

**Mémoire déposé auprès de l'OCPM
Le 1^{er} octobre 2009**

**par le comité de citoyens
Enviro-Pointe
pour un bon redéveloppement des terrains du CN**



Introduction

Nous sommes un comité citoyen appelé Enviro-Pointe basé à Pointe-Saint-Charles, composé de plus d'une vingtaine de membres actifs. L'objectif principal de notre Comité est de travailler avec les habitants de Pointe-Saint-Charles sur les questions environnementales à l'échelle de notre quartier, et en particulier sur les liens entre la santé et l'environnement, pour contribuer à améliorer la qualité de vie dans notre quartier.

C'est dans ce cadre que nous vous soumettons aujourd'hui ce mémoire pour exprimer nos préoccupations en lien avec le projet de réhabilitation des terrains du CN, dans la continuité du mémoire que nous avons déjà déposé en février dernier.

À cette heure, nous sommes vivement préoccupés par plusieurs enjeux majeurs associés au projet de redéveloppement des terrains du CN, de par son envergure, et tel qu'il nous a été présenté.

Nous soulèverons ici plusieurs points :

- l'importance du projet dans le développement global de Montréal, et par rapport aux autres projets en cours ou en réflexion
- les aspects environnementaux
- les différents aspects du projet en rapport avec les caractéristiques du site, et du quartier
- les aspects de gestion et de suivi du projet

1. Un projet segmenté sans conception globale et sans intégration des véritables enjeux.

Il manque cruellement à ce projet une vision d'ensemble de la réhabilitation des terrains du CN qui aurait permis d'intégrer les différentes facettes de la problématique. En lieu et place d'un travail concerté, pourtant largement demandé et prôné par les citoyens, on a obtenu au bout du compte un découpage aléatoire entre 3 projets :

- Au nord, le projet de l'Agence Métropolitaine de Transport (AMT), dont nous n'avons pas d'information détaillée, alors que les activités auront des conséquences sur le quartier, et qu'elles doivent pouvoir s'intégrer harmonieusement aux autres, étant donné la situation géographique très centrale du terrain.
- Au milieu du site, la propriété du groupe MACH qui vise à développer des activités industrielles et commerciales. Elles aussi auront des conséquences sur le quartier, en particulier avec la demande de changement de zonage qui laisse présumer une aggravation des problèmes de pollution.
- Au sud, le projet résidentiel réalisé par le promoteur SAMCON laisse de fait un quartier « désunifié » avec des parties enclavées, une très nette distinction entre les zones plus centrale et espacées qu'on imagine plutôt agréables et les autres zones où le bâti est trop tassé, à proximité des industries, ou l'on pressent une volonté de surexploiter l'espace.

Il est d'abord frustrant de voir à quel point la demande citoyenne pour un projet bien intégré et valorisant n'a pas été entendue, et comment le projet s'est passé d'une véritable reconnaissance des enjeux environnementaux en lien avec la santé publique. En lieu et place, les terrains bradés pour 1 \$ seront laissés aux intérêts des promoteurs, sans même avoir été décontaminés.

De par sa position, Pointe-Saint-Charles est un quartier charnière entre le centre-ville, les autres quartiers du Sud-Ouest, et le fleuve. Cette jonction est essentielle pour l'unité, la cohésion, le dynamisme de Montréal. De plus, le quartier revêt un caractère historique important, il détient des richesses culturelles qui sont à mettre en valeur et à développer. Pour preuve, même les journaux internationaux de qualité mentionnent les spécificités de ce quartier, comme récemment l'a fait le *National Geographic*.

Son développement, réfléchi dans le long terme, doit se porter garant de l'unité et de la cohésion sur une grande échelle, de ce quartier en relation avec les autres quartiers en périphérie, le centre ville, les axes de transport, le fleuve. D'autre part, il doit aussi être pensé pour et avec ses habitants d'aujourd'hui, en tenant compte de leurs spécificités sociales, de leurs besoins et de leurs désirs. Enfin, il nous semble important que chaque nouveau projet soit effectué en prenant en compte des considérations environnementales, de manière à être construit dans la longévité, dans le souci des contraintes écologiques, et non pas selon un modèle déjà dépassé.

