

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU SITE DES ATELIERS DU CN
À POINTE-SAINT-CHARLES**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

LE 3 MARS 2009

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : 514 872-3568

Télec. : 514 872-2556

Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2007

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2007

ISBN 978-2-923638-31-7 (imprimé)

ISBN 978-2-923638-32-4 (PPF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

**Projet de développement du site des ateliers du
CN à Pointe-Saint-Charles**

RAPPORT CONSULTATION PUBLIQUE

Le 3 mars 2009



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 3 mars 2009

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Claude Dauphin, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique sur le projet de développement du site des ateliers
du CN à Pointe-Saint-Charles**

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur le projet de développement du site des ateliers du CN à Pointe-Saint-Charles.

Ce rapport rend compte du mandat que le comité exécutif confiait à l'Office le 6 août 2008 de tenir une consultation publique dans le cadre d'une démarche participative visant l'élaboration d'un plan d'ensemble du site des ateliers du CN dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

Les représentants des principaux groupes de la société civile, des développeurs et de l'Arrondissement ont été associés à une démarche dont la perspective avouée était de faire en sorte que la revitalisation du site assure des gains pour le quartier et des projets viables pour les développeurs. Plus de 300 personnes ont participé à l'une ou l'autre des activités de consultation publique. La commission a reçu 21 présentations verbales et 17 mémoires écrits.

Comme l'ont fait remarquer à la fois des membres du comité d'orientation et de nombreux intervenants du public, les projets en préparation permettront de revitaliser près du quart du territoire de Pointe-Saint-Charles. Avec l'arrivée de l'Agence métropolitaine de transport et de la compagnie American Motive Power, on assiste à la reprise d'une utilisation historique qui a fait la réputation du quartier pendant plus de cent ans ainsi qu'à la création d'un noyau ferroviaire où les synergies pourraient permettre le développement d'une grappe industrielle et des emplois locaux de qualité.

Par ailleurs, les résidents du quartier demandent et s'attendent à ce que le redéveloppement du site soit l'occasion d'améliorer les conditions de vie locales qui sont jugées difficiles particulièrement au chapitre du logement et de la circulation. Ils accordent beaucoup d'importance aux mesures prises pour assurer une saine cohabitation entre la zone industrielle et résidentielle du site ainsi qu'à la localisation des accès au site et au désenclavement du quartier.

Au chapitre des affectations du territoire, la vocation industrielle-ferroviaire de la partie nord du site reçoit donc l'adhésion. Tous s'entendent également pour que s'implante un ensemble résidentiel dans la partie sud du site. Cet ensemble se doit d'être respectueux du bâti existant et caractérisé par des unités d'habitation à 100 % abordable. On souhaite aussi que l'offre en logement social et en espaces verts dépasse les politiques municipales. Le promoteur a déjà présenté des scénarios qui intègrent ces demandes.

La démarche participative a donné lieu à de nombreux autres acquis dont le rapport fait état. Les membres du comité d'orientation ont d'ailleurs reconnu les gains pour le quartier que les projets permettraient de réaliser pourvu que leur mise en œuvre soit assurée par des conditions inscrites à l'intérieur d'ententes formelles entre les développeurs et l'Arrondissement.

Il reste toutefois certains enjeux sur lesquels la discussion reste ouverte. L'usage dominant de la partie centrale du site en est un. La commission rappelle que la revitalisation industrielle a été traitée, dès le départ, avec le souci d'attirer des entreprises porteuses d'avenir et de civiliser, dans toute la mesure du possible, la cohabitation d'une zone industrielle avec une zone résidentielle. Conséquemment, l'Arrondissement devrait traiter avec beaucoup de prudence toute demande de changement de zonage qui pourrait conduire à une augmentation de la circulation lourde et à des pollutions envahissantes dans le quartier.

Le désenclavement du secteur ainsi que les accès au site font également partie des objets en discussion ainsi que la part du logement social dans le nouvel ensemble résidentiel. Ces questions sont traitées en détail dans la partie du rapport portant sur les convergences et les divergences.

Au terme de son mandat, la commission voudrait souligner l'importance d'établir un climat de confiance entre les différents intervenants et le public pour la suite des choses. Le dialogue est actuellement fragilisé par des entorses répétées à la réglementation actuelle, sur le site. La commission invite l'administration municipale à refléter les principes directeurs qui résultent des discussions du comité d'orientation dans une réglementation robuste qui encadrera le développement du site des ateliers du CN. Les élus doivent disposer d'instruments réglementaires solides, légaux et financiers, et pouvoir les mettre en application. Ces instruments devraient comporter des conséquences significatives en cas de non-respect.

Le 3 mars 2009
Monsieur Gérald Tremblay
Monsieur Claude Dauphin

3

L'Office rendra ce rapport public le 16 mars, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,

Louise Roy

c.c. Madame Jacqueline Montpetit, mairesse de l'arrondissement du Sud-Ouest
Monsieur André Lavallée, membre du comité exécutif, responsable de l'Office de consultation publique de Montréal

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1

HISTORIQUE, MANDAT ET DÉMARCHE DE CONSULTATION.....	1
1.1 - Bref rappel historique de l'occupation du site.....	1
1.2 - Le mandat.....	4
1.3 - Le processus de consultation.....	5
1.4 - Le site.....	8

CHAPITRE 2

LES PRÉOCCUPATIONS ET LES OPINIONS EXPRIMÉES PAR LES	
PARTICIPANTS.....	13
2.1 - Les préoccupations globales et transversales.....	13
2.2 - Les préoccupations reliées au développement industriel.....	18
2.3 - Les préoccupations reliées au développement résidentiel.....	22
2.4 - Les préoccupations reliées aux services et au « verdissement »	25

CHAPITRE 3

L'AVIS DES PARTICIPANTS SUR LES GAINS POUR LE QUARTIER ET SUR LES	
CONDITIONS POUR QU'ILS SE CONCRÉTISENT.....	31
3.1 - Les gains pour le quartier.....	31
3.2 - Les conditions de réalisation du projet.....	33

CHAPITRE 4

L'ANALYSE DE LA COMMISSION	37
4.1 - Les acquis fondamentaux de la Vision	38
4.2 - Les acquis sur la revitalisation industrielle du site.....	42
4.3 - Les acquis sur le développement résidentiel et l'amélioration du quartier.....	44
4.4 - Convergences et divergences.....	47
CONCLUSION	55
ANNEXE 1	
ANNEXE 2	

Chapitre 1- Historique, mandat et démarche de consultation

1.1 - Bref rappel historique de l'occupation du site

Les activités ferroviaires dans le quartier Pointe-Saint-Charles dans le Sud-Ouest de Montréal font partie du paysage depuis le milieu du 19^e siècle. En effet, le site se développe progressivement à compter de 1853 avec la création de la compagnie de chemin de fer du Grand Tronc dont les lignes relient rapidement l'Ouest du pays, les colonies britanniques des Maritimes, ainsi que le port de Portland dans le Maine grâce à l'ouverture du pont Victoria en 1860. Montréal devient ainsi la plaque tournante de tout le réseau ferroviaire canadien et elle conservera son titre de capitale ferroviaire du Canada jusqu'à la fin du 20^e siècle. Tout comme c'est le cas du canal de Lachine construit en 1825 et du pont Victoria, le site des ateliers du CN dans Pointe-Saint-Charles est véritablement un témoin majeur de la toute première révolution industrielle au Canada. Durant cette période, la compagnie du Grand Tronc compte plus de 2000 ouvriers à son emploi, en grande majorité des Écossais et des Irlandais. Si la valeur historique du site est indéniable, l'importance économique et sociale des activités ferroviaires est encore plus déterminante pour tout le Sud-Ouest de Montréal.

En 1919, largement endettée, la compagnie du Grand Tronc est au bord de la faillite. Le gouvernement canadien, qui a d'ailleurs fortement subventionné les activités des compagnies du Grand Tronc et de la Canadian Northern, procède donc à la nationalisation de ces deux compagnies. On assiste alors, en 1923, à la naissance du CN, c'est-à-dire du Canadian National Railways (CNR). À compter de cette date, le CN intensifie encore davantage ses activités ferroviaires sur le site de Pointe-Saint-Charles.

Les installations du CN à Pointe-Saint-Charles couvrent un vaste territoire de plus de 33 hectares (3,5 millions de pi²). Avec de telles installations, Pointe-Saint-Charles connaît véritablement son âge d'or d'activités industrielles et ferroviaires. Durant les plus belles années du CN, pas moins de 1600 ouvriers s'activent quotidiennement sur le site. Le Sud-Ouest de Montréal est alors reconnu comme un quartier ouvrier majeur à Montréal et les activités ferroviaires du CN sont au cœur de cette effervescence industrielle.

En 1995, le CN est privatisé et la compagnie envisage sérieusement de se délester de ses installations à Pointe-Saint-Charles. En 1996, le CN loue ses ateliers plus que centenaires à la compagnie multinationale française GEC-Alstom qui tentera, tant bien que mal, de maintenir une vocation ferroviaire sur le site. À cette époque, 800 travailleurs y sont toujours actifs.

En octobre 2003, Alstom Transport annonce qu'elle quitte définitivement le site de Pointe-Saint-Charles pour concentrer ses activités à Sorel-Tracy. Le CN se retrouve ainsi avec d'immenses installations laissées à l'abandon. Entre-temps, en 2002, la maison de production montréalaise Taurus 7 films aménage ses studios de cinéma sur le site et signe un bail de location à long terme avec l'idée d'en faire un complexe cinématographique majeur. Toutefois, Taurus déclare faillite quelques mois plus tard.

En avril 2004, à la suite de rumeurs voulant que le CN vende les ateliers de Pointe-Saint-Charles à un promoteur privé, les citoyens et organismes du quartier lancent un premier appel pour que les terrains deviennent propriété publique. Déjà, à ce moment, le site des ateliers du CN ainsi que le Technoparc avoisinant sont au cœur de plusieurs projets majeurs. Il est alors question du déplacement de l'autoroute Bonaventure, de l'implantation d'un gigantesque centre de foires international, de la relocalisation du Casino de Montréal et de la construction d'un tout nouveau stade de soccer pour l'Impact de Montréal. Le 28 avril 2004, pas moins de 250 citoyens participent à une assemblée publique pour donner leur avis sur le futur développement des terrains du CN. On souhaite vivement que le site s'intègre davantage au quartier et qu'il conserve son caractère historique et patrimonial de quartier ouvrier comptant parmi les plus anciens de Montréal.

En août 2005, au moment de l'adoption du Plan d'urbanisme de Montréal – partie II / Chapitre 12 de l'arrondissement du Sud-Ouest – il est demandé, en ce qui a trait plus spécifiquement aux terrains des ateliers du CN, le dépôt d'un «plan d'ensemble» avant de procéder à toute

modification réglementaire sur le site. Selon le Chapitre d'arrondissement, cinq grands objectifs doivent servir à l'évaluation de futurs changements réglementaires :

- Le maintien d'activités économiques et d'un secteur d'emploi favorisant le développement économique local;
- L'accessibilité accrue au site, en évitant de traverser le quartier résidentiel, et le désenclavement éventuel du site vers le Technoparc et vers les berges du fleuve Saint-Laurent;
- L'intégration au potentiel de développement des sites connexes d'importance, tels le Technoparc, le canal de Lachine et le pôle Peel;
- La conservation et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial;
- La poursuite de la trame urbaine résidentielle de Pointe-Saint-Charles, incluant l'implantation de logements sociaux et de logements à prix abordable répondant aux besoins de la population du Sud-Ouest.

En 2005, les dirigeants du CN annoncent qu'ils ont accepté de vendre leurs ateliers de Pointe-Saint-Charles à M. Vincent Chiara du Groupe Mach. Cette transaction sera officialisée en juin 2006.

Au cours de l'été 2006, à la suite de fortes contestations exercées par les groupes et résidents de Pointe-Saint-Charles, le projet de déménagement du Casino de Montréal est abandonné par le gouvernement du Québec. Dans cette foulée, les autres grands projets prévus sur le site du Technoparc sont également abandonnés.

Sur une période de plus de quatre ans, entre 2004 et 2008, la table de concertation Action-Gardien, en collaboration avec les autres groupes du quartier Pointe-Saint-Charles, suscite la participation des citoyens du quartier dans le but de faire connaître ce qu'ils souhaitent pour l'avenir des terrains du CN. Cette démarche culmine en mai 2007 avec une « opération populaire d'aménagement » (OPA) où sont précisés les besoins et les priorités du quartier, mais également une vision globale de développement pour l'ensemble du quartier Pointe-Saint-Charles, y incluant les terrains du CN.

Enfin, soulignons l'arrivée toute récente sur le site de l'Agence métropolitaine de transport (AMT) en septembre 2008. Cet organisme public, gestionnaire des trains de banlieue assurant le transport collectif de passagers de la grande région métropolitaine, annonçait alors son intention de s'installer en permanence sur toute la partie nord du site. Un décret gouvernemental appliquant une réserve foncière sur la partie du site convoitée par l'AMT venait d'ailleurs confirmer les intentions de l'organisme. Cette décision vient, d'une certaine façon, assurer la vocation ferroviaire d'une partie importante du site. En effet, le projet de l'AMT vise à faire de cette partie des ateliers du CN son principal centre d'entretien et de réparation de ses locomotives. De plus, les dirigeants de l'AMT annoncent que de nouvelles installations devront être aménagées sur le site pour répondre à leurs besoins. Ainsi, ce n'est pas moins du tiers de l'ensemble du territoire qui se voit dédié à une vocation industrielle ferroviaire pour plusieurs décennies à venir.

Comme on peut le constater, l'importance que représente le site des anciens ateliers du CN pour la population du quartier et pour l'arrondissement du Sud-Ouest n'est plus à démontrer. C'est donc l'importance du site et les enjeux qui y sont reliés qui incitent les élus locaux à demander au comité exécutif de la Ville de Montréal de mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour accompagner l'arrondissement du Sud-Ouest dans une démarche participative de consultation portant sur l'avenir du site. On lui demande notamment de mener une consultation publique participative pour aider les différents acteurs à s'entendre sur de grands principes directeurs d'aménagement qui devront guider les futurs projets de développement sur le site.

1.2 - Le mandat

Le mandat confié à l'OCPM précise que la démarche adoptée doit favoriser la participation des différents intervenants du milieu pour faire en sorte que les principes directeurs de développement et d'aménagement répondent à la fois aux besoins et aux attentes de la population du quartier ainsi qu'aux priorités des instances municipales. La Ville insiste également sur la constitution d'un comité d'orientation composé des principaux partenaires intéressés par la vocation future du site. L'objectif visé est celui d'élaborer une vision commune de développement, vision qui pourra par la suite être traduite dans les outils réglementaires applicables.

Il s'agit donc d'une implication en amont de la part de l'OCPM. Dès le départ, ce mandat est reconnu comme étant en dehors du cadre habituel des mandats référés à l'Office. Il constitue même «un précédent et une exception aux pratiques usuelles, selon lesquelles les mandats confiés à l'OCPM portent généralement sur des projets d'aménagement définis ou sur des projets de politiques municipales»¹.

Le comité exécutif de la Ville de Montréal entérine la demande de l'arrondissement du Sud-Ouest lors de sa séance ordinaire du 6 août 2008. Le mandat se lit comme suit : «Il est résolu de mandater l'Office de consultation publique de Montréal afin de tenir une consultation publique dans le cadre d'une démarche participative visant l'élaboration d'un plan d'ensemble du site des ateliers du Canadien National dans l'arrondissement du Sud-Ouest»².

1.3 - Le processus de consultation

Pour réaliser son mandat, l'Office a mis de l'avant un processus particulier. Quatre centres d'information ont été mis en place aux endroits suivants afin de permettre aux citoyens de Pointe-Saint-Charles de consulter la documentation concernant la revitalisation du site des terrains du CN :

- Au bureau d'arrondissement du Sud-Ouest;
- Au Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles;
- Dans les bureaux du RÉSO;
- Dans les bureaux de l'OCPM.

La commission tient à remercier les groupes et les personnes qui ont assuré le bon fonctionnement de ces différents centres d'information.

Les principales étapes suivies par l'Office pour mener à terme son mandat sont les suivantes.

1 Luc Gagnon, chef de division, Développement urbain, Addenda à la demande de mandater l'OCPM au sujet des ateliers du CN, doc. 1.7, p. 1.

