique et patrimoniale du site des terrains du CN.

845

Quelques mots sur le projet résidentiel. Bon. Vous savez qu'Action-Gardien a revendiqué 40% de logements sociaux et communautaires en réponse aux nombreux besoins des ménages à faibles et modestes revenus dans le quartier. Selon nous, les conditions suivantes doivent être réunies.

D'abord l'obtention d'un maximum de logements sociaux et leur réalisation en première phase. L'absence de logements hauts de gamme. La présence, et ça c'est pas du

850 tout le cas pour l'ensemble de logements locatifs privés, on ne veut pas uniquement des  
condos sur le site des terrains du CN . Et aussi, ce qu'on demande, c'est une répartition  
harmonieuse des types d'habitation entre les différents types et les différentes teneurs  
d'habitations.

855 Enfin, on voudrait qu'il y ait une place substantielle accordée aux familles, le  
promoteur nous dit que c'était le cas, mais pour l'instant, on a aucune, on a rien qui nous  
permette de valider ou d'infirmer ce fait-là : combien est-ce qu'il y a de logements pour les  
familles, de quelle grandeur, quel prix, etc.

860 Et enfin, pour que le milieu résidentiel soit complet, qu'il soit convivial et qu'il soit  
écologique, c'est indispensable d'abord de diminuer le nombre de places de stationnement ;  
il faut aussi renforcer et développer la desserte de transport en commun pour la population  
actuelle et pour les nouveaux développements qui vont être faits ; il faut assurer la mise en  
place de services et de commerces de proximité, ainsi que d'espaces verts et de jardins  
collectifs. Là-dessus, vous allez voir, il y a d'autres mémoires qui vont en parler plus  
abondamment.

865 Alors, pour finir, quelques remarques concernant la suite du processus. Ce qu'on  
demande, c'est qu'il y ait un retour à la communauté entre la sortie du rapport de l'OCPM et  
l'adoption du projet par la Ville. On veut savoir comment les élus vont donner suite aux  
recommandations de l'Office. On veut savoir c'est quoi les modifications qui vont être  
870 apportées ou non au projet des promoteurs, ainsi d'ailleurs qu'au projet de modification  
réglementaire présenté par l'Arrondissement.

875 En bref, on refuse d'être mis devant un fait accompli et devant un projet qui serait  
adopté sans même qu'on en connaisse la teneur.

880 Ce qu'on veut aussi, c'est que les accords de développement soient rendus publics  
et ça au fur et à mesure de leurs modifications. Et enfin, on demande à faire partie du comité  
de vigilance et de suivi de l'Accord de développement. Dans l'Accord de développement,  
justement, on parle de ce comité de suivi et évidemment, on demande, on veut en être  
partie prenante comme représentant du milieu communautaire, comme porteur de toutes les  
propositions aux citoyens pour le développement des terrains du CN et aussi comme acteur  
qui a été important dans tout l'exercice de pré-consultations à l'automne dernier.

885 Je vous remercie.

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

890 Bonsoir, Mesdames, je ne sais pas laquelle pourrait me répondre. Dans la zone  
industrielle, parmi les activités qui seraient permises, est-ce qu'il y en a que vous jugez  
absolument incompatibles avec une cohabitation résidentielle ?

**Mme KARINE TRIOLLET:**

895 Je peux pas vous citer d'entreprises précises particulières, mais ce qu'on sait, c'est que ce qui a été mis dans le projet de règlement de l'Arrondissement, il y a vraiment une liste incroyable d'activités, à la fois industrielles et commerciales lourdes, qui sont permises et donc ça ne permet absolument pas à l'Arrondissement d'avoir un contrôle sur les activités qui vont avoir lieu sur le site.

900 Alors, c'est sûr que, comme tout le monde, on va vouloir des activités qui respectent le milieu de vie, qui font de l'emploi, qui soient innovantes, etc., etc., mais ce qu'on veut surtout pas, c'est des activités qui vont générer des nuisances pour l'environnement immédiat. Et l'environnement immédiat, c'est pas juste les résidences qui vont être faites juste à côté, c'est aussi tout le quartier actuel.

905 Donc, je ne suis pas une experte des catégories d'usages et des règlements, etc., mais par contre, je sais qu'il y a une façon d'interdire des usages qui généreraient des nuisances au-delà du bâtiment même. Donc, déjà ça serait peut-être un premier élément. Et évidemment, ce qu'on ne veut pas, c'est des activités qui vont générer toutes sortes de nuisances, bon, je les ai nommées tout à l'heure, je recommencerais pas, mais tout ce qui est 910 entreposage, par exemple, ou tout ce qui génère beaucoup de camionnage, ça a évidemment un impact négatif et ça détériore la qualité de vie des résidents.

915 On ne veut pas non plus, bien sûr, d'activités qui vont avoir comme impact de dégrader l'environnement. Et aussi, il y a peut-être quelque chose qui pourrait être regardé, c'est de voir comment est-ce qu'on pourrait avoir un zonage étagé, je ne sais pas comment le dire, mais en tout cas, faire en sorte de mettre le plus loin possible des résidences les activités qui auront le plus de nuisances.

920 Et enfin, toujours sur cette question de type d'entreprises, c'est un peu dommage de voir que plutôt que de penser un projet qui soit vraiment novateur et qui soit intéressant, ce qu'on nous propose pour l'instant c'est des activités à la pièce, selon avec qui le propriétaire va avoir des négociations pour louer des ateliers. Donc, on va se retrouver avec un concessionnaire automobiles, avec ci, avec ça, alors qu'au départ l'idée était justement de trouver un concept novateur pour utiliser des bâtiments qui ont une grande richesse 925 patrimoniale et historique.

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

930 Dans votre déclaration tantôt, au sujet des logements, j'ai mal saisi, vous avez parlé d'absence de logements locatifs ou de présence ? Pouvez-vous...

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Parfois ça vient vite un peu.

935 **Mme KARINE TRIOLLET:**

O.K. J'ai été vite parce que je voyais le temps passer.

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

940

On est en avant un petit peu.

**Mme KARINE TRIOLLET:**

945

Nous ce qu'on demande c'est 40% de logements sociaux communautaires. Et dans les autres logements, qui vont être des logements privés, on ne veut pas qu'il y ait uniquement des condominiums. Ce qu'on veut, c'est qu'il y ait aussi du locatif privé. On ne fait plus de locatif privé et pourtant tous les ménages à faibles ou modestes revenus qui ne seront pas logés en logement communautaire n'ont pas forcément non plus les moyens de devenir propriétaires.

950

Donc, ça serait important de regarder la possibilité d'avoir du locatif privé.

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

955

Merci.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

960

Une toute dernière question. Vous avez évoqué tantôt le fait que vous êtes en processus depuis plusieurs années, votre implication est très importante, bravo. Il y a eu une consultation menée par l'Office en amont de la présente de celle-là, est-ce que vous jugez cette opération correcte ou est-ce que vous trouvez que c'est trop répétitif ou c'est trop rapide ou avez-vous...vous avez envoyé quelques allusions, je voudrais bien les comprendre.

965

**Mme GENEVIÈVE GRENIER:**

970

Bien, une des choses, entre autres, on trouve qu'il manque une certaine continuité entre le premier processus qui est en amont et celui-là. Par exemple, l'OCPM a fait des recommandations, dont plusieurs n'ont pas été suivies.

975 Par exemple, un exemple très concret sur la question des usages industriels, l'OCPM recommandait que l'Arrondissement fasse un peu une analyse des différents usages en quoi ils pouvaient causer des nuisances, puis, selon cette analyse-là, bien, restreindre le zonage.

980 Donc, on voit que c'est une recommandation qui n'a pas été suivie : on fait face aux mêmes catégories de zonage. Donc, il me semble, qu'on aurait dû se retrouver avec le processus actuel ou un préambule où finalement on fait un suivi par rapport aux recommandations. Qu'est-ce qui a changé dans les projets présentés au mois de janvier et les projets qui nous ont été présentés voilà 3 semaines ? Quelle a été l'évolution de ces projets-là par rapport aux différentes recommandations de la communauté, à celles de l'OCPM, etc.

985 Puis ce bout-là que, bon, nous on a fait de notre côté parce qu'on suit très bien le dossier, mais c'était un peu, une certaine frustration de se retrouver à réitérer les mêmes choses et puis c'est pas, bon, c'est pas un reproche, mais on sait que le processus de pré-consultations était une formule originale qui était essayée pour la première fois, mais on s'est senti un peu «participer pour participer» à un certain moment donné.

990 Donc, c'est ce que j'aurais à dire. Karine ?

995 **Mme KARINE TRIOLLET:**

C'est certainement pas la Table Action-Gardien qui va dire qu'il ne faut pas faire de consultations en amont des projets.

1000 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

On ne peut pas vous reprocher de ne pas être participante.

1005 **Mme KARINE TRIOLLET:**

1010 On a demandé autant comme autant et ce qu'on voulait absolument éviter, c'est qu'il y ait un projet qui soit défini à huit-clos entre promoteurs et arrondissement, comme c'est trop souvent le cas. Par contre, on est obligé de constater que ces pré-consultations n'ont pas abouti aux résultats qu'on aurait été en droit d'espérer. Parce qu'il y a eu les pré-consultations, mais même avant ça, il y a eu beaucoup, beaucoup, beaucoup de discussions dans le milieu ; il y a eu des rencontres entre l'Arrondissement et le propriétaire, par exemple, avant même les pré-consultations, par exemple, sur la question de l'accès par Marc-Cantin.

1015 Il y a eu énormément de démarches et, malgré ça, on se retrouve aujourd'hui avec des projets qui sont sur la table qui sont pas plus acceptables pour la communauté. Il est là

1020 le problème. Il est pas dans les pré-consultations ; il est dans le rendez-vous manqué auquel on nous convie aujourd'hui, à savoir devoir nous prononcer sur des projets qui sont mal ficelés, qui sont pas finalisés, dans lesquels il manque beaucoup de détails, et en plus, dans lesquels on retrouve les mêmes propositions inacceptables qu'il y a un an ou qu'il y a deux ans.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

1025 Donc, il y a eu insuffisamment de mise en œuvre entre la première démarche et la présente ?

**Mme KARINE TRIOLLET:**

1030 C'est comme si des soi-disant consensus qui avaient été identifiés dans les pré-consultations se révélaient finalement être assez des promesses creuses ou vides de sens. Parce qu'aujourd'hui, on doit constater que le projet n'a pas pris en considération ni les recommandations de l'Office ni les propositions du milieu.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

1035 Très bien, merci, Madame.

Alors telle que prévue à l'horaire, une petite pause café de 20 minutes, s'il vous plaît.

1040 PAUSE...REPRISE

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

1045 J'invite donc maintenant les représentants de l'Opération Populaire d'aménagement Pointe-Saint-Charles. Je vois que vous êtes déjà assis, déjà prêts. Alors je vais vous demander, donc au responsable ou à la responsable de se présenter et d'identifier l'autre personne.

**Mme JOCELYNE BERNIER:**

1050 En fait, je ne suis pas vraiment la responsable, je suis une citoyenne du quartier, membre du comité de coordination de l'Opération Populaire d'aménagement. Martin Cloutier...

1055 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Puis votre nom, Madame, c'est...

**Mme JOCELYNE BERNIER:**

1060

Jocelyne Bernier. Et Martin Cloutier, qui est avec moi, est aussi un citoyen qui est sur le comité de coordination de l'Opération Populaire d'aménagement.

1065

Peut-être, d'entrée de jeu, on va vous situer. L'Opération Populaire d'aménagement, c'est une initiative qui vient de la table de concertation communautaire de Pointe-Saint-Charles, Action-Gardien, et de la Clinique communautaire.

1070

Ça a débuté en 2004, avec plusieurs citoyens. On était près de 140 -150, une fin de semaine, on a vraiment visité le quartier avec l'aide de fonctionnaires, d'architectes et tout ça. On a fait un diagnostic du quartier. On était convaincu que les citoyens ont une connaissance intime de leur quartier et sont compétents pour nommer les problèmes et proposer des solutions.

1075

On a fait dans les années qui ont suivi, en 2004, l'année 2004, en 2005 et 2006, des assemblées dans le quartier, pour dégager des priorités de travail, dont l'amélioration des parcs et espaces verts du quartier.

1080

Notre mémoire, vous comprendrez, va porter sur l'impact potentiel du projet des cours Pointe-Saint-Charles au chapitre des parcs. Parce qu'on est convaincu que l'Office de consultation publique doit connaître la situation du quartier au chapitre des parcs avant de se prononcer sur la contribution du promoteur ou la stratégie de l'Arrondissement dans ce volet-là et, aussi, avant de se prononcer sur la proposition de démanteler le Parc de la Congrégation pour ouvrir une voie de camionnage.

1085

Nous on a voulu travailler avec l'Arrondissement. On a déposé un mémoire sur les parcs et espaces verts du quartier à l'Arrondissement, avec des propositions qu'on avait validées dans une assemblée de citoyens et avec une assemblée de la Table Action-Gardien. Depuis 2007, on est en discussion pressante avec l'Arrondissement, parce que les choses ne bougent pas rapidement au chapitre des parcs.

1090

On peut vous parler de la situation des parcs dans le quartier Pointe-Saint-Charles. C'est des cartes qui ont été faites par la direction de la Santé publique de Montréal. Si vous regardez le territoire de Pointe-Saint-Charles, on est loin de battre des scores, on est plutôt dans le fond de la cave ; on a de 5 à 10% d'espaces verts par territoire par habitant. Donc, on ne peut pas dire qu'on est vraiment en surplus.

1095

Si on regarde par la superficie d'espaces verts, on est encore plus dans la cave, on a 0.001 m<sup>2</sup>, donc on est...ceci pour vous dire que, selon les analyses, même de la Direction de la Santé publique, on est loin d'être très riche en parcs, on est même plutôt déficitaire.

1100

1105 Puis si on regarde les normes d'aménagement urbanistique nord américaines, ici le ratio est de 1.4 hectares par 1 000 habitants, alors que ce qui est reconnu dans les normes c'est 4 hectares par 1 000 habitants - Ça, je cite le *Healthy Development Measurement Tool*, puis le *National Recreation and Park Association*- Il y a aussi les certifications LEED en environnement sur les développements des voisinages, qui proposent que 90% des unités de logement aient un parc à moins de 300 mètres.

