

Office de Consultations Publiques de Montréal

Développement de l'ancien site des ateliers du CN de Pointe Saint-Charles (arrondissement du Sud-Ouest)

Mémoire déposé par Projet Montréal

Octobre 2009

Rappel historique :

Les terrains du Canadian National sont liés à l'histoire du quartier de Pointe Saint-Charles et à sa population depuis le milieu du XIXe siècle. Nombreux sont les citoyens encore résidants qui y ont travaillé. Ce site est un témoin majeur de la toute première révolution industrielle au Canada

1995, le CN est privatisé.

2003 L'utilisation du site par la compagnie Alstom s'achève.

Des acteurs locaux dont la table de quartier communautaire Action Gardien demandent l'achat des terrains par les pouvoirs publics afin d'en assurer un développement harmonieux en tenant compte des besoins de la population.

2004 Une large réflexion du milieu sur le développement potentiel de ce site s'instaure en incluant de nombreux citoyens.

2005 Les terrains et ses ateliers sont cédés pour 1 \$ symbolique au Groupe Mach.

2007 L'Opération Populaire d'Aménagement sur les terrains du CN est réalisée avec des citoyens du quartier et le support d'experts. La vision de développement couvre les secteurs de l'habitation, des services, de l'emploi, la réutilisation des ateliers, l'accès au fleuve, le transport, la circulation et les liens entre toutes ces activités.

2008 Une suite à l'élaboration de cette vision d'ensemble s'affine avec des experts. Les questions de camionnage et d'accès au site sont approfondies. Le milieu communautaire et citoyen demande à ce que des consultations publiques soient tenues.

Septembre 2008 L'arrondissement du Sud-Ouest et le comité exécutif de la Ville mandatent l'Office de Consultation Publique de Montréal « d'accompagner l'arrondissement dans une démarche participative visant l'élaboration d'un plan d'ensemble pour le site des ateliers du CN ».

Novembre 2008 Un incendie dans un bâtiment patrimonial du site démontre des manquements en terme de gestion sécuritaire du site.

Mars 2009 Rapport de l'OCPM suite à la consultation de plus de 300 personnes.

Rappel de la description du site :

Les terrains du CN sont situés au 1830 de la rue Le Ber.

Ils occupent une superficie d'un peu plus de 33 hectares (environ 3,5 millions de pi²) dans la cour de triage.

Des côtés Est et Sud, ces terrains 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.

Il existe sur le site 12 bâtiments dont un a été détruit par le feu en novembre 2008.

Rappel du projet du propriétaire « Groupe Mach Inc. » :

Le Groupe Mach Inc est propriétaire du terrain. Avec son partenaire Samcon, il souhaite développer un projet résidentiel et industriel. L'Agence Métropolitaine de Transport explore la possibilité d'utiliser une partie des terrains pour ses activités spécifiques.

Le coût du projet est de plusieurs centaines de millions de dollars. Lors des consultations publiques de septembre 2009, les promoteurs parlaient d'environ 175 millions pour les projets reliés à l'habitation, 50 millions pour les développements industriels et 236 millions pour ce qui a trait aux besoins de l'AMT.

En effet, le projet semble être en fait trois projets distincts :

- Au nord, l'AMT procéderait à l'entretien de ses trains. Un développement de ses activités est prévu avec la mise en service de plus de trains de banlieue dans les prochaines années.
- Au centre, sont prévues des activités industrielles et commerciales. Un bâtiment serait reconverti à des fins commerciales et communautaires et la compagnie Darling aurait été approchée pour racheter cet immeuble pour y développer ses activités culturelles connues dans Griffintown.
- Au sud, le site développerait du résidentiel. Le promoteur met de l'avant 850 unités de logements. Au moins 25 % de celles-ci seraient des logements sociaux et communautaires et un autre 25 % des logements abordables.

