

**Mme CHRISTINE MITTON :**

2410 Son rayonnement et de faire des projets de collaboration qui pourraient être développés au plus jeune âge chez les jeunes, ça pourrait être un atout super intéressant, même avec des camps de jour. Donc il faudrait s'en servir de cette façon-là, à mon avis. Merci.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

2415 Merci beaucoup.

**LE PRÉSIDENT :**

2420 Mesdames, merci beaucoup de votre intervention. Alors on attendra donc votre mémoire à la fin mars. Merci beaucoup. J'appelle maintenant le Groupe Lemay pour Librairie Renaud-Bray. Alors j'ai les noms de madame Marie-Claude Aubin, monsieur David Poiré. C'est bien ça?

**M. DAVID POIRÉ :**

2425 Oui.

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

Voilà.

2430 **LE PRÉSIDENT :**

Bienvenue. Nous vous écoutons.

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2435

On vous remercie de nous accueillir. Écoutez, notre mémoire, notre opinion en fait s'inscrit dans la foulée de celle qui a été présentée par les représentants de la Chambre de commerce et à certains égards aussi par d'autres personnes qui sont venu présenter différentes opinions.

**LE PRÉSIDENT :**

2440

Excusez-moi, juste avant que vous continuiez, est-ce que vous êtes tous les deux du Groupe Lemay ou s'il y a quelqu'un qui est rattaché à Renaud-Bray ou directement?

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2445

Non. Nous sommes tous les deux du Groupe Lemay. Mon nom, c'est ça, Marie-Claude Aubin, donc je suis directrice de planification urbaine chez Lemay et je suis assistée de mon collègue David Poiré, urbaniste également.

2450

**LE PRÉSIDENT :**

Parfait.

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2455

D'accord.

**M. DAVID POIRÉ :**

2460

Un plan de notre présentation qui est en trois volets. Donc la préoccupation, les enjeux du PPU pour le groupe Renaud-Bray; le projet de PPU dans son contexte élargi; ainsi que quelques pistes de réflexion pour conclure.

2465           Donc en grande partie, on voit ici le secteur du pôle, du PPU l'Assomption où on projette  
en jaune un secteur d'activités diversifiées à l'intérieur duquel on retrouve l'habitation. C'est une  
des principales préoccupations de Renaud-Bray. Par ailleurs, il est proposé au PPU de  
réaménager le boulevard l'Assomption, les rues de Marseille ainsi que Pierre-De Coubertin, ainsi  
que d'aménager le réseau de déplacements actifs composé de pistes cyclables, un sentier  
2470           piédestre et de place publique. Dans certains cas, ces réseaux-là scindent des propriétés, des  
bâtiments en deux ou en plusieurs parties. On le voit à quelques endroits. C'est notamment le cas  
pour Renaud-Bray où un sentier est projeté en plein centre de sa propriété, longeant une aire de  
manœuvre de camions. On va le voir un peu plus loin, il est proposé par Renaud-Bray de déplacer  
ce sentier-là.

2475           Par ailleurs, au niveau de la rue de Marseille qu'on voit ici, le réaménagement qui est  
proposé, ici on voit la rue de Marseille, donc il y a du stationnement de part et d'autre de la rue,  
une rue qui est assez étroite et qui est composé de quelques courbes, sur laquelle le camionnage  
de Renaud-Bray passe pour accéder au site.

2480           Ici, on voit le croquis qui est joint au PPU, qui propose le réaménagement. Donc des  
trottoirs beaucoup plus larges, une plantation, une bande cyclable de part et d'autre de la rue  
de Marseille et une voie destinée... Deux voies, c'est-à-dire, une voie dans chaque direction pour  
le déplacement véhiculaire dont les camions. Donc on voit qu'au niveau de la largeur, ça  
commence à être un peu plus restreint.