2 Doc. 1.1, p. 1.

Une tournée préparatoire des différents acteurs

Pour expliquer la démarche de consultation, ses objectifs et son déroulement, les principaux acteurs et intervenants ont été rencontrés séparément. Ainsi, neuf rencontres préalables ont été organisées avec les groupes et organismes suivants :

- Les représentants de l'arrondissement du Sud-Ouest;
- le propriétaire et son codéveloppeur : Groupe Mach et Samcon;
- l'AMT;
- le comité aménagement de la table de concertation Action-Gardien;
- le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RÉSO);
- Bâtir son quartier;
- le Regroupement information logement (RIL);
- la Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal;
- le groupe Pro-Pointe.

Ces rencontres ont permis de préciser les principaux enjeux de développement, les besoins et attentes des acteurs et faire ressortir les défis majeurs à relever selon les priorités de chacun des organismes.

Partage de l'information entre les acteurs

Deux rencontres d'une journée chacune ont été consacrées au partage de l'information entre les différents partenaires au sein du comité d'orientation. Ces deux journées ont été axées sur le partage des différentes visions d'avenir du site des terrains du CN. Les membres du comité d'orientation et les personnes-ressources ont été invitées à participer à trois ateliers portant sur le développement industriel, le développement résidentiel et le développement des services. Les comptes-rendus de ces rencontres sont disponibles pour consultation sur le site de l'Office³.

³ Doc. 4.1, 4.3, 4.10.

Une assemblée publique d'information a également été tenue, le 22 octobre 2008, afin de présenter la démarche de consultation à l'ensemble de la population et pour connaître les préoccupations des citoyens du quartier. Environ 200 personnes y ont participé.

Cette mise en commun des différentes visions et la discussion sur les principaux enjeux de développement pour les trois grands thèmes ont permis de dégager une première synthèse sur les enjeux, les attentes et les préoccupations des gens de Pointe-Saint-Charles.

Élaboration des principes directeurs

Une deuxième tournée des groupes membres du comité d'orientation a été organisée pour présenter la synthèse effectuée par la commission à la suite des travaux en ateliers. Cette rencontre visait principalement à présenter les consensus obtenus, les points de convergences ainsi que les points de divergences. C'est à la suite de cette tournée que les principaux éléments de vision ont été identifiés et discutés.

Rencontres publiques d'information et d'expression des opinions

Une journée d'information publique a été organisée le dimanche 25 janvier 2009. Dans un premier temps, dans le cadre d'une étape « Portes ouvertes », les citoyens du quartier ont été invités à visiter les kiosques d'information des principaux intervenants et développeurs, tous membres du comité d'orientation. Tout au long de ce parcours d'information, ils ont pu poser des questions aux responsables des différents kiosques et ils ont également été invités à donner leurs commentaires verbalement.

En deuxième partie de cette journée d'information, l'occasion était offerte à la population de prendre connaissance des principes directeurs élaborés par l'OCPM, d'assister à la présentation des visions préliminaires d'aménagement des développeurs et de poser des questions à la commission et aux développeurs. Environ 150 personnes ont participé à l'une ou l'autre des activités proposées.

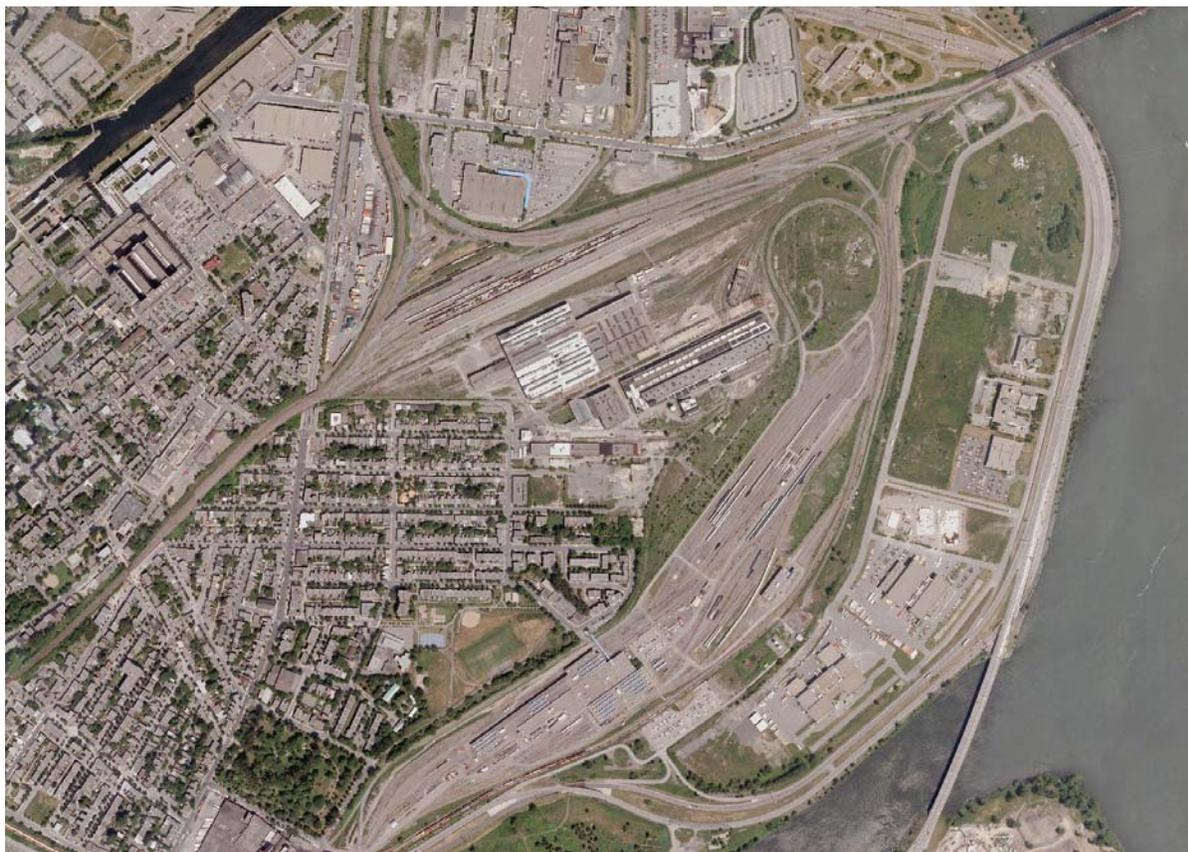
La période d'expression des opinions s'est tenue en soirée, le mardi 27 janvier. Environ 80 personnes ont participé à cette deuxième étape de la consultation publique. Dans le but de favoriser encore davantage l'expression des opinions des citoyens, la présidente de la commission, a également offert la possibilité aux gens qui souhaitaient donner leur opinion par écrit de le faire jusqu'au 6 février. La commission a reçu 17 mémoires écrits à la suite de cette invitation.

1.4 - Le site

Les anciens terrains du CN sont situés au 1830 de la rue Le Ber dans le quartier Pointe-Saint-Charles, dans le Sud-Ouest de Montréal, à proximité du centre-ville et du havre de Montréal. Ces terrains occupent une superficie d'un peu plus de 33 hectares (environ 3,5 millions de pi²) dans la cour de triage de Pointe-Saint-Charles. Des côtés Est et Sud, ils sont délimités par l'emprise de Via Rail, à l'Ouest par le secteur résidentiel du quartier et, au Nord, par les voies du Canadien National.

Le site comporte 12 bâtiments qui ont été construits sur une période de cinquante ans, entre 1914 et 1957. Ils représentent une implantation totale au sol de 85 000 m². Un de ces bâtiments a été détruit par le feu en novembre 2008⁴.

⁴ Ces informations sont tirées du *Document d'encadrement du développement des terrains du CN*, avril 2005, p. 4 et dans *OPA 2008*, Action-Gardien, p. 3.



Zonage et usages permis

Actuellement, l'affectation du sol de l'ensemble du site se retrouve dans la catégorie « secteur d'emplois ». En vertu du règlement de zonage en vigueur, le site des anciens ateliers du CN est situé dans une zone où seuls certains usages spécifiques sont autorisés. Ces catégories sont actuellement les suivantes :

- la catégorie d'usage E.7(1), qui comprend les usages suivants :

- 1) ateliers municipaux;
- 2) central téléphonique;
- 3) cour de matériel et de véhicules de service;
- 4) cour et gare de triage;
- 5) établissement d'assainissement, de filtration et d'épuration des eaux;
- 6) établissement et service liés à la gestion des neiges usées;
- 7) station ou sous-station électrique.

Pour la future zone résidentielle, le propriétaire souhaite qu'on autorise la construction de bâtiments de moyenne densité⁷. En ce qui concerne la partie centrale du site, le propriétaire demande un changement de zonage pour permettre des activités vouées à des usages commerciaux et industriels, notamment les catégories C.6, C.7, I.5 et I.6⁸.

Enfin, la partie complètement au nord du site faisant l'objet d'une réserve foncière de la part de l'AMT ne nécessite pas de changement de zonage puisque cette partie maintiendra sa vocation strictement ferroviaire (I.5, section 100 = matériel roulant).

⁷ Lettre de M. Jean-François Lefaiivre à M. Normand Proulx, le 27 septembre 2007, p. 4.

⁸ Présentation du Groupe Mach, séance du 25 janvier 2009, doc. 4.11.2, p. 4.

Chapitre 2 - Les préoccupations et les opinions exprimées par les participants

Pour mieux rendre compte du double mandat — consultatif et participatif — confié à l'OCPM, les opinions et idées émises par les participants sont reprises dans deux chapitres distincts. Dans le présent chapitre sont consignées les principales préoccupations, questions et opinions exprimées, représentant l'angle consultatif de cette commission. Dans le chapitre suivant sont regroupés les points de vue énoncés sur les gains escomptés de la revitalisation du site du CN ainsi que sur les conditions à mettre en place pour que ceux-ci se concrétisent. Ces opinions ont été exprimées par les membres du comité d'orientation au terme de leur réflexion dans le cadre du processus participatif.

Suivent donc ici les préoccupations et opinions exprimées, qu'elles proviennent des travaux du comité d'orientation, des échanges en assemblées publiques ou des mémoires déposés; elles se déclinent en quatre points :

- les préoccupations globales et transversales;
- les préoccupations liées au développement industriel;
- les préoccupations liées au développement résidentiel;
- les préoccupations liées aux services et de «verdissement » du quartier.

2.1 Les préoccupations globales et transversales

Les travaux du comité d'orientation ont gravité principalement autour de trois thèmes : l'industriel, le résidentiel, les services et le verdissement du quartier. Les préoccupations des participants revêtant un caractère plus global ou transversal sont traitées ici en premier.

2.1.1 Gestion des sols contaminés

La présence de sols contaminés sur le site et la façon dont ils seront gérés s'avère être une préoccupation majeure des participants, surtout lorsqu'il s'agit du projet de développement résidentiel.

Chez les participants du public, la question de la contamination inquiète grandement, principalement à cause du manque d'information concernant l'état de contamination du site. Plusieurs insistent donc pour que les études de caractérisation des sols effectuées par le propriétaire soient rendues publiques⁹. D'autres se demandent si le CN et le gouvernement fédéral ne seraient pas toujours responsables de la décontamination même après la vente du terrain. Certains se questionnent également à savoir si la méthode choisie par le propriétaire – décontamination *in situ* – est vraiment fiable, d'où l'importance, selon eux, d'aller chercher un avis de la Direction de la santé publique lors des futures consultations¹⁰.

Les membres du comité d'orientation ont pu bénéficier de diverses présentations sur cette question. Ils estiment que la gestion et l'utilisation des sols contaminés sont une contrainte majeure. Les coûts de gestion de ces sols sont difficiles à estimer, la quantité à gérer n'est pas connue de façon précise¹¹. De plus, cette gestion impose, selon eux, une planification rigoureuse des aménagements¹².

Le propriétaire indique, par ailleurs, que tout changement d'usage du terrain implique une décontamination déterminée par la réglementation en vertu de la loi sur la qualité de l'environnement. Pour la seule partie résidentielle, il estime à 25 millions \$ les coûts qu'entraînera cette décontamination. D'après lui, la seule façon de rentabiliser le projet résidentiel est d'amortir ces coûts sur l'ensemble du site du CN¹³.

Quelques membres du comité d'orientation se demandent si on peut développer un « quartier vert », installer des jardins et potagers, si les arbres peuvent atteindre leur maturité sur un site contaminé et s'il ne faudrait pas utiliser la phytoremédiation sur les zones industrielle et

⁹ Gaël Hollard, mémoire, doc. 6.9, p. 6; Graciela Schwartz, doc. 5.2, p. 96-97 et doc. 5.3, p. 60-61; Action-Gardien, mémoire, doc. 6.16, p. 10.

¹⁰ Natasha Alexandroff, doc. 5.1, p. 44; Pierre Séguin, doc. 5.1, p. 17; Pierre Bourdon, doc. 5.3, p. 40; Action-Gardien, mémoire, doc. 6.16, p. 10.

¹¹ Atelier sur le résidentiel, doc. 4.3, p. 10.

¹² Atelier sur l'industriel, doc. 4.3, p. 6.

¹³ Atelier sur l'industriel, doc. 4.10, p. 5; Pierre-Jacques Lefaiivre, doc. 5.2, p. 9, 82.

résidentielle¹⁴. Selon le propriétaire, la phytorestauration ne peut pas être appliquée au type de contamination présente sur le site¹⁵.

2.1.2 Cohabitation entre la zone industrielle et la zone résidentielle

La coexistence harmonieuse d'une zone d'activités industrielles et d'une zone résidentielle à proximité est vue par les participants comme un enjeu majeur.

Pour les résidents du quartier, le bruit causé par les mouvements ferroviaires sur les voies qui ceignent le secteur sud de Pointe-Saint-Charles constitue une des préoccupations importantes. Certains insistent pour que des mesures soient prises pour atténuer les nuisances causées par le transport de marchandises alors que d'autres souhaiteraient carrément voir disparaître les voies ferrées dans la zone résidentielle¹⁶. D'autres dirigent leur commentaire vers le projet de revitalisation du site du CN. Ils souhaitent que les nuisances causées dans la partie industrielle du site soient confinées à l'intérieur des bâtiments et qu'une approche de mitigation des nuisances soit envisagée dès maintenant¹⁷.

Les membres du comité d'orientation sont aussi d'avis qu'en ravivant la vocation ferroviaire du site avec la venue de l'AMT, il faudra prendre en considération les problèmes de bruit reliés à la circulation des trains. Selon plusieurs, même si les gens font preuve de tolérance, il ne faudrait pas augmenter les nuisances reliées aux activités ferroviaires puisque le seuil d'acceptabilité est déjà atteint¹⁸.

Les membres du comité d'orientation jugent aussi que la cohabitation entre les activités industrielles et les zones résidentielles représente un enjeu capital et que la bonne gestion des nuisances sera primordiale pour assurer l'adhésion au projet. Ils estiment que le succès de

¹⁴ Atelier sur les services, doc. 4.3, p. 13; atelier sur le résidentiel, doc. 4.10, p. 12.

¹⁵ Pierre-Jacques Lefaiivre, doc. 5.2, p. 42.

¹⁶ Marie-Josée Corriveau, doc. 5.2, p. 50; André Gauthier, doc. 5.2, p. 111; Jocelyne Bernier, doc. 5.2, p. 76; Peter King, doc. 5.1, p. 77-78; Steve Schon, doc. 5.1, p. 83-84.

¹⁷ Geneviève Grenier, Action-Gardien, doc. 5.3, p. 54; Louis Bourque, doc. 5.3, p. 20.

¹⁸ Atelier sur le résidentiel, doc. 4.3, p. 10; doc. 4.10, p. 12.

cette cohabitation dépend de plusieurs facteurs, et en particulier du type d'activités industrielles qui sera autorisé à proximité des habitations¹⁹.

Quelques membres ont préconisé l'implantation d'une zone de transition entre les secteurs industriel et résidentiel, avec des services accessibles tant aux travailleurs qu'à la population²⁰. Les promoteurs ont proposé de réserver un terrain pour un CPE ainsi que des espaces pour des services de proximité en rez-de-chaussée d'un bâtiment multifamilial²¹.

Bâtir son quartier recommande, quant à lui, la création d'un comité de bon voisinage pour minimiser les frictions qui surgiront inévitablement en cours de route²². Dans la même foulée, Action-Gardien souhaite voir s'établir des mécanismes de dialogue, d'information et de suivi tout au long du processus d'aménagement du site²³.