En l'état actuel des choses, rappelons ainsi qu'un projet doit être réfléchi en tenant compte de ce qui est autour :

1. Penser le projet comme **un tout**, faisant partie intégrante de la ville de Montréal

- La prise en compte du transport en commun est une grande absente du projet, pourtant, on est bien proche du centre ville. Comment vont se déplacer les futurs résidents ? Il est important de s'assurer à l'avance qu'ils pourront bénéficier adéquatement des services de transport en commun, en précisant comment.
- La réfection du complexe Turcot aura nécessairement un impact sur le quartier. Ce projet a encore de nombreuses inconnues, étant donné que l'on ne sait pas comment les très nombreuses critiques des citoyens et de la ville contribueront à modifier le projet déposé. Il faudrait pourtant tenir compte du tracé futur des principales voies de transport dans l'élaboration du plan de développement des terrains du CN.
- Le projet ne doit pas créer d'enclave, au contraire, en tant que quartier charnière il doit être ouvert vers les autres quartiers.
- Les activités industrielles, les activités commerciales, les espaces verts et de loisirs doivent s'intégrer harmonieusement avec les espaces résidentiels.

Le plan d'urbanisme d'ensemble est à repreciser en tenant compte de ces éléments

2. **Des aspects environnementaux essentiels à prendre en compte, ce qui, de toute évidence, fait cruellement défaut.**

2. Revoir le problème de la **contamination des terrains** : Appliquer une meilleure mesure de précaution.

Il est assez illogique que personne ne prenne, pour l'heure, de véritable responsabilité quand au fait que les terrains du CN sont gravement contaminés. Rappelons que c'est la santé des citoyens qui est en jeu ici.

Le CN a pu se défaire de terrains contaminés en les cédant pour 1 \$, se défaisant ainsi sur un autre de ce problème embarrassant. Le groupe Mach, qui l'a racheté pour 1 \$, s'en tire avec une simple analyse de risque comme si il n'y avait pas d'inconvénient à laisser les lieux en l'état. Rien ne l'empêche d'aller de l'avant et de réaliser des profits, tout en arguant paradoxalement qu'il n'est pas « rentable » de décontaminer.

Qui, finalement, réglera la facture de cette pollution ?

En matière de gestion de l'environnement, les exemples ne manquent pas pour montrer que la facture totale du laisser-faire coûte en définitive bien plus cher qu'une attitude responsable prise en amont. Aussi, si l'on nous affirme qu'il n'est pas rentable de décontaminer.

Nous demandons que soit menée une expertise indépendante, et totalement transparente, de ce problème de contamination des sols. Cela afin de permettre dans un deuxième temps l'évaluation des différentes options possibles, en tenant compte du point de vue des citoyens et des organismes de Santé Publique.

3. Mettre en pratique le principe de précaution concernant le **zonage du site**

Selon la même logique, le Groupe Mach demande un changement de zonage de type 4 permettant une très grande variété d'activités, et en particulier celles qui peuvent causer des nuisances de toutes sorte : pollution, poussières, bruits, vibrations, etc.

Il serait logique que le fait de laisser la zone contaminée n'attire pas les entreprises les plus respectueuses de leur environnement. Les autres, au contraire, pourraient être intéressées par le fait qu'en cas de déversement de polluants supplémentaires, il serait bien difficile de départager les torts des uns et des autres.

De plus, un zonage de type 4, en pleine ville où d'ores et déjà de nombreuses pollutions sont présentes, ne peut qu'accentuer les problématiques de santé existante.

Rappelons ici comme nous l'avons déjà fait dans notre mémoire précédent, qu'au contraire la population de Pointe-Saint-Charles présente des écarts importants avec les autres quartiers de Montréal en termes de santé publique : espérance de vie de 5 ans en moyenne plus faible, taux d'hospitalisation et de mortalité évitables élevés, etc.

Nous demandons à ce que le zonage des parties industrielles du site soit restreint au stricte nécessaire. Qu'à cette fin le comité de suivi soit doté d'un droit de discernement des types d'activités qui devraient être interdites sur les cours Saint-Charles et que la liste soit fixée avant que le projet n'aille de l'avant. Nous demandons de réduire les usages permis, pour permettre une cohabitation saine entre les secteurs résidentiel et industriel.