2485           On voit un peu plus ici comment s'effectuent les manœuvres vers la propriété de Renaud-  
Bray. Donc le déplacement, on rentre par de Marseille, on ressort par Pierre-De Coubertin. Il y a  
un autre accès un peu plus directement sur de Marseille, qui est un quai, où là les manœuvres  
sont effectuées presque entièrement sur la rue de Marseille. Et ici, le bâtiment d'Hydro-Québec où  
2490           les camions doivent entrer, accéder par le site de Renaud-Bray pour reculer dans le garage  
d'Hydro-Québec.

          Ici, si on pense au réaménagement de la rue de Marseille où on voit le réaménagement  
proposé qu'on a vu tantôt, ça cause certains problèmes pour l'accès au site pour le camionnage

2495 de Renaud-Bray. Donc notamment ici au niveau de l'accès et un peu sur le quai de Marseille. Donc si on voit en un peu plus grand, en gris, c'est le stationnement qui est proposé au PPU; en jaune, les deux bandes cyclables. Donc le camion, à son approche, doit frôler... Puis là, la manœuvre camion qu'on voit ici, c'est une manœuvre qui est vraiment dans un contexte parfait et c'est théorique. Donc dans la réalité, le camion peut bifurquer un peu plus dans les pistes  
2500 cyclables, donc le camion frôle la piste cyclable, empiète dans la piste cyclable de l'autre côté pour se rapprocher des véhicules stationnés avant d'entrer sur la propriété en accrochant le bâtiment puis en empiétant également sur les bordures de béton de part et d'autre de l'entrée charretière.

2505 C'est la même chose pour le quai donnait sur la rue de Marseille où le camion, en effectuant sa manœuvre pour sortir du site, se trouve à traverser les deux bandes cyclables ainsi que d'empiéter un peu dans la bande de stationnement.

Évidemment dans un contexte de réaménagement de la rue de Marseille, on s'est posé la  
2510 question si l'accès était fermé au niveau du site par la rue de Marseille et que toutes les manœuvres s'effectuaient à partir de la rue Pierre-De Courbertin, on voit ici un accès qui doit se faire uniquement par Pierre-De Courbertin. Donc on doit empiéter lors de manœuvres un peu plus grandes sur un terrain qui... sur une partie de la propriété de Renaud-Bray qui pourrait être prévue pour un agrandissement du bâtiment, une intensification des activités, ou simplement pour  
2515 développer autre chose. Donc on voit qu'on pénalise un peu le potentiel de développement de cette propriété-là avec une superficie non développable en raison de la localisation et la superficie. Donc ce qui resterait à développer serait ici en front de rue sur la rue de Marseille.

On a même poussé l'exercice un peu plus loin en se disant que si on réaménageait les  
2520 quais autrement, donc l'entrée et la sortie se fait toujours par Pierre-De Courbertin et là, la superficie résiduelle pour développer le terrain est beaucoup moindre si on a une grande superficie non développable qui ne sert plus à grand-chose.

2525

Ensuite, au niveau d'autres préoccupations, à la lecture du PPU, on se rend compte qu'il n'y a aucune précision apportée concernant les usages qui seraient autorisés ou prohibés dans le secteur.

2530

Même chose au niveau des mesures de mitigation tant entre les différentes fonctions mais également au niveau des liens cyclables et de la circulation du camionnage.

Il n'y a aucune précision non plus qui sont apportées au niveau des normes d'implantation des bâtiments, tant hauteur que les marges de recul entre les fonctions.

2535

Aussi, il n'y a pas tant de précision non plus au niveau du régime relatif aux droits acquis applicables aux propriétaires qui pourraient voir leur immeuble, l'usage des bâtiments rendu dérogatoire, suite à la concordance des règlements suivant le PPU.

2540

Donc faisant suite à l'assemblée d'information du 15 février dernier, d'autres préoccupations ont été soulevées chez Renaud-Bray par certaines affirmations qui ont été faites de différents intervenants au cours de la soirée. Parmi ces déclarations, on a eu au niveau de la transformation progressive du milieu qui ferait en sorte qu'il y aurait de moins en moins de camionnage et d'activités industrielles dans le secteur et qui ferait en sorte que l'industrie ne serait plus autorisée.