2.1.3 Patrimoine et identité du quartier

En matière de patrimoine, certains se soucient de l'harmonisation de l'ensemble résidentiel projeté avec le bâti actuel du quartier. D'autres se montrent préoccupés par la préservation des composantes patrimoniales industrielles du site, qu'ils relient à l'identité du quartier ouvrier de Pointe-Saint-Charles.

Ainsi : « Nous avons tous à cœur le caractère historique et patrimonial de nos maisons, précise la porte-parole de la Coalition Bourgeois. Nos maisons datent de 1885, donc nous sommes encore plus anciens que le CN, nous sommes directement reliés au Grand Tronc de l'époque²⁴. » Enfin, certains soulignent que les arbres du parc de la Congrégation font aussi partie du patrimoine et qu'il serait néfaste de les sacrifier au profit d'une circulation plus fluide des camions²⁵.

¹⁹ Atelier sur l'industriel, doc. 4.3, p. 4, 5.

²⁰ Au sein des trois ateliers : doc. 4.3, p. 13; doc. 4.10, p. 7, 12, 14.

²¹ Doc. 5.2, p. 22.

²² Bâtir son quartier, mémoire, doc. 6.13, p. 4 et 6.

²³ Action-Gardien, mémoire, doc. 6.16, p. 12.

²⁴ Caroline Andrieux, Coalition Bourgeois, doc. 5.1, p. 24 et mémoire, doc. 6.2.

²⁵ Coalition Bourgeois, mémoire, doc. 6.2.

Pour la Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles, tous les bâtiments sur le site des Ateliers du CN méritent considération puisqu'ils font partie de l'histoire ouvrière du quartier. L'organisme se désole de voir disparaître, dans le projet proposé, le bâtiment n° 7 et souhaiterait pouvoir accéder au bâtiment à l'entrée du site pour le transformer en musée sur l'histoire de la Pointe²⁶. D'autres souhaitent que la Ville prenne une réserve foncière sur l'ensemble du site et que les bâtiments soient remis à la communauté, seule façon selon eux de protéger la valeur patrimoniale du site et de rendre hommage à son passé²⁷.

Culture Montréal et Héritage Montréal rappellent de leur côté que le site des ateliers ferroviaires de Pointe-Saint-Charles est identifié comme l'un des dix sites emblématiques menacés du patrimoine montréalais. Pour cette raison, ils tiennent à rappeler aux promoteurs les contraintes particulières attachées à un tel site : « les ateliers, précisent-ils, constituent un complexe patrimonial industriel dont l'intérêt tient à la conservation d'une diversité de bâtiments et de constructions. En ce sens, ils diffèrent d'un édifice monumental isolé et l'approche de réaménagement devrait respecter cet écosystème historique et technologique²⁸ ». Ainsi, à l'image des comités consultatifs d'urbanisme (CCU), ils proposent la création d'un comité consultatif statutaire composé de représentants du milieu artistique et des résidents pour surveiller toutes les questions d'aménagement et de réglementation.

Par ailleurs, ces deux groupes souhaitent que l'art, la qualité du design et de l'architecture, ainsi que la revitalisation du patrimoine bâti fassent partie intégrante des solutions d'aménagement. À cet effet, ils soulignent plus particulièrement la responsabilité dévolue à un organisme public comme l'AMT qui se doit d'adopter une approche exemplaire en matière de développement durable et de préservation du patrimoine. Selon eux, entre autres, certaines composantes du « Complexe Sud » doivent être conservées parce qu'elles témoignent éloquemment du passé industriel du site. Enfin, une plus grande place devrait être accordée aux projets d'art public permanents et temporaires, notamment en s'inspirant de la

²⁶ Société d'histoire de PSC, mémoire, doc. 6.8, p. 1; Natasha Alexandroff, doc. 5.1, p. 43 et doc. 5.2, p. 104; Action-Gardien, mémoire, doc. 6.16, p. 10.

²⁷ Caroline Andrieux, doc. 5.3, p. 3-4; Coalition Bourgeois, mémoire, doc. 6.2; Marcel Sévigny, doc. 5.3, p. 16-17.

²⁸ Culture Montréal et Héritage Montréal, mémoire, doc. 6.17, p. 2.

Politique d'intégration des arts à l'architecture et au cadre de vie du gouvernement du Québec (1 %) « afin de l'appliquer à toutes les rénovations, constructions, ouvrages d'ingénierie ou d'architecture...²⁹»

Du côté du comité d'orientation, certains membres souhaitent également que le site du CN soit valorisé en tant que porte d'entrée du quartier, qu'on renforce son identité par des rappels historiques, un traitement architectural particulier, l'utilisation de matériaux adéquats et des aménagements ponctuels, tels qu'une mise en lumière d'éléments intéressants ou une plantation d'arbres le long de la rue Wellington. D'autres font cependant remarquer que la mise en valeur du patrimoine industriel peut imposer des contraintes et des coûts³⁰.

2.1.4 Cohérence d'ensemble

Quelques membres du comité d'orientation et des intervenants du public estiment qu'il aurait fallu profiter d'un projet d'une telle envergure pour faire un exercice de cohérence d'ensemble, c'est-à-dire examiner le site en tant que partie d'un quartier résidentiel, enclavé entre autres par plusieurs axes de transport.

Ils souhaiteraient que la réflexion sur l'aménagement du site, sur les services, sur le milieu de vie, porte aussi sur la situation d'ensemble du quartier et sur son intégration au reste de la ville³¹. Le projet, ainsi que les autres projets d'envergure dans les secteurs limitrophes, devraient inciter à une réflexion sur une reconfiguration à long terme du tracé des voies ferrées dans les zones résidentielles³².

2.2 Les préoccupations liées au développement industriel

Alors que certains n'y croyaient plus, le redéveloppement du site du CN et l'arrivée du centre d'entretien de l'AMT font renaître avec éclat la vocation industrielle et ferroviaire du site. Les

²⁹ Culture Montréal et Héritage Montréal, mémoire, doc. 6.17, p. 3.

³⁰ Atelier sur les services, doc. 4.10, p. 14; atelier sur l'industriel, doc. 4.3, p. 5.

³¹ Atelier sur les services, doc. 4.3, p. 12.

³² Atelier sur l'industriel, doc. 4.3, p. 5.

préoccupations évoquées à ce sujet ont trait au type d'activités qui s'installeront, à l'obtention d'emplois pour le quartier et à la problématique d'accès au site, de camionnage et de circulation.

2.2.1 Type d'activités industrielles

La vocation industrielle et ferroviaire du site se trouve réaffirmée par les projets des promoteurs. L'AMT précise en particulier qu'elle considère ce site comme une localisation d'un «extrême intérêt» en fonction de ses besoins d'entretien des trains de banlieue³³.

Groupe Mach souhaite toutefois pouvoir élargir le zonage actuel, limité à l'entretien de matériel roulant, pour être en mesure d'accueillir d'autres usages de type commercial et industriel, à des fins de rentabilité et de mise en marché. Il ne cherche pas, précise-t-il, à concurrencer d'autres secteurs de la ville, comme la Cité du Multimédia³⁴. Les usages demandés par le propriétaire font partie des catégories C.6, C.7, I.5 et I.6. De façon globale, ces catégories représentent des activités commerciales lourdes et des activités d'entreposage qui peuvent générer nuisances et circulation lourde³⁵.

Parmi les participants du public, très peu font part de préoccupations relatives à la création d'emplois, à la formation de la main-d'œuvre et aux usages permis sur le site industriel. Une personne vient dire qu'elle s'inquiète du type d'industries recherché par le propriétaire puisqu'il demande un changement de zonage. Un autre tient à féliciter le propriétaire pour le développement industriel envisagé³⁶.

Pour leur part, les membres de l'atelier sur le secteur industriel se disent en général davantage préoccupés par la création d'emplois que par la délimitation restrictive de secteurs industriels et se montrent ouverts à une plus grande diversité d'activités industrielles, avec la flexibilité nécessaire pour pouvoir saisir des opportunités et évoluer en fonction des marchés³⁷.

³³ Denis Houle, AMT, doc. 5.2, p. 14.

³⁴ Doc. 5.2, p. 8, 38, 39.

³⁵ Groupe Mach, présentation du 25 janvier, doc. 4.11.2, p. 4; Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest

³⁶ Jocelyne Bernier, doc. 5.2, p. 71; Alexandre McCallum, doc. 5.1, p. 80.

³⁷ Atelier sur l'industriel, doc. 4.10, p. 5, 8.

Toutefois, Action-Gardien estime que le type d'entreprises qui viendront s'installer sur le site aura un impact sur la qualité de vie dans le secteur résidentiel et qu'il faut donc s'assurer d'un zonage qui permette une cohabitation harmonieuse entre les deux secteurs³⁸.

2.2.2 Emploi et formation

La revitalisation du site amène une opportunité de création d'emplois. Les membres du comité d'orientation et les représentants du RÉSO souhaitent que les résidents du quartier puissent en bénéficier par la promotion de l'embauche locale auprès des employeurs, par de la formation ou par de la réinsertion en emploi, en collaboration avec les intervenants du milieu, dont RÉSO³⁹.

2.2.3 Accès au site, camionnage et circulation

La circulation, surtout le camionnage, demeure un irritant majeur pour les participants.

Plusieurs membres du comité d'orientation estiment que la revitalisation du site, combinée aux autres grands projets en cours dans le secteur, amènera une augmentation de la circulation, ainsi que de la congestion sur la rue Wellington à certaines heures⁴⁰.

Ils considèrent que l'enclavement du site du CN et son accès pour les camions est un enjeu majeur, tant par ses effets sur la circulation dans, et hors du quartier, que sur le bon fonctionnement des entreprises qui s'y implanteront⁴¹. Le propriétaire du site soutient qu'en l'absence de deux accès il sera beaucoup plus difficile d'attirer des entreprises. Il évoque aussi des questions de sécurité⁴².

³⁸ Action-Gardien, mémoire, doc. 6.16, p. 9.

³⁹ Atelier sur l'industriel, doc. 4.3, p. 5; doc. 4.10, p. 6.

⁴⁰ Atelier sur l'industriel, doc. 4.3, p. 5; doc. 4.10, p. 6.

⁴¹ Atelier sur l'industriel, doc. 4.3, p. 4.

⁴² Atelier sur l'industriel, doc. 4.10, p. 5; Pierre-Jacques Lefaiivre, doc. 5.2, p.11.

D'autres ajoutent qu'un nouvel accès au site doit être envisagé le plus rapidement possible pour éviter la circulation lourde dans les rues résidentielles durant les chantiers et on ne peut demander aux citoyens des rues résidentielles de supporter ces nuisances⁴³.

Les participants du public se prononcent en grande majorité contre l'ouverture d'un accès permanent au nord par la rue Sébastopol. Selon eux, il faut le plus rapidement possible diminuer la circulation lourde dans le quartier en ouvrant une entrée par Marc-Cantin au sud. Une entrée par Sébastopol ne peut faire autrement que d'empirer la congestion déjà intense sur Wellington. Ils ne croient pas très logique de sacrifier un espace vert, le parc de la Congrégation, pour permettre le passage de camions lourds alors qu'on souhaite implanter un « quartier vert »⁴⁴.

Toutefois, certains participants du public et organismes du milieu sont d'avis qu'il faut réfléchir davantage et plus sérieusement à cette question des accès et que des études plus détaillées sur l'intensité de la circulation sur la rue Wellington ainsi que sur le nombre de camions qui seraient générés par les activités industrielles sont nécessaires pour mieux cerner toute cette problématique⁴⁵.

Dans leurs mémoires, Bâtir son quartier et RÉSO se disent favorables à la création de deux entrées permanentes pour le site. Bâtir son quartier insiste toutefois sur la promotion du transport durable alors que RÉSO avance l'idée d'une compensation pour la population si jamais il fallait en venir à l'élimination du parc de la Congrégation⁴⁶.

⁴³ Atelier sur le résidentiel, doc. 4.3, p. 9.

⁴⁴ Caroline Andrieux, doc. 5.3, p. 5; André Gauthier, doc. 5.3, p. 73; Marie-Josée Corriveau, doc. 5.2, p. 49; Gilles Marécal, doc. 5.1, p. 32-33; Coalition Bourgeois, mémoire, doc. 6.2, p. 1; La Pointe libertaire, mémoire, doc. 6.1, p. 4; Andrée Dandurand et Patrick Camozzi, doc. 5.3, p. 8-9; Peter King, doc. 5.3, p.7-8 et 10; Société d'histoire de PSC, mémoire, doc. 6.8, p. 1; Nathalie Berthelemy, Comité Enviro-Pointe, doc. 5.3, p. 45; Natasha Alexandroff, doc. 5.2, p. 46 et 5.3, p. 69; Derek Robertson, doc. 5.1, p. 47; Action-Gardien, mémoire, doc. 6.16, p. 9.

⁴⁵ Nathalie Berthelemy, Comité Enviro-Pointe, doc. 5.3, p. 47; Geneviève Grenier, Action-Gardien, doc. 5.3, p. 53-54 et mémoire, doc. 6.16, p. 9.

⁴⁶ Bâtir son quartier, mémoire, doc. 6.13, p. 7; RÉSO, mémoire, doc. 6.5, p. 3.

2.3 Les préoccupations liées au développement résidentiel

Le projet résidentiel est largement accueilli comme une opportunité à saisir pour favoriser la mixité sociale dans le quartier et pour améliorer les services grâce à l'arrivée d'une nouvelle population, et augmenter l'offre de logement abordable et social pour les résidents actuels.

2.3.1 Mixité sociale

Les participants, tant du public que des organismes communautaires, s'entendent sur l'objectif de promouvoir la mixité sociale, dans le nouvel ensemble tout comme dans le quartier.

Certains participants du public insistent sur le fait qu'il faut absolument éviter de créer un « ghetto de logements sociaux » sur le site. À ce titre, ils recommandent fortement de ne pas concentrer ces unités d'habitation, mais plutôt de les répartir un peu partout sur la partie résidentielle du site⁴⁷. Pour plusieurs organismes du quartier, les logements sociaux et communautaires ne devraient pas jouer le rôle de zone de transition entre les secteurs résidentiel et industriel⁴⁸.

Les membres du comité d'orientation s'entendent eux aussi sur l'objectif de ne pas concentrer tout le logement social au même endroit. Ils estiment que la priorité à la mixité sociale devrait se traduire par l'implantation d'une variété de types d'habitation et de produits favorisant des clientèles multiples⁴⁹.

Selon Bâtir son quartier, la formule coopérative est à privilégier pour assurer une plus grande mixité sociale dans un projet résidentiel. À cet effet, le groupe propose une gouvernance coopérative de tous les logements sociaux et communautaires construits : « Nous favorisons la création de coopératives d'habitation où les locataires, qui sont également collectivement

⁴⁷ Coalition Bourgeois, mémoire, doc. 6.2, p. 1; Caroline Andrieux, doc. 5.1, p. 25 et doc. 5.3, p. 5; Anet Henrikso, doc. 5.3, p. 63; RIL, mémoire, doc. 6.6, p. 6; Gaël Hollard, mémoire, doc. 6.9, p. 4; Action-Gardien, mémoire, doc. 6.16, p. 7 et 8.

⁴⁸ Action-Gardien, mémoire, doc. 6.16, p. 7; RIL, mémoire, doc. 6.6, p. 8; Bâtir son quartier, mémoire, doc. 6.13, p. 8.

⁴⁹ Atelier sur le résidentiel, doc. 4.10, p. 11.

propriétaires de l'immeuble, sont directement impliqués dans la gestion associative et immobilière⁵⁰.»

2.3.2 Logement abordable

Tous souhaitent que le projet soit constitué essentiellement de logements abordables.

Si bon nombre de participants du public expriment leur satisfaction à l'égard du projet d'unités de logements pratiquement à 100 % abordables, certains s'interrogent sur l'accessibilité à ces logements pour la population du quartier⁵¹.

