

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président
 M. MICHEL HAMELIN, commissaire
 M. SIMON LANGELIER, secrétaire analyste

**AUDIENCE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT SUR LE
SITE DES ANCIENS ATELIERS DU CN**

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 15 septembre 2009, 19 h
Sous-sol de l'Église St-Charles
Au 2115, rue Centre

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 15 SEPTEMBRE 2009

| | |
|------------------------|---|
| MOT DU PRÉSIDENT | 1 |
|------------------------|---|

PRÉSENTATION DU PROMOTEUR

| | |
|----------------------------------|---|
| M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE | 4 |
|----------------------------------|---|

| | |
|--------------------------|---|
| M. MICHEL DUFRESNE | 5 |
|--------------------------|---|

PRÉSENTATION DE L'AMT

| | |
|----------------------|----|
| M. DENIS HOULE | 14 |
|----------------------|----|

PRÉSENTATION DE L'ARRONDISSEMENT LE SUD-OUEST

| | |
|-----------------------|----|
| Mme JULIE NADON | 18 |
|-----------------------|----|

PÉRIODE DE QUESTIONS :

| | |
|----------------------|----|
| AMÉLIE RICHARD | 26 |
|----------------------|----|

| | |
|----------------------|----|
| DEREK ROBERTSON..... | 31 |
|----------------------|----|

| | |
|--------------------------|----|
| JEAN-CLAUDE FLEURY | 37 |
|--------------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| PIERRE SÉGUIN..... | 39 |
|--------------------|----|

| | |
|---------------------|----|
| ANNA KRZYNSKY | 46 |
|---------------------|----|

| | |
|----------------------|----|
| MARCEL SÉVIGNY | 48 |
|----------------------|----|

| | |
|-----------------------|----|
| SOPHIE THIEBAUT | 55 |
|-----------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| DONALD NOLET | 59 |
|--------------------|----|

| | |
|---------------------------|----|
| BLANDINE CHARBONNEAU..... | 62 |
|---------------------------|----|

| | |
|-----------------------|----|
| KARINE TRIOLLET | 66 |
|-----------------------|----|

| | |
|------------------------|----|
| PATRICIA TURCOTTE..... | 72 |
|------------------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| NATHACHA ALEXANDROFF | 76 |
|----------------------------|----|

| | |
|---------------------|----|
| PASCAL LEBRUN | 83 |
|---------------------|----|

| | |
|-------------------|----|
| JUDITH CAYER..... | 87 |
|-------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| ANDREW DAWSON..... | 92 |
|--------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| PHILIPPE CÔTÉ..... | 94 |
|--------------------|----|

AJOURNEMENT

MOT DU PRÉSIDENT

LE PRÉSIDENT :

5 Bonsoir, Messieurs, Mesdames! Merci d'être là. Début de la consultation sur le projet de développement du site des anciens ateliers du CN. Je m'appelle André Beauchamp. On m'a demandé de présider la présente commission. Je suis un membre additionnel du Bureau de l'Office de consultation publique de Montréal, je suis un ancien président du Bureau d'audiences publiques sur l'environnement et j'ai donc la belle et difficile tâche de diriger les
10 activités de la présente commission.

Je suis accompagné de monsieur Michel Hamelin. Monsieur Michel Hamelin a été gestionnaire dans le réseau scolaire; il a été conseiller municipal de nombreuses années à Montréal; il a été président de la CUM et il a aussi siégé comme membre de la Commission
15 municipale. Il a maintenant, comme moi, une retraite active. Et, à ma droite, comme analyste et secrétaire de la commission, monsieur Simon Langelier qui a une formation de politologue et qui est, à ses heures, travaillant, doctorant, en train de finir son doctorat en études urbaines.

20 Alors, je rappelle que l'objet du mandat que nous étudions maintenant, c'est vraiment d'analyser l'ensemble d'un projet que vous connaissez bien puisque vous y êtes impliqués depuis un certain temps, et qui est un projet qui, au plan juridique, demande une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, et une modification du Règlement d'urbanisme et de zonage de l'Arrondissement. Et, associée à ce projet, bien sûr, il y a aussi une entente
25 globale sur différents aspects sur lesquels vous avez travaillé longtemps.

Il y a déjà eu une consultation sur l'ensemble du présent projet auquel vous avez participé nombreux. Je n'ai pas pour mandat de refaire ce travail-là, ce travail-là est fait et je n'en discuterai pas, mais ce projet, pardon, ce premier travail a permis d'établir les principes
30 directeurs et les principaux enjeux du projet maintenant sous examen.

La commission que je préside va procéder différemment de la commission antérieure dirigée par madame Roy, parce que nous sommes maintenant – je vais suivre la procédure dite classique du Bureau, qui est assez proche de la procédure du Bureau d'audiences
35 publiques sur l'environnement, donc une consultation en deux temps. Le premier temps qui commence ce soir – ce soir, demain soir, si nécessaire jeudi soir – pour ramasser toute l'information sur le projet, et donc dans lesquelles il y aura un certain nombre d'échanges où vous pourrez venir poser des questions sur l'état actuel du projet et sur les questions qui vous inquiètent.

40

45 Ensuite, quand on aura terminé cette première phase de l'audience, il y aura une deuxième phase consacrée à l'audition de mémoires, dans laquelle vous pourrez revenir devant la commission faire valoir votre point de vue et donner votre opinion sur le projet, sur ce qui devrait être fait ou pas fait, selon vos opinions.

50 Alors, donc, dans ce cadre général, comme nous agissons un peu comme une commission d'enquête, là, ne soyez pas surpris si on se retire, et cetera. C'est pas une question d'indifférence, c'est une question d'être le plus neutre et le plus capable d'écouter et d'entendre tous les commentaires d'où qu'ils viennent et quels qu'ils soient.

55 Donc, ce soir il y aura trois présentations en départ : une présentation de l'ensemble du projet par, ce qu'on peut appeler, le responsable ou le promoteur du projet, si vous voulez, une présentation de l'AMT et une présentation de l'Arrondissement.

60 Je rappelle que le projet, bien sûr, prévoit non seulement des changements réglementaires, mais aussi s'accompagne d'un projet avec trois éléments : un élément qui concerne particulièrement l'AMT sur un atelier de réparations, une zone mixte industrielle et commerciale, et une zone résidentielle avec 850 logements.

65 Donc, le promoteur va faire le point sur son projet. Ensuite, l'AMT va faire le point sur ses intentions jusqu'à maintenant, et l'Arrondissement va exposer un peu sa responsabilité et sa démarche.

70 Après ça, il y aura une pause, une pause santé, et après la pause santé, vous pourrez venir poser des questions, et quand vous poserez des questions, nous vous demandons de vous inscrire au secrétariat, à l'arrière, pour que j'aie l'ordre des interventions. Et vous vous adressez à la commission en formulant votre question et, à ce moment-là, je m'assurerai que vous obteniez réponse à votre question, et on ira chercher le plus d'information possible. Je pense que ça, c'est vraiment la clé du travail dans lequel on est dans cette première partie, de bien connaître les aboutissants, les tenants de l'ensemble d'un projet qui est fort complexe.

UN PARTICIPANT DANS LA SALLE :

75 Monsieur le président, je voudrais avoir un point d'éclaircissement. Vous dites qu'il va y avoir deux présentations? J'ai pas bien compris.

LE PRÉSIDENT :

80 Oui. Ce soir – voulez-vous parler des deux parties de l'audience?

UN PARTICIPANT DANS LA SALLE :

85 Non. Ce soir.

LE PRÉSIDENT :

90 Là, ce soir, on va commencer par trois présentations.

UN PARTICIPANT DANS LA SALLE :

En premier?

95 **LE PRÉSIDENT :**

En premier. Une présentation du promoteur, une présentation de l'AMT, une
présentation de l'Arrondissement. Après ça, pause café. À la pause café, vous pourrez
commencer à vous inscrire, si vous voulez poser des questions, et ensuite, je recevrai les
100 gens qui poseront des questions un après l'autre, comprenez-vous? En vous donnant à
chacun deux questions et en s'assurant qu'il y a réponse à vos questions.

Demain soir, nous recommencerons. Demain soir, nous commencerons à 7 h 30 et
non pas à 7 h. Donc à 19 h 30, parce que dans la paroisse, ici, le mercredi, je pense, il y a
105 une distribution de denrées alimentaires et pour permettre que cette activité-là ait pu avoir
lieu et être terminée, on commencera à 19 h 30.

Demain soir, il y aurait deux autres interventions d'information : une sur les
problèmes de circulation et une sur les problèmes de décontamination du site. Bon. Avec les
110 experts qui ont travaillé dans ces choses-là, là, pour que vous ayez la meilleure information
possible. Ça n'empêche pas que vous puissiez, déjà, ce soir, poser des questions sur ces
questions-là, si demain vous ne pouvez pas venir, mais sachez que demain il y aura un
échange un peu plus substantiel sur la décontamination et la circulation.

115 Si besoin est, s'il y a encore des intervenants qui ont encore des questions en
suspens, nous reviendrons siéger jeudi à 19 h, si nécessaire. C'est correct? Parfait.

Alors, on va commencer tout de suite. Là, j'ai une colonne devant moi, alors je ne
sais pas lequel est lequel. Alors, est-ce que le chargé de mission peut s'identifier et
120 présenter ses deux collègues, s'il vous plaît, et ensuite faire votre exposé?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

125 Bonsoir. Mon nom est Pierre-Jacques Lefavre. Je suis vice-président au développement pour Groupe Mach, représentant le promoteur pour l'ensemble de la propriété.

130 À ma droite, Maurice Gareau, vice-président de chez Samcon, le promoteur associé à nous pour la portion de développement résidentiel. À ma gauche, Michel Dufresne, qui est notre consultant commun pour l'ensemble de la propriété, qui va faire l'exposé de l'ensemble du développement et tous les facteurs qui ont mené à la réalisation de la présentation de ce soir.

135 Avant de tomber dans la présentation officielle, je voudrais juste remettre en contexte notre position aujourd'hui.

140 Depuis septembre 2008, il y a eu, avec l'Office, une préconsultation avec plusieurs intervenants du milieu, que ça soit social, que ça soit économique, que ça soit municipal, gouvernemental et avec le promoteur, des tables qui ont servi à élaborer le rapport qui a été déposé au mois de mars et qui, aujourd'hui, de par la résolution du Comité exécutif a donné le mandat à l'Office de nous écouter et de vous écouter.