2545

Il a été également mentionné les activités industrielles légères qu'on pourrait faire dans le secteur... - Excusez-moi, je recommence. Ce qu'on souhaite dans le secteur, c'est davantage des industries légères. On parlait à ce moment-là d'une entreprise qui effectuait de la distribution et du camionnage : vous allez avoir le droit de continuer vos activités mais sur droits acquis. Donc la notion de droits acquis est revenue plusieurs fois lors de cette assemblée-là.

2550

Ensuite, si de Marseille devient davantage plus locale, peut-être que les camions de 53 pieds, ce qui est utilisé par la majorité des entreprises du secteur, peut-être que les 53 pieds ne pourront plus passer sur de Marseille.

2555

Il a également été mentionné, lorsqu'on faisait référence aux activités d'embouteillage notamment de Coca-Cola et autres centres de distribution, si c'était considéré comme de l'industrie légère. Il a été mentionné non, parce qu'il y a un énorme stationnement de camions de distribution, donc ce ne sera plus autorisé. Donc tous des éléments qui ont augmenté certaines préoccupations du groupe Renaud-Bray.

2560

Aussi, on s'est rendu compte d'une certaine déconnexion entre le diagnostic établi et les mesures proposées. Le diagnostic du PPU, ce qui est prévu au PPU c'est-à-dire, on vient affirmer que dans le secteur, c'est près de 5 000 emplois dont notamment 16 % sont dans la catégorie transport, entreposage et fabrication. Et au total dans le secteur, c'est près de 1 000 emplois qui dépendent du maintien des activités industrielles dans le secteur.

2565

Également, on vient mentionner que la moitié des entreprises se sont établies dans le secteur pour la localisation stratégique du secteur Assomption Nord, soit l'accès direct au réseau routier supérieur. Également, on est venu mentionner que les entreprises situées le long de la rue Viau oeuvrent dans le domaine de la fabrication et de la distribution et témoignent d'une vitalité économique. D'autres données...oui, ça va.

2570

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2575

Ce qui est préoccupant, c'est qu'effectivement, en regardant déjà ce qui est affirmé dans le diagnostic, on a voulu un petit peu creuser un petit peu plus loin pour voir s'il n'y avait pas d'autres éléments aussi qui pourraient être portés à l'attention de l'Office et des gens de l'arrondissement.

2580

Entre autres choses, selon les données de 2011, on s'est aperçu que selon les données du Centre local d'emploi d'Hochelaga-Maisonneuve, il y a 61,9 % des travailleurs du territoire du CLE d'Hochelaga-Maisonneuve qui résident sur l'île de Montréal, ce qui n'est quand même pas négligeable. Il y a 15.1 % de ces travailleurs-là qui résident sur le territoire du CLE.

2585

Par ailleurs, le secteur d'activité qui compte la plus grande proportion de main-d'œuvre locale est celui du transport et d'entreposage. Il y a 750 emplois directs dans le territoire du CLE qu'on retrouve dont 28,9 %, c'est-à-dire 215 emplois qui sont occupés par des travailleurs qui habitent aussi le territoire du CLE. Il y a 85 emplois, ce qui représente 11,4 % des travailleurs qui résident sur un territoire qui est voisin du CLE. Donc au total, c'est 40 % de toute la main-d'œuvre qui œuvre dans le secteur du transport et de l'entreposage, qui réside à proximité immédiate du territoire couvert par le PPU. C'est quand même préoccupant comme données.

2590

2595

Aussi, également, on doit admettre qu'il y a effectivement une croissance anticipée des ménages dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve que l'ISQ a établie à environ 16.9 % pour l'horizon compris entre 2011 et 2036. Donc manifestement il y a effectivement des besoins en logement dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Ces besoins-là se chiffreraient à environ 11 700 unités pour l'horizon de 2011 à 2036. Mais ce qui est préoccupant, c'est que le PPU prévoit concentrer 25,6 % de cette croissance-là, le quart de cette croissance-là, c'est-à-dire 3 000 ménages pour tout l'arrondissement, ce qui représente 23 kilomètres carrés à l'intérieur du territoire du PPU qui est seulement de .094 kilomètre carré.