Par ailleurs, les membres du comité d'orientation mettent en garde contre un règlement de zonage qui imposerait trop de contraintes — tels que des stationnements souterrains, la construction en béton, certaines exigences de hauteur et de densité —, qui pourraient rendre les coûts prohibitifs et empêcher d'atteindre l'objectif d'abordabilité des logements⁵². Ils estiment qu'il est possible, par l'innovation, de viser cet objectif et d'augmenter la densité «sans tomber dans des modèles traditionnels qui ne passent plus la rampe»⁵³. De plus, ils sont d'avis d'accorder une attention particulière à l'insonorisation des habitations, sur un site entouré d'activités ferroviaires bruyantes⁵⁴.

2.3.3 Logement social et communautaire

Tous s'accordent à saluer la construction de nouveaux logements sociaux et communautaires, mais certains réclament un pourcentage plus élevé de ces logements dans l'ensemble du projet.

⁵⁰ Bâtir son quartier, mémoire, doc. 6.13, p. 5.

⁵¹ Pierre Bourdon, doc. 5.3, p. 43; Jocelyne Bernier, doc. 5.2, p. 74; Micheline Cromp, doc. 5.1, p. 58; Jean Lalande, doc. 5.1, p. 75.

⁵² Atelier sur le résidentiel, doc. 4.3, p. 10.

⁵³ Atelier sur le résidentiel, doc. 4.10, p. 11.

⁵⁴ Atelier sur le résidentiel, doc. 4.10, p. 12.

Cette question retient l'attention d'un grand nombre de participants du public qui soutiennent que le projet résidentiel doit comprendre un minimum de 40 % de logements sociaux⁵⁵. L'argumentation des tenants de cette position est principalement basée sur la réalité sociale et historique du quartier où une partie importante de la population vit sous le seuil de la pauvreté. Pour plusieurs, le pourcentage élevé de logements sociaux obtenu dans Pointe-Saint-Charles est le résultat de longues luttes de la part des gens du quartier et de leurs organisations communautaires⁵⁶. Selon le Regroupement information logement (RIL), il y aurait, parmi ses seuls adhérents, pas moins de 1243 ménages en attente d'un logement social ou communautaire dont 78 % demeurent dans le quartier⁵⁷.

Les membres du comité d'orientation se disent eux aussi d'avis que le projet doit permettre de répondre aux besoins de la population de Pointe-Saint-Charles. Cependant, pour plusieurs d'entre eux, un arbitrage doit inévitablement se faire entre les besoins du milieu et les contraintes de rentabilité du promoteur, ce qui reste un enjeu important. Par ailleurs, si le pourcentage de logements sociaux demeure une question majeure, la typologie des différents logements proposés l'est également⁵⁸. Certains intervenants font en outre remarquer que la disponibilité de subventions doit aussi être prise en considération⁵⁹.

2.3.4 Harmonie architecturale

Le volet architectural du projet résidentiel fait l'objet de nombreuses interventions chez les résidents du quartier. Plusieurs souhaitent qu'un effort soit fait de la part du promoteur pour améliorer la qualité architecturale des bâtiments à construire⁶⁰. D'autres s'inquiètent de la hauteur des unités qui seront construites. Ils ne souhaitent pas voir apparaître des bâtiments de plus de quatre ou six étages qui selon eux bétonnent le quartier et coupent les perspectives

⁵⁵ Blandine Charbonneau, Action-Gardien, doc. 5.3, p. 50-52 et mémoire, doc. 6.16, p. 7; Jean Lalande, doc. 5.3, p. 66; Marie-Josée Corriveau, doc. 5.2, p. 48; La Pointe libertaire, mémoire, doc. 6.1, p. 4; Serge Plante, Maison du partage d'Youville, doc. 5.3, p. 11; Yvon Leclerc, doc. 5.3, p. 28.

⁵⁶ Donald Nolet, doc. 5.3, p. 59.

⁵⁷ RIL, mémoire, doc. 6.6, p. 4 et 6; Jean Lalande, doc. 5.1, p. 75.

⁵⁸ Atelier sur le résidentiel, doc. 4.3, p. 10; doc. 4.10, p. 10.

⁵⁹ Atelier sur le résidentiel, doc. 4.3, p. 9.

⁶⁰ Caroline Andrieux, doc. 5.3, p. 6; Natasha Alexandroff, doc. 5.3, p. 71 et doc. 5.2, p. 106; Stéphane Desharnais, Coalition Bourgeois, doc. 5.1, p. 27-28; Alexandre McCallum, doc. 5.1, p. 82.

sur le site des Ateliers du CN ou sur le centre-ville⁶¹. Lors de sa présentation du 25 janvier devant la population, le promoteur s'est engagé à consacrer environ 67 % des unités d'habitation du projet à des « plex » de trois ou quatre étages, les autres unités étant regroupées dans trois immeubles multifamiliaux de six à huit étages⁶².

2.4 Les préoccupations reliées aux services et au « verdissement »

Le projet résidentiel est vu comme une excellente opportunité d'améliorer la qualité des services dans le quartier et de promouvoir l'application de pratiques de développement durable et de verdissement.

2.4.1 Services de proximité

Les participants du public souhaitent qu'on profite du développement du site des ateliers du CN pour faire du quartier un milieu où il fait bon vivre. Plusieurs services sont réclamés, plus spécifiquement des espaces verts en plus grand nombre, des espaces publics accessibles à toute la population, des parcs et un réseau intégré de pistes cyclables. On souhaite aussi que l'arrondissement élabore une politique de verdissement de tout le secteur sud de Pointe-Saint-Charles⁶³. Enfin, plusieurs souhaitent la réduction du nombre de places de stationnement dans le projet résidentiel, laissant de la sorte plus de possibilité au verdissement du quartier⁶⁴.

Des résidents insistent sur le manque flagrant de services de proximité : des épiceries et boucheries, des magasins de meubles, de vêtements et de chaussures. On déplore le fait qu'il faille se déplacer à Ville LaSalle ou au centre-ville de Montréal pour se procurer les biens de première nécessité. Certains souhaitent également voir s'implanter de grands magasins où les prix sont généralement plus abordables⁶⁵.

⁶¹ Nadja Daveluy, Coalition Bourgeois, doc. 5.1, p. 26; Gilles Marécal, doc. 5.1, p. 34; Coalition Bourgeois, mémoire, doc. 6.2, p. 3.

⁶² Michel Dufresne, doc. 5.2, p. 21; présentation de Samcon : doc. 4.11.4, p. 14.

⁶³ Jocelyne Bernier, doc. 5.1, p. 72; Coalition Bourgeois, mémoire, doc. 6.2, p. 4; Robert Robitaille, doc. 5.2, p. 61; Claude Picard, doc. 5.3, p. 36-37; Andrée Dandurand et Patrick Camozzi, mémoire, doc. 6.4, p. 1.

⁶⁴ Louis Bourque, doc. 5.3, p. 22; Sylvain Beaudet, doc. 5.2, p. 87; Marcel Sévigny, doc. 5.2, p. 66-67 et doc. 5.3, p. 16.

⁶⁵ Denis Gonthier, doc. 5.3, p. 28; Jean-Claude Fleury, doc. 5.3, p. 30; Action-Gardien, mémoire, doc. 6.16, p. 11.

Enfin, plusieurs résidents du quartier appuient la demande du Comité social autogéré (CSA) qui souhaite que l'un des bâtiments du site lui soit remis pour que le groupe puisse y réaliser des activités sociales, culturelles ou politiques⁶⁶.

Les membres du comité d'orientation voient l'arrivée de nouveaux ménages comme un atout pour contribuer à maintenir certains services, ainsi qu'à augmenter la demande pour d'autres services qui n'existent pas dans le quartier ou qui ont disparu⁶⁷.

D'après eux, l'arrivée de nouveaux résidents pourrait contribuer à revitaliser la rue Wellington, pour autant qu'on ne vienne pas créer de la concurrence par les services qui s'implanteraient dans le projet. Dans le même ordre d'idée, ils suggèrent qu'il faut maintenir une certaine fluidité avec la zone industrielle, de façon à ce que les travailleurs aussi puissent contribuer à la revitalisation des commerces du quartier et de la rue Wellington⁶⁸. Plus spécifiquement, ils signalent que l'offre de commerces d'alimentation à des prix abordables est insatisfaisante dans le quartier⁶⁹.

Selon les représentants du milieu au comité d'orientation, la partie sud de Pointe-Saint-Charles est la plus mal desservie en matière de commerces, d'espaces publics et de services communautaires alors qu'elle est la plus densément peuplée. Ils souhaiteraient qu'on profite du projet résidentiel pour créer, ou recréer, une dynamique dans le quartier dans son ensemble. D'ailleurs, ils estiment que le projet profiterait de l'amélioration des services : un quartier agréable et bien desservi donnera envie aux gens de s'y installer⁷⁰.

D'un autre côté, ils voient l'arrivée de nouveaux résidents comme un enjeu à cause de la pression additionnelle qui sera ainsi exercée sur les services publics existants, tels que parcs, pataugeoires, CPE, équipements sportifs, surtout quand ceux-ci sont déjà désuets ou

⁶⁶ Judith Cayer, doc. 5.2, p. 91; Anna Kruzynski, doc. 5.1, p. 21; Graciela Schwartz, doc. 5.2, p. 38; La Pointe libertaire, mémoire, doc. 6.1, p. 4; CSA, mémoire, doc. 6.3, p. 1.

⁶⁷ Atelier sur les services, doc. 4.3, p. 13; doc. 4.10, p. 13, 15.

⁶⁸ Atelier sur les services, doc. 4.3, p. 13; doc. 4.10, p. 15.

⁶⁹ Atelier sur les services, doc. 4.3, p. 14.

⁷⁰ Atelier sur les services, doc. 4.3, p. 12, doc. 4.10, p.13.

surutilisés. Il ne faut pas que la population en place se sente mise de côté. De même, ils sont d'avis qu'il ne faudrait pas que des services soient déplacés pour répondre aux besoins de la nouvelle population, ou qu'on dédouble les services existants; selon eux, il faut consolider le pôle Saint-Charles⁷¹.

Enfin, il leur apparaît important que les besoins en services, tant pour la population actuelle que pour les nouveaux arrivants, soient bien identifiés, pour aider à établir des priorités en fonction des services à offrir dans le projet et dans le quartier. Un inventaire des besoins serait utile aussi pour chercher du financement pour des équipements, notamment à la ville centre. Certains suggèrent qu'il faut trouver des solutions novatrices au manque de financement⁷².

2.4.2 Transports collectifs et actifs

À cause de l'enclavement du quartier et de la distance à parcourir pour rejoindre les stations de métro, la population de la partie sud de Pointe-Saint-Charles est dépendante du service d'autobus, jugé insatisfaisant.

Les participants du public qui donnent leur opinion sur le transport en commun déplorent la faiblesse criante des lignes 57 et 61 et aspirent à ce que la STM devienne partie prenante du projet, au même titre que les promoteurs et l'AMT⁷³. Enfin, certains attendent le jour où un réseau de tramways circulera dans le Sud-Ouest de Montréal et l'implantation d'une éventuelle navette entre l'aéroport Montréal-Trudeau et le centre-ville⁷⁴.

Les membres de l'atelier sur les services du comité d'orientation estiment eux aussi que la desserte en transport en commun est déficiente dans ce secteur de Pointe-Saint-Charles; certains ajoutent que même les commerces du quartier ne sont pas bien desservis. D'après

⁷¹ Atelier sur les services, doc. 4.3, p. 14, doc. 4.10, p. 15.

⁷² Atelier sur les services, doc. 4.3, p. 13-15; doc. 4.10, p. 13.

⁷³ Marcel Sévigny, doc. 5.2, p. 70; Marie-Josée Corriveau, doc. 5.2, p. 49; Atlantis Puisegur, Éco-quartier, doc. 5.3, p. 33; Micheline Crompt, doc. 5.1, p. 59; Jocelyne Bernier, doc. 5.1, p. 73.

⁷⁴ Gilles Marécal, doc. 5.1, p. 35; Paul Bourque, doc. 5.1, p. 61-62; Jocelyne Bernier, doc. 5.1, p. 73 et doc. 5.2, p. 79.

eux, la desserte n'est pas fiable; la ligne 57 ne fait pas le même trajet à l'aller et au retour; la fréquence n'est pas suffisante et, en général, elle n'est pas adaptée aux besoins. De plus, les correspondances sur Wellington se font mal. Ils estiment que le projet résidentiel est une belle opportunité d'améliorer la desserte, d'autant que l'accroissement de la population dans le secteur ne fera qu'accentuer les déficiences actuelles. L'arrivée de nouveaux employés avec le développement de la zone industrielle constitue une autre raison de revoir l'offre de transport en commun⁷⁵.

À cet effet, quelques suggestions sont émises, dont l'installation d'une voie réservée pour les autobus sur la rue Wellington et un nouveau circuit d'autobus pour desservir le développement résidentiel⁷⁶. Sur le plan des transports actifs, on propose d'aménager des pistes cyclables en site propre pour favoriser l'utilisation du vélo, et de prévoir une articulation entre les pistes existantes et projetées. Il est à noter, à ce sujet, que le promoteur a indiqué avoir l'intention d'assurer de tels liens cyclables avec le réseau existant, et avec les parcs du quartier⁷⁷. On souligne aussi que la piste sur la rue Wellington devrait être en site propre plutôt qu'en marquage au sol⁷⁸.

2.4.3 Développement durable et verdissement

Plusieurs souhaitent que le concept d'aménagement du projet résidentiel s'appuie sur des valeurs de développement durable et de verdissement, ce qui contribuerait à son attrait pour les clientèles visées.

Le groupe Enviro-Pointe, dans son mémoire, insiste plus particulièrement sur l'application du principe de quartier vert. Selon lui, ce concept implique de tenir compte des principes de développement durable, plus spécifiquement la santé et la qualité de vie des citoyens, le souci d'équité intra et intergénérationnelle ainsi que la protection de l'environnement. Les promoteurs devraient donc tenir compte de ces différentes dimensions. Le groupe met

⁷⁵ Au sein des trois ateliers : doc. 4.3, p. 5, 9, 10, 14; doc. 4.10, p. 11.

⁷⁶ Atelier sur le résidentiel, doc. 4.10, p. 11.

⁷⁷ Michel Dufresne, doc. 4.11.4, p. 7, 12; doc. 5.2, p. 20.

⁷⁸ Atelier sur les services, doc. 4.10, p. 16.

l'accent sur la qualité de l'air et sur la pollution causée par la circulation⁷⁹. « Un quartier sans voiture, c'est le jardin que nous voulons... » souligne La Pointe libertaire, arguant que tous les efforts devraient être faits pour favoriser les transports collectifs et actifs dans le projet⁸⁰. Une participante du public vient dire qu'en matière de quartier vert, le projet ne devrait pas faire moins que ce qui a été réalisé dans le projet Angus⁸¹.

Certains membres du comité d'orientation précisent que, pour attirer des familles, le projet doit accorder une place importante aux espaces verts et à des cours pour les enfants⁸². D'autres proposent de réduire la place de l'automobile et de limiter les places de stationnement. Ils suggèrent aussi, entre autres, des mesures d'apaisement de la circulation, la réduction de l'asphaltage, des trottoirs plus larges, des mesures de verdissement, des ruelles vertes, etc. Ils soulignent cependant que ces mesures, incluant les espaces verts, ne doivent pas compromettre l'objectif d'abordabilité des logements⁸³.

En ce qui concerne les parcs et espaces verts, plusieurs membres sont d'avis que la situation est déjà difficile dans le quartier⁸⁴. Enfin, Action-Gardien s'interroge dans son mémoire sur le fait que l'AMT ne propose rien comme contribution à la communauté en ce qui a trait au déficit d'espaces verts et à l'amélioration de la qualité de vie⁸⁵.

⁷⁹ Enviro-Pointe, mémoire, doc. 6.14, p. 4 et Nathalie Berthelemy, doc. 5.3, p. 43-44.

⁸⁰ La Pointe libertaire, mémoire, doc. 6.1, p. 3; Anet Enrikso, doc. 5.2, p. 57.

⁸¹ Natasha Alexandroff, doc. 5.2, p. 41.

⁸² Atelier sur le résidentiel, doc. 4.10, p. 11.

⁸³ Atelier sur les services, doc. 4.10, p. 16.

⁸⁴ Atelier sur les services, doc. 4.10, p. 15.

⁸⁵ Action-Gardien, mémoire, doc. 6.16, p. 11.