145 Donc, depuis mars, on a pris connaissance du rapport de l'Office et, avec la Ville, au niveau des normes de zonage, au niveau des usages, des densités, des ratios de stationnement, des protocoles d'entente que la Ville va vous exposer plus tard, les ratios d'espaces verts – je vais laisser Julie exposer tout le volet municipal – il y a eu des rencontres avec Bâtir son quartier, il y a eu le résultat de l'étude patrimoniale qui a été complétée, il y a eu l'étude archéologique qui a été complétée également. Il y a eu des mises à jour et des raffinements au niveau environnemental en collaboration avec la Ville au
150 niveau de la gestion des infrastructures municipales qui devront être implantées sous le réseau routier, au niveau environnemental au niveau des espaces verts, au niveau environnemental au niveau des terrains qui vont être dédiés à du logement social. Il y a eu une poursuite des discussions avec l'Agence métropolitaine de transport sur la collaboration, l'accessibilité et la mixité des usages avec nous.

155 Il y a eu des discussions avec la Fonderie Darling, qui est un intervenant au niveau social, culturel, qui a démontré un intérêt vif pour un de nos bâtiments, dont on a écouté et qu'eux, par la suite, ont rencontré plusieurs intervenants sociaux pour essayer d'être le plus mobilisateurs et rassembleurs à ce niveau-là. Il y a eu ensuite des discussions avec le CPE
160 local pour une garderie. Il y a eu du raffinement avec Samcon au niveau de la trame résidentielle, densité et aménagement. Il y a eu des discussions avec RESO au niveau d'une entente, une collaboration au niveau du partenariat possible au niveau de la création d'emploi.

Donc, ce qui est présenté aujourd'hui c'est le cumul de tout ça.

165

M. MICHEL DUFRESNE :

Oui. Bonsoir. J'imagine que vous m'entendez assez bien? Donc, je vais vous présenter des limites de propriété, pour les gens qui sont peut-être moins familiers avec le site des anciens ateliers du CN, je vais faire une description du projet.

170

L'emphase est mise principalement sur la portion résidentielle, mais on va également parler du secteur industriel et commercial qui demeure la propriété du Groupe Mach et il y a un représentant, ici, du groupe de l'AMT, qui va parler des projets de l'AMT pour la partie nord. Et on va également conclure avec l'approche de développement durable qui a fait partie de tout le processus de conception dès le début du projet, pour, enfin, conclure la présentation.

175

Alors, pour les gens qui connaissent moins le site, le site a 33 hectares. Pour les fins des ententes et des différents usages qui seront sur le site, le site sera divisé en trois portions. Donc, c'est la totalité du site qui représente 33 hectares. Donc, la portion nord fait l'objet pour le moment d'une réserve foncière pour les fins de l'AMT. Et, encore une fois, je vais laisser le soin au responsable de vous présenter le projet qui est prévu par l'AMT pour cette portion-là.

180

185

La portion centrale va demeurer la propriété du Groupe Mach et, actuellement et dans le futur, sera développée à des fins commerciales et industrielles pour de la nouvelle entreprise dans ce secteur-là. Donc, le maintien d'emplois et d'une vocation industrielle, commerciale dans le secteur et la partie sud qui serait, qui est une partie non construite actuellement et qui va faire l'objet d'un développement résidentiel qui représente 6.5 hectares.

190

Alors, je présente rapidement les différentes affectations, mais je laisse le soin à l'Arrondissement d'expliquer le projet de règlement et les changements qui vont se faire au niveau du Plan d'urbanisme et de la réglementation d'urbanisme dans le cadre de ce processus. Mais dans la partie nord, donc, et qui est la partie au nord et la partie centrale, il y a toujours une vocation industrielle et commerciale qui sera maintenue.

195

Pour desservir ce secteur-là au niveau de la circulation, deux accès seront aménagés : un accès dans la partie ouest via la rue de la Congrégation et Sébastopol et un autre accès sera fait également par le biais de la rue Marc-Cantin, qui est la rue qui se trouve dans le Technoparc près du fleuve, en quelque sorte.

200

205 Donc, ces deux accès-là seront aménagés pour bien desservir le secteur industriel et commercial, et pour faire en sorte d'éliminer tous les camions qui, actuellement, transitent dans le secteur résidentiel de Pointe-Saint-Charles.

210 Pour desservir le secteur résidentiel, on va tout simplement prolonger les rues résidentielles dans la partie ouest vers l'est, et il y aura un système de bouclage pour bien desservir ce secteur-là. À long terme, il y a un accès qui pourrait être projeté pour faire en sorte que le quartier résidentiel pourra avoir un accès vers le secteur de la rue Marc-Cantin, entre autres parce que le projet de Société du Havre prévoit de se réapproprier les berges et donner un accès public aux berges du fleuve en bordure du Technoparc. Donc, cet accès-là, il y a une servitude qui va être engagée pour faire en sorte qu'on maintient un accès, soit

215 véhiculaire ou soit un accès pour des fins de piste cyclable vers le secteur du Technoparc ou, plus précisément, vers les abords du fleuve.

220 On voit ici le site, à votre gauche, on voit le projet Bourgeois. L'ensemble du secteur résidentiel sera développé par le Groupe Samcon. Il y a déjà une portion qui est exclue de la présente consultation, qui fait l'objet d'un projet de développement qui est en cours – certains d'entre vous qui connaissez le secteur ont pu voir qu'il y a une première phase de construite sur la rue LeBer. Donc, c'est un projet de 180 unités, qui essentiellement... 108 unités, excusez-moi, et qui prévoit essentiellement des formules plex de trois étages et demi, donc qui sont des typologies qui sont compatibles au secteur adjacent qui est le secteur de

225 Pointe-Saint-Charles.

230 Les rues, on a eu une approche fort simple de poursuivre les rues du quartier vers l'est et déboucler à l'extrémité est du secteur. Donc, en jaune, c'est les rues à sens unique telles qu'elles existent actuellement. En bleu, ça sera le maintien de la rue à double sens, entre autres, la rue LeBer.

235 Le réseau cyclable va également être prolongé. Donc, il y aura une piste cyclable en chaussées désignées qui sont déjà prévues sur deux rues dans les deux directions et il y a également l'aménagement d'une piste multifonctionnelle qui va venir boucler les secteurs. Et on voit que dans la partie nord, le tiret bleu, il y aurait éventuellement la possibilité de prolonger la piste cyclable pour donner accès aux berges du fleuve, mais on s'entend que c'est un projet à plus long terme, mais il y a une emprise qui va être préservée à cette fin-là.

240 On était très préoccupé par des mesures d'apaisements de la circulation. Alors, différentes mesures vont être apportées; entre autres, les rues existantes dans la partie ouest, la plupart des chaussées ont plus de 11 à 12 mètres de large. Dans le cadre du nouveau projet, toutes les chaussées seront à 9 mètres, donc une réduction assez importante pour éviter que ça soit des pistes de course.

245 Il y a également à l'entrée à partir de LeBer, il va y avoir des réductions de chaussées pour faire en sorte qu'on puisse bien indiquer aux gens qu'ils rentrent dans un quartier résidentiel et qu'on doit ralentir la circulation.

250 Il y a également une plantation d'arbres assez généreuse qui va être faite tout le long, à l'intérieur des emprises publiques. Donc, beaucoup d'arbres. On veut également verdir parce que c'est un secteur où il y a aucune verdure, dans le secteur industriel, actuellement.

255 Alors, au niveau des typologies d'habitation, je pense qu'on a cherché à avoir des typologies qui se rapprochent beaucoup des quartiers avoisinants. Donc, ce qu'on voit en jaune pâle, si vous voulez – je ne sais pas si vous voyez le même jaune, mais en tout cas, en jaune pâle, c'est des formules plex. Donc, c'est des bâtiments de trois, quatre étages qu'on retrouve un peu partout dans toutes les rues, que ce soit de Congrégation ou les rues avoisinantes, LeBer, et cetera.

260 Les bâtiments plutôt orangés, rouges, c'est des bâtiments multifamiliaux de huit étages qui sont de part et d'autre du parc de quartier qui va être aménagé. Donc, c'est uniquement dans ce secteur-là qu'on va retrouver des bâtiments de plus grande hauteur, de huit étages, et qui constituent seulement qu'à peu près 28% de la totalité des logements.

265 Donc, sur l'ensemble de ce secteur-là, on parle d'un projet de plus de 850 logements, dont 72 % sont des logements de types plex et 28 % qui sont des logements multifamiliaux, qui sont les deux bâtiments que je vous ai présentés de part et d'autre.

270 Je reviendrai sur les logements sociocommunautaires plus tard. Ah! Plus tard. C'est plus tard. Alors, donc il y a une entente qui a été prise avec le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier et, conformément à la politique municipale, il y a 25 % des logements de l'ensemble du projet qui seront à des fins sociocommunautaires. Donc, on parle de près de 210 unités, donc qui représentent 25 % de la totalité des unités.

275 Donc, on voit qu'il y a un bâtiment multifamilial qui est prévu à des fins sociocommunautaires et il y a également des logements plex qui sont davantage des logements pour familles. Et donc, c'est le groupe Bâtir son quartier qui va définir le programme, qui va définir le projet à l'intérieur, je vous dirais, du 25 % qui a été entendu.
280 Donc, ce qu'on voit dans la couleur un peu fuchsia, c'est tous les terrains qui seront dédiés à des fins sociocommunautaires.

285 Il y a également un pôle multifonctionnel qui a été planifié. Je vous dirais que – et Pierre-Jacques vous a mentionné tantôt qu'il y a eu des ateliers de faits en amont des consultations et, entre autres, dans les ateliers, on a mentionné la nécessité de conserver la majorité des bâtiments industriels. Le bâtiment qu'on dit le bâtiment des magasins – j'allais

pointer ici, mais je ne pense pas que je peux pointer là. Oups! Excusez-moi. O.K., donc le bâtiment ici qui est écrit « Îlot A. »

290 Alors, ce bâtiment-là, initialement, le promoteur avait prévu le démolir et il y a eu
plusieurs rencontres avec différents groupes dont, entre autres, le groupe de la Fonderie qui
nous a fait une proposition pour développer ce bâtiment-là pour des fins d'ateliers d'artistes.
Donc, on va entre autres retrouver dans ce secteur-là... Donc, le bâtiment est conservé en
295 totalité. Ce bâtiment-là va être multifonctionnel et va pouvoir accueillir différents usages dont,
entre autres, des ateliers d'artistes.