2600

2605

Donc ça veut dire ça concrètement qu'on veut concentrer le quart de la croissance anticipée des ménages sur seulement 4 % de la superficie du territoire de l'arrondissement qui, au surplus, est grevé de plusieurs contraintes. Concrètement, il y a un représentant qui l'a mentionné tout à l'heure, on veut faire 3 000 unités de logement à l'intérieur de ce territoire-là. Je ne sais pas si on réalise, mais c'est trois fois la taille des pyramides du Village olympique qu'on veut implanter à l'intérieur du quartier. C'est quand même significatif et puis en termes de compatibilité des fonctions, on a évoqué un paquet de problématiques potentielles sérieuses qui mettent en jeu la sécurité des gens, qui mettent en jeu entre autres la sécurité des enfants, des aînés. On ne peut pas faire abstraction de ces éléments-là.

2610

Donc quand on regarde les mesures qui sont proposées au PPU et puis qu'on voit, on peut bien être pour la vertu mais en définitive, quand on vient nous dire que dans le diagnostic, c'est un secteur d'emploi qui est fort, où il y a une bonne vitalité, où la portion transport et entreposage est importante et où les travailleurs qui travaillent dans ces créneaux d'activité

2615 résident au surplus dans le quartier, alors il faut s'imaginer qu'est-ce qu'il va advenir, advenant le fait qu'on rende ces usages-là éventuellement dérogatoires. C'est vraiment préoccupant.

2620 Donc au niveau de la vision, on voit exactement la même déconnexion, c'est-à-dire que d'accueillir près de 3 000 logements au cours des vingt prochaines années pouvant générer la venue d'environ 4 400 nouveaux résidents, une densification des activités qui pourrait permettre d'accueillir 1 600 nouveaux travailleurs, on veut bien là, mais il y a quand même des enjeux importants de compatibilité des fonctions et puis de sécurité dans tout ça. Ce qui est un peu...

**LE PRÉSIDENT :**

2625

Madame Aubin?

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2630

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

Je vais vous demander d'arriver à votre conclusion et à vos recommandations.

2635

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

D'accord.

2640

**LE PRÉSIDENT :**

S'il vous plaît.

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2645

Bien ce qui est préoccupant, en fait, c'est ça. C'est qu'on veut faire une aire TOD avec une station de métro, un nombre substantiel de logements, un milieu convivial, on veut introduire des emplois, des bureaux, des commerces, alors que ce qu'on se rend compte finalement, c'est qu'il y a des entreprises d'importance qui sont encore très actives, il y a des valeurs des bâtiments qui, dans la plupart des cas, sont supérieures à celles des terrains, il y a l'apparence des bâtiments qui est encore très bonne, il y a un taux de vacance industrielle qui est modéré. Donc ce qu'on dit dans le fond, c'est que – je vais sauter un petit peu plus rapidement vu qu'on a déjà exprimé les principaux éléments, mais c'est essentiellement un quartier industriel qui, oui, certes, a besoin de transformation mais aussi d'un accompagnement dans la transformation du tissu industriel et de la chaîne de valeur industrielle que ça nécessite.

2650

2655

Quand on pense que... Dans les éléments importants qui sont à considérer, c'est que le fait de rendre dérogoires tous ces usages-là, il y a quand même des impacts importants pour les entreprises qui sont localisées à l'intérieur de ce parc industriel là sur le financement des entreprises. Des sociétés prêteuses vont hésiter à concéder des prêts ou des renouvellements hypothécaires dans le cadre de travaux d'agrandissement ou de rénovation, considérant qu'ils sont dérogoires.