1110 Il y a d'autres chiffres dans notre mémoire, mais je ne vous assommerai pas avec ça, mais je pense que ça vaut la peine quand on parle de détruire un parc dans un quartier qui en a si peu de vraiment regarder la situation d'ensemble.

1115 Une des choses qu'on déplore, c'est qu'il n'y a pas de politique sur les parcs à l'Arrondissement. Il faut vous dire que j'ai ici une lettre de la mairesse de l'arrondissement, datée du 25 octobre 2007, qui dit textuellement : « *Vous noterez que notre arrondissement s'apprête à rédiger un plan directeur des parcs et espaces verts* », on l'attend toujours deux ans plus tard.

1120 L'Arrondissement donc n'a pas de politique de développement des parcs et espaces verts ni de cible à atteindre et à maintenir en termes du ratio de parcs par habitant.

1125 La situation, pendant ce temps-là des parcs ne cesse pas de se dégrader. Vous avez une vue générale du quartier avec des parcs. Il y a des parcs qui sont pratiquement peu accessibles. Ici, le Square Saint-Patrick, est en éternel travaux, par exemple. Il y a des parcs, si vous remarquez, les parcs, les grands parcs sont à la périphérie du quartier, tout le centre on a des mini, mini-parcs. Des fois l'Arrondissement nous parle, *ah, vous avez plusieurs parcs*, mais quand on regarde le Parc de l'Irlande, qui est un petit triangle, qui est mal aménagé, les équipements étaient déficients. Là, il faut dire qu'à l'approche des élections, il y a certains travaux qui se réalisent, n'est-ce pas, dans le Parc de l'Irlande, parce que ça fait plusieurs fois qu'on le demande.

1130 À part du carré Hibernia, ici, et du pôle, autour du pôle Saint-Charles qui est au cœur du quartier, c'est un parc qui est à la fois d'un côté un parc oasis et de l'autre côté un parc de jeux, il y a pas beaucoup de parcs accessibles ou aménagés.

1135 Ici, il y a un parc, le Parc d'Argenson, qui n'est pratiquement pas aménagé. Et la Ville a eu une initiative brillante, dans le grand parc du quartier, qui est le Parc Le Ber, il a été installé, pendant qu'on était en discussion avec eux, sans nous en parler, une immense clôture qui coupe à peu près au moins le tiers, sinon plus, de l'usage du terrain, pour des usages qui sont plutôt aux bénéfices de personnes ou de clientèles externes au quartier en termes sportifs, et c'était clôturé par une clôture de 6 pieds.

1140 Par rapport à ça, les citoyens ont pris des initiatives. Vous voyez, ici, d'est un jardin qui a été aménagé par l'Éco-quartier, qui est le Jardin des Citoyens. Le plus ancien c'est ici,

1145 c'est tout près du développement du CN, le Jardin Sébastopol qui depuis plusieurs années est entretenu par les citoyens. - Vous allez le voir plus tard. Et il y a aussi, ici, tout près du Canal Lachine le Jardin de la Liberté qui a aussi été développé. On en est rendu là finalement, à prendre en main la situation des parcs.

1150 Donc, il y a des parcs qui sont plus ou moins accessibles à la périphérie ou qui sont mal équipés. Il y a des parcs qui avaient des équipements dangereux ou détériorés.

1155 L'Arrondissement a commencé à bouger dans les dernières semaines, je vous dirais. Il y a aussi plusieurs parcs non aménagés, comme ici le Square Sammy-Hill, c'est un parc, ils ont mis des arbres, mais il y a pas de clôture, alors les enfants... puis ici, là, la voie Butler, c'est une voie de camionnage lourd qui va très vite, c'est dangereux. On demande une clôture là, ils ont été la mettre dans le grand parc. En tout cas... Ceci pour vous dire que c'est pas l'Arrondissement qui a une vision vraiment des parcs.

1160 Il nous semble important que vous regardiez cette situation-là très attentivement avant de prendre une position, ne serait-ce que sur un parc, le Parc Congrégation, entre autres.

1165 On va regarder dans le voisinage du Parc. Ici, c'est le jardin que je vous ai parlé. Les jardins qui ont été développés par les citoyens ne sont actuellement pas protégés par un statut, comme un jardin communautaire. Et ça, ça nous semble important, on l'a demandé à l'Arrondissement qu'ils soient protégés.

1170 C'est ici le Parc Congrégation. Il y a un parc aménagé pour les enfants, qui est le Parc des Cheminots, ici. Vous voyez ici le Parc Le Ber, il y a des jeux pour enfants et ici il y a la belle grosse clôture. Et le Parc de l'Irlande, qui est un tout petit triangle, qui avait des équipements déficients, qui est en train d'être aménagé. Mais c'est quand même une portion dense du quartier et il y a vraiment une insuffisance de parcs.

1175 En conclusion de cette partie-là de vue d'ensemble - parce que je veux pas prendre tout le temps - on déplore le manque de planification et de vision de l'Arrondissement, surtout son manque de volonté politique pour répondre aux besoins qu'on a analysés et nommés, malgré qu'on a une collaboration ponctuelle de certains fonctionnaires compétents qu'on apprécie.

1180 On se retrouve souvent avec des actions menées à la pièce : des arbres, mais pas de clôture au Parc Sammy-Hill, que j'ai parlé ; une grosse clôture en plein milieu d'un grand parc qui est très utilisé au Parc Le Ber. Alors on se retrouve comme ça avec des choses tout à fait incohérentes. Pendant ce temps-là le quartier se densifie, puis la pression sur les parcs et équipements existants augmente.

1185

1190

L'Arrondissement a été dans un développement récent, le Nordelec, qui avait un ajout de 1 200 unités de logement, ont été acceptés juste des argents, pas d'espaces verts, juste des argents pour l'entretien d'un parc. Ce parc-là était d'ailleurs, il n'avait pas d'équipement, ils viennent, peut-être c'est à cause des élections, d'installer des buts pour le soccer.

1195

L'Arrondissement nous répond qu'il manque de ressources, mais nous on questionne la mauvaise répartition des ressources entre la Ville centrale et l'Arrondissement en ce qui concerne les parcs. C'est l'Arrondissement qui doit entretenir des grands parcs d'envergure régionale. Je pense au Parc Angrignon, je pense aux abords du Canal Lachine qui est utilisé par tous les Montréalais, tant mieux ; je pense aux terrains de l'Aqueduc en bordure de Verdun, la Falaise Saint-Jacques et les espaces vacants du Technoparc. C'est à la charge de l'Arrondissement, puis après quand nous on veut des améliorations dans les parcs du quartier, on nous répond qu'on n'a pas d'argent. Peut-être qu'on devrait regarder cette répartition-là.

1200

1205

Maintenant, sur la contribution des promoteurs sur les terrains du CN. On a lu la recommandation du Service d'urbanisme qui dit qu'au moins 10% du terrain développable dans la partie résidentielle du site sera attribué à des fins de parcs. En plus de l'aménagement d'un talus avec des terres contaminées qu'on déplace et un sentier multifonctionnel en bordure des voies ferrées, pour faire un écran. Deux bâtiments de 8 étages au centre du développement seront localisés de part et d'autre d'un parc central. On pense que c'est de bon augure qu'on travaille avec du terrain qui soit cédé à des fins de parcs publics.

1210

1215

D'autre part, il va falloir s'assurer que le parc le plus important et plus central dans le nouveau développement reste accessible et aménagé à l'intention des familles de ce secteur-là, même s'il est encadré par des tours de 8 étages. On ne connaît pas encore tous les logements, le type de logements qui vont être faits, si c'est pour des familles, mais on veut plus de parcs clôturés et enclavés, sinon pour des raisons de sécurité des enfants.

1220

On demande aussi à l'Arrondissement et à la Commission d'établir ce même calcul de 10% pour l'ensemble des utilisateurs du site. C'est-à-dire pour l'AMT et pour la portion industrielle gérée par le Groupe Mach. Ils vont générer beaucoup de circulation, d'asphalte, de stationnement, il nous paraît normal pour maintenir la qualité de vie et le ratio des parcs par habitant, qu'eux aussi contribuent un 10% de la valeur de leur développement.

1225

Enfin, pour nous, un projet qui n'inclurait pas une contribution pour fins de parcs pour les trois portions du projet, puis s'il nécessite de démanteler le Parc Congrégation pour en faire une voie de camionnage, un tel projet serait au détriment de notre qualité de vie. Il est inacceptable pour nous.

Martin va vous parler un peu plus spécifiquement du Parc Congrégation et du rôle qu'il joue dans l'environnement immédiat du projet.

1230

**M. MARTIN CLOUTIER:**

Ici, vous voyez où est situé le Parc Congrégation. On voit l'artère Wellington, qui est une importante voie pour le camionnage et de transit entre les ponts Victoria et Champlain, qui est utilisée aussi par l'industrie. L'entrée Sébastopol, et on voit, ici où c'est encerclé, il y a eu un aménagement fait par la Ville pour permettre aux camions de mieux entrer sur le site. Vous voyez aussi que ça crée, on va le voir avec d'autres points de vue, mais ça crée un écran, ce parc est sous-estimé parce que, comme Jocelyne a montré sur la photo, les autres vues aériennes, il y a pas grand-chose comme point de verdure dans cette section-là et ça crée un écran pour la poussière, pour le bruit et tout, toutes les autres nuisances pour le reste du quartier.

1235

1240

On voit ici il y a jusqu'à 6 voies ferrées qui sont là. Voilà une autre...oui, bon, vous voyez ici, d'en bas, le train qui passe, les armatures qui sont là, qui font un écran. Ça c'est vos d'en bas sur Wellington vers le parc.

1245

Ça, c'est du côté nord en regardant vers le sud, on voit ici les pommiers, la plantation de pommiers et les armatures, encore, qui créent un écran avec la rue Congrégation, les bâtiments sur Congrégation. Et on voit encore les multiples voies ferrées.

1250

La prochaine, encore, ça c'est juste un *zoom* sur...oui, on voit les petits arbres, c'est ça, puis on voit bien que ça fait un bel écran par rapport, pour cacher les nuisances.

Ça, c'est une vue d'en bas de sur le viaduc. Ça, c'est quand on est à l'intérieur du parc, on voit les bancs où les gens peuvent s'asseoir. Et il faut noter que ce parc est fréquenté été comme hiver, on a même eu des activités qui ont été faites pour sensibiliser les gens au fait que la Ville avait potentiellement décidé de sacrifier le parc pour du camionnage. On a eu des décorations de Noël qui ont été faites dans le mois de décembre avec les gens du quartier et autour du mois de février, on a enlevé les décorations, on a pris un chocolat chaud ensemble en défaisant les décorations, puis au mois de mars, il y a même eu de la tire sur la neige avec les gens.

1255

1260

Ici, on voit...s'il n'y avait pas de parc, on peut s'imaginer un peu, c'est une vue sur le magnifique viaduc du CN. Et ça, bien, on voit que c'est atténué un petit peu quand on a du recul avec les arbres, les plus petits arbres, les pommiers qui sont à l'avant qui font un écran. Je crois qu'on a une quinzaine, on a le nombre, on a 18 pommiers, puis il y a 5 grands arbres matures à l'arrière, qu'on a vus.

1265

Jocelyne a mentionné au début le Jardin Sébastopol qui est pris en charge par les citoyens. Nous sommes en faveur de l'intensification de l'agriculture urbaine dans notre

1270

quartier. On sait que Pointe-Saint-Charles a le ratio de jardins communautaires le plus faible de l'Arrondissement, puis il n'y a pas assez de terrains disponibles pour répondre aux jardins collectifs.

1275 On sait que le promoteur Samcon parlait avec *Nourrir Montréal* et *Centraide*, ils ont eu des discussions avec la firme Cardinal Hardy pour pouvoir faire, pour avoir leur projet. Ils sont arrivés avec du jardinage sur des talus de sols contaminés comme solution et lorsque les gens ont posé des questions, les citoyens ont posé des questions pour savoir l'expertise puis qu'est-ce qui avait été regardé, le promoteur s'en remettait à la Direction de la Santé

1280 publique pour voir s'il y avait une faisabilité à ça.

Donc, on laisse miroiter qu'il pourrait avoir potentiellement du jardinage sur ces talus-là, qu'ils donnent, mais sans savoir si vraiment ça va être faisable. Puis quand on sait les positions de la Direction de la Santé publique, on peut juste en douter.

1285 Ici, au bout, il y a un stationnement. Ce stationnement-là avait été proposé en échange du Parc Congrégation s'ils venaient à sacrifier le Parc Congrégation. Ce qu'on veut, c'est de conserver le Parc Congrégation, mais aussi avoir ce terrain-là, qu'il soit donné à la Ville pour que la Ville en fasse l'acquisition pour le décontaminer et en faire un jardin

1290 communautaire. Comme ça, ça contribuerait aussi, comme Jocelyne nous mentionnait, à diminuer les îlots de chaleur.

Il faut aussi que le Jardin Sébastopol qui est pris en charge par les citoyens, Jocelyne en a touché tantôt, elle en a parlé, ça fait longtemps que les citoyens essaient

1295 d'assurer la pérennité de ce parc-là, de ce jardin-là, et d'en avoir un droit pour que ça soit au public, mais il y a rien, la Ville n'a jamais voulu s'engager.

Donc, ça serait très important qu'il y ait des actions concrètes qui soient faites là-dessus, par juste des promesses, juste des promesses soit des promoteurs ou de

1300 l'Arrondissement, mais qu'il y ait de quoi sur papier avec les citoyens pour que ça revienne aux citoyens cet endroit-là.

Ça c'est le parc. On voit une portion ici à l'extrême. Ici, c'est un arbre qui est immense, c'est un très gros arbre, puis c'est superbe comme parc. Bon, ça c'est le bout, et

1305 ça c'est le terrain en échange, qu'ils voulaient donner en échange du Parc Congrégation, le stationnement. Mais on voit quand même au bout, le début des arbres matures qui sont dans le Jardin Sébastopol. Et ça, c'est la vue du stationnement vers l'entrée ou le groupement que l'AMT, les locaux plus industriels.