Demande du milieu communautaire et citoyen :

Depuis 2004, le milieu communautaire et citoyen de Pointe Saint-Charles, représenté par sa table de quartier « Action Gardien » n'a eu de cesse de répéter ses orientations fondamentales pour tout développement dans le quartier :

- **Que le projet réponde aux besoins de la population existante et contribue à maintenir celle-ci dans son milieu,**
- **Que le développement se réalise en continuité avec le reste du quartier dans une vision d'ensemble et non à la pièce.**

Plus précisément, les demandes ont toujours fait référence à :

- **100 % de logements abordables dont 40 % de logements sociaux.**

En effet, 76,9% des ménages du quartier sont locataires et le coût des loyers a connu une hausse de 31 % entre 2001 et 2006. Par ailleurs, 29% des locataires vivent sous le seuil de faible revenu et leur loyer représente plus de 50% de leurs dépenses. La demande en logement social dans le quartier est 1243 familles sur liste d'attente.

De plus, la portion actuelle de logements sociaux et communautaires est de 40% dans le quartier et celui-ci souhaite la maintenir. L'accent est mis sur de grands logements afin de desservir d'abord les familles.

- **La conservation du parc de la Congrégation.** En effet, tout le quartier est en déficit de parc et l'arrondissement du Sud-Ouest brille également par son manque d'espaces verts relativement à son nombre de résidents et comparativement aux autres arrondissements de la ville de Montréal. Or, dans son utilisation actuelle des terrains le propriétaire utilise un accès par le nord, rue Wellington et souhaiterait agrandir celui-ci en utilisant le parc de la Congrégation adjacent aux terrains.
- Afin de conserver le parc de la congrégation et limiter les nuisances sur la rue Wellington (celle-ci est l'axe de circulation central du quartier), le milieu propose de **créer un accès routier aux terrains par l'arrière, par le Sud, par la rue Marc Cantin, et ce, dès maintenant.**
- **L'amélioration de la desserte en transport en commun** et la réduction de la place de l'automobile.
- **L'augmentation de services et de commerces de proximité.**
- **La conservation du patrimoine historique et ferroviaire.**

Enfin, le milieu demande l'instauration d'une meilleure confiance et de transparence dans la réalisation du projet.

Point de vue de Projet Montréal :

Projet Montréal souhaite requalifier les quartiers centraux de Montréal dans l'optique de conserver les familles en ville au détriment des banlieues et ainsi contrer l'étalement urbain. Aussi, un projet de développement résidentiel dans Montréal, mettant l'accent sur l'accueil aux familles, est bienvenu.

D'autre part, la participation citoyenne est une orientation importante de Projet Montréal qui souhaite inviter chaque Montréalais à être actif dans le développement de son bout de quartier. Aussi, tout le travail réalisé par le milieu communautaire et citoyen du quartier Pointe Saint-Charles depuis 2004, en lien avec les besoins de la communauté résidente rentre dans les aspirations profondes de Projet Montréal.

Aussi, Projet Montréal dénonce le fait que les projets présentés ne prennent pas en compte plusieurs des propositions mises de l'avant par le milieu communautaire et citoyen, et ce malgré les pré-consultations de l'OCPM.

En lien avec les responsabilités de la Ville et d'un arrondissement, voici ce que Projet Montréal fera quand il sera représenté au Conseil d'arrondissement du Sud-Ouest :

- **Porter et défendre la vision, le plan de développement global souhaité** par la population pour les terrains du CN. Avec tout le travail déjà réalisé et exprimé par le milieu, cette tâche semble être déjà grandement avancée aux bénéfices de tous dont les élus qui n'ont plus qu'à la porter.

Transparence :

- **Instaurer une meilleure information** de la part de l'arrondissement en utilisant par exemple par son site Internet et par des rencontres régulières avec la population au besoin, en partenariat avec des représentants du milieu.