Chapitre 3 - L'avis des participants sur les gains pour le quartier et sur les conditions pour qu'ils se concrétisent

Dans le cadre du volet participatif du mandat de la commission, les membres du comité d'orientation ont entendu diverses présentations et ont pu approfondir leur compréhension des faits, situations et réglementations. Ils ont eu, de plus, plusieurs occasions d'échanger sur leurs préoccupations et points de vue relatifs aux enjeux soulevés par la revitalisation du site, aux gains que le quartier pourrait en retirer et aux contraintes et problématiques générés par le projet.

À la fin de la démarche, la commission a invité les représentants des promoteurs et des organismes du milieu membres du comité d'orientation à s'exprimer devant l'assemblée publique, tenue le 25 janvier 2009, sur les gains potentiels du projet pour le quartier et sur les conditions qui, à leur avis, doivent prévaloir pour que ces gains se concrétisent. Certains d'entre eux ont, par ailleurs, précisé leurs positions en déposant un mémoire à la commission.

Ces positions des membres du comité d'orientation constituent un des résultats significatifs de la démarche participative réalisée. Il s'en dégage des convergences, des pistes de solution pour divers enjeux problématiques et des éléments d'orientation. Le présent chapitre récapitule ces propos, en y ajoutant quelques points de vue émis par les participants du public.

3.1 Les gains pour le quartier

Les principaux gains potentiels pour le quartier reliés à la revitalisation du site du CN, énoncés par les représentants des promoteurs et par ceux des organismes du milieu participant au comité d'orientation, ainsi que par quelques participants du public, sont les suivants :

- a) **Le retour de la vocation ferroviaire et industrielle du site.** La réutilisation du site des anciens ateliers du CN, la possibilité réelle d'y recréer une filière ferroviaire d'avenir et la création escomptée de quelque 300 emplois de qualité sont largement considérés comme des

gains majeurs pour le quartier⁸⁶. Le RÉSO souligne également le consensus pour que se mettent en place des partenariats pour favoriser la formation et l'embauche d'une main-d'œuvre locale et indique que des pourparlers sont enclenchés à cet effet avec l'AMT.

Pour un participant du public, le projet industriel remettra en valeur une infrastructure qui se détériorait⁸⁷.

- b) **La réalisation d'un nouveau secteur résidentiel mixte comportant jusqu'à 1 000 unités de logements, abordables pratiquement à 100 %⁸⁸.** La représentante de Bâtir son quartier souligne, de plus, qu'on crée un milieu de vie intéressant en permettant aux gens de travailler à proximité de chez eux⁸⁹. Aussi, certains organismes signalent comme un gain significatif le fait que le projet se fasse dans le prolongement de la trame urbaine, en continuité du quartier⁹⁰.
- c) **De nouveaux logements sociaux et communautaires dans le quartier.** Des organismes font ressortir qu'on gagne 25 % de logements sociaux dans l'ensemble du projet alors que la politique d'inclusion de la Ville ne vise au départ que 15 %⁹¹. Enfin, plusieurs soulignent que la moitié de ces logements s'adressent aux familles, une priorité du quartier et de la Ville⁹².
- d) **L'accroissement de l'offre de services commerciaux et communautaires.** Pour certains, le projet est un plus pour les résidents actuels et futurs, en particulier à cause de l'effet d'entraînement que la nouvelle population pourra avoir sur la revitalisation de la rue Wellington⁹³. De plus, un terrain est prévu pour un CPE, ce qui pourra servir de facteur d'attraction pour les nouveaux résidents⁹⁴.

⁸⁶ Pierre Morrissette, RÉSO, doc. 5.2, p. 27 et mémoire, doc. 6.5, p.2. Également, Lise Ferland, Action-Gardien, p. 30, Amélie Richard, RIL, p. 34, Pierre-Jacques Lefavre, Groupe Mach, p. 38, Denis Houle, AMT, p. 15, 39.

⁸⁷ David Laramy, mémoire, doc. 6.10, p. 1, 2 et 7.

⁸⁸ Voir doc. 5.2 : Pierre Morrissette, p. 27; Lise Ferland, p. 30; Amélie Richard, p.34, 35; Édith Cyr, p. 35; Pierre-Jacques Lefavre, p. 9.

⁸⁹ Édith Cyr, doc. 5.2, p. 35.

⁹⁰ Édith Cyr, doc. 5.2, p. 35; RIL, mémoire, doc. 6.6, p. 9. Aussi, mémoire de RESO, doc. 6.5, p. 2, Lise Ferland, doc. 5.2, p. 30.

⁹¹ Édith Cyr, doc. 5.2, p. 35 et RIL, mémoire, doc. 6.6, p. 9.

⁹² Pierre-Jacques Lefavre, doc. 5.2, p. 8; Michel Dufresne, doc. 5.2, p. 25; Édith Cyr, doc. 5.2, p. 36; RIL, mémoire, doc. 6.6, p. 9; RESO, mémoire, doc. 6.5, p. 2.

⁹³ Pierre Morrissette, doc. 5.2, p. 27. Voir aussi : Édith Cyr, p. 36 et Michel Dufresne, p. 22, 24.

⁹⁴ Michel Dufresne, doc. 5.2, p. 22.

- e) **Une approche respectant les principes de développement durable et de verdissement.** Cette orientation mise de l'avant par les promoteurs et encouragée par la population devrait se traduire, pour plusieurs, par une bonne qualité de vie pour les anciens et les nouveaux résidents. À cet effet, on mentionne, entre autres, une approche Leed ND (*Neighborhood Development*) pour le projet résidentiel, une gestion des sols contaminés *in situ*, 10 % d'espaces verts et un autre 10 % en considérant les talus, les jardins communautaires et la piste cyclable, ainsi que l'accent mis sur les transports collectifs et actifs⁹⁵.
- f) **La réhabilitation d'un site industriel.** Pour le propriétaire du site, la réhabilitation des terrains du CN représente un réel gain au niveau environnemental. Il précise que c'est seulement en combinant les projets résidentiel et industriel que le redéveloppement du site est économiquement faisable, surtout à cause de la gestion des sols contaminés sur place⁹⁶.
- g) **La consultation en amont, saluée comme ayant permis des gains pour le quartier.** Certains mentionnent que les discussions ont permis une réflexion constructive, ont fait avancer un certain nombre de demandes; d'autres, que les rencontres du comité d'orientation ont donné accès à des informations qui ne sont pas toujours disponibles. On indique que les discussions ont permis de bonifier certains aspects, comme la réalisation des logements communautaires dès les premières phases⁹⁷. On se dit satisfait de ces discussions en amont, on souligne la transparence du processus et on invite la Ville à répéter l'expérience⁹⁸.

3.2 Les conditions de réalisation du projet

Pour que ces gains se concrétisent, les différentes parties énoncent, selon leurs points de vue respectifs, les conditions qui devraient être mises en place.

⁹⁵ Voir doc. 5.2 : Pierre Morrisette, p. 27; Édith Cyr, p. 36; Michel Dufresne, p. 18 à 24.

⁹⁶ Pierre-Jacques Lefaiivre, doc. 5.2, p. 9, 38.

⁹⁷ Édith Cyr, doc. 5.2, p. 35.

⁹⁸ Bâtir son quartier, mémoire, doc. 6.13, p. 8; Lise Ferland, doc. 5.2, p. 31; RIL, mémoire, doc. 6.6, p. 1; La Pointe libertaire, mémoire, doc. 6.1, p. 2; RÉSO, mémoire, doc. 6.5, p. 1.

Le propriétaire du terrain du CN adresse trois demandes à l'arrondissement pour que son projet de développement industriel et résidentiel puisse se réaliser⁹⁹ :

- un changement de zonage pour autoriser une plus grande variété d'activités industrielles;
- un changement de zonage sur la partie sud du site pour pouvoir réaliser le projet résidentiel;
- une amélioration de l'accessibilité au site industriel.

De leur côté, les organismes du milieu et quelques participants du public souhaitent que soient mises en place les conditions suivantes, dont certaines pourraient être enchâssées dans l'accord de développement à signer entre l'arrondissement et les promoteurs à l'occasion de l'approbation des changements de zonage :

- a) Intégrer des garanties financières à l'accord de développement¹⁰⁰.
- b) Inclure une entente entre RÉSO et les principaux occupants de la partie industrielle sur l'embauche locale et la formation de la main-d'œuvre¹⁰¹.
- c) S'entendre sur l'accès au site industriel en minimisant les nuisances — plus spécifiquement, d'après RÉSO, en assurant des accès fluides et permanents à la partie industrielle et en éliminant le camionnage dans le quartier résidentiel actuel et futur¹⁰² —. Du côté sud, trouver une solution permanente le plus rapidement possible, avec tunnel ou viaduc¹⁰³. Du côté nord, si le parc doit être déplacé en vue d'un deuxième accès, prévoir une compensation pour les citoyens du quartier¹⁰⁴.
- d) Soigner la zone de transition et la cohabitation entre les secteurs résidentiel et industriel. Assortir la gestion des interfaces de garanties de réalisation, plus particulièrement pour le talus,

⁹⁹ Pierre-Jacques Lefavre, doc. 5.2, p. 12.

¹⁰⁰ Pierre Morrissette, doc. 5.2, p. 28; Lise Ferland, doc. 5.2, p. 33.

¹⁰¹ Pierre Morrissette, doc. 5.2, p. 28; Édith Cyr, doc. 5.2, p. 37.

¹⁰² RÉSO, mémoire, doc. 6.5, p. 3.

¹⁰³ Pierre Morrissette, doc. 5.2, p. 28 et RÉSO, mémoire, doc. 6.5, p. 3; Édith Cyr, doc. 5.2, p. 36; Action-Gardien, mémoire, doc. 6.16, p. 12.

¹⁰⁴ Pierre Morrissette, doc. 5.2, p. 28 et RÉSO, mémoire, doc. 6.5, p. 3.

- le long des bâtiments industriels, et le long de la rue Sébastopol¹⁰⁵. Réserver des espaces pour des services de proximité (centre de petite enfance, commerces)¹⁰⁶; favoriser leur implantation rapide¹⁰⁷.
- e) Bâtir son quartier suggère, en particulier, l'instauration d'un comité de voisinage permanent pour favoriser une bonne cohabitation entre l'industriel et l'habitation à long terme¹⁰⁸.
 - f) Pour la partie résidentielle, conclure une entente pour l'inclusion d'au moins 25 % de logements communautaires et coopératifs¹⁰⁹. Que les logements sociaux soient répartis dans un ensemble résidentiel qui offrirait différentes typologies de logements¹¹⁰.
 - g) S'assurer que le financement des logements communautaires sera présent et que le développement de ces unités se fera dès les premières phases du projet¹¹¹.
 - h) Veiller à l'uniformité architecturale en vue d'assurer la cohésion entre tous les types de ménages qui viendront y habiter¹¹².
 - i) Prendre garde à ce que les conditions imposées à la construction soient trop restrictives (choix des matériaux, type de stationnements, etc.) afin de favoriser l'atteinte de l'objectif de 100 % d'unités abordables¹¹³.
 - j) Garantir une protection des bâtiments patrimoniaux (grand complexe Sud, bâtiment administratif, éléments de l'ancien complexe Nord détruit par le feu)¹¹⁴.
 - k) S'assurer d'une bonne desserte en transport en commun pour le quartier¹¹⁵.

¹⁰⁵ Pierre Morrissette, doc. 5.2, p. 28; Amélie Richard, doc. 5.2, p. 34; RIL, mémoire, doc. 6.6, p. 10.

¹⁰⁶ RÉSO, mémoire, doc. 6.5, p. 2.

¹⁰⁷ Bâtir son quartier, mémoire, doc. 6.13, p. 7; RIL, mémoire, doc. 6.6, p. 10.

¹⁰⁸ Édith Cyr, doc. 5.2, p. 36 et Bâtir son quartier, mémoire, doc. 6.13, p. 6.

¹⁰⁹ Pierre Morrissette, doc. 5.2, p. 28; mémoire, doc. 6.5, p. 3.

¹¹⁰ Lise Ferland, doc. 5.2, p. 30; Action-Gardien, mémoire, doc. 6.16, p. 7.

¹¹¹ Amélie Richard, doc. 5.2, p. 34; RIL, mémoire, doc. 6.6, p. 10; Action-Gardien, mémoire, doc. 6.16, p. 7.

¹¹² Amélie Richard, doc. 5.2, p. 34; RIL, mémoire, doc. 6.6, p. 10.

¹¹³ Atelier sur le résidentiel, doc. 4.10, p. 11.

¹¹⁴ RESO, mémoire, doc. 6.5, p. 3.

¹¹⁵ Édith Cyr, doc. 5.2, p. 36; Bâtir son quartier, mémoire, doc. 6.13, p. 8.

- l) Que les promoteurs aient une vision commune et une responsabilité commune des enjeux transversaux des projets (accès, logements communautaires, espaces verts, services de proximité, amélioration du transport en commun, etc.)¹¹⁶.
- m) Renforcer la transparence dans la divulgation des informations et le cheminement du dossier lors du dépôt des projets¹¹⁷. Certains demandent que des études soient rendues disponibles sur le trafic généré par le site alors que d'autres demandent à voir des rapports sur la décontamination des sols, sur la circulation dans le secteur Wellington¹¹⁸. Des données sur les coûts et bénéfices du projet sont également souhaitées¹¹⁹.
- n) Que l'arrondissement s'engage à assurer la plus grande cohérence possible entre les projets présentés et les principes directeurs et que les accords de développement soient le plus précis possible et rendus publics¹²⁰.

¹¹⁶ Lise Ferland, doc. 5.2, p. 31, 32; Action-Gardien, mémoire, doc. 6.16, p. 12; RIL, mémoire, doc. 6.6, p. 8;

¹¹⁷ Lise Ferland, doc. 5.2, p. 32; Action-Gardien, mémoire, doc. 6.13, p. 12.

¹¹⁸ RIL, mémoire, doc. 6.6, p. 10; Marcel Sévigny, doc. 5.3, p. 15; La Pointe libertaire, mémoire, doc. 6.1, p.2, 3.

¹¹⁹ Donald Nolet, mémoire, doc. 6.7, p.2.

¹²⁰ Action-Gardien, mémoire, doc. 6.16, p. 12.

Chapitre 4 L'analyse de la commission

Conformément à son mandat, et comme le souhaitait l'Arrondissement du Sud-Ouest, c'est en étroite collaboration avec les représentants du milieu que la commission de l'OCPM a entrepris son travail d'identification des principes directeurs qui devraient permettre la réalisation d'une saine revitalisation du site des anciens ateliers du CN dans le quartier de Pointe-Saint-Charles. La perspective adoptée en est une d'atteinte de gains optimaux pour le quartier et de mise en œuvre de projets viables pour les développeurs.

Le défi et la démarche.

Le terrain des anciens ateliers du CN représente près de 25 % du territoire de Pointe-Saint-Charles, au sud du canal Lachine. Pendant plus d'un siècle, ce site a été au cœur du développement du rail dans l'est de l'Amérique du Nord. Il a contribué à faire de Montréal la capitale ferroviaire du Canada jusqu'à la fin du 20^e siècle. Depuis quelques années, malgré que le site conserve des atouts certains, le terrain est sous-utilisé et ne représente plus pour le quartier le secteur important d'emplois qu'il était auparavant.

Plusieurs exercices de planification et de consultation publiques sur la réhabilitation du site tenus depuis cinq ans par l'arrondissement ou par des organismes du milieu se sont conclus par un même message de revitalisation : ***faire de cette zone un secteur d'emplois favorisant le développement économique local; agrandir la partie résidentielle du quartier dans le prolongement de la trame urbaine actuelle; rendre le site accessible et désenclaver le secteur; protéger et mettre en valeur le patrimoine.***

D'entrée de jeu, la commission a annoncé qu'elle reconnaîtrait le travail accompli jusqu'à présent et s'appuierait sur les résultats consensuels qui ont émergé. Les commissaires ont proposé aux membres du comité d'orientation le pari de pousser ensemble plus loin la réflexion pour déboucher sur une vision concordante de la réhabilitation du site. Les participants ont été conviés à établir, dans une démarche de délibération, les principes directeurs de développement et d'aménagement des terrains qui devraient ensuite être traduits dans les outils réglementaires de l'arrondissement. Le public a été

appelé à communiquer ses préoccupations et à réagir aux visions préliminaires. Rappelons que près de 300 personnes ont participé à l'une ou l'autre des activités publiques organisées par l'OCPM. En phase d'audition des points de vue, la commission a entendu 21 présentations verbales et reçu 17 mémoires.