1310 En conclusion sur la consultation publique. La présente consultation n'a malheureusement pas permis de dégager une vision d'ensemble du projet et de son impact sur le quartier, et n'aura pas permis l'accès à des informations nécessaires à son évaluation.

1315 Nous demandons que la Table de concertation Action-Gardien participe au comité de vigilance à mettre en place pour le suivi du projet.

1320 Les citoyens et organismes membres de l'Opération populaire d'aménagement se reconnaissent dans le contenu de la majorité des mémoires qui ont été présentés par les organismes du quartier Pointe-Saint-Charles.

Merci.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

1325 Merci beaucoup. Voulez-vous m'éclairer un petit peu sur un des points de votre argumentation. Vous référez à la norme de 1.4 hectares par 1 000 habitants et vous vous référez ensuite à 4 hectares par 1 000 habitants ?

**Mme JOCELYNE BERNIER:**

1330 C'est-à-dire que la réalité à Pointe-Saint-Charles, le ratio à Pointe-Saint-Charles, c'est 1.4 hectares. Maintenant, si vous faites, parce qu'on a fait un peu, avec l'aide de la Santé publique, des recherches sur différentes normes nord-américaines, et celles-ci s'établissent en général à 4 hectares par 1 000 habitants.

1335 Ce qui montre le déficit en termes de parcs et espaces verts du quartier.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

1340 C'est ça que je voulais comprendre. Parce que là vous parlez de *Publicly Open Space*, est-ce que le *Open Space* est un espace vert ?

**Mme JOCELYNE BERNIER:**

1345 Ça inclut les espaces verts, ça peut-être aussi des places publiques ; on n'en a pas vraiment dans le quartier, sinon, on voulait... par exemple, le Carrefour avait une initiative, le Carrefour d'éducation populaire, intéressante, près du métro, pour avoir des places publiques aussi, pour que les gens se rencontrent. Autant les parcs que les places publiques jouent un rôle dans la convivialité d'un milieu et il nous paraît important, oui, c'est  
1350 majoritairement quand même des espaces de verdure en général, mais c'est aussi des places publiques.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

1355 Mais ce n'est pas le même concept ?

**Mme JOCELYNE BERNIER:**

Non, c'est pas le même concept.

1360

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

C'est correct. Évidemment dans l'argumentation du promoteur vient souvent l'idée du déplacement du Parc de la Congrégation en faveur du terrain, qui pour l'instant est un parking, on a invoqué la transplantation des arbres, etc., et le fond argumentaire c'est que ce nouveau parc ou ce Congrégation génération 2, si on veut l'appeler comme ça, serait plus grand que l'actuel.

1365

Est-ce que je comprends correctement ? Votre argumentation tantôt, c'est vous dites, vous, on voudrait les deux, c'est-à-dire à dire qu'on voulait non seulement la conservation du Parc de la Congrégation, mais aussi l'affectation de ce parking à d'autres fonctions ?

1370

**M. MARTIN CLOUTIER:**

Oui, parce que oui, en superficie, je crois, bon, c'est tout à fait la même, il est plus allongé, et je pense que vous avez raison, il était peut-être un petit peu plus grand. Mais comme vous avez vu, l'impact ici pour protéger l'avenue Wellington, qui est une avenue, comme on a mentionné, de camionnage, vous avez vu les 6 voies ferrées qui traversent, c'est irremplaçable.

1375

1380

En plus, si on parle de faire ça pour ramener encore plus de camions, je pense que c'est comme une aberration, ça pas de bon sens d'aller détruire un parc pour favoriser du camionnage lourd à cet endroit-là quand on a plus besoin d'une zone tampon plus qu'autre chose.

1385

**Mme JOCELYNE BERNIER:**

C'est un peu comme un échange inégal. Le rôle de barrière naturelle, de verdure, que joue le Parc Congrégation, on y perd plus que juste des m<sup>2</sup>. Puis il y a plusieurs jeunes pommiers, pas jeunes, mais des pommiers matures, c'est pas les plus grands arbres, mais tout ça, c'est un rôle qui est différent. On ne peut pas mesurer un impact du rôle. Il faut considérer le rôle du parc. C'est pas un m<sup>2</sup> pour un m<sup>2</sup>.

1390

1395

Si vous remarquez, l'espace qu'on nous propose est encore à la périphérie du quartier. Il est sur le bord du terrain. Peut-être que ça va leur faire leur entrée de prestige, comme ils parlaient au moment des séances d'information. Faut vous dire que ce terrain-là, personne s'y intéressait, sauf les citoyens qui à côté ont développé du jardinage collectif, qui n'est même pas reconnu avec un statut pour maintenir cet espace-là public.

1400 Ce qu'on a entendu, c'est que le promoteur va acheter, il va peut-être le prêter, mais est-ce qu'il va remettre comme espace public, décontaminé ? On est loin d'être certain. Si on regarde que les espaces industriels du Groupe Mach et de l'AMT qui génèrent aussi des nuisances en termes de bruit, en termes de poussière, on a besoin, effectivement, ça serait une bonne idée, d'avoir un écran vert protecteur également à cet endroit-là.

1405 Mais vous regardez, nous on considère qu'on y perd, parce que l'écran protecteur que joue le Parc Congrégation au coin de Wellington et du gros passage de voies ferrées du CN, bien, ça c'est les habitations qui vont être...les habitations de ce secteur-là qui vont être privées de cet écran-là. Puis l'autre parc...Donc, on ne peut pas...il faut avoir une analyse  
1410 d'ensemble des parcs quand on prend une décision comme ça.

Vous allez pas nous faire, en tout cas, c'est pas vous, mais on va pas nous faire croire qu'on mesure un mètre là, puis un mètre là. L'emplacement des parcs est important, en termes de fréquentation, le type de parc aussi est important : si c'est un parc oasis, si  
1415 c'est un parc pour les enfants. Il y a plusieurs éléments. Et là, ce qu'on a l'air de nous proposer, c'est un mètre carré par ci, un mètre carré par là.

Nous, c'est pas comme ça qu'on pense qu'on doit analyser la situation des parcs dans un quartier qui est déjà déficitaire à ce niveau-là.

1420 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Alors je pense que le message est clair. Alors merci, Madame, merci, Monsieur.

1425 Deux minutes de suspension.

PAUSE...REPRISE

1430 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

J'invite les représentants de la Clinique Communautaire de Pointe-Saint-Charles à présenter leur mémoire, s'il vous plaît. Alors prêt ? Bonsoir, Madame. Vous êtes, Madame ?

1435 **Mme MIREILLE AUDET:**

Bonsoir, je suis Mireille Audet. Je travaille à la Clinique Communautaire de Pointe-Saint-Charles, je suis accompagnée de Paula Bush, qui est présidente du conseil d'administration de la Clinique Communautaire.

1440 D'abord, d'entrée de jeu, vous dire que la Clinique Communautaire, c'est un organisme communautaire en santé, qui a pour le quartier Pointe-Saint-Charles un mandat qu'on appelle de première ligne, autrement dit c'est l'équivalent du CLSC. Alors c'est donc

1445 un organisme qui a un fonctionnement communautaire, c'est-à-dire que ce sont des citoyens du quartier qui composent le conseil d'administration, mais on doit aussi remplir un mandat public qui est le mandat de CLSC.

1450 Vous dire aussi que pour nous l'environnement bâti, c'est un déterminant de la santé important, de la santé et du bien-être de la population, évidemment, et qu'on en est tellement convaincu que depuis plusieurs années, particulièrement depuis 2002, on travaille au sein du comité aménagement d'Action-Gardien, et on a initié en 2004 avec la Table de concertation, ce qui s'appelle aujourd'hui, vous les avez entendus tantôt, l'Opération Populaire d'aménagement.

1455 Dans le cadre des présentes consultations, nous ce qu'on veut amener c'est des préoccupations à l'égard de la santé de la population qui sont soulevées par le projet. On nous dit des fois, bon, quand il se développe un nouveau projet, on ne peut pas s'attendre à ce que ce projet-là règle les problèmes qui existent déjà dans le milieu. Bien, nous autres on pense que oui.

1460 On pense qu'un projet comme ça, c'est pas neutre et que soit ça contribue à améliorer un milieu de vie, soit ça contribue à le détériorer. Et la lecture qu'on fait à l'heure actuelle, c'est que si le projet restait tel quel, il contribuerait effectivement à détériorer la qualité de vie et la santé de la population.

1465 On pense que l'aspect de la qualité de vie...la qualité de vie, c'est pas un caprice, la qualité de vie c'est la santé des citoyens. On va vous amener quelques données tantôt qui montrent l'impact du camionnage, de l'automobile, sur la santé d'une population.

1470 Dire d'entrée de jeu aussi que la Clinique Communautaire entend demeurer attentive à la fois aux opportunités et aux effets pervers qui pourraient être générés par un tel projet pour l'ensemble de la population du quartier, du point de vue de l'accessibilité et de la répartition des services, commerces, ressources, espaces, équipements collectifs, transports en commun.

1475 C'est-à-dire qu'on n'acceptera pas que les ressources publiques soient déplacées vers des secteurs pour attirer des populations mieux nanties. On va continuer à veiller à faire en sorte que tout le monde dans le quartier, y compris les gens qui y habitent déjà, continuent d'améliorer leur qualité de vie.

1480 Pour le projet, les Cours Pointe-Saint-Charles, l'Arrondissement dit exiger la mise en place de ratio d'unités de stationnement en lien, ils disent eux : «...avec les particularités de circulation et de transport collectif du milieu..» pourtant, on a trouvé aucune exigence minimale ou maximale en termes d'espaces de stationnement qui s'appliquerait à la portion résidentielle du projet.

1485

D'ailleurs, le projet donne aucune information à ce sujet-là. Le nombre de places de stationnement qui sont visibles sur les plans du propriétaire, du promoteur, c'est 200. Mais ça nous semble contradictoire avec les scénarios de déplacement décrits dans les études de population du propriétaire qui prévoient aux heures de pointe seulement 970 déplacements : 450 le matin et 520 le soir. Alors, même en incluant un certain nombre de voitures en stationnement sur rue, puis en ramenant les prévisions de l'étude à 900 logements, on comprend pas où est-ce qu'elles vont être stationnées les voitures qui vont circuler là. Et on ne comprend surtout pas qu'il n'y ait pas de maximum, dans le fond, exigé dans le Plan de développement.

La Direction de la Santé publique de Montréal a contribué ces dernières années à sensibiliser les citoyens et les décideurs sur l'impact du transport urbain sur la santé des citoyens et sur les coûts de santé générés par la voiture. On pense que les mesures proposées au propriétaire, pour favoriser le covoiturage et l'utilisation de vélo pour les travailleurs du secteur industriel sont nettement insuffisantes. Il faut faire plus que ça pour contribuer à réduire la place de l'auto.

En plus, on parle de démanteler un parc pour faire passer des camions. Moi quand je parle de ça à des gens en dehors du quartier, les gens ne me croient pas. Comment ça se fait qu'aujourd'hui, un arrondissement, une ville, un décideur public, un acteur politique, va accepter qu'une telle chose...il va même proposer qu'une telle chose se fasse ?

Puis qu'on soit bien clair, le parc dont on parle, il joue un rôle là où il est. Développer un autre espace, ça ne remplacera pas celui-là. On ne remplace pas un parc. Ça ne se fait pas. On nous a même dit, puis il faut se retenir pour pas rire, qu'on allait déplacer les arbres, puis nous les mettre où on voudrait. Je veux dire, de qui on rit, quand on dit des choses comme ça ?

Alors nous on est des acteurs, des experts de santé, de santé publique, et on entend des choses comme ça qui proviennent du promoteur et de l'Arrondissement. On ne comprend pas.

Sur les espaces verts et les parcs, veux-tu continuer, Paula ?

**Mme PAULA BUSH:**

J'aimerais ça ajouter la notion de l'importance des espaces verts au niveau de la santé respiratoire. Au niveau de la santé en général, on a parlé de tous les différents niveaux, mais à la Clinique on est particulièrement soucieux des effets au niveau de la santé respiratoire, parce que les taux de maladies pulmonaires chroniques, excusez-moi, je dis toujours sur la chronique du MPOC, que peut-être vous avez déjà entendu, c'est excessivement élevé dans le quartier.

1530 Puis j'aimerais ça même attirer votre attention, mais vous l'avez ici, que le taux d'hospitalisation pour les maladies respiratoires à Montréal, c'est de 65 personnes sur 10 000 ; alors qu'à la Pointe-Saint-Charles, on est à 109. Donc, nos demandes sont fondées. Je pense que c'est clair qu'on doit ajouter des parcs et non pas les enlever.

1535 Aussi, comme a souligné madame Bernier tout à l'heure, c'est aussi important que ces parcs-là soient à la proximité, parce que c'est des lieux pour se rassembler, pour jouer, pour se relaxer, pour faire de l'activité physique. Donc, ça touche la santé tant au niveau mental, physique, social, à tous les niveaux.

1540 C'est pour ça que nous on pense que la contribution du projet des Cours de Pointe-Saint-Charles pour les fins de parcs ne se limite pas à sa portion résidentielle ; elle doit s'appliquer à l'ensemble du terrain.

1545 Aussi, toujours avec les parcs, et c'est important d'atténuer les effets des îlots de chaleur. Ici, on a une carte thermique de la Ville de Montréal.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

En tout cas, la plaque thermique n'est pas dans la salle ce soir.

1550 **Mme PAULA BUSH:**

Mais vous voyez sur la carte, avec le dégradé de couleurs, que plus en s'en va vers le rouge, plus on parle d'îlots de chaleur et la Pointe est rouge. Donc...

1555 **Mme MIREILLE AUDET:**

1560 En fait, c'est qu'ici, partout où on voit du rouge, où on voit du rouge ici, là, on voit que ça correspond à ces espaces-là ici, qui sont les cours de triage, les infrastructures ferroviaires et industrielles. Alors ça ne ment pas. Il est évident qu'il doit y avoir des actions pour contribuer à atténuer ces effets de chaleur qui ont un impact important aussi sur la santé de la population.

1565 Sur la question du camionnage lourd dans le quartier. En soi, bon, c'est sûr que l'augmentation du camionnage lourd sur la rue Wellington, ça entraîne un fardeau supplémentaire sur la santé de la population. Les études et analyses de la Direction de la Santé publique montrent depuis plusieurs années que la pollution, la congestion, les risques accrus d'accidents augmentent, et le niveau de gravité des accidents aussi augmente, évidemment, avec le poids des véhicules.