 Il y a également une Place du marché qui est prévue à proximité du bâtiment
administratif qui est juste ici, qui est le bâtiment administratif du complexe. Alors, on a prévu
un parc, ici, qui est une place publique, qui est, dans le fond, le parvis de ce grand bâtiment
300 là et qui va devenir un des parcs qui va être cédé à des fins publiques à l'Arrondissement.

 Alors, ce secteur-là, on veut en faire un pôle, une porte d'entrée du projet où on va
retrouver le marché public, la possibilité d'avoir quelques commerces d'appoint, les ateliers
d'artistes et, entre autres, on propose qu'il y ait des stationnements CommunAuto et il y
305 aurait également le projet de vélos libres, donc BIXI. Donc, on pourrait prévoir, à même le
parc et dans différents points de ce projet-là, mais entre autres dans ce parc-là, des secteurs
à vélo.

 Alors, on voit un petit peu comment est organisé le bâtiment. Évidemment, c'est des
310 documents préliminaires, mais on voit qu'il y a une portion du document sur les deux étages
pour être pour des fins commerciales, sociocommunautaires. On a déjà suggéré
l'aménagement d'une garderie. On parle quand même de 850 nouvelles familles dans le
secteur. Et toute la partie en bleu sur les deux étages serait, entre autres, des ateliers pour
artistes. Un peu, pour les gens qui connaissent le projet dans le Faubourg des Récollets de
315 la Fonderie, ça serait un peu la même approche au niveau des aménagements.

 On voit, à votre gauche ou plutôt à droite de l'image, des photos de l'intérieur des
bâtiments. Alors, vous comprenez que l'engouement des gens de la Fonderie pour
conserver ce bâtiment-là était légitime. Je pense qu'il y a un effort qui est fait en ce sens là
320 par le promoteur.

 Au niveau des parcs, donc on a trois grands parcs qui vont être planifiés. La totalité
des parcs fait 11 % de l'ensemble du terrain. Certains parcs seront avec des équipements de
jeu pour les jeunes familles, les jeunes enfants. D'autres parcs, tels que celui que je vous ai
325 mentionné précédemment, qui serait plus un parc un peu plus en dur pour faire une Place du
marché, et il y a également un quatrième parc qui ne fait pas partie du 11 %, qui est le parc
qui est proposé par le promoteur en échange du parc de la Congrégation qui serait modifié
pour permettre l'accès des camions près de Sébastopol.

330 Donc, à titre d'exemple, c'est à peu près deux fois la superficie qui est offerte et qui sera aménagée par le promoteur, en jardin, pour compenser la perte d'une portion du parc qui s'appelle de la Congrégation, je pense? Qui doit être réaménagé ou du moins déplacé pour faire place à l'accès de camions.

335 Je vous ai pas mal donné les statistiques, mais je vous dirais qu'en gros, le projet, sur les 6.5 hectares, on a plus de 11 % à des fins de parc. Il y a 16 % de rues, ce qui est assez bas. Je vais vous dire qu'initialement, dans les premières séries d'ateliers, on avait plus de 22 % de rues, donc dans le réaménagement on a réussi à réduire les surfaces non végétales au profit de surfaces de cours, et cetera. Et on va avoir, à terme, autour de 850 logements, dont 25 % qui seront à des fins communautaires.

340 Je voulais également vous entretenir... avec le promoteur, on a continué à travailler sur le projet. Le Groupe Mach va demeurer propriétaire du terrain qui est présenté sur la diapositive, qui est la partie qui va avoir la nouvelle vocation sociocommunitaire. Le Groupe Mach souhaite en faire un parc d'entreprise de qualité, et on s'était donné, comme
345 consultant et avec le promoteur, toute une série d'approches au niveau de la conservation et de la mise en valeur de ce secteur-là.

 On voit, à votre droite, les différents bâtiments qui existent sur le site, dont le bâtiment administratif, les structures d'acier et autres. C'est un secteur qui représente plus de 3.4
350 hectares et qui est la première phase d'aménagement de cette portion-là du secteur industriel.

 Alors, ce qui est envisagé c'est, entre autres, la conservation et la réutilisation de l'ensemble des immeubles qui sont sur le site. Il y a déjà des bâtiments qui ont fait l'objet de
355 rénovation. Il y a une entente, prochainement, avec les gens de la Fonderie afin de recycler et rendre appropriable le bâtiment des magasins, qu'on appelle, et les autres bâtiments également seront recyclés, afin d'accueillir de nouvelles entreprises qui constituent des emplois locaux dans le secteur.

360 On va également mettre en valeur l'ensemble des témoins du secteur; parce que ça, ça a ressorti beaucoup dans l'étude patrimoniale, l'importance des structures d'acier, les ponts roulants, les tours d'eau. Donc, l'ensemble de ces équipements-là sera conservé, restauré et mis en lumière, parce qu'on trouve que c'est un témoin important de toute une
365 époque industrielle importante de Montréal et du quartier de Pointe-Saint-Charles et du Sud-Ouest.

 Il y a également toute une approche de gestion des sols contaminés, qui seront partie prenante dans les aménagements. Il y a une gestion des eaux pluviales avec une gestion par fossé de rétention et plantation qui va être faite. Il y a un verdissement du site. À
370 ce sujet... actuellement, le site, et je peux peut-être revenir sur le précédent, il y a zéro.

100 % de cette partie du site là est en asphalte, est en gravelle. Il n'y aucune végétation sur l'ensemble du site. Avec le projet qui est proposé, 30 % de la surface non construite sera verdie et plantée.

375 Donc, c'est un des secteurs où il y a des îlots de chaleur très importants à Montréal. Donc, c'est la contribution, je vous dirais dans le cadre de ce projet-là et du promoteur, à verdir et faire en sorte de réduire un petit peu l'empreinte de chaleur qu'on a dans certains secteurs de Montréal.

380 On va également prévoir des aménagements d'aires de jeux, des supports à vélo pour les employés, parce que les employés qui sont déjà sur place ont déjà demandé à ce qu'il y ait des tables de pique-nique, qu'il y ait des aires de jeux, qu'il y ait des supports à vélo, parce que c'est des gens qui sortent le midi, qui font des activités, qui veulent de temps en temps aller à l'extérieur, donc il y a une série d'aménagements qui vont être faits.

385 Donc, je ne passerai pas trop de temps, mais je veux juste pointer quelques éléments. Donc, actuellement, l'entrée est ici. Il n'y a qu'un petit bâtiment qui sera démolit, qui est un bâtiment qui a été construit dans les années 50, 60, je crois – tu me corrigeras – qui n'a pas d'intérêt au niveau patrimonial ou architectural. Il y a uniquement un poste d'accueil
390 qui va être aménagé ici. Le bâtiment administratif est remis dans son jardin plutôt qu'être entouré de stationnements et d'asphalte, actuellement. Tous les stationnements sont gérés et intégrés dans un îlot de stationnements avec des fosses de drainage pour la rétention pluviale du secteur, et toutes les structures qui sont présentes – je vais vous montrer des photos tantôt – seront mises en lumière parce que c'est un élément signalétique très
395 important pour le projet, sans compter le réseau piéton pour les employés ou les visiteurs qui vont pouvoir circuler sur le site avec un certain niveau de sécurité.

400 Donc, on voit que ce secteur-là va vraiment bénéficier d'investissements importants pour donner une signature particulière, pour avoir un parc d'entreprises qui est, je vous dirais, de qualité et pour aller chercher des nouveaux locataires qui sont à la recherche un peu de ce type de projet là.

405 Alors, on voit un peu les possibilités. Évidemment, c'est des références, mais on voit les structures qui sont existantes, qui seront entièrement conservées. C'est un exemple de mise en lumière qu'on voit actuellement dans le Vieux-Port de Montréal, mais c'est le même genre d'approche. Il y aura des talus qui nous permettent d'aménager le sol pour en faire soit des fossés de rétention ou faire des aires d'entreposage pour la gestion des sols. Et on voit ici un exemple de fossé de rétention qui serait fait en bordure des stationnements pour éviter qu'on ait que des surfaces pavées.

410

On voit des exemples aussi de supports à vélo qui seront aménagés, des bancs, une signalisation particulière pour bien identifier le projet et les différents locataires sur le site.

415 Le dernier point – j'en ai pour quelques minutes encore. On a eu dans les ateliers beaucoup, beaucoup de préoccupations par rapport à la proximité des opérations ferroviaires qui vont toujours demeurer en place. Donc, compte tenu qu'il y a un bâtiment qui va rester ici, donc ce bâtiment-là qui a deux étages fait un peu l'objet d'écran au niveau de certaines activités qu'il pourrait y avoir dans le parc industriel.

420 Pour la portion, ici, donc la portion nord et la portion est, ce qu'on a prévu, c'est l'aménagement de talus paysagés qui vont être aménagés pour faire en sorte de réduire l'impact des bruits, l'impact sonore, et dans certains cas permettent un accès en surplomb pour avoir des vues.

425 Alors, à titre d'exemple, pour la partie nord, ce serait des aménagements qu'on monte, qui pourraient être faits dans le parc industriel, qui permettraient – par exemple, le secteur qu'on voit ici, c'est l'aménagement de talus qu'a opté la Ville de Boucherville dans son nouveau secteur central pour emmagasiner des sols qu'elle avait en trop, et on voit que ça crée un paysage, une forme de land art, excusez l'anglicisme, mais d'intervention un peu 430 artistique qui peut être très intéressante au niveau d'un paysage industriel.

Le réservoir qui existe, qui va être conservé et qui pourrait être mis en lumière, parce que c'est un élément signal très, très fort dans le projet.

435 Et, finalement, la digue. Alors, ce qu'on veut faire c'est que ce qu'on voit, la ligne en rouge, c'est l'ancienne digue qui existait et tout ce qui est au-delà de cette digue, c'est-à-dire tout ce secteur-là qui est le Technoparc, ça a été remblayé au fil des ans. Donc, ce qu'on veut faire – et la limite du projet résidentiel est ici – donc ce qu'on veut faire, c'est évoquer cette digue-là par le biais d'un remblai et faire en sorte qu'on crée un promontoire pour que 440 les gens puissent être en surplomb et avoir quelques contacts visuels avec l'environnement immédiat.