Un site déjà en activité. Même s'il n'est pas utilisé à son plein potentiel, le site des anciens ateliers du CN n'est pas abandonné à la friche. Il est au contraire actuellement l'objet de projets de redéveloppement qui ont amené le propriétaire, le Groupe Mach, à requérir de l'Arrondissement du Sud-ouest un changement de zonage. Le but de ce changement est de permettre l'aménagement résidentiel de près du tiers de la superficie du site dans la partie sud et la diversification des usages de la partie nord qui conserverait sa vocation industrielle. Par ailleurs, le gouvernement du Québec a émis une réserve foncière qui couvre plus de la moitié de la partie industrielle, en faveur de l'Agence métropolitaine de transport.

On comprendra donc que, contrairement aux exercices de vision qui portent sur des zones libres de toute activité, celui dont les résultats seront présentés et analysés ici a dû tenir compte des intentions des développeurs. Ces intentions ont fait l'objet de présentations et de discussions tout au long du processus et les partenaires du comité d'orientation ont pu voir évoluer les concepts préliminaires d'aménagement du Groupe Mach, le propriétaire, et de Samcon, le promoteur immobilier.

Le comité d'orientation a joué un rôle majeur. D'abord, parce que les membres ont eu accès à une information de première main. Ensuite, parce que la présence autour d'une même table de représentants de l'arrondissement, de divers groupes sociocommunautaires et des promoteurs des projets a permis aux discussions de couvrir un grand nombre d'enjeux. Ces discussions ont permis également de faire avancer les visions des uns et des autres vers des convergences d'opinions tout en mettant en lumière les divergences et finalement d'en arriver à des éléments d'orientation.

4.1 Les acquis fondamentaux de la Vision

Durant les délibérations du comité d'orientation, les organisations en présence ont fait connaître leurs objectifs et leurs contraintes et, à travers les discussions, des convergences de vues ont émergé sur un nombre appréciable d'orientations d'avenir qui sont autant d'acquis de la démarche. Trois des acquis

de la démarche ont une grande portée dans la définition même de la vision du comité de l'avenir du site.

Revitaliser. Le premier est l'affirmation de la volonté de faire renaître l'activité industrielle, notamment ferroviaire sur le site des anciens ateliers du CN avec une ambition d'amélioration de la situation de l'emploi et du revenu pour les gens du milieu et d'impact structurel sur le plan industriel.

Les délibérations ont permis à ce sujet d'établir, entre autres, le potentiel prometteur pour le site des activités d'entretien, de révision et de mise à niveau du matériel ferroviaire roulant, dont la modernisation des locomotives en fonction des nouvelles normes environnementales et des contraintes énergétiques actuelles. L'importance stratégique de l'emplacement du site relativement au réseau ferré métropolitain, canadien et nord-américain a clairement été établie et cette importance a été confirmée dans les faits par le choix de l'American Motive Power (AMP) et de l'Agence métropolitaine de transport (AMT) de s'y installer.

Les délibérations ont également permis d'éclairer le comité sur les possibilités de maillage entre les activités de développement de la main-d'œuvre locale et les besoins en personnel qualifié des entreprises qui viendront s'installer sur le site, et d'offrir ainsi des emplois de qualité aux gens du milieu. RÉSO et l'AMT sont déjà en communication à ce sujet.

Agrandir la communauté. Le second acquis fondateur réside dans la volonté de donner une vocation mixte au site, à la fois industrielle et résidentielle en saine cohabitation et d'y voir une occasion unique d'agrandir la communauté tout en améliorant la qualité de vie des résidents actuels. Les besoins en logement et en services de proximité sont grands à Pointe-Saint-Charles.

Sur la partie résidentielle du site, les délibérations ont permis d'éclairer le comité sur les adéquations possibles entre le projet envisagé par le promoteur et les impératifs de la stratégie en habitation adoptée par la Ville et par les organisations du milieu. Les objectifs mis de l'avant par tous les membres du comité d'orientation, autant le promoteur que les organismes du milieu, visent à maintenir le caractère abordable du parc immobilier du quartier et à répondre aux besoins des ménages à faible et moyen revenus qui veulent continuer à vivre à Pointe-Saint-Charles.

Verdir le quartier et améliorer la qualité de vie. À l’instar de plusieurs membres du comité d’orientation, à l’occasion des rencontres publiques, les citoyens ont fait valoir l’importance qu’ils accordent à l’application d’approches urbaines qui s’inspirent de la notion de développement durable tout particulièrement quant à l’utilisation d’énergies renouvelables, à la réduction des pollutions urbaines, au verdissement des espaces privés et publics et quant à la réduction de la place de l’auto au profit du transport en commun et du transport actif.

La cohabitation industrielle-résidentielle ne s’est pas toujours passée dans l’harmonie à Pointe Saint-Charles, même au temps du CN. Aujourd’hui, la présence de plusieurs entreprises génératrices de circulation et de camionnage dans le secteur entraîne des problèmes de déplacement et de pollution urbaine. L’augmentation de la circulation qu’engendrerait l’arrivée de plusieurs centaines de travailleurs et de quelques milliers de résidents inquiète. Les citoyens résistent fortement à l’augmentation de la circulation lourde.

Tous conviennent des défis que pose l’établissement d’une saine cohabitation industrielle-résidentielle. Pour une majorité d’intervenants, la revitalisation du site doit conduire à une amélioration et non à une dégradation de la situation actuelle des résidents.

Au terme des échanges, la commission a traduit ces acquis de portée générale par un groupe de principes directeurs qu’elle qualifie de *Vision générale*. Ces principes devraient donc inspirer toutes les décisions concernant la revitalisation du site au profit du quartier.

De l’avis de la commission, les principes suivants devraient guider la préparation du plan d’ensemble annoncé par l’arrondissement pour encadrer le développement du site des anciens ateliers du CN :

- *Revitaliser un site actuellement sous-utilisé pour créer des emplois de qualité et des revenus pour les gens du milieu, en appliquant une approche intégrée de développement durable.*
- *Prolonger la trame urbaine résidentielle du quartier en s’assurant d’une saine cohabitation entre la zone industrielle et résidentielle.*

- *Améliorer la quantité et la qualité des services de proximité offerts actuellement aux résidents du secteur.*
- *Désenclaver le quartier par une desserte en transport en commun améliorée.*
- *Protéger et mettre en valeur les bâtiments d'intérêt patrimonial du site.*

Même si on ne peut conclure que le processus de consultation ait donné lieu à des acquis fondamentaux sur la protection du patrimoine industriel puisque les études étaient toujours en cours au moment de clore l'exercice, il est possible toutefois d'affirmer que l'enjeu patrimonial a été abordé sous différents angles et que la protection du patrimoine industriel a fait l'objet d'un accord de principe.

Protéger le patrimoine industriel. On l'a dit, l'activité industrielle qui s'est déroulée sur le site pendant plus de cent ans, a marqué l'histoire de Montréal et les bâtiments encore présents sont considérés comme faisant partie du patrimoine montréalais. Héritage Montréal porte d'ailleurs une attention particulière au site puisque l'organisme l'inclut dans sa liste des dix sites emblématiques menacés. Signalons que l'un des bâtiments intéressants a été détruit en grande partie par le feu en novembre 2008 et que le bâtiment n° 7 risque d'être démoli.

La Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles ainsi que plusieurs intervenants du public ont insisté sur la nécessité de conserver et de recycler les bâtiments témoins et d'imaginer des rappels de l'histoire du lieu. La commission tient à souligner la position de Culture Montréal et d'Héritage Montréal qui considèrent que l'intérêt du complexe industriel réside dans la diversité de bâtiments et de constructions que les organismes assimilent à un écosystème historique et technologique qu'il faut protéger et mettre en valeur.

La question de la protection du patrimoine a également été abordée en fonction de la protection de l'identité de Pointe-Saint-Charles, également en fonction de l'importance de bien intégrer le nouvel ensemble résidentiel à la trame urbaine, au gabarit et à l'architecture du quartier ou encore de conserver le parc de la Congrégation.

Par ailleurs, la démarche a donné lieu à d'autres acquis que la commission a identifiés en regard de l'analyse des enjeux de développement des secteurs industriel et résidentiel du site.

4.2 Les acquis sur la revitalisation industrielle du site

Le réaménagement du site s'inscrivant avec l'accord de tous dans une perspective de création d'emplois de qualité et dans une optique de mixité, l'enjeu de la revitalisation industrielle a été traité, dès le départ, avec le souci d'attirer des entreprises porteuses d'avenir et de civiliser, dans toute la mesure du possible, la cohabitation d'une zone industrielle avec une zone résidentielle. Les acquis à ce sujet ont fait ainsi l'objet de fortes convergences d'opinions, à l'exception cependant de celui portant sur les accès au site.

Les compatibilités. La principale convergence vise à favoriser l'implantation d'entreprises générant des emplois de longue durée, à impacts réduits sur la qualité de vie des résidents, écartant de ce fait notamment les activités générant beaucoup de camionnage. Certains ont apporté des réserves sur cette orientation préférant maintenir une flexibilité de choix plus grande quitte à gérer les nuisances conséquentes.

Les délibérations n'ont pas débouché sur un choix précis parmi les usages prévus dans la réglementation municipale. Un accent a été cependant mis sur les usages reliés au ferroviaire, compte tenu des avantages du site à cet égard, des intentions de l'AMP d'accroître ses activités sur les lieux, de la décision de l'AMT de mettre en réserve une partie du site pour y installer un de ses deux centres d'entretien. Un certain accent a également été mis sur les possibilités offertes par cette concentration d'activités industrielles ferroviaires en vue de l'émergence d'une grappe industrielle. La zone industrielle du site comprendrait ainsi une partie, celle mise en réserve par l'AMT, entièrement dédiée au ferroviaire et l'autre à des activités industrielles et commerciales mixtes dont les caractéristiques particulières restent à déterminer.

Une zone de transition et des mesures d'atténuation des nuisances. La seconde convergence vise la mise en place de diverses mesures permettant de rendre concrète la saine cohabitation souhaitée entre les secteurs industriel et résidentiel. La création d'une zone de transition où seraient implantés des activités plus légères ainsi qu'un pôle de services pour la communauté du quartier est apparue

comme la mesure à favoriser en premier lieu. Les discussions ont également porté sur la pertinence d'ériger un talus, ou encore d'utiliser le bâtiment no 7 à ces fins. Certains y entrevoient des activités commerciales et sociocommunautaires, un centre social autogéré, des bureaux, une zone de verdissement à des fins récréatives. Les affectations de ce secteur restent à déterminer.

Outre l'implantation de la zone de transition, il a également été convenu qu'il fallait éloigner les entreprises génératrices des plus grandes nuisances de la partie résidentielle et que cela constituerait un critère de localisation des entreprises sur le site industriel.

Les accès au site. Le troisième acquis en importance réside dans la reconnaissance de la nécessité d'assurer des accès adéquats et sécuritaires au site industriel, tout en évitant de traverser le quartier résidentiel et en limitant les nuisances de la circulation véhiculaire générée par les activités industrielles.

Les avis sont cependant demeurés partagés sur la façon de traduire cet acquis dans la réalité. Nous y reviendrons plus bas dans la section 3.3 portant sur les divergences. Plusieurs ont mis en évidence la nécessité de désenclaver en même temps le quartier en le reliant à l'autoroute Bonaventure par un accès public permanent au sud du site.

Au terme des échanges, la commission a énoncé des principes directeurs portant sur l'aménagement de la partie industrielle du site. Ces principes ont été discutés par le comité d'orientation et ont été présentés au public.

De l'avis de la commission, les principes qui suivent devraient guider la préparation du plan d'ensemble annoncé par l'arrondissement :

- ***Favoriser l'implantation d'entreprises génératrices d'emplois permanents, à impacts réduits sur la qualité de vie des résidents du quartier.***
- ***S'assurer d'une gestion sécuritaire des sols contaminés.***

- *Aménager le site dans une perspective de développement durable et de réduction des nuisances dues aux activités industrielles notamment par la mise en place d'une zone de transition efficace entre le secteur industriel et résidentiel*
- *Favoriser l'émergence d'une grappe industrielle, possiblement ferroviaire.*
- *Viser une forte proportion de travailleurs résidants.*
- *Créer des partenariats pour le développement de la main-d'œuvre locale.*
- *Assurer des accès adéquats et sécuritaires au site industriel en évitant de traverser le quartier résidentiel et en limitant les nuisances dues à la circulation en direction du site.*

4.3 Les acquis sur le développement résidentiel et l'amélioration du quartier

Le projet domiciliaire a continué d'évoluer tout au long des délibérations. Lors de la présentation faite en séance publique le 25 janvier 2009, on a pu constater le chemin parcouru. Rappelons que la requalification du terrain à des fins résidentielles dépend de la décontamination de la partie destinée à cet usage.

Sécurité des résidents. La sécurité du quartier résidentiel et la protection de la santé des résidents arrivent en tête des principes d'aménagement. Groupe Mach a entrepris les démarches et les études requises pour se conformer aux prescriptions du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs concernant la caractérisation et la gestion des sols contaminés selon les lois et règlements applicables. La gestion des sols contaminés se doit d'être sécuritaire à court et long terme. Des présentations sur la loi ont été faites au comité d'orientation. Toutefois, c'est lors de la prochaine étape d'examen public que les données et les mesures de gestion des sols contaminés devraient être examinées.

En continuité avec le quartier. Le premier acquis d'importance concerne la trame urbaine. Conformément aux consensus issus des consultations précédentes, le promoteur propose de créer un ensemble qui poursuit le patron urbain existant, notamment par la prolongation des axes de rue. Il

s'est également engagé à développer un concept d'aménagement qui présente une variété de types d'habitation et respecte la densité et le gabarit du quartier.

Mixité et abordabilité. Des membres du comité d'orientation, comme plusieurs intervenants en séances publiques, considèrent que le quartier est sérieusement menacé d'embourgeoisement à cause des nombreux développements immobiliers prévus sur le territoire de l'arrondissement. Pour limiter les impacts négatifs d'un tel phénomène, tout en conservant les apports positifs de l'arrivée de nouveaux résidents, ils pensent que l'aménagement résidentiel du site des anciens ateliers du CN doit répondre aux besoins des résidents actuels du quartier, surtout des familles. Par ailleurs, le projet doit permettre d'agrandir la communauté en maintenant la cohésion sociale. La construction d'une zone d'habitations abordables d'où seraient exclues les habitations de luxe et qui destinerait un nombre important d'unités aux familles désirant demeurer ou s'implanter dans le quartier a fait consensus.

Comme le souhaitent plusieurs organismes du milieu, la part dédiée au logement social et communautaire dépasse le pourcentage de 15 % prévu à la politique de la Ville de Montréal sans toutefois atteindre le 40 % dit historique dans Pointe Saint-Charles. Le promoteur s'est engagé à confier à Bâtir son Quartier certains terrains situés au cœur du projet. L'organisme pourrait y mettre en place des coopératives d'habitations. De plus, le promoteur a proposé d'inscrire les logements sociaux aux premières phases de construction de l'ensemble immobilier, comme le souhaitaient plusieurs.

Espaces verts. À la suite aux discussions au comité d'orientation, le promoteur a accepté d'aller au-delà du 10 % d'espaces verts prescrits par la politique de la Ville pour un développement de cette nature. En plus des parcs publics de proximité qui seraient implantés, la proposition du promoteur intègre le verdissement des interfaces avec la zone industrielle et la création d'un talus vert le long des voies ferrées qui, tout en servant d'écran, pourrait accueillir des jardins communautaires et une piste cyclable en lien avec le réseau cyclable du quartier.

Autant les citoyens qui se sont exprimés que les membres du comité d'orientation s'entendent sur un projet résidentiel dont la conception est compatible avec la formule de quartier vert. Cette formule

favorise les transports actif et collectif. Elle prévoit également des mesures d'apaisement de la circulation. Plusieurs de ces éléments ont été inclus dans la proposition de Samcon du 25 janvier 2009.

Services de proximité. La commission a été sensibilisée aux problèmes que pose l'absence de services de proximité dans le secteur, surtout aux plus démunis qui regrettent les commerces de la rue Centre où ils pouvaient s'approvisionner dans le passé. Samcon accepterait de consacrer une partie du site résidentiel à l'implantation d'un pôle de services qui comprendrait entre autres une garderie et un commerce d'aliments frais. Plusieurs réclament également une revitalisation commerciale de la rue Wellington.