2660

2665

Il y a l'assurabilité des bâtiments également qui est en cause à ce moment-là parce qu'il y a souvent des surprimes dues au fait que les bâtiments sont rendus dérogoires et protégés par droits acquis. Quant à la possibilité de réaliser des travaux d'agrandissement, le régime actuel limite, restreint cette possibilité-là au rez-de-chaussée puis au premier niveau inférieur, donc au premier sous-sol, puis un agrandissement maximal de 40 % de la largeur. Puis advenant un sinistre, pour les usages qui sont rendus dérogoires, ce qui ferait en sorte que les immeubles auraient perdu 50 % ou plus de leur valeur par suite d'un incendie ou une autre circonstance, bien il faudrait qu'il soit reconstruit en conformité avec le règlement. Donc ça voudrait, à toutes fins, dire la fin des activités de distribution. Le message qu'on envoie, c'est que ces activités-là ne seraient plus les bienvenues dans le secteur.

2670

2675           Donc ce qu'on dit comme recommandation, en fait, le PPU l'Assomption mériterait de se distinguer en misant sur la transformation d'un tissu industriel d'une autre époque à celui d'un tissu industriel moderne axé sur les besoins des entreprises du 21e siècle. Qu'il soit assorti d'un plan d'action qui visera à accompagner les investisseurs potentiels intéressés à s'établir ou à investir dans le secteur comme Renaud-Bray l'a fait il y a à peine deux ans. Et c'est ça, en fait, c'est le fait  
2680 que Renaud-Bray a bénéficié également de crédit de taxes important sur cinq ans il y a à peine deux ans, pour pouvoir s'installer dans ce secteur-là. On les a accueillis à bras ouverts et, du jour au lendemain, on vient leur dire bien, les activités de distribution dorénavant ne seraient plus autorisées. C'est préoccupant. Alors c'est l'essentiel de notre propos.

2685           **LE PRÉSIDENT :**

                  Je vous remercie et je ne veux quand même pas que vous craigniez qu'on n'accorde pas d'importance, même si je vous demande de raccourcir parce que vous avez quand même... En fait, Renaud-Bray a le statut d'occupant dans ce territoire-là, ils sont établis là. Donc l'avis des  
2690 personnes et des entreprises qui ont déjà pignon sur rue dans le territoire du PPU revêt une grande importance, il n'y a aucun doute là-dessus. Donc je vous demanderais aussi de vous assurer que la présentation que vous avez faite soit disponible, qu'on puisse l'afficher.

                  Avant de passer à des questions d'ordre un peu plus général, je me suis simplement  
2695 arrêté aux esquisses qui montraient les manœuvres du camion et vous parliez du fait qu'il y avait un terrain, une partie de votre propriété qui n'était pas encore occupée, qui pourrait accueillir éventuellement des agrandissements. Est-ce que l'éventuel agrandissement ou mise en valeur de cette propriété-là aux fins des activités de Renaud-Bray pourrait s'accompagner d'une révision des modes d'entrée et de sortie pour les camions et éventuellement les concentrer sur la rue  
2700 Pierre-De Courbertin?

**M. DAVID POIRÉ :**

                  Peut-être certaines activités. C'est certain qu'on l'a vu au niveau des manœuvres, les  
2705 quais en entrant par la rue Pierre-De Courbertin, ça nécessite des manœuvres beaucoup plus

importantes sur la propriété. Actuellement, on rentre en ligne droite, on recule et on repart en ligne droite. Donc l'espace... Donc au niveau du redéveloppement, même en faisant un quai, on perd quand même un terrain d'une certaine valeur qu'on hypothèque, si on veut, qu'on attribue pour des manœuvres camions et le reste pour du bâtiment.

2710

**LE PRÉSIDENT :**

Ma question, c'était que par définition, si vous occupez ce terrain-là, vous devrez réaménager les quais et les voies d'accès?