Alors, tout en bordure de ce secteur-là sera aménagé un talus paysager – je vais peut-être passer à l'autre, parce que les coupes vous permettent un petit peu plus de 445 visualiser. Donc, en bordure du quartier est sera aménagé un talus avec un promontoire qui sera une piste multifonctionnelle, et dans la partie en contrebas, c'est un ensemble de jardins communautaires qui seront aménagés et qui seront dédiés pour les résidents du quartier, autant Pointe-Saint-Charles que les nouveaux résidents avoisinants.

450 Donc, toute cette partie-là ne fait pas partie du 11 % de parcs, c'est un 12 % supplémentaire qui s'ajoute au patrimoine de parcs de ce secteur-là, et qui fera l'objet d'une servitude en faveur de l'Arrondissement, et c'est l'Arrondissement qui va gérer, dans le fond,

les jardins communautaires, gérer la piste cyclable. L'entente, Julie vous parlera plus en détail de cette entente-là.

455

Donc, on voit un peu tout l'aménagement, la piste cyclable, les jardins communautaires qu'on va retrouver dans le contrebas, qui va être juste en vis-à-vis le quartier résidentiel projeté.

460

Je n'irai pas trop loin dans l'approche au niveau du LEED, je voudrais simplement vous dire que dès le début de la conception du plan, on a suivi l'ensemble des critères de l'approche LEED ND, qu'on dit Neighbourhood Development, le développement de quartier, selon trois termes qui sont : l'efficacité de l'emplacement, la densité, convivialité, l'économie des ressources naturelles.

465

Je passerai peut-être rapidement au plus important. Dans le cas de ces trois thèmes-là, et ce qu'on a essayé de faire, c'est qu'on a fait comme une espèce de vigilance pour s'assurer que chaque intervention réponde à ces critères-là. Alors, par rapport à l'efficacité de l'emplacement, on a implanté des habitations à moins de 800 mètres de marche d'une école publique, on poursuit les rues de quartier, on fait des accès conviviaux aux espaces verts, on se réapproprie les fiches industrielles en milieu urbain, puis on confine ou enlève les sols contaminés de manière sécuritaire.

470

Au niveau de la densité, convivialité, intégration urbaine, on crée un réseau de liens piétonniers et cyclables, on construit au moins 2 000 mètres carrés d'espaces verts – on en a 7 500, sans compter l'équivalent qui est pour la digue –, et on va voir différents types de logements qui seront offerts pour les différentes populations. Et on va également encourager la participation de la communauté au projet.

475

Je vous dirais que dans le cas de ce processus-là, ça a été, quant à moi, exemplaire. Il y a eu des ateliers en amont qui ont été menés par l'Office de consultation publique, il y a eu également tous les intrants des différents groupes sociocommunautaires du quartier, et il y a encore toute une série de documents qui vous sont distribués à l'entrée, qui reflètent bien la participation qu'ils ont eue dans ce projet-là.

480

485

Et, également dans l'entente avec la Ville, il y a un comité qui va être mis en place, de suivi du projet, puis ça fait partie de l'entente, mais je ne veux pas enlever tous les scoops à Julie, mais ça fait partie des ententes pour s'assurer que tout au long du processus du projet, il y ait des gens qui soient là puis qui puissent suivre le projet de proche.

490

En résumé, et je conclus, le projet va amener 850 nouveaux ménages dans le quartier, dont 25 % de ces logements-là sont des logements sociocommunautaires et qui ont fait l'objet d'une entente avec Bâtir son quartier. 15 % à 25 % des unités seront des logements abordables, et monsieur Gareau pourrait vous dire : « On va même en faire plus,

495 je suis sûr », mais ça fait partie un peu des objectifs. C'est un client qui produit des unités qui
ont un très bon rapport qualité-prix dans le marché actuel de l'habitation à Montréal. Et c'est
des logements, dans les types plex, qui conviennent bien à la famille, parce que c'est
souvent des logements traversants, deux chambres à coucher, accès à une cour, entrée de
500 plain-pied sur la rue, et cetera. Donc, c'est toute une série de critères que souvent les jeunes
familles recherchent dans un nouveau lieu de résidence quand on est en famille et qu'on
prévoit avoir des enfants.

On va également générer toute une demande de services, soit sur Wellington ou soit
d'autres services d'appoint qui pourraient s'intégrer dans ce que je vous ai montré, le pôle
505 multifonctionnel.

Enfin, globalement on va avoir 23 % du site qui sera à des fins de parcs, 11 % qui est
des parcs publics qui seront cédés à la Ville et 12 %, qui est le talus, la digue que je vous ai
montrée, qui seront aménagés et qui feront l'objet d'une servitude et d'accès public avec
510 jardins communautaires et pistes multifonctionnelles.

Enfin, il y aura un pôle multifonctionnel, et on est heureux de savoir que ce pôle-là va
se concrétiser par le maintien d'un bâtiment patrimonial, l'avenue d'ateliers d'artistes et, qui
sait, peut-être une garderie et peut-être quelques commerces.

515 Je vous remercie beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

520 Merci. Monsieur Lefavre, est-ce qu'il y a une troisième intervention de monsieur
Samcon? Non? Merci. C'était un défi de rentrer dans le temps, je pensais que la troisième
personne parlerait, mais vous êtes entrés dans le temps. Merci beaucoup.

UN PARTICIPANT DANS LA SALLE :

525 Monsieur le président, je vois que tous les panneaux qui sont présentés sont
intéressants.

LE PRÉSIDENT :

530 Tout à fait. Et, tout ça va vous être remis. À partir de ce soir, ils vont nous donner la
chose et ça va être mis sur le site.

UN PARTICIPANT DANS LA SALLE :

535 On pourra avoir ça?

LE PRÉSIDENT :

Vous allez l'avoir à partir de demain. Laissez-nous finir...

540

UN PARTICIPANT DANS LA SALLE :

À partir de demain, on pourra avoir les papiers?

545

LE PRÉSIDENT :

Oui, oui, tout à fait. Tout à fait. Et vous allez pouvoir poser des questions. Vous avez vu l'ensemble de l'exposé, ça va susciter des tas de questions et on va les prendre une par une.

550

Alors, Monsieur Houle de l'AMT. Bonsoir.

M. DENIS HOULE :

Bonsoir, Messieurs les commissaires, Messieurs les promoteurs, gens de l'Arrondissement. Alors, je suis Denis Houle, je suis directeur du projet des centres d'entretien à l'Agence métropolitaine de transport. Je dirais que, moi, je vais vous faire une courte présentation. Je n'ai pas de présentation visuelle. Nous, notre intention ce soir c'est surtout, peut-être un bref rappel du projet en général en termes de vocation, l'état d'avancement depuis les dernières discussions du printemps 2009 et, aussi, nos commentaires et supports à la démarche en cours.

555

560

Alors, en fait, le projet des centres d'entretien à l'Agence, c'est un des éléments déterminants pour assurer la fiabilité du service et l'opération du réseau de trains de banlieue. L'Agence, en fait, doit gérer actuellement un succès dans l'achalandage des trains, et qui se confirme par l'ajout de matériel roulant, l'augmentation du service, et tout ça se joue dans un contexte où nos fournisseurs de service actuel, le CN et le CP, délaissent l'entreprise de l'entretien du matériel roulant/passagers. Et l'Agence, donc cherche depuis environ deux, trois ans, des alternatives au niveau de son service d'entretien. Et le niveau d'avancement du projet en général, actuellement, c'est que l'Agence privilégie deux emplacements, deux centres d'entretien : un centre d'entretien relié aux trains qui circulent sur le réseau CN à destination de la Gare Centrale et un autre centre d'entretien pour les trains qui vont à la Gare Lucien-L'Allier et qui circulent sur le réseau CP, pour plusieurs raisons de logistique, de fonctionnalité et d'opération.

565

570

575

Alors, le site qui est retenu, et c'est la raison de la présence de l'Agence ici ce soir, le site qui est retenu pour les trains qui circulent sur le réseau CN, c'est une partie des anciens ateliers du CN à Pointe-Saint-Charles. Et ce site-là, évidemment, c'est lui qui a rempli le mieux les objectifs de l'Agence par la proximité de la Gare Centrale, qui est à 1.8 kilomètre, les connexions directes avec le réseau CN à plusieurs endroits, la dimension du terrain aussi, je dirais, et sa configuration. On a aussi réalisé que le site, l'activité qui est prévue par l'AMT est en conformité avec l'encadrement réglementaire, avec le Plan d'urbanisme, avec la réglementation de zonage, donc c'est un élément très important pour nous.

On a aussi réalisé que – en fait, c'est un projet que nous on a identifié il y a environ un an, un an et demi, sur lequel le promoteur Mach avait déjà commencé à travailler une vision de redéveloppement, et que le projet de l'Agence aussi s'inscrivait dans les objectifs de redéveloppement du site, en confirmant, je dirais, le retour de la vocation ferroviaire. Autre élément, aussi, qui est important pour nous était, bon, l'aspect environnemental a été regardé au niveau des sols et l'Agence va agir en continuité d'usage, dans le fond, par rapport aux activités historiques, sur le site.

Pour faire un peu ce qu'on appelle, nous, la programmation du site, en fait les activités que l'Agence veut inscrire sur le site, ça va devenir le centre d'entretien pour les lignes Deux-Montagnes, la ligne Deux-Montagnes, la ligne du Mont-Saint-Hilaire, le futur train de l'Est va être entretenu à cet endroit-là, et on pense déplacer la ligne qui est en provenance de Saint-Jérôme, qui va à la Gare Lucien-L'Allier, la déplacer éventuellement vers la Gare Centrale, en la faisant passer par le tunnel du mont Royal, et on se retrouve à ce moment-là... on va entretenir, à Pointe-Saint-Charles, la majorité de la flotte de l'Agence. Ça va être le plus gros des deux centres.

On a besoin de 13 voies de garage de jour, parce que le site va servir d'abord à garer les trains, à stationner les trains dans la journée entre les heures de pointe. On va aussi privilégier, on favorise la construction d'ateliers d'entretien pour nos trains et dont la forme est en... actuellement, nous, on mène des études de faisabilité techniques pour tout ce qui est des installations pour les équipements de l'Agence, et on sait qu'on aura besoin d'un atelier d'inspection, qu'on appelle, qui permet de recevoir un train, une rame complète sans la démonter, et donc de faire un maximum d'interventions, d'inspections et d'entretien sur le train durant la journée et un atelier de réparations majeures où les unités qui ont besoin de plus d'interventions sont détachées et réparées individuellement.