Au terme des échanges, la commission a énoncé des principes directeurs relatifs à l'aménagement de la partie résidentielle du site et à l'amélioration du quartier. Ces principes ont été discutés par le comité d'orientation et présentés au public.

De l'avis de la commission, les principes qui suivent devraient guider la préparation du plan d'ensemble annoncé par l'arrondissement :

- ***Créer, dans le prolongement de la trame urbaine existante, un ensemble d'unités d'habitation mixtes et abordables qui s'insère harmonieusement au bâti actuel.***
- ***Assurer, avec la participation du milieu, la présence de logements sociaux et communautaires en réponse aux besoins locaux, notamment des familles.***
- ***Réaliser un aménagement urbain qui réduise les nuisances dues à la présence d'activités industrielles.***
- ***Créer un milieu convivial et vert.***
- ***Éliminer la circulation lourde dans les rues résidentielles.***
- ***Améliorer la desserte en transport public et les structures de transport collectif et actif.***
- ***Favoriser la marche et le vélo dans la nouvelle zone résidentielle.***

- *Créer à moyen terme un accès permanent public au sud du site, tel que prévu aux plans de la Société du Havre.*
- *Verdir les rues et les espaces publics et privés.*
- *Améliorer la desserte en commerces de proximité, notamment sur la rue Wellington.*

4.4 Convergences et divergences

La commission est d'avis que les délibérations du comité d'orientation ont permis d'en arriver à de nombreuses convergences d'opinions déjà traduites dans les visions préliminaires d'aménagement présentées au public le 25 janvier 2009. Il faut noter ici en passant que plusieurs des requêtes citoyennes lors de la période d'audition des opinions portent sur des points acquis en principe auparavant. Deux enjeux continuent toutefois de faire l'objet de divergences significatives: le désenclavement et les accès au site ainsi que le pourcentage de logement social à intégrer au projet domiciliaire. L'examen de ces questions est précédé ici d'une réflexion sur les difficultés d'atteindre une cohérence d'aménagement sur la partie industrielle du site.

4.4.1 Cohérence d'aménagement de la partie industrielle du site

Le mandat confié à l'Office vise l'établissement d'un plan d'ensemble cohérent pour l'aménagement du site des anciens ateliers du CN qui soit basé sur une vision commune. La vocation industrielle de la partie nord du site et plus particulièrement la vocation ferroviaire « historique » est claire et acceptée ainsi que la vocation résidentielle de la partie sud. Des nuances s'imposent toutefois au sujet de la partie industrielle. Certains, dont le propriétaire du site, souhaitent une affectation industrielle large donnant une grande latitude dans la sollicitation de divers types de locataires industriels. D'autres, rappelant la proximité d'un quartier résidentiel, résistent à l'arrivée d'entreprises générant beaucoup de camionnage et de pollutions envahissantes.

Bien que le site soit actuellement la propriété du Groupe Mach, il est de notoriété publique que l'AMT ait l'intention d'acquérir une portion importante de la partie industrielle et d'y conserver une vocation ferroviaire. Le gouvernement du Québec a déjà émis un avis de

réserve sur près du tiers du site et des négociations sont en cours avec le Groupe Mach pour acquérir la propriété des terrains. L'usage ferroviaire historique pourrait donc y être maintenu dans l'avenir, ce qui correspondrait aux vœux exprimés par les groupes sociaux et par le public participant à la consultation.

La vocation de la partie centrale est plus discutée. L'AMP y a déménagé ses activités à la suite de l'incendie. Les activités ferroviaires s'étendent donc un peu plus sur le site en occupant une partie du centre du terrain et pourraient encore s'y déployer dans l'avenir à cause de la proximité de l'AMT. Toutefois, de son côté, le Groupe Mach veut obtenir un changement de zonage applicable à l'ensemble du site et pouvoir y attirer des activités commerciales et industrielles lourdes et d'insertion difficile, sans nécessairement un lien avec le rail.

Dans ce contexte, sur quelle base assurer une cohérence d'aménagement de la partie industrielle du site ? Par ailleurs, même si le projet présenté par Samcon comporte des propositions d'aménagement à la limite des deux zones, la question de la vocation de la partie centrale et de sa compatibilité avec le nouveau secteur résidentiel n'a pas été réglée. Certains des mémoires présentés lors de la consultation ont relevé cet état de fait en rappelant l'importance des enjeux de cohabitation dans la détermination de l'acceptabilité des projets.

À l'issue des négociations en cours entre l'AMT et Groupe Mach, le site sera fort probablement partagé entre deux propriétaires. De l'avis de la commission, dans ce contexte, l'arrondissement devrait agir avec prudence pour éviter la présence d'entreprises d'insertion difficile dans la zone de transition et préserver la possibilité que s'implante une grappe industrielle de type ferroviaire

4.4.2 Le désenclavement et l'accès au site.

Les questions de l'enclavement et de l'accès sont au cœur de la problématique de la revitalisation du site. Elles se répercutent sur la circulation sur le site et dans le quartier, sur le bon fonctionnement des entreprises qui s'installeraient dans la zone industrielle et sur la qualité de vie des résidents. Ces questions comportent plusieurs volets : l'accès aux parties

industrielle et résidentielle du site, la fluidité des déplacements dans le secteur, la circulation des camions en direction et hors le site.

D'une autre nature, le lien avec le fleuve a été évoqué à quelques reprises. Il a été cependant conclu qu'il était difficile d'établir ce lien même visuellement à cause de la topographie du terrain, de la présence des rails et des bâtiments du Technoparc ainsi que des contraintes de gestion des sols contaminés.

Les délibérations sur le désenclavement ont principalement porté sur la gestion des nuisances que créerait la circulation des camions ajoutée aux problèmes plus généraux de circulation particulièrement à l'entrée par Sébastopol, sur la pertinence de relocaliser le parc de la Congrégation pour rendre fonctionnel cet accès au site pour tous les types de camions et sur l'importance de régler en priorité les questions d'accès et de transport. Deux acquis principaux se sont dégagés.

Des acquis. Le premier porte sur l'engagement pris par tous les membres du comité d'œuvrer à l'obtention d'un accès permanent public au sud du site, tel que prévu aux plans de la Société du Havre. Cette obtention a été perçue comme n'étant possible qu'à moyen terme, dans un horizon incertain, compte tenu de l'importance des investissements publics qu'elle commandera et des délais inhérents aux différentes phases de réaménagement de l'autoroute Bonaventure auquel son percement est lié.

Le second acquis réside dans l'engagement de tous d'œuvrer à l'amélioration de la desserte en transport public du quartier. Cette amélioration a été jugée d'autant plus importante que la revitalisation du site entraînera l'arrivée d'environ deux mille nouveaux résidents et quelques centaines de travailleurs. Avec la population actuelle du quartier, une masse critique plus que suffisante d'utilisateurs sera ainsi créée et justifiera encore davantage une meilleure fréquence des autobus.

Des problèmes de circulation. Actuellement, le site est accessible uniquement par le nord, par la rue Sébastopol à l'angle de la rue Wellington ainsi que par les rues Sainte Madeleine et

Charron via la rue Leber. Les semi-remorques en provenance de l'est ne disposent pas toutefois d'un rayon de braquage suffisant pour prendre aisément le virage pour entrer. Ce type de camion devrait passer par les rues résidentielles.

Pour des raisons de sécurité autant que de fonctionnalité, les développeurs sont d'avis que la partie industrielle du site doit être accessible pour tous les types de camions par le nord, via la rue Sébastopol et par le sud à la hauteur de la rue Marc-Cantin. Toutefois, à l'occasion des séances publiques, plusieurs intervenants se sont objectés à l'accès par Sébastopol. Ils considèrent que la circulation sur la rue Wellington est déjà problématique et qu'elle génère son cortège de nuisances.

Rappelons aussi que des résidents ont connu des périodes de nuisances très pénibles lorsque des camions lourds ont utilisé les rues résidentielles du quartier à l'été 2008 pour accéder au site. Par contre, depuis que l'accès par Sébastopol a été aménagé à l'automne 2008, la circulation des camions n'a pas généré de plaintes à l'arrondissement. Les craintes et les appréhensions demeurent cependant très vives de voir se détériorer dans l'avenir une circulation jugée déjà problématique.

L'idée d'éliminer le camionnage dans les rues résidentielles a recueilli l'accord de tous. Cependant, pour y arriver, certains insistent sur le besoin d'aménager immédiatement une entrée adéquate au site pour tous les types de camions par la rue Sébastopol, quitte à faire disparaître le parc de la Congrégation. De son côté, Action-Gardien privilégie plutôt la solution à moyen terme d'un accès public permanent du côté sud du site, par la rue Marc-Cantin, et refuse la disparition du parc, quitte à vivre les inconvénients de la circulation des camions dans la partie résidentielle pendant plusieurs années. Soulignons que l'avis des résidents des rues visées n'est pas connu sur les deux options.

Le Groupe Mach a négocié auprès du CN l'aménagement d'un passage à niveau près de la rue Marc-Cantin. Cet accès privé permettrait de dévier la circulation lourde vers le sud du site. Groupe Mach est prêt à déposer des garanties bancaires cautionnant la mise en place de cet accès dans 16 à 18 mois. D'autre part, l'offre de compenser la disparition du parc de la

Congrégation par un aménagement même plus grand n'a pas suffi à dissiper les résistances, bien que l'effort doive être noté.

De l'avis de la commission, les résistances des citoyens sont liées aux incertitudes concernant le volume de camionnage qu'entraîneront les activités sur un site revitalisé. Même si Groupe Mach affirme qu'il faut s'attendre à un afflux d'environ 8 camions à l'heure par Sébastopol, ces données sont mises en doute puisque le camionnage peut varier assez considérablement selon le type d'usage autorisé. Certains des usages demandés par le promoteur sont apparus à première vue comme générateurs de beaucoup de va-et-vient. L'enjeu de la conservation du parc de la Congrégation, bien qu'important en soi, pourrait être résolu par une compensation et un réaménagement des espaces verts si une solution satisfaisante concernant les accès au site était trouvée.

Par ailleurs, faut-il suspendre toute progression de la revitalisation de la partie industrielle du site jusqu'à ce que le viaduc prévu aux plans de la Société du Havre soit réalisé, quitte à ce que cela prenne plusieurs années ? La grande majorité des membres du comité d'orientation ne vont pas jusqu'à répondre par l'affirmative à cette question. De son côté, la commission croit qu'une réponse acceptable pourrait être constituée d'une combinaison d'interventions. Ces dernières viseraient d'abord à limiter le camionnage, en interdisant à court terme la circulation lourde dans les rues résidentielles. Une sélection judicieuse d'entreprises y contribuerait également, tout comme les mesures d'apaisement de la circulation automobile et de réduction de la place de l'auto dans le nouveau secteur résidentiel. La desserte en transport en commun devrait être améliorée et les travailleurs comme les nouveaux résidents fortement incités à l'utiliser.

4.4.3 La part du logement social

Plusieurs scénarios concernant la part du logement social dans le nouveau développement résidentiel ont été développés. L'un d'eux permet d'atteindre un pourcentage de 25 % dépassant ainsi largement la référence de 15 % inscrite à la politique de la Ville. Les discussions ont également permis d'autres gains notés plus haut dont la place faite aux familles, l'attribution d'emplacements intéressants pour le logement social avec accès directs

à des espaces verts et la construction de bon nombre de ces unités dès les premières phases du projet.

Par ailleurs, Action-Gardien et plusieurs intervenants en provenance d'organismes d'aide aux plus démunis sont venus réclamer que le 40 % de logement social dit historique dans Pointe-Saint-Charles soit maintenu. La commission a aussi entendu des intervenants qui craignent une trop grande concentration de logements sociaux compte-tenu de l'important regroupement situé actuellement à proximité directe du site. Ils souhaitent une meilleure distribution sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

Toutes ces interventions posent la question de la mixité sociale et de la lutte aux ghettos qui d'emblée sont souhaitées par tous. Les exercices de planification qui ont précédé le présent exercice, y compris l'Opération populaire d'aménagement (OPA) menée par Action-Gardien, mettent de l'avant au premier chef l'objectif de mixité sociale comme un moteur de développement social pour le quartier. Par contre, cet objectif doit être mis en balance avec un autre, celui d'apporter une réponse aux besoins en logement du milieu, un objectif qui a également reçu l'adhésion. Selon les chiffres cités par le RIL, il s'agit d'environ 1243 ménages parmi ses adhérents dont 78 % (678 ménages) habitent le quartier. Le projet résidentiel présenté par Samcon le 25 janvier, comporte une possibilité de 250 unités réservées. Même si le site des anciens ateliers du CN est le dernier grand espace urbain à développer dans la Pointe Saint-Charles, faut-il lui faire porter plus qu'une proportion de 25 % des nouveaux logements sociaux ? Et si oui quel serait l'impact qui s'en suivrait sur l'objectif de mixité qui est également poursuivi ?

La commission a été saisie des difficultés qu'éprouvent les résidents à s'approvisionner en biens de première nécessité à prix abordables à proximité de chez-eux dans Pointe-Saint-Charles. Certains d'entre eux sont venus réclamer l'implantation de grandes surfaces afin d'éviter aux gens âgés, aux gens malades ou défavorisés de devoir se déplacer jusqu'à la Place Alexis Nihon ou au Carrefour Angrignon. L'arrivée de nouveaux résidents représente un espoir de voir se constituer la masse critique d'usagers qui pourrait inciter des commerces de proximité à s'implanter dans le quartier. L'amélioration de la desserte en transport en

commun dépend également, en partie du moins, d'une augmentation du nombre d'utilisateurs potentiels.

De l'avis de la commission, la réflexion sur la part de logement social à inscrire au projet résidentiel sur le site des anciens ateliers du CN ne peut donc pas porter uniquement sur le pourcentage à atteindre. Elle doit se faire dans un cadre plus large d'évaluation des enjeux de mixité sociale qui tiennent compte de la composition démographique et socio-économique actuelle du secteur, des difficultés et des besoins en services de proximité des résidents du quartier et des perspectives de développement que permettrait l'arrivée d'une nouvelle population à la recherche de logements abordables et d'une qualité de vie semblable à celle que le projet résidentiel s'apprête à offrir.

Conclusion : Les conditions de succès de la revitalisation du site

Le processus qui se termine a permis d'établir un dialogue et une délibération appréciés par les développeurs, l'Arrondissement et les organismes du milieu. Mais le climat de confiance qui a permis ce dialogue demeure très fragile. Les intervenants du public ont quant à eux indiqué très clairement que leur sentiment de confiance était nul, surtout à cause des entorses répétées à la réglementation sur le site. Il est essentiel que tous soient de bonne foi pour que les projets puissent aller de l'avant.

Le chapitre 3 du rapport de la commission (p. 31) fait état des gains pour le quartier qu'ont entrevus les membres du comité d'orientation ainsi que des conditions à mettre en œuvre et des garanties à obtenir pour que la réhabilitation et la revitalisation du site soient un succès. La commission invite l'administration municipale à les prendre en considération.

De son côté, la commission croit qu'il est important de refléter les acquis du processus ainsi que les orientations auxquelles les promoteurs doivent se soumettre dans une réglementation plus robuste que l'existante. Les élus doivent disposer d'instruments solides, légaux et financiers, qui incitent les promoteurs à se conformer aux règlements et pouvoir les mettre en application. L'accord de développement devrait inclure d'importantes conséquences en cas de non-respect. Le document devrait être rendu public et mis en consultation.

La commission tient également à attirer l'attention sur certains points sur lesquels le processus n'a pas permis de conclure, souvent par manque de données, et qui, en s'imbriquant, viendront jouer un rôle positif ou négatif dans la gestion des enjeux de cohabitation, ces enjeux qui détermineront le degré d'adhésion aux projets :

- ***Les usages autorisés dans la partie centrale du site.*** Groupe Mach souhaite obtenir un changement de zonage qui autoriserait sur le site des usages potentiellement générateurs de

camionnage lourd. La commission recommande une évaluation des impacts potentiels de ce type d'usages sur la circulation ainsi que l'identification des principales nuisances qui pourraient être générées, à partir de scénarios ou de cas de figure.