2715

**M. DAVID POIRÉ :**

Peut-être. Peut-être. Il y a certains quais, notamment celui qui donne directement sur la rue de Marseille, lui, continuerait à demeurer sur la rue de Marseille. Pour les autres quais...

2720

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord, mais en tout cas. Je vous amène à une question plus fondamentale. C'est que votre message fondamental – et vous l'écrivez en toutes lettres dans le mémoire à la page 17 – *c'est de reconsidérer sérieusement la pertinence de l'introduction de la fonction résidentielle dans le secteur.* Autrement dit, pour vous, à l'exception peut-être des habitations de la rue Sherbrooke déjà construites, il n'y aurait pas de vocation résidentielle dans le territoire du PPU.

2725

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

En fait, ce ne serait pas de totalement bannir la fonction résidentielle mais certainement de la circonscrire. De la circonscrire sur Sherbrooke et puis sur l'Assomption mais pas au-delà de Chauveau vraisemblablement. Parce que l'intrusion de la fonction résidentielle à l'intérieur du tissu urbain va nécessairement entraîner des problèmes de cohabitation d'usages entre les différentes fonctions. C'est écrit dans le ciel. Déjà, la dame, c'est madame Jetté je crois...

2735

**LE PRÉSIDENT :**

2740 Non, mais écoutez, parlez à la commission et parlons des choses qui vous concernent directement.

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2745 Oui. Mais ce que je veux dire, c'est que déjà des gens l'ont évoqué comme étant une situation qui était déjà existante dans le quartier. Alors au surplus, si on vient ajouter davantage de personnes dans le milieu, on peut s'attendre à un accroissement des problèmes qui sont déjà préexistants.

**LE PRÉSIDENT :**

2750 Mais selon vous donc, s'il fallait accepter éventuellement une expansion de la fonction résidentielle, elle devrait s'arrêter à la rue Chauveau, c'est ça?

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2755 Bien, idéalement, il faudrait vraiment le considérer, le limiter le plus possible parce que c'est un tissu industriel qui est en bonne santé, qui a besoin de rafraîchissement. C'est essentiellement ça...

**LE PRÉSIDENT :**

2760 Et la mise en valeur des terrains vacants...

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2765 ... c'est un pôle d'emploi.

**LE PRÉSIDENT :**

2770 ... ailleurs, ou le long de l'Assomption devrait être pour des fonctions industrielles?

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2775 Ça pourrait être industriel, ça pourrait être également des services de proximité nécessaires à la desserte des habitations qui sont déjà existantes dans le quartier, puis des emplois aussi. Parce qu'il n'y a pas beaucoup de services de proximité. Donc ça, ça peut toujours être compatible effectivement.

**LE PRÉSIDENT :**

2780 D'accord. Une deuxième question peut-être dans... Vous avez fait un certain travail pour examiner non seulement l'impact, non seulement examiner l'impact du réseau vert proposé mais vous ouvrez la possibilité qu'il puisse emprunter, en le déplaçant, votre propriété. D'une façon générale donc, j'aimerais vous entendre un petit peu là-dessus, comment vous voyez les  
2785 raccordements éventuels d'un réseau vert et aménagé qui tirerait parti de cette ouverture que vous manifestez.

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2790 En fait, toute la question de la mobilité active, je pense qu'on ne peut pas l'évacuer complètement aujourd'hui. Ça fait partie des modes de transport usuels, au surplus à proximité d'une station de métro. C'est dans l'ordre des choses.

2795 Ceci étant dit, toute la question de la sécurité est vraiment au cœur de ça. Proposer d'aménager un réseau de sentiers qui passent à même des aires de manœuvre de chargement, de déchargement de véhicules lourds, ou proposer des voies partagées où il y a du camionnage de façon intensive, ça nous apparaît être vraiment problématique. D'aménager une piste cyclable en site propre serait, bien sûr, l'idéal, mais encore faut-il que l'espace de l'emprise le permette.