On parle d'à peu près 16 000 mètres carrés d'ateliers, de plancher, pour ce qui est des futurs ateliers, et on projette environ 150 emplois permanents dans le centre d'entretien à l'ouverture. À l'ouverture qu'on prévoit en 2013, environ.

620 L'état d'avancement du projet c'est... comme je vous disais, nous, l'Agence, bon, elle a commencé par identifier le site et elle a mené diverses analyses de faisabilité. Nous avons participé à l'exercice de concertation de l'automne dernier qui s'est déroulé jusqu'au printemps et, nous, on a senti un accueil positif à la vocation du site en ce qui concerne le retour d'activités ferroviaires et l'entretien du matériel roulant. On a noté l'intérêt de gérer les interfaces, dans le fond, avec le futur quartier et les projets avoisinants.

625 Ce qu'on doit souligner c'est que l'avancement du projet comme tel, nous, on en est actuellement à l'étape de compléter notre faisabilité technique, mais aussi de cheminer le projet auprès des autorités provinciales pour l'approbation du financement. Donc, depuis le printemps il y a eu beaucoup de travail là-dessus. On a développé donc des dossiers d'affaires et on a analysé diverses formes de réalisation et de modèles d'affaires, donc qui est maintenant une obligation dans la politique de gouvernance des grands projets publics, pour assurer que des meilleurs choix sont pris en termes de construction et de gestion. 630 Alors, beaucoup du travail de l'Agence, dans les derniers mois, a porté là-dessus.

Le dossier d'affaires est déposé à Québec et devra cheminer au Conseil du trésor avant de cheminer au ministère des Transports pour financement.

635 On a aussi beaucoup travaillé sur l'aspect contrôle du site, acquisition du site. On avait entrepris une démarche de réserve foncière qui s'est traduite, au début de l'année, par une démarche d'avis d'expropriation, mais on maintient le dialogue et les discussions avec le propriétaire et également avec l'entreprise occupante. Il y a un locataire sur la partie du site qui intéresse l'Agence. Donc, beaucoup de discussions, idéalement pour conserver le locataire occupant qui est aussi dans le monde de l'entretien du matériel roulant et qui 640 pourrait avoir un rôle à jouer dans le développement de cette vocation-là dans le secteur.

Bon. Il y a eu beaucoup de travail technique aussi sur les accès aux sites. C'est de longues discussions avec le CN, peut-être avec Via Rail, pour emprunter des corridors existants pour accéder au site. Même la question de l'alimentation électrique, étant donné 645 que les trains qui vont se rendre à Pointe-Saint-Charles sont tous les trains, soit les trains électriques de la ligne Deux-Montagnes ou les futures locomotives bimodes que l'Agence a commandées à Bombardier cet automne. Les trains pourront être mus à l'électricité et ça, ça suppose une demande électrique importante, et on a démarré les discussions avec Hydro-Québec pour être capable de raccorder le site au réseau Hydro-Québec. 650

En fait, bon, les prochaines étapes, nous... je vous dirais que, d'abord, on a pris connaissance des documents qui vous sont soumis pour consultation et la démarche, et c'est cohérent, je dirais, avec les discussions qu'il y a eues cet automne et au printemps. Je 655 dirais que le projet de l'Agence dans son état actuel, qui reste préliminaire, c'est fondamentalement compatible, je dirais, avec les propositions de changement de zonage qui

sont sur la table, qui entraîneraient, d'après ce que je comprends, certaines modifications au Plan d'urbanisme aussi.

660 Sur ce plan-là, l'Agence suggérerait peut-être une certaine bonification à la modification du Plan d'urbanisme, qui est d'inclure le territoire visé par l'Agence aux zones de grandes emprises de transport, comme le site voisin du CN ou les ateliers de Via Rail. C'est une proposition qu'on amène dans le cadre du processus actuel.

665 On a aussi pris connaissance du projet d'Accord de développement qui est sur la table et disons que la lecture des différentes préoccupations et considérations dans l'Accord de développement sont aussi compatibles avec les objectifs de l'Agence. Alors, les questions de désenclavement pour bonifier l'accès par Wellington, c'est quelque chose qui serait aussi, je pense, bénéfique au projet de l'Agence.

670 L'idée d'utiliser Marc-Cantin pour la circulation de camionnage, et en particulier, je dirais, lors du chantier, l'Agence aussi prend note de cette possibilité-là. Tous les efforts pour mettre en valeur, je dirais, les structures existantes sur le site en termes de patrimoine ou, effectivement, des vestiges d'éléments structuraux industriels, c'est quelque chose à laquelle on adhère. On a pris connaissance donc, du potentiel archéologique dans le cadre de la documentation qui a été mise en ligne par l'Office et c'est aussi quelque chose que l'Agence va gérer.

675 Au niveau de l'environnement, gestion des sols. Bon, l'Agence, je pense, se trouve à bénéficier de la continuité d'usage, mais va, évidemment, gérer tous les sols qu'elle va devoir excaver par ses propres constructions, et des solutions similaires à ce qui vous a été proposé, de confinement in situ, sont des façons de faire qu'on va considérer.

680 Et il y avait des considérations, carrément, où l'Agence est identifiée comme intervenant. Donc, le programme Allégo avec Voyagez Futé et, évidemment, le Groupe Mach ainsi que les futurs... dans le fond, le projet de l'Agence lui-même vont être encouragés et bienvenus à s'intégrer au programme.

685 Alors, moi, je dirais donc que quant aux prochaines étapes pour ce qui est du projet de l'Agence, ce que nous on pense, suite à l'accord de principe des autorités gouvernementales à Québec en termes de financement, on va pouvoir travailler sur nos plans et devis préliminaires, donc élaborer davantage le concept du projet, mener toute la batterie d'études d'impact requises, et probablement au début de l'année 2010, être en mesure de présenter à l'Arrondissement un projet qui aura pris forme, et l'Agence va se faire un plaisir, comme dans tous ses grands projets, de mener une consultation publique, que ce soit en vertu de l'encadrement réglementaire ou de son propre chef, disons que l'Agence le fait toujours avec plaisir.

700 On pense à un début de chantier, en fait à titre de calendrier général, début des travaux à l'automne 2010, peut-être pour les premiers travaux de préparation du site, et pour ce qui est des ateliers, plutôt au début de 2011. On pense que c'est un projet qui va durer entre deux ans et demi et trois ans de construction.

705 Alors, c'est l'objet, c'est un peu l'état d'avancement de la planification du projet à l'Agence et je vous remercie de nous avoir invités ici, ce soir.

LE PRÉSIDENT :

710 Merci, Monsieur Houle. Merci aussi d'avoir accepté de faire le point sur votre projet. J'imagine que les questions ne manqueront pas non plus en ce qui vous concerne.

715 Alors, nous avons le plaisir d'accueillir madame Julie Nadon de l'Arrondissement. Si j'ai bien compris, Madame Nadon, vous avez pas mal travaillé à l'accord de principe et vous allez nous en dire un mot, j'imagine, dans votre présentation?

MADAME JULIE NADON :

Effectivement.

720 **LE PRÉSIDENT :**

Allez-y.

MADAME JULIE NADON :

725 Merci. Donc, je me présente, Julie Nadon, conseillère en aménagement à la Direction d'aménagement urbain de l'arrondissement Sud-Ouest.

730 Donc, ma présentation consiste en la présentation, tout d'abord, de la démarche qui nous mène aux consultations de ce soir, et deux projets de règlement. Un premier projet qui est la modification du Plan d'urbanisme qui est proposée, et un deuxième projet qui est en vertu de l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal, qui nous permet, dans ce cas-ci, de présenter un projet de règlement qui autoriserait l'occupation des anciens ateliers du CN situés rue LeBer, à des fins commerciales et industrielles, et la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales. Et, dans un troisième temps, je vais vous présenter les grandes lignes de l'Accord de développement.

740 Donc, comme monsieur le président de la commission le mentionnait, il y a eu un mandat en amont en 2008, et un rapport de l'Office qui a été déposé en mars 2009, qui a déposé les principes d'orientation de développement qui ont mené à la présentation d'un projet officiel par le promoteur.

745 C'est un projet qui a été vu par un ensemble de comités; donc le Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil du patrimoine de Montréal ainsi que le Comité d'architecture et l'urbanisme de la Ville, au mois de mars, ont donné un avis sur le projet. Ensuite, le Conseil d'arrondissement et le Comité exécutif ont recommandé l'adoption des projets de règlement par le Conseil municipal, et ce soir on est en salle pour la consultation publique.

750 Le rapport de l'Office, sans vouloir m'avancer, on nous a dit qu'en décembre on devrait avoir un dépôt de rapport, et le Conseil municipal à ce moment-là pourra le recevoir en début d'année 2010, pour ensuite que les règlements qui sont modificateurs soient travaillés de nouveau en lien avec les recommandations de l'Office, et pour un projet qui serait à ce moment-là présenté pour adoption, au printemps 2010.

755 Les modifications au Plan d'urbanisme qui sont présentées, il y a trois volets : donc, l'affectation du sol. Actuellement, il y a un secteur d'emploi qui identifie le secteur des bâtiments, des ateliers. Ce qui est présenté comme modification, c'est un ajout du secteur mixte, donc la bande orange que l'on voit sur l'image du bas.

760 Le secteur mixte nous permet, au niveau de la réglementation, par la suite, d'inclure des activités d'habitation, commerciales ou industrielles. Donc, ça nous permet d'inclure une zone tampon qui correspond au projet qui a été présenté au préalable aux bâtiments qui seraient éventuellement communautaires et pour des ateliers d'artistes, et correspond aussi à une partie du développement résidentiel.

765 Il y a une modification qui est présentée au niveau de la densité et de construction. Essentiellement, on est venu allonger et ajouter la zone 12-T1. La 12-12-T1, c'est une zone qui nous permet d'implanter les constructions de sept ou huit étages qui ont été présentées au préalable, et va nous permettre aussi l'implantation des plex de moindre étage. Il était 770 nécessaire de rajouter cette zone-là pour aussi modifier le tracé, étant donné que la propriété privée a été prolongée à même les anciennes voies ferrées, donc à même l'emprise de transport.