1570 Ce qui est démontré aussi, entre autres par le comité interrégional pour le transport des marchandises, c'est que plus ça va aller, ils font des projections sur 10 et 15 ans et plus

ça va aller, plus le camion va remplacer l'automobile dans le...par rapport à la contribution à l'émission de gaz à effet de serre. Ça fait qu'à l'heure actuelle, la plus grande partie provient de l'automobile, mais plus ça va, plus c'est les camions qui prennent la place parce que les

1575

Une fois qu'on a dit ça, il faut voir que le quartier est entouré par trois voies de camionnage qui sont considérées comme voies de camionnage jour et nuit. C'est-à-dire la rue Saint-Patrick, il faut dire que si les camions passent là, c'est parce que les gens du quartier se sont mobilisés pour pas que ça passe sur la rue Centre, puis sur les rues résidentielles. Alors ça fait bien notre affaire que les camions passent sur Saint-Patrick. Par ailleurs, Wellington et Boisclair qui viennent fermer le triangle, sont aussi des voies de camionnage jour et nuit.

1580

Et on va devoir à un moment donné faire des choix, entre autres pour la rue Wellington, particulièrement pour la rue Wellington, parce que la rue Wellington c'est une rue qui est bordée d'une école, c'est une rue où il y a des commerces, c'est une rue où il y a des traverses d'écoliers, c'est une rue, dans le fond, c'est la rue qui desservirait si on atteignait une desserte adéquate, ça ne serait pas l'amélioration de la rue Wellington.

1585

Alors il va falloir que comme quartier que l'Arrondissement fasse des choix : ou la rue Wellington, c'est une rue commerciale, conviviale, c'est avec des places publiques, ou la rue Wellington s'intensifie comme voie de camionnage. Et c'est évidemment pas ce qu'on souhaite.

1590

Mais il y a un problème là, l'arrondissement lui-même nous annonce que la rue Wellington vient d'être retenue dans le cadre du PRAM, un programme pour la revitalisation des artères commerciales, mais par ailleurs, on vient proposer d'intensifier le camionnage sur la rue Wellington en ouvrant, en permettant une entrée qui serait l'entrée principale au site industriel des Cours Pointe-Saint-Charles. Alors il y a là quelque chose à discuter.

1595

On pense aussi que l'AMT par son mandat et l'importance des investissements publics dans son projet se doit de porter une attention particulière à l'enjeu du camionnage et de la circulation et aux contributions de son projet au développement du quartier.

1600

La façon dont, à l'heure actuelle, l'AMT semble se soustraire au processus de consultation, puis aux questions des citoyens, ça fait en sorte qu'on n'est pas capable de dégager effectivement une vision d'ensemble de ce qui va se développer sur ce site-là.

1605

Alors il va falloir...nous on les attend dans le détour. C'est clair qu'ils ne viendront pas s'installer comme si de rien n'était, avec de l'argent public, en étant pas plus préoccupés du lieu dans lequel, du milieu dans lequel ils viennent s'installer.

1610

Sur la question des usages dans la partie industrielle, la partie du milieu, j'ose pas dire *la viande dans la sandwich*, mais en tout cas, la partie qu'on connaît pas beaucoup non

1615 plus, il y a des choses qu'on sait, par ailleurs. Bon. À l'heure actuelle, l'Accord de  
développement entre le propriétaire et la Ville dit que : «... *le propriétaire doit déployer les*  
*meilleurs efforts pour faire en sorte qu'il y ait le moins de nuisances possibles...*» Mais il  
spécifie dans le même Accord de développement que : «...*cette expression n'entraîne*  
1620 *aucune obligation de résultat.*» Autrement dit, c'est comme si l'Arrondissement disait : on  
sait qu'il va y avoir des nuisances, on se fie à la bonne volonté du propriétaire pour les  
atténuer.

C'est une attitude qui nous semble périlleuse parce que, et les citoyens le savent, le  
propriétaire du site est en contravention par rapport aux usages et a été en contravention  
1625 par rapport aux usages. Les citoyens ont vécu de très près, de trop près, l'incendie du  
principal entrepôt du CN, où étaient illégalement amassées des quantités importantes de  
papier recyclé. Cet incendie-là aurait pu être catastrophique pour les résidants si ça n'avait  
pas été des conditions météo. Alors c'est normal que les résidants souhaitent un réel  
encadrement des usages par l'Arrondissement et veulent pouvoir s'assurer que les activités  
1630 prévues sur le site ne comportent pas de risques pour leur santé.

Bon. À l'heure actuelle, évidemment, on ne le sait pas qu'est-ce qui est en  
négociation, on ne sait pas qu'est-ce qui s'en vient, comme disait Karine Triollet d'Action-  
Gardien, tout ce qu'on sait c'est qu'on se prépare à accorder un zonage qui ressemble, de  
1635 ce qu'on en comprend, un peu à une carte blanche.

**Mme PAULA BUSH:**

La Clinique et les citoyens aussi ont des inquiétudes quant à la pérennité des  
1640 mesures de gestion des sols contaminés, parce que c'est pas mal contaminé chez nous. La  
Clinique souhaite donc que le propriétaire et l'Arrondissement informent les citoyens des  
mesures de gestion retenues et de leur fiabilité en gardant un souci de vulgarisation et  
d'accessibilité.

1645 Et un autre point qui nous préoccupe beaucoup à la Clinique, c'est le fait qu'on n'a  
pas eu à des informations plus fines quant à la typologie, à la grandeur des logements, ainsi  
qu'à une estimation des coûts des loyers, tant pour les logements en condos que pour les  
logements communautaires.

1650 À la Clinique on doit pouvoir évaluer la capacité réelle du projet, recevoir des  
familles, anticiper sur le type de besoins de services, en particulier, des services de santé  
de la future population. Parce que nous on doit être en mesure de prévoir à l'avance les  
services qu'on va devoir donner à la population qui s'en vient.

1655 On estime que dans ce projet l'offre de logements accessibles aux familles à faibles  
revenus ne sera pas suffisante pour répondre aux besoins de la population du quartier. Dans  
la mesure où tout nouveau développement contribue à l'augmentation du coût du loyer pour

1660 l'ensemble des logements privés, les gouvernements devront assurer les ressources nécessaires à la réalisation de nouveaux logements sociaux afin d'assurer le maintien des résidents dans leur quartier.

1665 Et c'est un problème à l'heure actuelle, même avec le coût des loyers qui augmente, puis ça va aller probablement de plus en plus en augmentant avec un projet de ce genre-là, puis on doit s'assurer qu'on maintient, puis même augmente la quantité de logements sociaux qu'on peut offrir.

1670 Enfin, dans la portion résidentielle du projet, l'enclavement des ruelles par les îlots d'habitation fermés et des rues cernées par les talus de sol contaminé sont préoccupants d'un point de vue de sécurité publique.

**Mme MIREILLE AUDET:**

1675 Ce que la Clinique Communautaire demande à l'Arrondissement, c'est d'être beaucoup plus vigilante et contraignant quant à l'application des normes, règles et lois, visant à protéger la santé et le bien-être de la population avec le propriétaire qui s'est placé en contravention à maintes reprises.

1680 On veut que l'Arrondissement fasse des outils de planification urbaine de meilleurs instruments de promotion de la santé, de la qualité de vie et du vivre-ensemble, afin d'intervenir en amont des problèmes.

1685 On veut que la Table de concertation Action-Gardien fasse partie du comité de vigilance mis sur pied en vertu de l'article 12 de l'Accord de développement. Pour l'instant, les citoyens et le milieu n'y sont pas représentés.

On veut que l'Accord de développement inclue des mécanismes pour informer la population du travail et des observations du comité de vigilance.

1690 On veut que le Parc de la Congrégation soit maintenu tel qu'il est, à l'endroit où il se trouve.

On veut que le calcul de la contribution pour fins de parcs s'applique aux trois portions du projet, pas strictement à la portion résidentielle.

1695 On veut que le camionnage à destination et en provenance du site, pour toute la période d'aménagement et de construction et pour les usages normaux du site se fasse via la rue Marc-Cantin.

1700 On veut que l'AMT assume ses responsabilités envers la communauté de Pointe-Saint-Charles en l'informant et en proposant une meilleure contribution au quartier.

On veut que le propriétaire et l'Arrondissement informent les citoyens des mesures de gestion des sols contaminés retenues et de leur fiabilité en gardant un souci de vulgarisation et d'accessibilité.

1705

Et finalement, on veut que les développeurs de logements précisent davantage leur offre de logements en termes de typologie, de grandeur et de coûts de loyer, pour pouvoir évaluer la capacité réelle du projet à recevoir des familles et anticiper sur le type de besoins de services, en particulier, de services de santé de la future population du secteur.

1710

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

Madame Audet, dans votre exposé, vous avez parlé à un moment donné de zonage «carte-blanche», en rapport avec la santé de la population, est-ce que dans les usages qui seraient permis, vous en voyez qui devraient être absolument interdits ?

1715

**Mme MIREILLE AUDET:**

Bon, comme plusieurs vous ont dit, on n'est pas des experts du zonage, mais ce qu'on souhaiterait, c'est des usages qui n'impliqueraient pas, par exemple, des odeurs, de la poussière, du bruit, des vibrations, évidemment des gaz ou des matières toxiques. On voudrait, autant que possible, éviter que les citoyens aient à être en contact avec de genre de produits ou d'effets ou de nuisances.

1720

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

D'accord. Dans vos demandes, il y a aussi de consacrer un certain pourcentage d'espaces verts dans les trois zones, l'AMT, la zone industrielle...pour ce qui est de l'AMT et la zone industrielle, c'est le même pourcentage, 10% de la superficie ou plus, est-ce que vous avez aussi des vues sur ce développement ?

1725

1730

**Mme MIREILLE AUDET:**

Oui, bien, à date, en tout cas, la norme, quand elle s'applique, quand il y a du terrain qui est cédé, c'est 10%. Dans ces cas-là, qu'est-ce qui pourrait être cédé et utile comme terrain, je le sais pas. Est-ce que ça serait une contribution monétaire à ce moment-là ?

1735

Une chose est certaine, c'est que le petit bout de stationnement qu'on voyait tantôt, en fait à l'heure actuelle, il n'appartient pas au Groupe Mach, le Groupe Mach prévoit de l'acheter. On a fait face à tellement de «si», que, puis on sait que si jamais ils l'achetaient, que si jamais ils le décontaminaient, que si jamais il était propice à de l'agriculture urbaine ou à l'usage collectif, est-ce qu'ils le céderaient à l'arrondissement ou aux citoyens ? Ça on ne le sait pas.

1740

1745 Ça fait beaucoup de «si», pour aucune garantie en bout de ligne en termes de résultat. Mais on pense que ça pourrait, ça serait possible qu'à même une contribution des deux parties industrielles on puisse financer la cession d'un terrain comme celui-là.

1750 Ce qu'on dit aussi, on en a moins parlé, mais on parlait d'îlots de chaleur tantôt, il y a des expériences fort intéressantes qui se font dans la région de Montréal, de verdissement, puis de perméabilisation des sols pour contrer les effets d'îlots de chaleur. Et on trouve que là-dedans, on sait que les fonctionnaires de l'Arrondissement sont conscients de ces enjeux-là. Et c'est pour ça qu'on comprend pas que dans l'Accord de développement, on soit pas plus précis sur ce qu'on demande et, en fait, on demande rien : on fait quelques suggestions et on laisse aller.

1755 Et à l'époque dans laquelle on est, je pense qu'on est, d'autres l'ont fait avant, et on doit aller dans ce sens-là, de pousser plus loin pour contribuer finalement à l'amélioration de la qualité de l'air et à l'amélioration de la qualité de vie, la négociation...on n'est pas contre ici qu'il y ait des espaces industriels, on n'est pas contre que le quartier se densifie, au contraire, quand on dit qu'un projet comme celui-là pourrait avoir du potentiel, on y croit, là. C'est...mais il y a des conditions pour ça et on pense que c'est l'Arrondissement qui doit poser ces conditions-là.

1760 Tant mieux si on a un propriétaire qui collabore. Il y a une pente à remonter là, mais on pense que l'Arrondissement puis la Ville doivent être proactifs. Nous on est prêts à travailler avec eux autres, on va collaborer avec eux et ils vont avoir l'appui de la Direction de la Santé publique aussi, c'est évident, s'ils veulent, dans le fond, pouvoir proposer des solutions qui soient innovantes puis judicieuses pour contribuer finalement à la qualité de leurs propres espaces, puis du milieu de vie dans lequel ils s'insèrent.

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

1775 Si je vous comprends bien, vous seriez satisfaits si l'Accord de développement prévoyait que dans les deux zones, AMT et industrielle, il y ait, par exemple, 10% d'espaces verts pour contre rles îlots de chaleur, entre autres ?

**Mme MIREILLE AUDET:**

1780 En fait, le 10%, habituellement c'est un 10% pour, dans le fond, pour la communauté. Il pourrait y avoir des deux. Il pourrait y avoir les deux, mais d'une façon ou d'une autre, même s'ils ne cédaient pas 10%, ils auraient la responsabilité de verdir leurs installations. Ça c'est clair.

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

1785

Mais c'est dans ce sens-là, parce que, on s'entend, que si c'est un développement industriel ou à l'AMT, par exemple, il n'est pas question de faire un parc là ?

**Mme MIREILLE AUDET:**

1790

Ben non, c'est ça.

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

1795

Alors, à ce moment-là, ça pourrait être tout simplement...

**Mme MIREILLE AUDET:**

1800

10% à ce moment-là...

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

...de verdure.

1805

**Mme MIREILLE AUDET:**

1810

Ou ça peut être une contribution financière pour entre autres acheter le petit bout de stationnement dont on parlait tantôt. L'Arrondissement le suggère habituellement, en tout cas, elle l'a déjà suggéré à des promoteurs, on l'a vu dans le cas du Nordelec. Ce qui est dommage, c'est que dans ce cas-là il y avait du terrain, le Nordelec aurait pu céder du terrain, ils amènent 1 200 nouveaux logements, puis il n'y aura pas de nouveaux espaces là. Mais pourquoi pas, dans ce cas-là, par rapport aux deux secteurs, deux portions industrielles où ils vont venir chercher une bonne partie du sol, pourquoi on trouverait pas des façons de rendre du sol à la population ?