- **Que l'arrondissement prenne le leadership de la mise en place et du travail du comité de vigilance sur le développement des terrains du CN.**

- **Inviter des représentants du milieu sur le comité de vigilance** (comme la table de quartier « Action Gardien »).

- **Que le dossier soit suivi directement par unE éluE** (la conseillère d'arrondissement de Projet Montréal si élue le 2 novembre) au sein du comité de vigilance.

Droit de zonage de l'arrondissement :

Le promoteur demande actuellement un changement de zonage très large qui englobe une multitude d'usages possibles, et ce alors que la zone industrielle jouxte la zone résidentielle.

- **Limiter les usages autorisés et modifier la réglementation en vigueur uniquement quand l'ensemble des interrogations laissées par le projet actuel aura trouvé des réponses satisfaisantes.** Le projet ne pouvant débuter sans modification de la réglementation, la balle est dans le camp de l'arrondissement qui a le pouvoir d'être exigeant envers le promoteur.
- **Modifier la réglementation uniquement si elle répond au plan d'ensemble.** Refuser tout changement de zonage à la pièce.

Protection contre des pratiques illégales et dangereuses :

Des pratiques illégales répétées sur le site ont été dénoncées depuis deux ans. Ceci démontre qu'il est difficile de s'assurer que la zone résidentielle existante à proximité des terrains du CN ne subira pas des nuisances supplémentaires aux travaux dues à des activités non prévues sur le site.

Tel que suggéré dans le rapport de l'OCPM de mars 2009 : « Les élus doivent disposer d'instruments réglementaires solides, légaux et financiers, et pouvoir les mettre en application (p.5) L'accord de développement devrait inclure d'importantes conséquences en cas de non-respect. Le document devrait être rendu public et mis en consultation » (p.60). Aussi,

- **Mettre en place des mesures d'encadrement plus fermes pour le développement des terrains du CN** et appliquer la législation. Suspendre le développement du projet et prendre des mesures coercitives envers le promoteur en cas de non respect des accords passés entre l'arrondissement et le promoteur.

Décontamination des sols :

- Bien que la décontamination des sols (type de contaminants, méthodes de décontamination utilisées ...) soit sous la responsabilité du propriétaire, **que l'arrondissement et le comité de vigilance suivent le dossier de la décontamination des sols en partenariat avec la Direction de la Santé Publique** de Montréal.

Logement :

- Afin de préserver le quota de logements sociaux et abordables du quartier à 40%, que le promoteur préserve des espaces sur le site afin de **créer une réserve foncière qui sera utilisée par la suite pour développer plus de logements sociaux et communautaires.**
- Que la construction de logements sociaux et communautaires se réalise dès la première phase de réalisation.
- Concernant les logements privés, demander au promoteur de **préciser le nombre de logements famille**, ainsi que la grandeur de ces logements et **prévoir du logement locatif et non pas uniquement des condominiums.**

Protection du patrimoine du site :

- **S'assurer que soit mis en valeur, conservé et protégé le patrimoine industriel du site** (dont le dit bâtiment 7 et ce qui reste du complexe nord déjà largement détruit par l'incendie de novembre 2008).

Parc :

Projet Montréal souhaite développer et au pire conserver les parcs de Montréal. Il est contraire à toutes les politiques environnementales, de transport, d'amélioration des conditions de vie de la population de détruire un parc pour en faire une voie de camionnage. Un arrondissement **Projet Montréal conserverait le parc de la Congrégation** tel quel, et miserait sur l'utilisation au plus tôt de l'entrée via Marc-Cantin.

Transport :

Projet Montréal préconise le développement d'un territoire à partir de la projection d'un réseau de déplacement. Le projet actuel du promoteur ne réfère à rien de tel. Or, le promoteur ne prévoit pas plus de service de transport en commun (la Société de Transport de Montréal a été rencontrée une seule fois) dans un quartier où celui-ci est déjà déficient (une seule ligne, la 57, un autobus au demi-heure dans le Sud de Pointe Saint-Charles).