775 Et la troisième modification qui est présentée, c'est les limites de hauteur. Encore là, c'est une redéfinition des limites, tout simplement. Donc, la zone en gris c'est une zone qui permet jusqu'à 25 mètres, et la zone a été prolongée – on voit dans l'image du bas – pour permettre éventuellement la construction des multifamiliaux qu'on présentait dans la partie centrale du projet.

780 Il n'y a pas de modification, mais je voulais vous informer de d'autres paramètres qui sont aussi au Plan d'urbanisme et qui sont importants dans le contexte du projet qui est présenté.

785 Donc, évidemment, c'est un ensemble de bâtiments d'intérêt patrimonial. Donc, il est identifié au Plan d'urbanisme, donc de valeur exceptionnelle, et à ce titre, lorsqu'il y a des transformations ou des modifications au niveau de la réglementation, il y a des critères spécifiques qui s'appliquent au niveau des bâtiments d'intérêt patrimonial.

790 Et il est aussi situé dans un secteur d'intérêt archéologique. Donc, toute la zone qui est en grisée identifie le secteur comme devant faire l'objet d'une étude de potentiel archéologique, et le promoteur est suivi à ce moment-là par le ministère de la Culture et, éventuellement, il y a des critères qui sont appliqués s'il y a des fouilles qui doivent être faites.

795 Le deuxième projet de règlement, c'est le règlement en vertu de l'article 89.3 de la Charte de la Ville. Donc, dans ce cas-ci, la Charte de la Ville permet, pour un projet qui doit se réaliser, spécifiquement pour le troisième alinéa, c'est un établissement résidentiel, commercial ou industriel dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 mètres carrés. Donc, c'était évidemment visé pour le projet actuel. Et dans ce cas-ci, l'article 89, 800 c'est un règlement spécifique qui vient donner des conditions de réalisation spécifiques pour le site qui est identifié.

805 Donc, un rappel, dans un premier temps, de la réglementation actuelle avant de vous présenter les modifications. Donc, on retrouve au niveau du plan, le complexe, ici, des ateliers du CN, qui se retrouve dans un zonage – les bulles que vous voyez à l'écran, ce sont les identifications de zonage qui sont autorisées; plus clairement, ça veut dire qu'actuellement on autorise la production de matériel roulant et des cours et gares de triage, et pour le secteur résidentiel à proximité, on permet de l'habitation jusqu'à au-delà, même, de huit logements et certains secteurs moins denses, jusqu'à trois logements.

810 Les hauteurs et densités pour la partie industrielle, c'est jusqu'à 23 mètres de hauteur, et pour la partie résidentielle, de deux à trois étages pour une hauteur maximale de 12.5 mètres.

815 Et, finalement, pour le taux d'implantation. Le taux d'implantation, pour ceux qui sont moins habitués au langage, c'est la superficie du bâtiment sur la superficie du terrain. Donc, on permet, dans le secteur industriel, que les bâtiments prennent jusqu'à 50 %, et dans la partie résidentielle, ça varie jusqu'à 50 % et 70 %.

820 Les chiffres que vous voyez en dessous des pourcentages, c'est la densité. Dans ce cas-ci, c'est la superficie, le total de tous les planchers sur la superficie de terrains. Et donc, par exemple, un coefficient d'occupation au sol de 3 permettrait trois planchers à 100 % sur un terrain ou six planchers à 50 % sur un terrain.

825 Donc maintenant, le règlement lui-même. Donc, le règlement qui est proposé, dans un premier temps, doit abroger un règlement qui avait déjà été adopté au début des années, en fait autour de 2002, pour la partie centrale du terrain, donc qui correspond en général aux bâtiments, ce qu'on appelle, le complexe sud. Il y avait un règlement qui est toujours en vigueur et qui avait été adopté pour permettre l'installation des studios de production
830 cinématographique.

Donc, étant donné que le projet n'a plus lieu, on doit à ce moment-là abroger ce règlement-là pour faire place à un nouveau règlement. Et le nouveau règlement que je vous présente ce soir va venir définir les usages qui sont autorisés sur le site, les paramètres de
835 construction, évidemment les exigences de stationnement et l'aménagement paysager aussi. Donc, le présent règlement va toucher des articles qui visent la hauteur, la densité, les marges et les usages, et va permettre de déroger, au niveau du règlement d'urbanisme, à ces articles-là.

840 Aux fins du règlement, on a divisé l'ensemble de la propriété en trois secteurs, donc pour bien identifier, par la suite, les paramètres qui sont associés à chaque secteur. Donc, le secteur A correspondant au complexe nord, complexe sud et au bâtiment, ce qu'on appelle, le bâtiment des magasins, qui est visé pour des fins communautaires. Par la suite, le secteur résidentiel, qui est le secteur B, et il y a une enclave qu'on a nommée le secteur B1, qui
845 correspond essentiellement, en partie, aux bâtiments multifamiliaux dans la partie centrale.

Donc, les usages qui seront autorisés pour le secteur A industriel. Donc, c'est la production de matériel roulant qui sera toujours autorisée, et on va aussi permettre toute production industrielle, donc production de tout type manufacturé. Et il est bon de spécifier
850 que la lettre B indique que les activités vont avoir lieu à l'intérieur du bâtiment, sauf pour l'entreposage qui pourra aussi avoir lieu à l'extérieur. Le zonage E.7(1) et (2) a été ajouté, qui permet l'équipement de transport et communication.

Pour le secteur A, on a aussi le commerce de détail et services qui est le commerce
855 de type 2, qui, soit dit en passant, permet aussi les activités communautaires et les ateliers d'artistes et artisans. Donc, à ce moment-là, le bâtiment des magasins pourra accueillir les activités avec un zonage commercial de type 2.

860 Il y a aussi les commerces de type 6. Donc, c'est les activités commerciales lourdes.
On parle entre autres, ici, d'activités, par exemple, liées à l'automobile. Et, finalement, le
commercial de type 7 qui est : entreposage, transport et distribution.

865 Dans ce cas-ci, on est venu limiter, dans le règlement, la superficie qui va être
autorisée pour cet usage-là à 4 500 mètres carrés, de façon à limiter le secteur
d'entreposage en raison, évidemment, que c'est des secteurs qui sont connus comme moins
producteurs d'emplois, et au niveau du transport et distribution, à ce moment-là, pour limiter
aussi en termes d'accès camions.

LE PRÉSIDENT :

870 S'il vous plaît. S'il vous plaît. Je comprends que vous commenciez à réagir, mais si
vous voulez parler, allez vers l'arrière. On va juste nous donner une chance de terminer le
premier niveau de l'information, sinon les gens n'entendront pas et on perd notre temps.

875 Pouvez-vous passer rapidement sur l'entente s'il vous plaît? Je pense que c'est
l'entente qui est plus fondamentale.

MADAME JULIE NADON :

880 D'accord. Si vous permettez, je vais quand même terminer les usages.

LE PRÉSIDENT :

885 Oui. Très bien. Très bien. Ça va.

MADAME JULIE NADON :

890 Donc, au niveau du secteur B, ce sera l'habitation et, évidemment, les usages parcs
qui sont autorisés, et des hauteurs qui correspondent en général aux hauteurs qui étaient
déjà autorisées de 7 à 12.5 mètres. Et on est venu limiter, dans la partie du secteur B1, sur
une superficie, la hauteur de 25 mètres, de façon à ce que ça ne soit pas toute la superficie
du secteur qui soit autorisée en huit étages.

895 J'aimerais, Monsieur le président, spécifier à la commission qu'il y a des densités qui
devront être ajustées dans le projet de règlement, notamment dans le secteur B pour
s'ajuster avec le Plan d'urbanisme, et dans le secteur B1, pour correspondre aux bâtiments
de trois étages qui seraient autorisés.

900 Et, au niveau des stationnements, il est intéressant de noter que les unités de stationnement qui sont autorisées en nombre minimal et maximal sont moins élevées que ce qu'on retrouve habituellement dans le règlement.

905 Donc, le minimum est d'une pour quatre unités, et le maximum sera d'une pour deux unités de logement, de façon à limiter le stationnement de voiture. Et on a aussi permis évidemment des ratios intéressants pour le stationnement de vélo, dans le cadre de tout le concept LEED, qui est développement durable, qui est souhaité pour le développement. Et il y aura, finalement, des critères d'aménagement qui sont spécifiés pour les cours dans le règlement.

910 On arrive à l'Accord de développement. Donc, l'Accord de développement c'est un engagement contractuel, c'est important de le mentionner, qui est complémentaire à la réglementation. Donc, c'est des éléments qui ne peuvent pas être inclus dans un règlement d'article 89 et à ce moment-là, un document, un engagement qui est cosigné par la Ville et par le promoteur. Et il va être complété aussi par une entente sur les infrastructures
915 concernant un règlement qui est déjà existant pour les infrastructures municipales.

Le premier élément qui est dans l'Accord de développement c'est la construction de logements sociaux. Donc, le propriétaire s'engage à céder à Gérer son quartier, des terrains exempts de contamination. L'organisme sans but lucratif Gérer son quartier va, par la suite,
920 céder à nouveau à une coopérative d'habitations ou à un autre organisme sans but lucratif. Il s'engage à la réalisation d'un minimum de 210 logements sociaux et communautaires ou au moins 25 % des unités. Donc, le plus grand nombre va s'appliquer entre les deux.

Il s'engage aussi à signer une convention d'achat avec Gérer son quartier avant la
925 date d'adoption des modifications réglementaires. Donc, il devra y avoir entente entre le propriétaire et Gérer son quartier sur les conditions de vente et les obligations de chacune des parties avant l'adoption des modifications réglementaires par le Conseil municipal.

Il y a aussi la construction de logements abordables. Donc, le propriétaire s'engage à
930 réaliser au moins 125 logements abordables. Comme monsieur Dufresne le mentionnait, le promoteur est reconnu pour faire principalement du logement abordable. Donc, ça devrait être plus élevé, mais à la convention le minimum est indiqué.

Et, j'avais indiqué, juste pour les fins de la présentation, souvent on nous demande :
935 « Qu'est-ce qu'un logement abordable? » Dans ce cas-ci, dans le cadre de la convention, c'est selon le Programme d'accession à la propriété de la Ville de Montréal, donc selon les prix d'achat maximums qui sont autorisés pour des familles avec ou sans enfants.