1815

Ça c'est une chose. Et par ailleurs, que comme industriel, ils développent des manières peu coûteuses de verdir leurs installations, c'est une responsabilité qui leur incombe. Puis à date je ne vois même pas...il n'y a pas de mesures incitatives, il y a des suggestions, mais il n'y a surtout pas d'exigences en termes de normes, de moyens ou d'objectifs. Il n'y en a pas. Alors, ça c'est déplorable.

1820

En tout cas, on ne va pas, comme dirait ma mère «*Les bottines suivent pas les babines*».

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

1825

Merci.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

1830

Je vais retenir.

**Mme MIREILLE AUDET:**

Votre mère aussi ?

1835

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Il me reste à vous remercier, Mesdames, de votre présentation, merci beaucoup.

1840

J'invite les représentants du Comité bâtiment n°7, s'il vous plaît. Bonsoir, Messieurs, Dames. Je vais demander au responsable de s'identifier et de présenter les autres.

**Mme BLANDINE CHARBONNEAU:**

1845

Alors comme vous voyez, nous sommes trois : moi, Blandine Charbonneau, au nom de la Table Action-Gardien, ensuite, March Poddubiuk, architecte, et William Pluviose de la Fonderie Darling.

1850

Alors je vais commencer. Je crois que j'ai pas besoin de vous répéter ce que plusieurs mémoires ont dit aujourd'hui, je crois que vous avez bien saisi l'ampleur de l'importance pour les citoyens de Pointe-Saint-Charles en ce qui concerne les terrains du CN.

1855

Vous avez vu à quel point depuis 2003, c'est un sujet qui nous tient à cœur, pour affirmer à quel point c'est une occasion absolument incontournable de répondre à des besoins, d'améliorer notre quartier, d'améliorer l'environnement, de prolonger le quartier dans sa continuité, de renforcer l'identité du quartier, de respecter son histoire, de mettre en valeur le patrimoine, l'histoire et le sens des lieux, d'améliorer le paysage et aussi de, bien sûr, de créer des activités et créer de l'emploi.

1860

Alors le bâtiment n°7 ou le bâtiment du magasin, ç'a été identifié comme un lieu très intéressant pour répondre à ces besoins, justement, à ces besoins d'équipements, en services, en activités communautaires. Comme on vous l'a dit, les besoins sont importants, en particulier, dans le sud du quartier.

1865

1870 Le bâtiment n°7, ça permettrait de réaliser un certain nombre de ces activités, mais ce, sans concurrencer la rue Wellington, qui devrait également être revitalisée, puis il y a des démarches dans ce sens-là qui ont commencé avec l'Arrondissement. Ce qui est intéressant avec le bâtiment n°7, c'est sa localisation, à la jonction du quartier existant, du quartier projeté, à sa jonction aussi entre la zone résidentielle et la zone industrielle, il joue vraiment un emplacement, un rôle d'interface et c'est vraiment un emplacement très intéressant pour les services accessibles à toute la population.

1875 Surtout que pour le moment, dans ce qui nous est présenté dans le projet, les promoteurs ne se sont pas annoncés, ne se sont pas montrés intéressés pour réaliser des services et des commerces de proximité dans le projet.

1880 D'ailleurs, l'idée initiale était de démolir le bâtiment n°7, dans les premiers plans. C'est un des éléments qui a poussé la création du Comité dont vous voyez trois représentants, mais il y en a bien d'autres. L'idée de se réunir pour sauvegarder ce bâtiment et en faire un lieu pour des activités culturelles, sociales, communautaires.

1885 Bon, on a gagné la conservation du bâtiment, et c'est comme ça qu'on a commencé à réfléchir à ce qui pourrait devenir un projet cohérent et en réponse aux besoins. Donc, qui sont les groupes qui sont annoncés dans ce Comité ? Donc, la Fonderie Darling, la Table de concertation communautaire, les architectes, comme Marc Dubuc ou Peter Sijpkens, on a aussi le Centre social autogéré, le Club populaire des consommateurs qui est porteur du volet «Agriculture urbaine» et on a aussi d'autres citoyens, citoyennes du quartier, groupes, et c'est un projet qui en est qu'à ses premiers balbutiements.

1890 Donc, c'est sûr qu'il pourrait y avoir d'autres organismes, d'autres individus qui se joindront dans les semaines ou les années à venir. Et puis pour tout ça, on est accompagné par le réseau qui nous aide à réfléchir à toute la manière dont on doit monter ce projet. Donc, les espaces sont tellement immenses dans le bâtiment, que toutes les activités, presque, y sont possibles.

1900 On a commencé à envisager quelques-unes qui seraient réalisables, donc des ateliers d'artistes qui seraient assez réalisables peut-être à plus court terme ; une galerie d'art ; ça pourrait être aussi des salles d'exposition ; un café-théâtre ; il pourrait y avoir des lieux de formation et d'apprentissage pour tous, pour les adultes comme pour les plus jeunes ; il pourrait y avoir des espaces aussi pour les artisans, des espaces où on pourrait réparer des choses, fabriquer des choses ; il pourrait y avoir une garderie ; il pourrait y avoir des activités, comme je l'ai dit, liées à l'agriculture urbaine .

1905 Les besoins sont grands dans notre quartier, puis en plus c'est pas les idées qui nous manquent. Donc, la conversion du bâtiment, c'est vraiment une occasion qu'on doit saisir pour répondre à tous ces besoins, puis je crois que toute la réflexion dont on vous a fait part aujourd'hui puis dans les dernières semaines, que ce soit dans le cadre de l'OPA,

1910 de toute la réflexion qui se fait à Pointe-Saint-Charles, je crois que ça vous démontre à quel point c'est un projet qui a sa place, qui est légitime et qui doit être réalisé.

Donc, c'est vraiment une façon parmi d'autres d'arriver à l'amélioration des conditions de vie dans le quartier.

1915 C'est maintenant William de la Fonderie qui va prendre la parole.

**M. WILLIAM PLUVIOSE:**

1920 Donc, bonsoir. Donc, je représente Quartier Éphémère, qui est organisme à but non lucratif et nous gérons la Fonderie Darling qui est un bâtiment qui était voué à la destruction en 98, qu'on a réussi à sauvegarder et transformer en un lieu de diffusion, de création, avec 8 ateliers de création pour des artistes montréalais ; on a trois ateliers-résidence, dans le cas de partenariat avec différents conseils des arts et des entités gouvernementales étrangères.

1925 On voit dans la possibilité du Bâtiment n°7, bon, premièrement, on vise une sauvegarde du patrimoine, ce qui est très important, ce qui fait partie de notre mission également, mais on pense qu'en se joignant avec des groupes communautaires, on aura une dynamique encore plus forte et définitivement qu'il y aura une amélioration des conditions de vie des gens dans le quartier.

1930 Comme Blandine le mentionnait, ce bâtiment est vraiment situé de façon très intéressante pour faire une zone tampon entre des activités industrielles et des activités résidentielles, et je crois que ça c'est très important justement, qu'on ait des zones tampons avec un milieu créatif, avec des gens qui vont chercher à trouver des moyens de pouvoir améliorer la qualité de vie, justement, en tentant des expériences ou même, à la Fonderie on tenait des expériences de murs végétaux, on projette un toit vert pour 2010-2011. Donc, c'est encore des expériences qu'on pourra continuer à faire au sein de la Pointe-Saint-Charles, dans le cadre de l'acquisition de ce bâtiment.

1940 On est, comme Blandine disait, nous on est peut-être ceux qui pourraient emménager le plus rapidement dans le bâtiment. On a déjà entamé des pourparlers assez sérieux avec le promoteur, qui considère notre venue comme très intéressante.

1945 Malheureusement, on ne prévoit pas d'occupation avant le printemps 2010. Il y a la question électorale qui semble avoir ralenti un peu les ardeurs, parce qu'on se préparait pour peut-être être capable d'emménager à la fin octobre, et on repousse le tout pour le printemps. Mais on a de bonnes assurances de la part du promoteur qui veut aller de l'avant avec ce projet-là.

1950 On a fait nos preuves nous mêmes dans le quartier au Faubourg des Récollets où on est, et on a pu démontrer que la chose est tout à fait viable. On a déjà un bassin d'artistes

1955 qui sont intéressés à entrer. J'ai même des artistes qui sont présentement à la Fonderie, qui ont des baux, mais qui résident à Pointe-Saint-Charles et qui veulent définitivement venir se joindre, participer à la création, à la fondation de ce lieu qui pourrait vraiment devenir quelque chose de très, très intéressant pour eux, parce qu'ils bâtiraient un nouveau lieu et avec notre expertise, leurs talents, on pourrait faire en sorte que ça devienne également pour la Pointe un poumon culturel, on pourrait dire, une nouveauté, quelque chose qui ferait en sorte que le quartier ne serait qu'embelli par la présence des artistes et des groupes communautaires.

1960 Le propriétaire en ce moment est un peu froid à l'idée de pouvoir céder à long terme le bâtiment. On a entamé des discussions pour un bail de 5 ans, mais je vous dirais que si on est capable de faire nos preuves et qu'on réussisse à faire en sorte avec l'Arrondissement qu'il y ait une politique culturelle qui englobe ce bâtiment, c'est vraiment pas impossible que  
1965 le propriétaire le cède de façon définitive et irrévocable aux citoyens de Pointe-Saint-Charles.

1970 Le regroupement qu'on est en train de constituer, c'est à nous, dont la Fonderie Darling ferait partie, serait également un organisme à but non lucratif ou une coopérative. On serait peut-être moins interventionniste.

1975 On voudrait que les gens qui sont sur les lieux se prennent un peu plus en charge, parce qu'à la Fonderie, à cause de la dynamique qui s'est installée, puisqu'on avait payé pour la réfection totale. On parle d'un projet qui avait coûté en tout et partout plus de 4 millions de dollars, on ne pense pas approcher les autorités publiques pour autant de fonds ; donc, les artistes, eux sont prêts à contribuer eux-mêmes pour justement la réfection puis la mise en place de ces ateliers.

1980 La condition actuelle, justement, des ateliers est encore très bonne, puis je pourrais vous laisser Marc ici, de l'O.E.U.F. , vous dire un peu plus par rapport à comment est-ce que justement on peut envisager une occupation aussi rapide, compte tenu de l'état du bâtiment. Je crois qu'il faut que ce projet de Bâtiment n°7 voit le jour, mais il faut pas non plus que ça voit le jour au détriment des intérêts des gens du quartier.

1985 Je crois que ça va être un processus de conciliation, et que le propriétaire a des choses à arranger pour être sûr que ça puisse convenir à tout le monde. Mais personnellement avec mes propres... comment on pourrait dire, interventions auprès des représentants du propriétaire, il y a une certaine ouverture d'esprit. Je ne parle pas du Groupe Samcon, mais je parle vraiment du Groupe Mach, où je pense qu'on peut peut-être  
1990 un peu plus les encourager à être conciliants dans certaines de leurs approches.

Je vous remercie.

**M. MARK PODDUKIUK:**

1995 Juste quelques commentaires à ajouter. En premier, on a le Conseil du patrimoine à remercier pour avoir suggérer fortement la conservation de ce bâtiment, pour plusieurs raisons. Je pense qu'en effet on a remarqué, comme Blandine a mentionné, et William aussi, en effet le rôle que le bâtiment peut jouer, en effet comme transition, littéralement comme point de transition entre les usages résidentiels et le projet commercial et industriel.

2000 Je pense en effet à un autre avantage, c'est l'alignement et l'intégration qu'on a fait du bâtiment par rapport à la trame urbaine résidentielle du quartier déjà existant. On a fait, c'est déjà aligné. Avec la trame, c'est un grand avantage.

2005 Je pense que historiquement, oui, on a fait, c'est aussi un des premiers, sinon pas la première construction de CN sur le site. Parce qu'on a fait la première partie du bâtiment date de 1924 et le CN a été créée en 1923, alors c'est vraiment une des premières constructions sur le site.

2010 Quelques commentaires généralement par rapport au bâtiment. C'est un bâtiment linéaire d'une profondeur convenable pour des usages commerciaux, bureaux et équipements collectifs. Une profondeur d'approximativement 22 mètres qui dépasse légèrement peut-être l'idéal pour le résidentiel, mais qui convient bien aux autres usages.

2015 C'est une construction très robuste conçue pour des charges élevées. C'est un hybride de différents types de construction en acier, en gros bois et en béton, avec une fenestration très abondante, en effet qui sera certainement avantageux pour plusieurs usages, particulièrement pour l'usage qu'on appelle ateliers d'artistes.

2020 Il y a un accès direct déjà existant à partir de la rue Le Ber, en effet, qui peut être facilement aménagé. Le bâtiment est divisé en compartiments qui permettront des usages multiples avec des accès distincts. Alors ça permet peut-être la possibilité, en effet, de faire des usages multiples qui sont reliés ensemble ou qui peut avoir leur propre porte extérieure indépendante. Alors c'est vraiment ouvert à plusieurs possibilités.

2025 Il y en a trois étapes de construction : 1924, 1930 et 1946. La partie en avant et la partie en arrière sont construites en béton, qui se prête particulièrement à certains usages, en effet particulièrement reliés à des équipements collectifs. La partie en arrière, ce qu'on appelle le *oil storage*, en effet peut accommoder des espaces d'expositions et de performances, à cause de sa double hauteur. Alors, il y a un espace qui peut être...

2030 Mais je pense que c'est important à remarquer en effet quand même, selon le plan tel que présenté en ce moment, cet espace, cette partie du bâtiment, c'est peu accessible. Alors je pense, qu'il y en a le potentiel, on a fait de l'usage plus public de cette partie du

2035 bâtiment, mais en ce moment, c'est mal placé en termes des accès, alors je pense que ça doit être étudié plus en détail.