- Que l'arrondissement du Sud-Ouest et le comité de vigilance s'assurent que le **développement de mesures de transport collectif** soit intégré au projet de développement.

Dans le cadre des modifications à apporter à l'autoroute Bonaventure, Projet Montréal préconise le démantèlement de cette voie pendulaire (déplacements aller et retour vers le centre Ville) de 58 000 véhicules uniquement qui finirait au Bassin Peel.

L'analyse de l'origine-destination de ces déplacements nous apprend que ceux-ci viennent de la rive sud et de île des sœurs.

Dans l'optique de répondre à la demande en déplacement par une alternative en transport cohérente avec les enjeux environnementaux, économiques et de santé publique, Projet Montréal propose la mise en œuvre d'un réseau de tramways et de boulevards urbains (partage de la route par plusieurs types de mode de transport). En ce qui concerne l'île des sœurs, la place adéquate pour la réalisation du futur boulevard urbain est la rue Marc Cantin. Aussi, la demande du milieu de développer cet axe coïncide parfaitement avec les projections de Projet Montréal.

- Qu'un **accès aux terrains du CN soit réalisé à partir de la rue Marc Cantin** et ce, dès que possible et que celle-ci soit assignée pour le camionnage dans l'objectif de réduire les nuisances dans le quartier de Pointe Saint-Charles.

- Que l'arrondissement instaure une réflexion avec ses différents partenaires sur un **Plan de déplacement local, un plan de transport global** en lien avec les développements de cette zone de l'arrondissement : Griffintown, Bassins du Havre, Nordelec et en liens avec d'autres projets de déplacement Turcot-Bonaventure etc...

AMT :

Projet Montréal préconise le développement du transport collectif en privilégiant l'électrification de ceux-ci. Aussi, nous aurons de plus en plus de trains et de besoin d'espaces pour les entretenir et les stocker. Ces espaces sont à prévoir aussi en ville mais, dans la mesure du possible, hors des secteurs résidentiels. D'autre part, avec la reconstruction de l'échangeur Turcot, l'arrondissement du Sud-Ouest bénéficiera d'espaces importants dans ce que l'on appelle la « cour Turcot » à l'ouest de l'échangeur.

- Réfléchir avec les partenaires concernés au **déplacement des cours de triage de l'AMT dans la cour Turcot.**

Plus globalement, et en lien avec les erreurs urbanistiques du passé (coupure des quartiers Saint-Henri et Côte Saint-Paul), il s'agirait de **repenser le ferroviaire à Montréal et en particulier dans l'arrondissement du Sud-Ouest.**

Services de proximité, culturels et communautaires :

Que l'Arrondissement et le promoteur identifient les moyens, en lien avec la communauté, de **permettre la réalisation d'un projet communautaire, culturel et artistique dans le bâtiment 7**. Cela pourrait se traduire par la cession du bâtiment à un organisme géré par la communauté.

CONCLUSION :

Un travail colossal a déjà été réalisé par le milieu de Pointe Saint-Charles pour développer son quartier en lien avec ses besoins. Projet Montréal ayant à cœur le développement de la Ville par ses résidents, ce travail doit être souligné, applaudi et supporté.

Par ailleurs, certains éléments du projet du promoteur peuvent être intéressants (poursuite de la trame des rues, pistes cyclables etc...) mais trop d'éléments restent flous et doivent être précisés. Par ailleurs, certaines solutions mises de l'avant par le promoteur vont à l'encontre des intérêts de la population.

Du point de vue de Projet Montréal, le **rôle de l'arrondissement du Sud-Ouest est à intensifier**. Celui-ci devrait **assumer sa responsabilité de représentant de la population** dans une optique d'amélioration de la qualité de vie des citoyens des quartiers du Sud-Ouest.

Ce rôle sera joué en novembre 2009, si les citoyens le choisissent ...