940 Il y a des éléments qui visent le développement durable. Je vous ai inscrit les
 principaux. Principalement, la gestion du bruit et des vibrations. Donc, le promoteur s'engage
 à faire effectuer une étude d'impact sur le bruit et la vibration qui sont en provenance des
 activités ferroviaires, pour les nouveaux lotissements résidentiels. C'est une étude d'impact
 qui devra suivre les lignes directrices qui sont déjà établies par l'Office des transports du
 Canada et c'est une étude qui devra faire part des mesures d'atténuation; et il s'engage
 945 aussi à faire appliquer ces mesures d'atténuation là, éventuellement, pour le bruit et les
 vibrations.

Il y a des engagements, aussi, dans le développement durable, reliés à la réduction
 des îlots de chaleur. Donc, tout ce qui est lié au verdissement, réalisation de toits
 950 écologiques et une gestion efficace liée aux matières résiduelles, énergie et de l'eau, et la
 gestion des sols contaminés qui fera l'objet d'un sujet plus approfondi demain soir, qui fait
 aussi, évidemment, l'objet d'un élément dans l'entente, pour lier le promoteur qui, de toute
 façon, doit respecter les engagements vis-à-vis le ministère de l'Environnement.

955 Au niveau du transport, le propriétaire s'engage à signer un accord avec Voyagez
 Futé, qui est un organisme qui travaille aux solutions alternatives de déplacement. Donc, par
 exemple, le covoiturage ou travailler avec les entreprises en place pour favoriser le transport
 en commun. Signer un accord aussi avec un service d'auto partage. Je pense que la plupart
 des gens connaissent le service CommunAuto, qui devrait avoir un emplacement sur le site.
 960 La même chose pour les vélos en libre-service et, comme on l'expliquait précédemment,
 relier le développement au réseau cyclable.

Au niveau du patrimoine archéologique, le propriétaire s'engage à déployer ses
 meilleurs efforts pour la conservation et la mise en valeur des bâtiments industriels, par des
 965 actions telles une mise en lumière ou l'intégration d'installations artistiques significatives
 marquant l'histoire du lieu. Et, aussi, il s'engage à effectuer à ses frais une étude de potentiel
 archéologique et de faire les suivis avec le ministère de la Culture. Advenant que les biens
 recueillis lors de fouilles aient une valeur jugée suffisamment intéressante, le propriétaire
 s'engage à les mettre en valeur à l'intérieur du site.

970 Le propriétaire, comme le mentionnait monsieur Lefavre en début de présentation, a
 aussi engagé des discussions avec le groupe RESO, de façon à travailler une stratégie
 d'embauche locale, et il entend aussi participer à un comité de vigilance qui sera composé
 de représentants de l'ensemble des promoteurs du GRT, de RESO et de l'arrondissement
 975 Sud-Ouest pour assurer le suivi du développement.

Parcs et places publiques – le propriétaire devra acquitter les frais de parcs. Donc, le
 pourcentage de 10 % minimum, selon la loi, devra être, dans ce cas-ci, obligatoirement cédé
 en terrains. Je vous rappellerais que le 10 % aux fins de parcs peut-être pris en argent par

980 l'Arrondissement ou être cédé en terrains. Dans ce cas-ci, la cession de terrain va avoir lieu, uniquement.

Il est indiqué, pour faire suite à ce qu'on expliquait au niveau de faciliter l'accès des camions, de tout type de camion au site industriel, il y a des conditions qui sont indiquées dans l'Accord. Donc, le remplacement du parc de la Congrégation, le propriétaire s'engage, à sa charge, de prendre les travaux d'aménagement de nouveaux jardins communautaires à l'intersection de Sébastopol et LeBer; il s'engage aussi à en assumer la totalité des coûts d'aménagement, ce qui comprend les études préliminaires, la préparation des plans, la décontamination et la préparation des sols et l'installation de clôtures.

990 Il est important de mentionner ici que dans ce cas-là, la remise à la Ville d'une lettre de garantie bancaire va être exigée pour assurer l'engagement du propriétaire.

Au niveau d'un sentier public, monsieur Dufresne expliquait un talus qui va être créé le long des voies ferrées à l'est du site. Donc, les parties entendent collaborer pour réaliser un sentier public multifonctionnel sur le talus, et à cette fin, le propriétaire s'engage à céder gratuitement une servitude d'accès, étant donné que le propriétaire va demeurer propriétaire du fonds de terrain, et la Ville aura une servitude d'accès et d'aménagement. Et, encore une fois, une lettre de garantie bancaire sera exigée pour l'exécution de cet engagement là par le propriétaire.

Et, finalement, le dernier élément : le lien véhiculaire qu'on indiquait sur les plans, un lien entre la propriété et la rue Marc-Cantin. Donc, sous réserve des délais de réalisation des travaux qui pourraient être imposés par le Canadien National, le propriétaire s'engage à réaliser ou faire réaliser le lien véhiculaire dans les 18 mois suivants la signature de l'Accord. Et la réalisation du lien est aussi garantie par le dépôt d'une lettre de garantie bancaire par le propriétaire.

Donc, ça fait le tour de l'ensemble des conditions qui sont principalement énoncées à l'Accord. Il y a certains autres petits articles, mais le principal a été présenté.

LE PRÉSIDENT :

Alors, merci, Madame. Alors, je rappelle maintenant que nous allons prendre une pause santé d'à peu près 20 minutes. J'ouvre le registre pour l'inscription des questions. Si vous voulez poser une question, vous devez vous inscrire au registre à l'arrière. Je recevrai les individus d'après l'ordre d'inscription, vous donnant l'occasion de poser deux questions.

Je veux finir ce soir entre 10 h 30 et 11 h, compte tenu que dans la salle il y a des gens avec des enfants. Merci.

PAUSE

LE PRÉSIDENT :

1025

Alors, il y a déjà un nombre très considérable d'inscriptions. J'ai 21 inscriptions déjà de faites. Quand vous vous présentez, je vous demande d'aller le plus rapidement possible à votre question. Je comprends que des fois il y a un peu de stress, on veut s'identifier. On vous demande de vous identifier, bien sûr, et, ensuite, de poser la question et la commission ira chercher les réponses auprès différentes personnes ressources.

1030

1035

La commission, s'il n'en était que d'elle, aurait une centaine de questions qu'elle aimerait poser, mais on ne les posera pas. On va d'abord voir les questions que vous avez, parce que je pense c'est important que vous puissiez construire, à votre manière, la présente audience.

1040

Alors, vous aviez deux cahiers d'inscriptions, deux personnes, donc j'ai quatre listes, et je prends les deux premières listes, alternativement, sur une feuille et l'autre pour être équitable envers tout le monde qui s'est inscrit.

1045

Donc, je demanderai d'abord madame Amélie Richard, s'il vous plaît. Si vous voulez vous asseoir. Vous êtes monsieur Robertson? Vous allez être le suivant. Bonsoir, Madame Richard.

1050

Mme AMÉLIE RICHARD :

Alors, Amélie Richard du Regroupement information logement. Nous, on s'intéresse particulièrement à la question de l'habitation et on se questionnait par rapport aux hauteurs des plex, en fait, des bâtiments multifamiliaux, donc huit étages. On se demandait s'il y avait une raison particulière et pourquoi ne pas limiter à six étages, par exemple.

1055

D'autre part, on s'inquiétait, bien on se demandait également qu'est-ce qui était prévu pour la portion résidentielle qui ne serait ni sociale et communautaire, ni logements abordables, donc des condos d'accession à la propriété. On se demandait, par exemple, si on avait des garanties qu'il n'y aurait pas nécessairement des logements de luxe, par exemple. Et on a remarqué aussi que les îlots qui seraient en portion toute proche de la zone industrielle ne sont pas dans la même orientation que les trames des rues de Pointe-Saint-Charles.

1060

Donc, on voulait savoir s'il y avait une raison pour avoir décidé ainsi? Notamment, au niveau de l'ensoleillement parce que l'angle d'ensoleillement ne correspond pas nécessairement à l'orientation. Voilà.

LE PRÉSIDENT :

1065

Merci. Alors, tout en posant deux questions, vous réussissez à en poser trois. On va aller sur la première. Pouvez-vous, s'il vous plaît, nous faire le portrait de ce qui est social, de ce qui est communautaire et de ce qui n'est ni social, ni communautaire, pour qu'on comprenne bien, s'il vous plaît? Prenez le micro et parlez bien proche du micro.

1070

M. MICHEL DUFRESNE :

Excusez-moi, je vais juste mettre le plan qui fait référence aux typologies, si vous permettez?

1075

LE PRÉSIDENT :

Quand on voit, c'est mieux encore.

1080

M. MICHEL DUFRESNE :

O.K. Alors, en fait, il y a deux bâtiments qui sont prévus comme étant des multifamiliaux puis, en effet, le zonage prévoit des bâtiments de huit étages, mais c'est pas nécessairement ce qui va se réaliser. Il pourrait se réaliser un bâtiment de six étages, un bâtiment de sept étages ou huit, selon ce que les promoteurs immobiliers vont décider de faire.

1085

Dans un cas d'un des bâtiments, c'est Bâtir son quartier qui a la parcelle de terrain. Donc, ils vont développer, selon leur programme et les besoins de leur clientèle, si c'est un huit étages ou six, et cetera, puis c'est la même chose pour la partie privée, mais en effet, le zonage en ce moment permet huit étages.

1090

On s'était fixé également un certain nombre d'unités, une masse critique d'unités qui devaient être autour d'entre 800 et 1 000 unités, et entre autres la conservation du bâtiment des magasins faisait en sorte qu'on perdait beaucoup d'unités et on a essayé de trouver une stratégie pour avoir un peu de densité à certains endroits, pour permettre d'avoir au moins autour de 850 unités, global. Ça, c'est un ratio en fonction des coûts qui sont imputables à l'aménagement des infrastructures et particulièrement pour la décontamination du site.

1095

Je ne sais pas si ça répond à votre question? Puis vous remarquerez que les deux 8 étages, on les a situés de part et d'autre du parc. Donc, étant donné que c'est des gens qui n'ont pas nécessairement accès à la cour, donc ils sont vraiment de front vers le parc, et il y a un dégagement nécessairement pour permettre un peu cette – si je peux appeler ça – cette surhauteur-là.