2040 On a eu l'opportunité de visiter le bâtiment et de commencer une documentation. Moi je peux vous le dire, à court terme, on a prévu certains travaux nécessaires, en effet, qu'on a déjà commencé à discuter avec le promoteur, particulièrement pour une occupation à court terme pour des ateliers d'artistes, mais en effet le bâtiment est généralement en assez bon état. Je pense, qu'en effet c'est surtout des systèmes de chauffage, ventilation, électricité et le manque de plomberie, qui sont le plus problématique, parce que généralement ils étaient complètement fermés et enlevés, ces systèmes

2045 Il y a en a des réparations à la maçonnerie à faire sur le mur nord en particulier, et le remplacement probablement de la couverture. Mais structurellement, on a demandé l'avis d'un ingénieur en structure, en effet, structurellement le bâtiment est en très bon état.

2050 Il y aura aussi certains travaux, en effet, pour s'assurer de la conformité des *compartmentalisations* du bâtiment, mais généralement la façon que c'est déjà construit, ça s'apprête facilement en effet à l'usage qu'on avait à court terme.

Merci.

2055 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2060 Merci. Une chose qui me frappe, Monsieur Pluviose, c'est, vous êtes à peu près le seul dans les intervenants qui sont venus avant vous, vous semblez avoir établi une relation de confiance avec le promoteur, alors que règle générale les gens manifestent plutôt de la réticence à cet égard ?

**M. WILLIAM PLUVIOSE:**

2065 Confiance, c'est peut-être un grand mot de... certains pourront peut-être dire...

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Ou de collaboration.

2070 **M. WILLIAM PLUVIOSE:**

2075 Je parle de collaboration. Je pense que la façon dont ça c'est fait, c'est sûr que le groupement avait des torts, ils ont cherché à détruire le bâtiment. Ils ont été mis au pas. On les a approchés nous, la Fonderie Darling, pour leur proposer ce projet-là, parce qu'ils avaient absolument rien, ils n'étaient pas obligés non plus de nous écouter et ils nous ont écoutés, et on a quand même, on est allé loin dans la négociation du bail tel qu'il est en ce moment.

2080 On parle de quand même, ça s'est échelonné sur plus de deux mois presque, la conclusion du bail, finalement va se faire une fois probablement les audiences terminées, une fois le rapport déposé, c'est un peu pour ça, là. Mais ils semblent vraiment ouverts à justement, pour eux, ça les aide à redorer leur image mais, comme je dis, il ne faut pas que ça se fasse sur le dos d'une population.

2085 C'est pour ça que je pense que si...ce sont des hommes d'affaires, on en peut pas leur enlever ça, donc ils n'ont pas les mêmes intérêts.

2090 Mais je crois que les deux peuvent se concilier. Pour avoir été dans les affaires, pour être dans l'artistique, je crois que les deux peuvent se concilier.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Très bien, merci.

2095 **M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

2100 À côté de ce Bâtiment n°7, il existe un autre bâtiment qui est à peu près 10-15 mètres de ça et qui semble faire partie de ce complexe-là, est-ce qu'il y a des discussions avec le promoteur concernant l'usage de ce petit bâtiment ou est-ce que vous mêmes avez des visées dessus ?

**M. WILLIAM PLUVIOSE:**

2105 Bien, comme tel, le bâtiment pourrait également faire partie du bail. Ce qu'on avait comme visée, on se disait que, bon, on ne voulait pas tout de suite le reconverter en ateliers, mais par contre, on sait qu'il y a certains artistes qui cherchent des endroits un peu particuliers pour faire des tournages vidéo de performance. Donc, c'est un peu par rapport à ça qu'on se disait qu'à court terme il pourrait aider certains artistes dans le développement de certaines créations.

2110 Mais à part ça, on n'a pas été plus loin, parce qu'on veut quand même se concentrer sur le fait qu'il y a des travaux à effectuer dans l'autre bâtiment. On veut que le propriétaire nous le donne dans un certain état. Ce qu'il semble être prêt à faire, puisque lui-même a fait des évaluations. Là, c'est une question de justement la rapidité avec laquelle il peut ouvrir son portefeuille pour effectuer les réparations. C'est un peu ça.

2115 **M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

D'accord.

2120

**Mme BLANDINE CHARBONNEAU:**

2125 En fait, à la base, c'était un seul et même bâtiment, ce que vous avez nommé le petit  
bâtiment au fond, c'était un seul et même bâtiment avec la grande partie du Bâtiment n°7, et  
bon, en février dernier, le propriétaire a justement procédé à une démolition du segment qui  
séparait les deux parties de l'immeuble, sous prétexte que c'était une partie fort abîmée. Il a  
quand même procédé sans avoir de permis de l'Arrondissement. Il a procédé pendant la fin  
de semaine. Donc, c'était une partie très abîmée, en effet, mais qui maintenant nous amène  
à avoir deux bâtiments qui sont séparés.

2130

Mais, comme a dit Mark, c'est un bâtiment qui est fait en compartiments, donc c'est  
pour ça qu'on a des segments qui sont assez différenciés les uns des autres.

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

2135

Merci.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2140

Alors merci et bravo en tout cas pour l'initiative que vous avez prise et pour l'attention  
que vous portez sur la place de l'art et l'élément de transition que ça fait entre la partie  
industrielle/commerciale et la partie plus résidentielle. En tout cas, c'est un regard que nous  
trouvons extrêmement intéressant. Merci beaucoup.

2145

J'invite maintenant le Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, s'il  
vous plaît. Si je comprends bien, vous êtes Monsieur Donald Nolet.

**M. DONALD NOLET:**

2150

Oui, c'est bien ça.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2155

Bonsoir, Monsieur.

**M. DONALD NOLET:**

2160

Bonsoir, Messieurs, et bonsoir à tout le monde, merci de votre patience indéfinie. Le  
Carrefour pour rédiger le mémoire s'est posé une seule question qui est finalement le titre  
de notre mémoire. C'est, est-ce que le développement des terrains du CN, ça va améliorer  
ou ça va nuire aux conditions de vie de la population actuelle du quartier ? On a souligné le  
mot «actuelle», pour bien se faire comprendre.

2165 En introduction, permettez-moi de vous parler brièvement du Carrefour, qui est un  
 2170 centre d'éducation populaire où il y a plus de 150 adultes qui participent de façon régulière à  
 une quinzaine d'ateliers qui sont gratuits, à des comités et des activités spéciales. C'est un  
 lieu d'apprentissages, d'informations, d'échanges et de discussions, pour les adultes. Dans  
 la mission du Carrefour, on parle de valeurs, comme celle de la justice sociale, celle de la  
 solidarité et on parle de priorités, comme la lutte à la pauvreté et à l'exclusion et du maintien  
 des gens dans le quartier.

2175 Peut-être terminer cette introduction en vous disant quelques éléments qui se sont  
 passés au Carrefour par rapport justement au dossier du développement des terrains du  
 CN. Dans chacun des ateliers qu'on tient, il y a une période, qu'on appelle, d'animation  
 sociale, où on a demandé aux personnes, aux habitants du quartier, c'était quoi dans le  
 projet de développement des terrains du CN, c'était quoi, eux, leurs préoccupations.

2180 Brièvement, des préoccupations sont les suivantes et par ordre d'importance.  
 Le logement social, ce qui les préoccupait aussi, c'était la proposition d'avoir un zonage  
 industriel large qui a été qualifié par des personnes comme du mystère industriel, en voulant  
 dire que justement c'est pas défini, et on sait pas donc...les préoccupations c'était de savoir  
 quelles nuisances viendraient de ces activités industrielles.

2185 Les gens ont parlé de l'amélioration du transport en commun et des commerces  
 alimentaires, ainsi que de la contamination des sols et de la manière qu'ils sont proposés  
 d'être traités.

2190 L'autre élément qui est arrivé au Carrefour par rapport à ce dossier-là, c'est qu'il y a  
 eu un comité de participants qui a été formé et qui ont, eux, dans une première activité,  
 parce qu'en fait on n'avait pas beaucoup de temps, dans une première activité ils ont  
 fabriqué des pancartes et un baluchon où on peut lire les mots «*Déportation des pauvres*».  
 Je vais y revenir tantôt dans ma présentation, mais ce que j'invite aussi tout le monde à aller  
 voir ces documents-là qui ont été transmis à l'Office et qui devraient être sur le site de  
 l'Office. Et évidemment le Carrefour a soutenu la participation du plus grand nombre de  
 2195 citoyen à participer aux audiences.

2200 Comme premier point, après cette introduction-là, on a commencé par faire une liste  
 de points positifs qu'on trouvait au Carrefour par rapport au projet. Le premier, c'est les 210  
 logements sociaux, ensuite on a vu que les nouvelles rues prolongent le quartier existant et  
 que c'était une des demandes de l'OPA, dont on a parlé tantôt, donc une demande des  
 citoyens qui s'étaient penché avant le projet sur ce qu'ils voulaient comme quartier, comme  
 développement de quartier.

2205 On considère aussi que l'occupation des terrains par l'AMT et l'AMP, qui sont deux  
 organismes qui s'occupent de trains, que ça permet de conserver la vocation historique  
 ferroviaire du quartier.

2210           Autre point positif, comme on vient d'entendre parler, c'est le Bâtiment n°7 qui ne sera pas démolie et la possibilité que le bâtiment soit cédé pour des services artistiques et communautaires - et ici, on a souligné le mot «possibilité».

                  Finalement, la concertation avant les pré-consultations qui a permis finalement certains points positifs, le fait que toutes les parties ont pu se parler.

2215           La deuxième chose qu'on a faite, c'est une liste du manque d'information qu'il y avait sur le projet. Plusieurs ont été mentionnés, mais je vous lis brièvement, je vous fais part brièvement de la liste. Il y a l'AMT qui n'a fourni aucun document sur son projet. Le promoteur n'a pas présenté d'études sur le bruit que pourraient occasionner les activités industrielles. On a aucun document sur l'amélioration du transport en commun. Aucun  
2220 document de la DSP ou d'autres organismes sur l'impact du projet du fait qu'il y aurait plus d'autos, plus d'industries, plus de pollution, donc sur la santé du quartier, comme ç'a été mentionné d'ailleurs par la Clinique.

2225           Pour le Bâtiment n°7, comme ç'a été parlé tantôt, il y a des négociations et les gens concernés espèrent que ça va aboutir, mais la réalité c'est qu'au moment où on se parle, il y a aucun bail, il y a pas de bail de signé.

2230           Pour les logements sociaux, le promoteur a parlé de vendre les terrains à environ le tiers du prix du marché, mais ça c'est une promesse, il y a aucun document existant pour le prouver.

2235           Le promoteur a dit qu'il a une offre d'achat sur une partie du terrain appartenant au CN où il veut proposer des jardins communautaires, mais il y a pas de documents qui ont été déposés sur cette offre d'achat-là.

2240           La position du promoteur pour le développement de la partie industrielle, ce qu'on comprend c'est que lui, et la Ville a accepté, l'Arrondissement a accepté un zonage très large et, en fait, c'est ça, il n'y a aucune étude ni préoccupation sur la cohabitation entre la zone industrielle et la zone résidentielle.

2245           L'Arrondissement nous a déjà dit qu'elle travaille à un plan d'ensemble pour le transport du quartier, on ne l'a pas vu, il n'est pas terminé, je pense qu'il n'est même pas commencé. L'étude de la circulation, à l'avis de plusieurs, l'étude de circulation, à cause du projet, qui a été déposée ici, n'est pas crédible de l'avis de plusieurs.

                  Les rapports d'enquête des pompiers et des policiers ne sont pas rendus publics par rapport à l'incendie, évidemment.

2250 Et par rapport au 60% des logements...bien, il y a 60% des logements qui ne sont pas définis, dans le sens qu'il y a 25% qui est proposé en logements sociaux et communautaires et après un 15% de logements abordables. Donc, ça laisse donc 60% de logements qui sont pas définis ; aucun document, mettons précis, qui décrit le genre de logements et qui qualifie les logements.

2255 Donc, en conclusion de tout ça. Ce qu'on dit, c'est que c'est pas possible pour nous de répondre en l'absence de tous ces documents-là, de tous ces faits-là, c'est pas possible pour le Carrefour de répondre à la question qu'on a posée dans le titre : est-ce que le développement des terrains peut améliorer ou nuire les conditions de vie de la population actuelle ? Et on pense que c'est la même chose pour la Ville ou l'Arrondissement, avant de  
2260 prendre une décision, ils devraient attendre finalement d'avoir obtenu l'ensemble des documents nécessaires, puis en plus, j'ai entendu au cours des autres présentations qu'il y avait aussi d'autres données qui étaient manquantes. En fait, ce qu'on dit, c'est qu'on demande un moratoire pour que la Ville puisse prendre une décision éclairée.

2265 Par la suite, on a pris comme les principales propositions des promoteurs et on s'est demandé si elles allaient améliorer les conditions de vie ou les détériorer ou s'il manquait des informations pour qu'on puisse se prononcer sur le sujet. Je ne vais pas reprendre l'ensemble des sujets parce que le temps passe et on voudrait bien finir à un moment donné. Mais je vais ne prendre quelques-uns comme à titre d'exemple.

2270 La proposition de construire 210 logements sociaux, pour nous le logement social c'est la mesure qui améliore le plus les conditions de vie du monde, tout simplement parce qu'en payant un logement moins cher, pour les personnes moins fortunées, ça fait qu'il leur reste de l'argent pour les autres besoins de base. Et, en fait, ce qu'on dit, c'est que ça  
2275 minimise l'effet «baluchon», dont j'ai parlé tantôt, donc ça diminue l'obligation pour les personnes plus pauvres d'être obligées de déménager, de changer de quartier, justement, parce que...à cause de l'augmentation des loyers.

2280 Au niveau, toujours de la même proposition des logements sociaux, au niveau de la détérioration des conditions de vie, ce qu'on a à dire, c'est que la conservation, on sait que ce qui est proposé dans le projet c'est qu'ils soient tous concentrés dans le sud du projet, si ma géographie est bonne, et ça, ça augmente l'effet ghetto.

2285 Le deuxième élément, toujours pas rapport aux logements sociaux, ce qu'on a à dire, c'est que selon nous, comme pour d'autres organismes du milieu, même si 25% c'est déjà beau, il reste que le besoin réel se situe beaucoup plus alentour de 40%. Comme preuve de ça, on sait qu'au projet Saint-Charles on peut compter 1 243 ménages en attente d'un logement social, alors c'est sûr que 210, ça vient pas combler l'ensemble des besoins et c'est très loin.