2800

Est-ce que les emprises résiduelles permettraient l'aménagement de pistes en site propre? La question se pose. Dans l'état actuel des choses, juste avec la démonstration qu'on a pu vous faire, ça m'apparaît peu probable considérant le stationnement sur rue, considérant les aménagements qu'on veut faire à double sens. Ça m'apparaît un peu problématique.

2805

**LE PRÉSIDENT :**

Mon autre question, quant à moi, c'est vous demandez à la page 32 et vous l'avez dit aussi oralement ou l'équivalent : « *Maintenir de plein droit les activités d'entrepôt, de transport et de distribution dans le cadre de la requalification du secteur.* » Autrement dit, faire en sorte que les activités de Librairie Renaud-Bray, les activités comparables ne risquent pas de devenir dérogatoires. C'est ce que vous demandez.

2810

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

Exactement, oui. Exactement. D'autant que comme on en a fait la démonstration, d'autant que beaucoup de travailleurs du secteur oeuvrent dans ce secteur-là. Donc ça serait des pertes d'emplois potentiels importantes pour tout le secteur.

2815

**LE PRÉSIDENT :**

2820

Monsieur Séguin?

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

2825

Juste une question de précision. Est-ce que je comprends bien que ce que vous dites, c'est en fonction des démonstrations que vous nous avez faites, qu'il n'est pas possible d'aménager une piste cyclable protégée sur la rue de Marseille compte tenu des activités, des opérations que vous faites à chaque jour; est-ce que c'est ça qu'on doit comprendre?

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2830

Je nuance. Dans l'état actuel des choses, dans l'emprise pavée telle qu'on la voit actuellement, en tout cas à mon sens, ça m'apparaît impossible. Ceci étant, si l'emprise résiduelle – parce qu'une emprise peut être plus large, il peut y avoir des terrains... Je ne connais pas du tout la largeur totale de l'emprise – mais au-delà de l'espace pavé, il reste possiblement du terrain de part et d'autre, est-ce que ce terrain-là résiduel est suffisant, pourrait être réexploité pour pouvoir éventuellement aménager une piste en site propre? La question se pose. Mais si l'emprise totale de la rue de Marseille correspond à l'emprise pavée, je ne vois pas comment on peut y arriver sans compromettre les manœuvres de circulation lourde, puis en même temps la circulation fluide des cyclistes et des piétons.

2835

2840

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

Est-ce que, autrement dit ou si jamais c'était annoncé, dans votre cas, la perte de terrain que ça nécessiterait pour que les camions viennent juste de Pierre-De Courbertin, ça vous empêcherait d'opérer au maximum? Ça vous poserait des problèmes en termes de fiabilité, de...

2845

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

Bien, absolument. À ce moment-ci, les véhicules lourds... Renaud-Bray est allé s'établir là dans le fond pour pouvoir bénéficier des facilités que l'immeuble offrait pour y installer son centre de distribution. C'était évidemment dans la perspective que l'entreprise puisse s'ancrer, puis éventuellement prendre de l'expansion. On ne fait pas tous ces investissements-là pour que ça demeure comme ça, surtout quand ça fait à peine deux ans. Et le terrain résiduel qui est là pouvait, dépendamment des plans d'expansion de l'entreprise, pouvait peut-être éventuellement être utilisé par l'entreprise ou être vendu.

2850

2855

Donc si à partir du moment où finalement il y aurait... Les projets d'expansion ne seraient pas à la hauteur de ce qu'ils se seraient attendus, bien le fait de ne plus permettre la circulation lourde, vous l'avez vu, ferait en sorte qu'on hypothéquerait grandement le potentiel d'utilisation du

2860 terrain résiduel, puis des bénéfices que l'entreprise aurait pu en retirer en le revendant. Parce qu'il devient difficilement exploitable dans l'état actuel des choses. Les retombées aussi pour la Ville, effectivement en termes de retombées fiscales, seraient moindres aussi.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

2865

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2870

Madame Leahey?