Ces deux derniers points sont primordiaux :

Après le projet il sera impossible de rectifier ce qu'une attitude de laisser-faire risque d'entraîner. C'est maintenant que nous pouvons encore empêcher les dérives et encadrer correctement le développement du site. À ce sujet, nous estimons que l'arrondissement doit veiller à élaborer des critères et des priorités pour baliser les développements en concertation avec les citoyens.

4. Efficacité énergétique : Construire pour durer

Nous déplorons que dans le projet, rien ne soit fait pour que les bâtiments soient construits de manière efficace sur le plan environnemental. Au contraire, la seule mesure qui avait été proposée au départ pour la partie résidentielle gérée par le promoteur SAMCON: construire les bâtiments selon l'axe Nord-Sud pour qu'ils puissent bénéficier du chauffage naturel du soleil, à été abandonné au profit d'un bâtî plus tassé.

On comprend ici que la même logique de rentabilité s'est appliquée : pour compenser le manque d'espace avec la concession du bâtiment 7, les logements ont été retournés dans le sens Est-Ouest et resserrés, ce qui est une incongruité au niveau environnemental et qui risque de créer des ghettos inconfortables. Pourtant ce type de calcul de rentabilité est un calcul de court terme qui ne prend pas en compte les nombreuses répercussions futures.

Nous demandons de penser à l'ergonomie de l'ensemble d'abord, et calculer le nombre de logements ensuite, plutôt que de faire l'inverse : Nous demandons de conserver l'orientation des bâtiments dans l'axe Nord-Sud ainsi qu'une distance correcte entre les bâtiments.

Les **normes environnementales**, tels celles des bâtiments LEED, sont faites pour guider les constructions, les rendre plus efficaces et moins énergivores, pourquoi ne pas les appliquer ? La norme à rabais adoptée signale une démission face à l'urgence de redoubler nos efforts pour un milieu sain.

La construction d'un quartier neuf à Pointe-Saint-Charles, devrait faire la démonstration de nouveaux « savoir faire » et de la volonté et la fierté du promoteur de les mettre en application afin de contrer le plus possible les relents de pollution de l'air, de l'eau, du sol. Une partie de ceux-ci est malheureusement hors de notre contrôle, Mais les possibilités d'améliorations sont innombrables.

En voici quelques exemples :

- **Le pavage** des espaces de stationnement ou de places publiques et espaces piétonniers devrait être conçu de façon à laisser passer l'eau de pluie naturellement vers le sol (grâce à la porosité des matériaux) plutôt que d'employer les revêtements étanches qui risquent d'engorger les égouts. Si le danger existe de contaminer l'eau souterraine, il ne faut pas oublier que les sols non imbibés deviennent plus friables et plus faibles. *Les tempêtes de pluie intense montent de plus en plus vers le Nord et nous en essayons les effets.* Dans un quartier en forme de bassin, (les belles butes ressemblent dangereusement à des digues) on en reviendrait à l'ancien temps où l'eau montait une ou deux fois par année ! Si cela arrivait, cela déclencherait une remontée des polluants soi-disant sécuritairement enfouis sous la terre. Mieux vaut prévenir que guérir.

- **La séparation des eaux grises** (lavabo, évier, baignoire, toits,) et sa récupération pour les toilettes, arrosage après décantation (living machine) etc. devrait être un pré-requis pour les nouveaux immeubles.
- **Accès aux toits** et garde fous pour permettre le verdissement de ceux-ci en y installant des potagers ou des jardins fleuris (les techniques actuelles permettent ces installations sans modification de la structure standard). L'agriculture urbaine va permettre dans les années à venir de compenser pour l'augmentation des prix et les possibles pertes d'emploi annoncées.
- **Installation automatique de vignes** sur les murs orientés Sud.
- **Verdissement automatique avec soit des arbres, soit des vivaces** dans tous les endroits où l'on ne marche ni ne roule.

Les îlots de chaleur de Pointe-Saint-Charles (et des autres quartiers du Sud-Ouest) proviennent à 95% des terrains industriels et des immeubles industriels.