2290

2295 L'autre élément, c'est que ce qu'on comprend comment que ça vient détériorer le fait qu'il y ait pas suffisamment de logements sociaux, comment ça vient détériorer les conditions de vie. C'est que, dans le fond, il se construit beaucoup de condos ces dernières années, et avant le taux de logement social à Pointe-Saint-Charles était 40%, il est maintenant à 36%, et quand les projets du CN seront réalisés et celui du Nordelec, ce taux va tomber alentour de 32%. Alors, c'est ça, pour nous, dans le fond, de réclamer plus de logements sociaux, c'est un moyen, finalement, pas d'arrêter, mais de freiner, de mettre un frein à l'embourgeoisement et, comme on le disait tantôt, aussi à la déportation des personnes pauvres.

2300 Pour nous, c'est comme le cœur de ce débat-là, c'est dans le fond de se demander est-ce que les personnes les moins fortunées ont encore le droit de rester à Pointe-Saint-Charles, et évidemment que notre réponse c'est oui.

2305 Je vais sauter tout de suite à un résumé des propositions que le Carrefour propose. D'abord, comme ç'a été dit tantôt, que la Ville attende d'avoir obtenu l'ensemble des documents nécessaires avant de prendre une décision éclairée.

2310 Deuxième proposition, la mise en place immédiate du comité-suivi incluant Action-Gardien. Et pour nous, à l'arrière de tout ça, c'est une question comme de démocratie et on veut noter que lorsqu'il y a eu les... bien avant les consultations, il y a eu des rencontres, il y a eu, justement, un comité qui a été formé, où tous les intervenants se rencontraient, ça incluait Action-Gardien, ça incluait RESO, ça incluait Bâtir son quartier, ça incluait évidemment les promoteurs et l'Arrondissement. Alors, on sait que dans les documents, 2315 actuellement, tous les intervenants qui étaient là avant, sont encore proposés, sauf qu'on a, je ne sais pas vraiment pour quelle raison, on a exclu Action-Gardien.

2320 Ce qui est prévu c'est la mise en place du comité de suivi après qu'il y aura eu du changement de zonage, donc après que le projet aura été approuvé par la Ville. Nous ce qu'on demande c'est la mise en place immédiate du comité de suivi, parce que, tu sais, quand je disais que c'était une question de démocratie, c'est qu'on veut pas, on veut pas être exclu de tout ce qui reste à faire, puis un moment donné apprendre aux nouvelles que c'est trop tard, c'est passé, là. Dans le fond, c'est une des positions principales du Carrefour, on veut que les citoyens aient leur mot à dire dans ce projet-là.

2325 Autre recommandation. La construction de la seule entrée des camions par Marc-Cantin, sauf entrée et sortie d'urgence, ça, avant le début des travaux et de la préservation du Parc Congrégation. Nous demandons qu'un zonage industriel plus ciblé et par secteur, ça pourrait être, la zone industrielle pourrait être divisée en partie et en secteurs.

2330 Même si monsieur le commissaire Hamelin me pose la question tantôt, qu'est-ce qu'on voit comme... je vais tout de suite lui répondre que nous on pense, nous ce qu'on est capable, les citoyens et les groupes, ce qu'on est capable de vous dire, c'est quelles

2335 nuisances qu'on ne veut pas avoir proche d'une zone résidentielle, mais on pense que c'est la tâche de la Ville et de l'Arrondissement et des élus avec les experts, qu'eux ont, de voir à proposer un projet qui respecterait les nuisances qu'on ne veut pas.

2340 Autre proposition. Que dans les accords de développement soient inclus, pour le Bâtiment n°7, un bail gratuit pour 5 ans ; en d'autres mots, on veut pas que ça arrive après, mais avant. Et une cession du bâtiment à une corporation formée à cet effet.

2345 Ce qu'on demande aussi, c'est qu'il n'y ait pas de condos «de luxe». L'idée, évidemment, par rapport aux condos de luxe, dans le fond, les condos de luxe, comme c'est le cas d'un projet ici qui s'appelle la Redpath, ça a deux effets sur le quartier. Le premier effet, c'est que ça fait augmenter le prix des logements alentour et le prix, par conséquent, des loyers. Et le deuxième effet, c'est que ça ne favorise pas l'intégration avec la population actuelle du quartier.

2350 Dans l'exemple, dans notre langage nous ici, ce qu'on dit, c'est que les projets comme la Redpath, ça tourne le dos au quartier ; c'est-à-dire que c'est des gens qui vivent là, mais ils sont plus orientés vers je dirais l'autre bord du Canal, ils viennent ici, mais sans vraiment magasiner ou s'intégrer dans le reste du quartier.

2355 Je termine avec une conclusion, qui est une question. Sommes-nous des immobilistes ? Après l'abandon du projet de déménagement du casino à Pointe-Saint-Charles, Lucien Bouchard et les *Lucides* ont qualifié les citoyens et les groupes communautaires du quartier «d'immobilistes», ce qui veut dire d'opposés au développement et d'opposés au progrès.

2360 Oui, nous refusons des projets qui viennent détériorer les conditions de vie des citoyens. Dans le cas présent, nous proposons des changements au projet pour améliorer les conditions de vie. Derrière le débat des *Lucides* se cache pour nous le débat de la démocratie. Selon eux, dans les projets de développement économique, seuls les promoteurs et les élus devraient décider ; selon nous, la population doit être partie prenante des débats, pas seulement dans les consultations.

2370 Nous voulons une vraie démocratie économique. C'est pourquoi nous avons proposé la mise en place immédiate du comité de suivi. Jusqu'ici on considère que les élus ont été sourds aux demandes des citoyens et ouverts aux demandes des promoteurs.

2375 Notre espoir démocratique est qu'ils entendent et prennent partie en faveur d'un développement qui va rendre meilleure la vie de tous les citoyens, ceux actuels et ceux à venir. Si nos espoirs sont déçus par les élus, le Carrefour sera là pour mobiliser des citoyens dans des actions pour obtenir un projet qui respecte nos besoins.

Merci.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2380 Merci, Monsieur Nolet. Juste une question qui apparaît : vous parliez tantôt de la proportion, vous parliez d'une proportion de gens à faibles revenus de 40%, à 35%, à 32%...

**M. DONALD NOLET:**

2385 Juste, ce que je parlais c'est du taux de logement social, c'était pas du taux de personnes à faibles revenus.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2390 Ça va, je m'excuse, c'est du taux de logement social. Par ailleurs, évidemment, ces nouvelles constructions amènent un afflux de population, un afflux de logements, alors la proportion diminue, mais ça ne veut pas nécessairement dire qu'il y en a moins au total.

2395 J'essaie de comprendre le raisonnement qui est derrière ça. Est-ce qu'il faut absolument que la proportion soit toujours la même s'il y a un afflux et une nouvelle offre de logements plus large ? Je comprends l'argumentation sur le luxe, la construction de luxe, mais dans un objectif de mixité, est-il nécessaire que la proportion soit toujours la même ?

**M. DONALD NOLET:**

2400 Bien, pour moi c'est clair. La réponse c'est non. Dans le fond, l'enjeu primordial qu'il y a en arrière de tout ça c'est, est-ce que les personnes plus pauvres vont avoir des logements ou ils vont être obligés de déménager de quartier. Puis pour moi ce qui est clair, c'est qu'actuellement, même en en construisant 210, il y a pas assez de place pour les 1 243 ménages qui sont en attente.

2405

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Et si rien ne se construit, les 200 ménages sont toujours en attente ?

2410 **M. DONALD NOLET:**

Évidemment, mais ce qui en arrière...c'est sûr que c'est clair, si il y a zéro construction, il a 210 ménages de plus qui vont être en attente. Mais l'idée c'est...l'idée qu'il y a en arrière de tout ça, c'est qu'on tente d'obtenir...il y en a pas assez, finalement, de logements sociaux, c'est ça le débat de fond, la question de fond. C'est que 210 n'est pas suffisant.

2415

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2420                   Donc, vous souhaiteriez une proportion beaucoup plus grande de logements sociaux ?

**M. DONALD NOLET:**

2425                   Exact.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Très bien. Merci, Monsieur Nolet.

2430                   J'ai eu pitié de mon collègue commissaire, c'est de moi que je vais avoir pitié, deux minutes de pause et on se retrouve avec le Groupe RESO.

PAUSE...REPRISE

2435                   **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

J'invite le représentant de RESO, s'il vous plaît. Monsieur Pierre Morrissette. - Alors je vous remercie de votre attention, un petit effort, tantôt il y avait des bruits qui nuisaient à l'audition - Bonsoir, Monsieur Morrissette.

2440

**M. PIERRE MORRISSETTE:**

Bonsoir, Monsieur le Président. Merci de me donner le privilège de parler en dernier.

2445                   **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Non, vous n'êtes pas le dernier, il y en a un autre après vous.

**M. PIERRE MORRISSETTE:**

2450

Il en reste encore. O.K. Je vais essayer de ne pas abuser de mon temps, de toute façon.

2455

Alors, le RESO c'est une corporation de développement économique communautaire qui travaille depuis 25 ans à la revitalisation des quartiers du Sud-Ouest, donc Pointe-Saint-Charles, St-Henri, Petite-Bourgogne, Griffintown, Emard et Saint-Paul. Le RESO c'est un organisme autonome à but non lucratif qui est administré par un conseil d'administration, qui est composé de représentants des différents acteurs socio-économiques du Sud-Ouest, donc des gens d'affaires, des gens d'économie sociale, d'organismes communautaires,

2460 syndicats, institutions de la santé et de l'éducation, des acteurs culturels et des participants à nos activités d'aide à l'emploi.

2465 La mission du RESO, et je termine avec ça pour le RESO, c'est de regrouper la communauté du Sud-Ouest autour de stratégies de projets de développement pour qu'elle participe activement à bâtir son avenir économique, social et culturel, dans une perspective durable et équitable en misant sur l'engagement et la concertation de la population des acteurs sociaux et économiques.

2470 Depuis sa création, le RESO, on peut dire ça, est intervenue à plusieurs reprises pour consolider l'activité économique sur le site des ateliers du CN, à l'époque où ils étaient en activité et à la relancer depuis la fermeture d'Alstom en 2003. Alors je vous fais grâce de toutes les interventions qu'il y a eu au cours des 25 dernières années, mais c'est un site à cause, évidemment, de l'emploi que ça peut générer qui nous a toujours préoccupé au plus haut point, et depuis que les activités d'Alstom ont cessé, on a toujours insisté pour non  
2475 seulement maintenir la vocation d'emploi, mais aussi on a insisté pour dire qu'il y a encore une place à Montréal pour des activités ferroviaires avec le développement des réseaux du train de banlieue, avec le métro.

2480 En fait, à une époque, on pensait qu'à Montréal il fallait éliminer tous ces grandes infrastructures ferroviaires qui ont fait, finalement, le cœur industriel du Canada pendant des années, et aujourd'hui, on se rend compte qu'il y a encore de la place pour ça, mais il y en a de moins en moins et la cour du CN à Pointe-Saint-Charles, les ateliers de Pointe-Saint-Charles représentent un des seuls endroits qui restent maintenant à Montréal pour continuer cette vocation d'entretien et éventuellement peut-être de fabrication de matériel ferroviaire.

2485 Le concept d'aménagement, on nous présente un concept, un plan d'ensemble basé sur des principes qui ont été discuté l'hiver dernier et on présente trois occupations distinctes sur le site : un secteur résidentiel dans la partie sud, un secteur industriel et commercial dans la partie centrale et un centre d'entretien de l'AMT dans la partie nord.

2490 Dans l'état d'avancement actuel des trois parties du plan d'ensemble, je pense que plusieurs personnes ont soulevé toutes sortes de questions à ce sujet-là, on se demande sérieusement si on ne devrait pas scinder le projet en deux.

2495 D'abord le secteur résidentiel. Pour nous, l'ensemble résidentiel incluant le pôle multifonctionnel qui est proposé répond en grande partie, jamais parfaitement, mais en grande partie aux attentes et aux besoins qui sont exprimés par différents acteurs de la communauté depuis les 5 dernières années. Donc, la prolongation de la trame résidentielle du quartier, des logements sociaux-communautaires et abordables, une préoccupation pour  
2500 la famille, un aménagement convivial et vert, une gestion qu'on trouve assez imaginative des interfaces, des services communautaires et commerciaux de proximité.

2505           Donc, pour ce qui est de la partie résidentielle, nous on est d'avis que cette partie du projet peut être autorisée, telle qu'elle est présentée avec quelques recommandations, bien entendu.

2510           La première, je pense que tout le monde, plusieurs personnes ont soulevé la question du Bâtiment n°7. Alors pour nous c'est important qu'il y ait une entente qui soit conclue avec les organismes du milieu pour l'utilisation du Bâtiment n°7, décontaminé et rendu habitable, si on veut, aux frais du promoteur et loué à des conditions abordables à des fins d'ateliers d'artistes, de services communautaires et commerciaux.

2515           On recommande aussi que toutes les conditions nécessaires soient réunies pour la réalisation des unités socio-communautaires et abordables dans la première phase du projet. Que soient mises en place les meilleures stratégies de développement durable possible dans l'ensemble des unités d'habitation. On pense évidemment au rendement énergétique, à la gestion de l'eau, aux îlots de chaleur, aux nuisances sonores.

2520           Que soient exigées des garanties bancaires pour la réalisation des engagements du promoteur sur le domaine public, qui couvre 100% du coût estimé des travaux, entre autres pour les zones tampons. Donc, on ne comprend pas dans l'Accord de développement pourquoi on parle de garanties bancaires de 25%, si pour une raison ou pour une autre les engagements du promoteur ne peuvent pas se réaliser, qu'est-ce qu'on fait pour les 75% qui restent ?

2525           Pour le secteur industriel, bon, à prime abord, c'est sûr, comme je l'ai dit en introduction, on est plutôt favorable au projet de l'AMT d'installer un centre d'entretien dans la cour du CN. Mais de l'aveu même de l'AMT, son projet n'est pas encore tout à fait défini et il doit encore obtenir l'accord du gouvernement pour le financement de ce projet-là. Donc, c'est très difficile pour les citoyens, pour tout le monde en fait, d'en évaluer vraiment de façon claire et précise tous les impacts, bien sûr, et toutes les retombées.