**Mme MARIE LEAHEY, commissaire :**

2875

Vous avez ajouté ce soir que 40 % de la main-d'œuvre chez Renaud-Bray, dans le centre de distribution, réside dans le secteur. Est-ce que vous avez une idée de leur moyen de transport pour le travail?

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2880

Ce n'est pas 40 % de la main-d'œuvre de Renaud-Bray. C'est 40 % de la main-d'œuvre du CLE qui réside dans le secteur.

**Mme MARIE LEAHEY, commissaire :**

2885

Ah. O.K. O.K.

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2890

Ce n'est pas uniquement Renaud-Bray. Ce qu'on dit, c'est que la problématique est beaucoup plus large que juste celle de Renaud-Bray. C'est qu'on interpelle toute la question du

2895 pôle d'emploi par ce changement de vocation là majeur, alors que toutes les conditions sont réunies pour que ce soit un pôle industriel. Les facteurs de localisation traditionnels sont tous là : la voie ferrée, le port. Ça va même en contradiction avec le Plan de camionnage qui a été mis en place par l'arrondissement depuis au moins une dizaine d'années. Dans le Plan d'urbanisme, on veut consolider l'Assomption et puis Souigny à des fins de camionnage. Il y a quelque chose qui n'est pas en cohérence avec tout ça.

**Mme MARIE LEAHEY, commissaire :**

2900 D'accord. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2905 J'aimerais vous demander par delà ce dont on discute au niveau du PPU et des dispositions particulières, le maintien ou la mise en valeur du potentiel d'emploi de ce secteur-là, avec ou sans une présence résidentielle, quels seraient les facteurs propres à le stimuler ou à y encourager le développement?

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2910 C'est un excellent point que vous soulevez. En fait, c'est de façon générale dans toute l'industrie manufacturière, c'est le même problème. C'est qu'on assiste actuellement à une dévitalisation du tissu parce que les bâtiments dans bien des cas ne répondent plus aux besoins des entreprises modernes. Donc, toute la question de la chaîne de valeurs, le mode de production industrielle a beaucoup changé avec le temps et, en fait, c'est une mise à niveau qu'il faut dans certains cas, puis une requalification de ces bâtiments-là.

2920 Tout l'accompagnement pourrait permettre une revitalisation du secteur, puis une consolidation possible de l'emploi aussi, s'il y avait un meilleur accompagnement pour faire le passage d'une industrie traditionnelle d'une autre époque à une industrie du 21<sup>e</sup> siècle.

**LE PRÉSIDENT :**

2925 Et quand vous parlez d'accompagnement, vous parlez de programme de soutien financier ou quoi?

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2930 Bien, je pense que ça passe par une étude vraisemblablement pour mieux camper, mieux définir les problématiques spécifiques à la fonction industrielle parce qu'il y a des signes de désuétude. Mais le tissu n'est pas mûr pour une transformation comme ce qu'on a pu observer dans Griffintown, par exemple, où la valeur des terrains surpassait la valeur des bâtiments, où le taux de vacance était très élevé, où l'état des bâtiments était vraiment délabré.

2935 Là, évidemment, la valeur des bâtiments surpasse celle des terrains. Alors si on imagine les coûts, la rente foncière n'est pas là autrement dit, les coûts de démolition des entreprises, de décontamination pour tout refaire seraient vraiment importants. Donc on pense que l'arrondissement aurait beaucoup plus à gagner à essayer de renforcer le caractère de pôle d'emploi qui constitue un besoin dans le secteur. Il faut les localiser quelque part ces emplois-là, 2940 qui sont des emplois de qualité au surplus pour les gens qui oeuvrent dans ces domaines-là. C'est des emplois qui paient bien, qui confèrent des bons salaires, des bons avantages. Donc c'est préoccupant.

**LE PRÉSIDENT :**

2945 Très bien. Madame Aubin, Monsieur Poiré, merci beaucoup de votre présentation.

**Mme MARIE-CLAUDE AUBIN :**

2950 Ça nous a fait plaisir. Merci.