- Il existe **des graminées décoratives** qui ne nécessitent qu'un minimum d'entretien pour suppléer à ce problème sur les terrains.
- Quant aux **toits** des immeubles, il faudrait verdir ceux qui sont plats et orner les autres d'une couleur claire afin d'éviter l'emmagasinement de la chaleur. Les toits verts, ont de multiples avantages; ils sont rentables à long terme si l'on accepte de ne pas être trop pressé. La ville de Toronto a déjà adopté un règlement en leur faveur, pourquoi ne pas profiter de leurs avantages à Montréal ?

Le soleil, le vent, et la terre sont des richesses qui appartiennent à tous. Le site des ateliers et les terrains à construire bénéficient d'une exposition exceptionnelle.

- **L'installation de systèmes pour chauffer l'eau et de panneaux solaires** sur les toits permettraient des réductions substantielles de consommation énergétique.
- **Quant au vent**, il pourrait peut-être activer de mini éoliennes placées un peu partout sur ce site. Notre vue sur le fleuve, il y a longtemps qu'elle nous a été ravie de toute façon alors, si c'est faisable, faisons le...
- **La géothermie** est possible dans ce secteur. L'Agence de l'Efficacité Énergétique en a fait un axe de développement qui sera co-subsidonné par Hydro-Québec et Gaz Métro. Ce point nous permet de faire une boucle sur la décontamination des sols : Un projet se conçoit dans une globalité.

Et, enfin, tout doit être fait pour réduire au maximum les **émissions de gaz à effets de serre** sur ce site et il devrait en être de même pour les autres complexes industriels à Montréal... ou au Québec...!

Globalement, les projets doivent être conçus pour valoriser davantage le bâti,, pour favoriser le bien-être des futurs habitants, et pour éviter de trop grosses factures énergétiques qui augmentent les émissions de Gaz à effet de Serre :

Nous demandons de réaliser un budget comparatif des différentes options énergétiques, incluant les économies effectuées sur le long terme, afin que la méthode de construction soit choisie en tenant compte de l'efficacité énergétique et environnementale et du gain scientifique.

3. La prise en compte des spécificités des lieux

5. Intégrer les multiples vocations des terrains du CN :

Le projet devrait prévoir des espaces spécifiques pour chaque type d'activité. Les vocations du terrain sont nombreuses. En effet, le développement des terrains du CN sont une opportunité à saisir pour palier aux différentes déficiences du quartier, et ce toujours dans l'optique qu'une amélioration servira non seulement aux habitants, mais aussi plus globalement à la ville de Montréal dans son ensemble, dans un souci de cohésion et de synergie positive :

- L'importance des commerces de proximité : le quartier en manque cruellement, c'est une occasion à saisir, d'autant plus que les nouveaux développements résidentiels faciliteront l'installation de nouveaux commerces. La priorité pourrait être donnée aux OBLN et aux organisations ayant le souci de préserver l'environnement et la qualité de vie des citoyens.
- Le manque d'espaces verts : une part du terrain doit permettre d'augmenter le ratio d'espace vert. Notamment, il doit permettre aussi de conserver les espaces verts déjà existants comme le parc de la Congrégation. En plus il faut aménager les lieux pour faciliter le recyclage et le compostage.
- L'agriculture urbaine : les nouveaux terrains pourraient permettre de créer de nouveaux jardins communautaires, en plus des espaces verts, pour répondre à la demande croissante des habitants. Mais si des jardins communautaires sont déjà prévus le long de la piste multifonctionnelle, il faut qu'il soit bien clair qu'il n'y a là aucune compensation acceptable pour la perte du parc de la Congrégation. Des jardins collectifs doivent également être aménagés qui permettront à plusieurs *urbagriculteurs** de sarcler en cœur, pour faire fructifier une terre dont on se partagera les fruits. Les jardins communautaires sont une réalité dans Pointe-Saint-Charles, mais dont l'expansion est limitée par la quantité de sols contaminés. C'est pourquoi il est impératif de déterminer à l'avance diverses zones réservées au jardinage collectif, qui diffère du jardinage communautaire, où les locateurs de parcelles travaillent individuellement. On aura soin de décontaminer ces zones qui visent la sécurité alimentaire.
- Si certaines parties des terrains ont une vocation industrielle, de manière à servir de bassins d'emploi pour les habitants, il est important de préciser la forme qu'ils prendront. , afin de pouvoir combiner harmonieusement les

*_néologismes créé par nous. Pour désigner les participants à l'agriculture urbaine.

différents types d'activités, Les ateliers d'artistes pourraient servir à articuler les aménagements futurs en un sens qui soit agréable à tous.