- ***Le traitement des accès et la rapidité de mise en place d'un accès par le sud*** où serait concentré la circulation lourde. L'élimination effective de la circulation lourde des rues résidentielles à court terme ainsi qu'une amélioration de la fluidité de la circulation sur Wellington représentent une clé importante d'acceptabilité et de saine cohabitation. Un délai de 16 à 18 mois pour l'utilisation du passage à niveau du CN près de la rue Marc-Cantin apparaît long. En attendant, l'arrondissement devrait interdire la circulation lourde dans les rues résidentielles à proximité du site. Il faudrait également établir clairement l'importance des conséquences négatives pour le promoteur d'un maintien de l'accès Sébastopol dans son état actuel, sans prendre le parc de la Congrégation, jusqu'à la mise en place d'un accès par le passage à niveau à la hauteur de la rue Marc-Cantin puisqu'une bonne partie des camions peuvent déjà accéder au site par Sébastopol.
- ***Si la desserte en transport en commun était améliorée***, le problème d'enclavement du quartier perdrait de son acuité puisque les résidents pourraient bénéficier d'un accès efficace au métro, autant ceux qui disposent d'une voiture que ceux qui n'en ont pas. La crainte de voir s'accroître les usagers de services qui semblent déjà inadéquats pour la population actuelle aurait des chances de s'estomper. L'arrondissement devrait mettre la STM immédiatement à contribution dans la mise en place de son plan de transport local. La desserte actuelle a été jugée défailante. Combinée avec l'éloignement des stations de métro, elle ne favorise pas l'usage du transport collectif. Le suivi que l'Arrondissement devra apporter à l'échelle de son territoire au Plan de transport de Montréal devrait mettre l'accent sur cette amélioration de la desserte en transport public du quartier.
- ***La mixité sociale***. La commission rappelle l'importance d'adopter une approche globale dans l'examen du pourcentage de logement social à implanter sur le site intégrant tous les tenants

- et aboutissants de cette question pour le bénéfice des résidants actuels et pour le développement du quartier.
- **La protection du patrimoine industriel.** Tous en conviennent, le site des anciens ateliers du CN est porteur d'une partie importante de l'histoire ouvrière de Montréal. Il faut mettre à profit toutes les ressources dont dispose la Ville pour trouver les moyens de le protéger tout en tenant compte des contraintes que pose le redéveloppement. La Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles, Héritage-Montréal et Culture Montréal ont offert leur collaboration.

La cohabitation entre une zone d'activités industrielles et un secteur résidentiel présente toujours des défis importants.

Le mandat confié à l'OCPM porte sur l'identification de principes directeurs d'aménagement du site. Comme elle l'avait annoncé en septembre dernier aux membres du comité d'orientation, la commission a assumé sa tâche avec l'objectif d'aboutir à des gains pour Pointe-Saint-Charles et ses résidents et à des projets viables pour les développeurs. Les gains et les conditions de succès, tels qu'ils ont été énoncés par les membres du comité d'orientation au terme du processus de consultation, font apparaître à la fois un éventail des perspectives positives pour le quartier et des conditions optimisant les chances de réalisation des gains.

Le plan d'ensemble produit par l'arrondissement du Sud-Ouest devrait sécuriser ces gains par une réglementation claire et robuste, doublée d'instruments solides d'encadrement qui garantissent, par des incitatifs positifs et négatifs, des réalisations respectueuses des principes directeurs.

Fait à Montréal, le 3 mars 2009

Louise Roy
Présidente de la commission

Luba Serge
Commissaire

Annexe 1 Renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu, le 6 août 2008, conformément à la résolution CE08 1380, du comité exécutif de la Ville de Montréal le mandat de « tenir une consultation publique dans le cadre d'une démarche participative visant l'élaboration d'un plan d'ensemble du site des ateliers du Canadien National dans l'arrondissement du Sud-Ouest ».

La consultation publique

Tout au long des travaux de cette commission un peu particulière, l'intérêt des citoyens et des intervenants sociocommunautaires de Pointe-Saint-Charles (PSC) pour le développement du site des Ateliers du CN ne s'est jamais démenti.

La participation aux différentes rencontres du comité d'orientation a été assidue et la présence aux assemblées publiques plus qu'importante. L'assemblée du 22 octobre 2008 a réuni plus de 200 participants et 21 personnes y ont pris la parole pour exprimer leurs préoccupations sur l'avenir du site. Lors de la journée « Portes ouvertes » du dimanche 25 janvier 2009, environ 150 personnes se sont déplacées pour visiter les kiosques et assister à la séance d'information au cours de laquelle 15 personnes ont posé leurs questions aux propriétaires, promoteurs et membres du comité d'orientation. Lors de la séance du 27 janvier 2009, 21 personnes sont venues donner leur opinion sur l'avenir du site. Cette dernière rencontre a réuni environ 80 personnes. Enfin, la commission a reçu 17 mémoires dont 9 ont fait l'objet d'une présentation orale lors de cette dernière séance.

Pour les fins de la consultation, quatre centres de consultation et de dépôt des documents ont été établis, de façon à permettre au plus grand nombre de pouvoir s'y renseigner; ils étaient situés aux endroits suivants :

- Bureaux de l'arrondissement Sud-Ouest, 815, rue Bélair
- RÉSO, 1751, rue Richardson, bureau 6509
- Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles, 2356, rue Centre
- Office de consultation publique de Montréal, 1550, rue Metcalfe, bureau 1414

En vue de la rencontre publique d'information tenue le 22 octobre 2008 au sous-sol de l'Église Saint-Charles dans le quartier de Pointe-Saint-Charles, 9000 dépliants ont été distribués dans la très grande majorité des résidences du quartier. Deux avis publicitaires ont également été publiés dans l'hebdomadaire du quartier, *La Voix populaire*.

En vue des rencontres du dimanche 25 janvier 2009 et du mardi 27 janvier, 9000 dépliants ont encore une fois été distribués dans le quartier de Pointe-Saint-Charles et deux avis publicitaires ont aussi été publiés dans *La Voix populaire*.

Tout au long du processus de consultation, la commission a tenu quatre rencontres avec les membres du comité d'orientation dont deux avec des personnes ressources invitées à se joindre aux travaux du comité. La commission a également rencontré à deux reprises les membres du comité d'orientation sur une base individuelle.

La commission et son équipe

Mme Louise Roy, présidente

Mme Luba Serge, commissaire

M. Michel Agnaïeff, analyste

M. Henri Goulet, analyste

Mme Stéphanie Espach, analyste

Mme Hélène Bilodeau, analyste

Mme Anik Pouliot, coordonnatrice logistique

M. Luc Doray, secrétaire général

M. Alexis Musanganya, webmestre

Mme Yolande Teasdale, sténographe

MM. Jérémie Gagnon et Serge Bossé, techniciens du son

Mme Christelle Lollier et M. Jimmy Paquet-Cormier, entrevues

MM. Gabriel Lemonde-Labrecque, Lazar Aguiar, Nhat Tan Le, José Fernando Diaz et Mme Delphine Dusabe, accueil

Membres du comité d'orientation

Groupe Mach

M. Pierre-Jacques Lefaiivre, vice-président développement

M. Dan J. Hassan, directeur développement

Samcon

M. Maurice Gareau, vice-président développement

M. Michel Dufresne, Cardinal Hardy et Associés

AMT

M. Denis Houle, directeur de projets

RÉSO

M. Pierre Morrissette, directeur

M. Pierre Richard, vice-président au développement stratégique

Bâtir son quartier

Mme Édith Cyr, directrice générale

Regroupement information logement (RIL)

Mme Murielle Sauvé, coordonnatrice

Table de concertation Action-Gardien de Pointe-Saint-Charles

Mme Blandine Charbonneau, chargée de projet

Mme Lise Ferland, directrice des Services juridiques de Pointe-Saint-Charles et membre du comité aménagement Action-Gardien

Arrondissement Sud-Ouest

Mme Julie Nadon, conseillère en aménagement

M. Normand Proulx, directeur de l'urbanisme

Mme Joanne Couture, chef de division urbanisme

Les personnes ressources invitées au comité d'orientation

Groupe Mach

M. Daniel Lamarche, vice-président – Transport et circulation, Groupe SM

M. Eya-Wetu Talaki, analyste en transport et circulation, Groupe SM

M. Serge Panasuk, directeur projets spéciaux, Sanexen

AMT

Mme Julie Arcand, directrice des affaires publiques / communications

RÉSO

M. Richard Roussel, directeur service aux entreprises

Mme Estelle Duchon, conseillère / développement économique

Samcon

M. Sam Scalia, président

Mme Andrée Girard, Cardinal Hardy (stagiaire)

Bâtir son quartier

M. Jean-François Gilker, coordonnateur du développement

Regroupement information logement (RIL)

Mme Amélie Richard, organisatrice communautaire

Clinique communautaire du Sud-Ouest

Mme Mireille Audet, coordonatrice

Table de concertation Action-Gardien de Pointe-Saint-Charles

Mme Karine Triollet, coordonatrice

M. Mark Poddubiuk, architecte / L'œuf

Pro-Pointe

Mme Juliette Patterson, urbaniste

Arrondissement Sud-Ouest et ville-centre

M. Gilles Benoit, service de l'habitation de la Ville de Montréal

M. Stéphane Tremblay, transport et circulation / Arrondissement du Sud-Ouest

Représentants du CN

Mme Julie Senécal, directrice / Affaires publiques et gouvernementales

M. Denis Parent, directeur / Mon train

Représentants de la Société du Havre

M. Gaëtan Rainville, président-directeur-général

M. Pierre Malo, directeur / Projet Bonaventure

Mme Nicole Mousseau, chargée de projet

Représentant du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs

M. Yvon Goulet, chargé de projet

Les citoyens ayant pris la parole lors des rencontres publiques

Séance d'information du 22 octobre 2008

Mme Sylvie Bertrand

M. Gille Marécal

M. Paul Bourque

M. Pierre Séguin

Mme Graciela Schwartz

Mme Ann Duff

Mme Anna Kruzynski

Mme Natasha Alexandroff

Mme Jocelyne Bernier

Mme Caroline Andrieux

M. Derek Robertson

M. Jean Lalande

Mme Nadja Daveluy

M. Philippe Côté

M. Peter King

M. Stéphane Desharnais

Mme Chantal Zumbrunn

M. Alexandre McCallum

M. René Picard

Mme Micheline Crompt

M. Steve Schon

Séance d'information du 25 janvier 2009

Mme Natasha Alexandroff

Mme Anet Henrikso

Mme Jocelyne Bernier

Mme Marie-Josée Corriveau

M. Robert Robitaille

M. Louis Bourque

M. Pascal Lebrun

M. Marcel Sévigny

Mme Anna Kruzynski

M. Sylvain Beaudet	Mme Judith Cayer
Mme Geneviève Lambert- Pilote	Mme Graciela Schwartz M. André Gauthier

Séance d'expression des opinions du 27 janvier 2009

Mme Caroline Andrieux	M. Atlantis Puisegur	M. Jean Lalande
M. Peter King	M. Claude Picard	Mme Anet Henrikso
M. Serge Plante	M. Pierre Bourdon	Mme Natasha Alexandroff
M. Marcel Sévigny	Mme Nathalie Berthelemy	M. André Gauthier
M. Louis Bourque	Mme Blandine Charbonneau	M. Patrick Thibault
M. René Picard	Mme Geneviève Grenier	M. Gaël Hollard
M. Denis Gonthier	M. Donald Nolet	
M. Yvon Leclerc	Mme Graciela Schwartz	
M. Jean-Claude Fleury		

Annexe 2 La documentation

1. Le mandat

- 1.1. Résolutions du Comité exécutif de la Ville de Montréal, 6 août 2008
- 1.2. Sommaire décisionnel, 24 janvier 2008
- 1.3. Arrondissement / Recommandation, 25 janvier 2008
- 1.4. Arrondissement / Note additionnelle
- 1.5. Arrondissement / Sommaire, 15 juillet 2008
- 1.6. Arrondissement / Addenda, 17 juillet 2008
- 1.7. Arrondissement / Addenda, 22 juillet 2008
- 1.8. Arrondissement / Recommandation-Addenda, 24 juillet 2008

2. Démarche de consultation

- 2.1. Dépliant annonçant la consultation
- 2.2. Communiqué de presse (version anglaise)
- 2.3. Dépliant annonçant les consultations du 25 et 27 janvier 2009 (version anglaise)
- 2.4. Formulaire de dépôt (version anglaise)

3. Documentation concernant les terrains du CN

- 3.1. Plan d'urbanisme de Montréal / Partie II : Chapitre 12 / Arrondissement du Sud-Ouest
- 3.2. Cartes
 - 3.2.1. Affectation du sol
 - 3.2.2. Densité de construction
 - 3.2.3. Limite des hauteurs
 - 3.2.4. Parcs et espaces verts
 - 3.2.5. Plan du terrain des ateliers du CN
 - 3.2.6. Plan global des bâtiments sur les terrains du CN
 - 3.2.7. Vue aérienne du site
- 3.3. La situation actuelle sur le site des ateliers du CN, 30 septembre 2008

4. Les travaux de la commission

- 4.1. Compte rendu de la rencontre du Comité d'orientation du 30 septembre 2008.
- 4.2. Documents présentés lors de la rencontre du 16 octobre

- 4.2.1. Présentation de l'arrondissement du Sud-Ouest
- 4.2.2. Données sur l'habitation, direction de l'habitation de la Ville de Montréal
- 4.2.3. Étude de circulation, Daniel Lamarche / Groupe SM
- 4.2.4. Présentation du RÉSO
- 4.2.5. Présentation de la table de concertation Action-Gardien
- 4.2.6. Présentation AMT
- 4.2.7. Présentation Groupe Mach
- 4.2.8. Présentation de Cardinal Hardy pour le groupe SAMCON
- 4.3. Compte rendu de la rencontre du Comité d'orientation et des comités de travail du 16 octobre 2008.
- 4.4. Présentation de l'arrondissement du Sud-Ouest à la rencontre d'information publique du 22 octobre 2008.
- 4.5. Gouvernement du Québec - Décret 884-2008, 10 septembre 2008
- 4.6. Guide pour la prise de décision en urbanisme
- 4.7. Le Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)
- 4.8. Le programme particulier d'urbanisme (PPU)
- 4.9. Documents présentés lors de la rencontre du 30 octobre
 - 4.9.1. Accès Wellington - Présentation de l'arrondissement du Sud-Ouest
 - 4.9.2. Les outils réglementaires - Présentation de l'arrondissement du Sud-Ouest
 - 4.9.3. Portrait statistique des besoins en matière de logement communautaire – Regroupement Information Logement
- 4.10. Compte rendu de la rencontre du Comité d'orientation et des comités de travail du 30 octobre 2008
- 4.11. Documents présentés lors de l'assemblée publique du dimanche 25 janvier 2009
 - 4.11.1. Présentation des principes directeurs
 - 4.11.2. Présentation du Groupe Mach
 - 4.11.3. Présentation de l'AMT
 - 4.11.4. Présentation de SAMCON

5. Transcriptions

- 5.1. Transcriptions de l'audience publique du 22 octobre 2008
- 5.2. Transcriptions de l'audience publique du 25 janvier 2009
- 5.3. Transcriptions de l'audience publique du 27 janvier 2009

6. Mémoires

- 6.1. La Pointe Libertaire

- 6.2. Citoyens du Bloc Bourgeois
- 6.3. Centre Social Autogéré de Pointe-Saint-Charles
- 6.4. Mme Andrée Durand et M. Patrick Camozzi
- 6.5. RESO (Regroupement économique et social du Sud-Ouest)
- 6.6. RIL (Regroupement information logement)
- 6.7. M. Donald Nolet
- 6.8. Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles
- 6.9. M. Gaël Hollard
- 6.10. M. David Laramy
- 6.11. M. Louis Bourque
- 6.12. Comité du patrimoine de la Fédération des sociétés d'histoire du Québec (FSHQ)
- 6.13. Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier
- 6.14. Enviro-Pointe
- 6.15. Mme Natacha Alexandroff
- 6.16. Table de concertation Action-Gardien de Pointe-Saint-Charles
- 6.17. Culture Montréal / Héritage Montréal

7. Documentation déposée par la commission

- 7.1. Réponse du Groupe Mach sur les études environnementales

Cette documentation est disponible sur le site Internet de l'OCPM à www.ocpm.qc.ca et une version papier, pour consultation seulement, est également disponible aux bureaux de l'OCPM.

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la Charte de la Ville de Montréal. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la Ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.