2535           On sait qu'il y a eu des événements malheureux sur le site et que ça a transformé pas mal la configuration des possibilités, en tout cas pour le projet de l'AMT. Donc, avant de connaître vraiment c'est quoi en détail le projet de l'AMT, on y est très favorable, mais on aimerait ça être en mesure d'en évaluer tous les aspects, toutes les dimensions.

2540           Pour la partie centrale du site, il y a encore plusieurs enjeux à régler. La définition plus détaillée des usages prévus ; on ne reviendra pas là-dessus, mais je pense que plusieurs personnes l'ont souligné. Un vrai projet de développement industriel, la question des accès étant aussi une question assez sensible ; l'idée d'une production à valeur ajoutée dans ces locaux-là nous apparaît pas, en tout cas, avoir été très clairement démontrée par le promoteur.

2545           Donc, pour ces raisons-là, nous on pense que le changement de zonage qui est demandé pour la partie industrielle ne devrait pas être accordé maintenant. Et on pense qu'on devrait revenir en consultation publique sur la partie industrielle, donc le projet de l'AMT et le projet du promoteur Mach sur la partie centrale du site.

2550           Donc, en conclusion. Compte tenu de l'importance de bien harmoniser toutes les composantes de ce projet de nature multifonctionnelle, où on prévoit un secteur résidentiel important à côté d'un secteur industriel, un secteur industriel qui pourra générer, selon les usages qui seront permis, des nuisances importantes pour le nouveau quartier puis le quartier existant. On pense qu'il faut procéder vraiment de façon prudente et s'assurer que  
2555 les activités du secteur industriel et toutes les conditions d'exploitation et d'accès au site seront réellement compatibles avec la proximité du secteur résidentiel.

          Je pense qu'en 2009, on peut plus se permettre de laisser faire des activités en milieu urbain qui génèrent des nuisances et qui font en sorte que la cohabitation n'est pas  
2560 possible entre les résidants d'un quartier et ceux qui leur donnent de l'emploi. Pour nous, l'emploi ç'a toujours été important, ç'a toujours été le cœur de l'action du RESO, mais encore là, il faudrait avoir un projet qui présente des perspectives d'emploi de qualité et qui soient définies en fonction d'une véritable valeur ajoutée dans le secteur.

2565           Alors voilà. Je remercie l'Office de nous avoir permis d'exprimer notre opinion sur le projet ce soir. C'est certain que nous on est prêt à collaborer avec la Ville et avec le promoteur pour définir un projet de réutilisation de la partie industrielle qui réponde à toutes les préoccupations qui sont exprimées par les citoyens.

2570           Merci beaucoup.

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

2575           Monsieur Morrissette, pour ce qui est de l'AMT, pourquoi il faudrait revenir en consultation publique, étant donné que c'est la poursuite de l'usage qui est là actuellement ?

**M. PIERRE MORRISSETTE:**

2580           Mais je pense que la consultation publique, pour moi, c'est pas juste une façon de répondre aux exigences règlementaires. C'est une façon de faire en sorte qu'un projet soit bien compris et bien accepté dans le milieu dans lequel il s'insère. Pour réaliser le projet de l'AMT, il va falloir faire des changements importants aux accès au site, il va falloir faire des changements importants même aux accès pour le matériel roulant entre le Centre-Ville et la  
2585 cour du CN, tout ça risque d'avoir des impacts assez substantiels, disons, sur les quartiers environnants. Donc, je pense que ça serait important, malgré tout, que le projet soit soumis à la consultation publique.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2590 Le décalage dans le temps, les projets de Mach actuellement, c'est un projet qui se veut, en tout cas on verra bien, mais se veut proche, tandis que dans le cas de l'AMT, on parle d'un délai beaucoup plus long et là vous demandez deux démarches différentes dans les deux cas ; c'est bien ça ?

2595 **M. PIERRE MORRISSETTE:**

Pardon ?

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2600 C'est bien ça ? Est-ce que je me trompe en comprenant votre...

**M. PIERRE MORRISSETTE:**

2605 Je n'ai pas compris la question ?

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2610 La question, c'est qu'il y a donc deux projets qui seraient bien distingués qui sont décalés dans le temps et qui demanderaient, dans le cas de l'AMT, une nouvelle consultation ou une nouvelle démarche de prise en compte du public ?

**M. PIERRE MORRISSETTE:**

2615 Bien, pour tout le secteur industriel, à la fois le projet de Mach dans le secteur industriel et le projet de l'AMT, pour ce qui est du secteur résidentiel, nous on considère que ce projet-là peut aller de l'avant dès maintenant, mais pour ce qui est de tout le reste, la partie industrielle avec tout ce que ça comporte au niveau des accès, au niveau de l'implantation de l'AMT sur le terrain, au niveau des activités que le promoteur entend  
2620 permettre sur la partie qu'il va exploiter lui-même, pour nous c'est pas assez détaillé pour qu'on puisse se prononcer là-dessus.

2625 Je ne vois pas de projet dans le projet du Groupe Mach sur la partie industrielle. Je vois une demande pour permettre des usages plus ou moins définis, qui vont permettre au promoteur de faire à peu près n'importe quoi, mais c'est pas un projet à valeur ajoutée pour la communauté du Sud-Ouest, puis pour la communauté de Pointe-Saint-Charles .

2630 Et il y en a des possibilités de définir, puisque vous ne me le demandez pas, je vais vous le dire. Des projets à valeur ajoutée.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

J'y arrivais, je voulais vous demander comment vous arriviez à ça.

2635 **M. PIERRE MORRISSETTE:**

Parce que vous savez, bon, nous on a travaillé depuis un certain temps à un concept d'éco-parc industriel : est-ce que c'est quelque chose qu'on pourrait essayer de définir davantage avec le promoteur ? C'est sûr que quand on le fait dans un peu le vague, c'est  
2640 assez difficile d'être très précis, mais avec le promoteur, qui lui est propriétaire du terrain, c'est autre chose.

On travaille aussi très étroitement depuis quelques années à promouvoir un parc  
2645 technologique à valeur ajoutée en lien avec l'ETS. Vous savez, l'université, l'ETS c'est pas une école technique, c'est une université, qui est la troisième au Canada à former des ingénieurs dans toutes sortes de domaines, et l'ETS, évidemment, peut avoir, peut générer toutes sortes de nouvelles initiatives, d'innovations. Et on avait déjà ciblé dans le Sud-Ouest, parmi les friches industrielles, les ateliers du CN comme un endroit où on pourrait établir des entreprises technologiques en lien avec la recherche qui se fait à l'ETS et les produits qui  
2650 sont développés à l'ETS. Alors c'est une autre possibilité.

J'ai pas un plan précis ce soir à mettre sur la table, mais ce que je veux vous dire, c'est que depuis deux ans, on a pris contact avec le Groupe Mach, on lui a offert notre collaboration pour définir un projet qui réponde aux différents besoins et attentes dans le  
2655 milieu. Puis encore une fois, je me répète, un projet à valeur ajoutée pour la communauté. C'est sûr que des ateliers de peinture pour un concessionnaire automobiles, je ne dis pas qu'il en faut pas, là, il y a des autos qui roulent et tout, mais c'est pas vraiment un projet à valeur ajoutée pour ce que le potentiel de ce site-là peut offrir.

2660 Alors c'est ça qui nous apparaît extrêmement faible dans la proposition du promoteur et plutôt que d'aller de l'avant puis autoriser un changement de zonage sans trop savoir comment ça va aboutir finalement, ça nous apparaît un petit peu prématuré.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2665 Vous dites que vous avez pris contact avec le promoteur pour ça, est-ce qu'on doit comprendre qu'il n'a pas acquiescé à votre offre ou à votre ouverture ?

**M. PIERRE MORRISSETTE:**

2670 Je dirais très simplement et poliment qu'il n'a pas vraiment donné suite à ces premiers contacts-là qu'on a eus avec lui.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2675

O.K.

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

2680

C'était ma question.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2685

Je t'ai volé ta question. Alors votre mémoire m'est parvenu sur le tard. Est-ce que dans votre mémoire vous développez ce concept de valeur ajoutée que vous avez évoquée. Parce que dans la littérature qui entoure ça, on a parlé de grappe industrielle, on a parlé donc éventuellement d'activités économiques qui pourraient s'arrimer à une tradition culturelle et technologique du transport, est-ce que c'est dans ce sens-là que vous pensez, vous avez évoqué l'ETS ?

2690

**M. PIERRE MORRISSETTE:**

2695

Disons que je l'ai évoqué ce soir, ici, verbalement. On n'a pas développé ça dans notre mémoire, mais c'est certain que si on avait eu une plus grande collaboration du promoteur, on aurait pu avancer beaucoup plus dans cette direction-là. Mais ce que je vous dis là, ça fait partie de nos plans d'action, ça fait partie de notre plan d'actions locales pour l'économie et l'emploi. Ce sont toutes des choses qui sont publiques et qu'on répète sur toutes les tribunes où on est invités à parler du développement du Sud-Ouest.

2700

Alors, c'est pas des choses que je sors comme ça d'une boîte à surprise, ce sont des...

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2705

Ces sont des lignes de force sur lesquelles...

**M. PIERRE MORRISSETTE:**

2710

Ce sont des lignes de force sur lesquelles on travaille depuis plusieurs années et pour lesquelles il y a des choses concrètes qui commencent à aboutir et évidemment un site comme les ateliers du CN représente une opportunité aussi pour le développement d'initiatives comme ça.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2715

Merci.

Alors, j'invite monsieur Jean-Claude Fleury, s'il vous plaît.

**M. JEAN-CLAUDE FLEURY:**

2720

Bonsoir, Messieurs. Moi c'est plus un commentaire pour le transport en commun qui va devoir se développer. Actuellement, il n'y a surtout pas assez d'autobus, le temps d'attente est très long et puis les abris, il y a beaucoup de personnes âgées, il y a pas beaucoup d'abris, il y a pas beaucoup de bancs. Je pense que sur la rue Centre, il y a un abri, un banc pour pouvoir s'asseoir. Quand on pense que les autobus il y a un temps d'attente d'environ 40 minutes, là, ça fait assez long pour une personne d'un certain âge et handicapée aussi. Donc, ça c'est une chose à faire.

2725

Maintenant, il y a avec les ateliers du CN, qui va développer environ 854 nouveaux condos et logements sociaux, ajoutés à cela le projet Nordelec qui va avoir environ 1 200 logements. Si on calcule que dans ce cas, on peut multiplier par deux, en sens que chaque...l'homme et la femme ont leur auto. Donc, une congestion du trafic qui va avoir lieu sur les rues Saint-Patrick, Wellington, et ça, dans les deux sens, matin et soir. Donc, il faudrait peut-être bien agencer ce projet-là.

2730

2735

Personne en a parlé ce soir, mais moi je pense que c'est important et si on veut que cette congestion diminue, il faut mettre plus d'autobus, il faut encourager le gens pour aussi diminuer la pollution que ça va créer si c'est pas bien planifié.

2740

C'était mon commentaire, merci.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Merci, Monsieur Fleury.

2745

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

Monsieur Fleury, concernant vos doléances envers la STM et le service d'autobus actuel, est-ce que vous savez qu'à tous les mois, à peu près, il y a une assemblée du conseil d'administration de la STM...

2750

**M. JEAN-CLAUDE FLEURY:**

Non, je ne savais pas...

2755

**M. MICHEL HAMELIN, commissaire:**

...et que les citoyens, il y a une période de questions au conseil d'administration à chaque séance et les citoyens peuvent aller exposer leurs doléances.

2760            Alors, je vous invite à communiquer avec la Société de Transport de Montréal, on  
vous indiquera où a lieu la prochaine assemblée, et souvent on va dans les divers secteurs  
de l'Île, en tout cas, il y a quelques années ; une assemblée sur deux était au centre-ville et  
l'autre assemblée était dans les différents secteurs de l'Île et à chacune des assemblées les  
citoyens peuvent poser des questions et avoir des réponses des membres du conseil  
2765 d'administration. Je vous inviterais à communiquer avec eux et à aller les rencontrer.

**M. JEAN-CLAUDE FLEURY:**

Très bonne idée.

2770

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Monsieur Fleury, vous êtes un résidant du quartier ?

2775

**M. JEAN-CLAUDE FLEURY:**

Oui, Monsieur.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2780

Et si je comprends bien, vous êtes un utilisateur du transport en commun ?

**M. JEAN-CLAUDE FLEURY:**

2785

Exact.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Alors quand vous parlez de 40 minutes, vous l'avez expérimenté ?

2790

**M. JEAN-CLAUDE FLEURY:**

Oui. Je l'expérimente assez souvent.

2795

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Et 40 minutes debout à attendre, c'est un peu difficile ?

**M. JEAN-CLAUDE FLEURY:**

2800

C'est un peu difficile avec un handicap à une jambe, oui.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2805           Même sans handicap à une jambe, quand les gens ont un certain âge. Bon, écoutez, la préoccupation que vous avez, beaucoup de monde nous l'ont signalée, peut-être pas ce soir, mais à travers les questions qui avaient été posées, les gens semblent insatisfaits du niveau de services du transport en commun et la Ville, l'Arrondissement nous a répondu qu'actuellement il y a du travail qui se fait dans ce sens-là pour l'améliorer. Mais je pense  
2810           que c'est une question si importante qu'il faut pas lâcher de la tenir.

                  Alors, merci pour votre contribution là-dessus.

**M. JEAN-CLAUDE FLEURY:**

2815           Merci, bonne soirée.

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

2820           Alors l'audience prévoit une période de rectification. Est-ce qu'il y a des gens qui veulent faire des rectifications sur des erreurs de fait ?

                  Ça va. Alors je voudrais remercier les deux personnes à l'accueil, Christèle Lallier-Théberge et Gabriel Lemonde-Labrecque. Merci beaucoup de votre présence, demain soir  
2825           nous recommençons à 19h. Bonne fin de veillée et à demain. Merci.

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe judiciaire, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises par moi au moyen du sténomasque, le tout conformément à la Loi.

2830

ET J'AI SIGNÉ:

---

**LOUISE PHILIBERT, s.o.**

2835