**Nous demandons à ce que les multiples vocations du quartier fassent partie intégrante du projet,
Nous demandons que le Parc de la Congrégation soit préservé en modifiant le projet, par la mise en service d'un accès via Marc-Cantin, dès maintenant, et avant la reprise des activités.**

Pourquoi devrions-nous croire le promoteur qui prétend que les camions ne passeront plus aussi nombreux par Sébastopol, après l'ouverture de l'accès Marc-Cantin, alors que celui-ci sera contrôlé, et considéré comme privé, Et si l'accès par Sébastopol est aussi contrôlé, en quoi évite-t-on la qualification d'enclave qui était l'épine dans le pied de Pointe-Saint-Charles en ce qui concerne ces nouveaux développements ? Le promoteur s'est contredit en parlant d'abord de nécessité fonctionnelle et de sécurité (rapport de pré-consultations) puis en disant que c'était une question de « glamour », de « prestige », pour donner du « standing » au projet (transcriptions de la séance du 15 septembre). En ce qui nous concerne, ce double-langage nous pousse à la méfiance. L'apparence passe après la préservation des acquis.

- Le projet résidentiel réalisé par le promoteur SAMCON prévoit 854 logements, dont 25 % de logements sociaux communautaires et 15 % de logements abordables. Reste donc 60 % de logements non précisés.
- Une définition sensée de « logement abordable » correspondant à la réalité économique du quartier existant, serait nécessaire, afin que cette appellation ne soit pas que de la poudre aux yeux.
- Nous souhaitons que le développement du site permette davantage d'offrir des logements sociaux, afin que les ménages moins riches puissent se loger à proximité du centre-ville, au lieu de s'exiler ou de s'entasser dans des quartiers périphériques. Les coopératives d'habitation sont une option.

Nous demandons le respect des 40 % de logements sociaux sur le site.

- Le projet résidentiel doit respecter l'identité du quartier et se réaliser dans le prolongement de ses rues. Par exemple, nous avons apprécié l'insertion du bâtiment 7 dans le projet (mais à quel point faut-il s'y fier ?), mais au-delà, l'identité d'ensemble doit être repensée. Ainsi le secteur du parc doit être un mélange de logements de différents genres et non deux blocs de logements de nature opposée : les riches d'un côté et les pauvres de l'autre. Les logements sociaux doivent être disséminés à travers l'ensemble des nouvelles constructions.
- Or, le plan du site distingue nettement les espaces « à vocation sociale ». Pourtant les logements sociaux et communautaires gagneraient à être répartis dans tout le site, et non pas concentrés dans l'une des parties.

Nous demandons que soit respecté le caractère de mixité sociale du quartier.

Nous demandons le respect du caractère historique et culturel du quartier.

4. Des aspects de gestion et de suivi qui font défaut

6. Améliorer la gestion globale du projet

La gestion du projet reste, pour l'heure, sujette à la bonne volonté des constructeurs. Rien n'est précisé pour éviter qu'ils ne se servent simplement de l'occasion pour engranger des profits sans avoir d'autre type de priorité. Nous souhaitons au contraire que les éléments que nous avons précisés plus haut fassent clairement partie du cahier des charges.

Nous demandons l'adoption de lignes directrices claires, qui ne laissent pas de place à de multiples interprétations, pour que les constructeurs s'engagent à respecter des conditions précises, formellement édictées dans une politique d'utilisation des terrains.

Nous demandons que ces conditions précises tiennent compte des éléments présentés ci-dessus, et en particulier de la responsabilité en matière d'environnement, avant, pendant, et après les travaux, sur le site même mais également aux alentours, où vit la population, et le long des voies de circulation où risquent de passer les camions.

Nous demandons qu'un comité de citoyens chargé du suivi du projet puisse intervenir dans les décisions, de manière exécutoire et pas seulement avec un rôle consultatif.

Vue l'importance du projet, il serait bon de revoir toute la cohérence du projet en incluant les questions sur le transport. Un moratoire devrait être imposé afin que la population locale puisse mieux prendre connaissance des implications de telles transformations dans son environnement immédiat.

Les membres du Comité Enviro-Pointe.