1105

M. MICHEL DUFRESNE :

1150 Bien, l'engagement qui est pris dans le cadre de l'entente entre la Ville et le promoteur, c'est qu'il y a 25 % des logements qui seront produits qui seront à des fins sociocommunitaires, et il y a un minimum de 15 %, et je dis bien un minimum de 15 %, donc 125 logements, plutôt, excusez-moi, qui doivent être développés à des fins abordables, mais historiquement, le promoteur c'est quelqu'un qui fait un produit résidentiel qui rentre facilement à l'intérieur de cette gamme-là de prix. Donc, je pense que monsieur Gareau, peut-être, pourrait rajouter quelques mots là-dessus?

1155

M. MAURICE GAREAU :

1160 Oui, c'est ça. Si vous regardez l'ensemble des produits que nous faisons sur l'île de Montréal, la majorité sont abordables. Quand ils ne le sont pas, parce que pour X, Y raisons, on essaie de se rapprocher de plus en plus. La clientèle que nous visons, c'est les jeunes familles, les premiers acheteurs et on n'a pas l'intention de faire des produits qu'on va conserver. C'est pas ça du tout que nous visons.

1165

LE PRÉSIDENT :

Quand on parle de sociocommunitaire, on parle de quoi?

Mme AMÉLIE RICHARD :

1170 Bien, c'est des OSBL d'habitations, des coopératives d'habitations également, j'imagine, là.

M. MAURICE GAREAU :

1175 C'est ça. C'est exactement ça.

LE PRÉSIDENT :

1180 Vous répondez pour le promoteur.

M. MAURICE GAREAU :

C'est exactement ce que madame a dit, c'est des coopératives d'habitations.

LE PRÉSIDENT :

Oui.

1440 **Mme JULIE NADON :**

1445 Donc, dans le Règlement, il y a une obligation de faire un toit écologique. Et, toit écologique, on parle soit, ça peut être un toit avec une membrane réfléchissante. Il n'y a pas d'obligation pour un toit vert, mais évidemment c'est laissé libre au propriétaire et l'occupant du bâtiment d'en faire au niveau de la réalisation du bâtiment.

LE PRÉSIDENT :

Oui, complément s'il vous plaît?

1450

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

1455 Pour ce qui est de la réalisation des toits verts, il n'est pas exclu d'en faire. La seule chose actuellement dans la portion industrielle qui aurait un potentiel, c'est le bâtiment qu'on veut maintenir aujourd'hui à des vocations sociocommunitaires; de par la configuration puis sa hauteur, il pourrait bien s'y prêter parce que, un, c'est un bâtiment juste de deux étages et c'est un toit plat.

1460 Si on prend en considération la géométrie des toitures de tous les autres bâtiments, c'est des bâtiments arqués, c'est des bâtiments avec des unités de ventilation, c'est des toitures avec des ouvertures et des puits de lumière et c'est des bâtiments qui ont plus de 60 pieds de haut. Ce qui rend l'accessibilité très difficile à ce niveau-là.

1465 Par contre, on n'est pas contre. Les bâtiments qui pourraient s'y prêter, s'il y a un intervenant qui se démontre intéressé, on est à l'écoute à ce niveau-là.

LE PRÉSIDENT :

1470 Donc, votre réponse, vous dites que les bâtiments qui sont hauts ne sont pas propices.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

1475 Bien, il y a certains bâtiments qui ne s'y prêteraient pas de par leur configuration et leur construction, et économiquement impensable de penser à devoir refaire les toitures pour accommoder des toits verts.

LE PRÉSIDENT :

1480 Et lesquels le seraient?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

1485 Le bâtiment qu'on appelle le magasin, qui est le bâtiment qui longe le secteur résidentiel.

LE PRÉSIDENT :

1490 Et là, vous êtes ouvert à une proposition?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

Oui.

1495 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Merci. Monsieur Jean-Claude Fleury, s'il vous plaît.

M. JEAN-CLAUDE FLEURY :

1500 Bonsoir.

LE PRÉSIDENT :

1505 Bonsoir, Monsieur Fleury.

M. JEAN-CLAUDE FLEURY :

1510 Moi, il y a un point qu'on n'a pas touché ce soir, c'est le transport en commun. Je ne sais pas si on a pensé d'entamer des conversations avec la Commission des transports, de un, pour améliorer le service qu'on a déjà et ajouter des lignes d'autobus à partir du développement des terrains du CN.

LE PRÉSIDENT :

1515 On va vérifier ça. Madame?

Mme JULIE NADON :

1520 La Société de transport de Montréal va être présente demain soir, mais je peux vous
dire d'emblée qu'il y a eu des rencontres, déjà, la semaine passée, entre l'Arrondissement et
la Société de transport. Ils sont en train d'analyser le parcours, entre autres, de la ligne 57
pour revoir la fréquence et la desserte. Et, sans faire d'annonce, ils sont en train de voir
comment ils pourraient améliorer le service pour une meilleure desserte. Dans leurs
1525 objectifs, c'est vraiment de mieux desservir le quartier existant, mais aussi de démontrer que
pour les futurs résidents, il y a un attrait aussi pour le transport en commun.

 Donc, je peux vous dire, sans parler à la place de la STM, là, comme je vous dis, qui
sera là demain parce que le thème est la circulation, qu'ils sont en train d'analyser,
1530 d'améliorer la fréquence au niveau du transport en autobus.

M. JEAN-CLAUDE FLEURY :

 O.K. C'est parce qu'il y a aussi la ligne 107 qui pourrait être améliorée aussi. Donc,
1535 ça doublerait le service aux usagers. C'est ça qui est important pour moi.

M. JEAN-CLAUDE FLEURY :

 O.K. Merci.
1540

LE PRÉSIDENT :

 Demain on va avoir un exposé sur la circulation en début de séance, et je ne sais pas
si vous allez pouvoir venir?
1545

M. JEAN-CLAUDE FLEURY :

 Je vais faire mon gros possible.
1550

LE PRÉSIDENT :

 Mais si vous ne venez pas, on va poser votre question.

M. JEAN-CLAUDE FLEURY :

1555 Merci, Monsieur.

LE PRÉSIDENT :

1560 C'est correct?

M. JEAN-CLAUDE FLEURY :

1565 Oui. Bonsoir.

LE PRÉSIDENT :

Merci bien. Alors, monsieur Pierre Séguin s'il vous plaît.

1570 **M. PIERRE SÉGUIN :**

1575 Bonsoir. Je demeure dans le quartier depuis au-delà de 65 ans, et fier d'y demeurer. Moi, je voudrais deux, trois éclaircissements. Quand on parle du projet CN, là, les voies ferroviaires existantes du CN, quand on parle de 33 hectares, ça comprend-tu toutes les voies ferroviaires ou s'il y a une partie qui reste au CN, qui n'est pas affectée à ce 33?

LE PRÉSIDENT :

1580 Est-ce qu'il y a quelqu'un qui peut répondre à cette question-là? Est-ce que votre projet touche au... Oui, allez-y.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

1585 La portion de terrain, c'est celle qui est entourée en rouge. Donc, ce qu'on constate aujourd'hui, où on voit la plus grande portion de stockage de trains, aujourd'hui, ou de wagons, aujourd'hui, est essentiellement située dans le terrain du CN dont nous ne sommes pas propriétaires, et donc elle reste propriété du CN.

1590 Donc, l'endroit ici, qui est comme enclavé, là, entre où il y a les *containers*, où il y a la ligne maîtresse qui va vers le pont Victoria et le Costco, dans ce coin-là, ça, c'est pas du terrain qui nous appartient, c'est du terrain où l'activité ferroviaire CN est maintenue et on n'est pas propriétaires de ça.

1595 Pour la portion Via, même chose. Aucune intervention de notre part à cet endroit-là, tout qu'est-ce qui est Via reste Via.

M. PIERRE SÉGUIN :

1600 La partie sud, là, qui est juste avant le Technoparc, c'est tu tout ferroviaire, ça? Que je vois en gris, là?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

1605 Ici? Ça, c'est tout Via.

M. PIERRE SÉGUIN :

Ah, ça appartient... donc, le projet ne touche pas à ça pantoute.

1610 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Non. Du tout.

LE PRÉSIDENT :

1615 Pas du tout.

M. PIERRE SÉGUIN :

1620 O.K. Ce projet-là, vous avez dit : « L'option 1, 2, 3 », ça présente combien de superficies, la partie entreprises commerciales et industrielles par rapport au 33 hectares, c'est quoi?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

1625 C'est approximativement le tiers.

M. PIERRE SÉGUIN :

1630 Le tiers?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

1635 Oui.

M. PIERRE SÉGUIN :

1640 Bon. Ça va. L'autre point que je voudrais amener, c'est le financement, le coût de notre gouvernement du Québec et celui du fédéral, l'endettement par habitant, on est rendu à tout près de 50 000 \$, soit 27 000 \$ pour chaque habitant au Québec puis tout près de 20 000 \$ au fédéral, par rapport à la dette. Ça représente 800 milliards de dettes. Alors, c'est dans ce sens-là que je me dis – la raison pour quoi je veux savoir – quel sera l'impact des fonds public, c'est-à-dire de la Ville, de la province et le fédéral? Peut-être que vous
1645 n'êtes pas capable de me répondre ce soir, là.

LE PRÉSIDENT :

1650 Mais c'est une question intéressante. Je pense que la Ville va pouvoir nous donner des réponses et le promoteur va pouvoir nous donner un certain nombre de réponses.

Est-ce que vous, vous avez, de votre côté, vous avez une évaluation globale de votre projet?

1655 **M. PIERRE SÉGUIN :**

Excusez. Étant banquier retraité, j'aimerais savoir le coût global; ça comprend des infrastructures et tout, et la partie publique et la partie non publique.

1660 **M. MAURICE GAREAU :**

Bien, écoutez, du côté habitation, si on parle de quelque chose...

1665 **M. PIERRE SÉGUIN :**

Oui, mais moi, je veux juste...

LE PRÉSIDENT :

1670 Mais laissez-le finir, là. On verra après.

M. PIERRE SÉGUIN :

1675 O.K. Excusez-moi.

M. MAURICE GAREAU :

1680 Non, mais il y a différentes facettes. Il y a la partie habitation, il y a la partie industrielle et il y a la partie de l'AMT. Du côté de l'habitation, nous parlons de peut-être 800 habitations, 800 unités d'habitation. Donc, on peut parler d'un chiffre, disons, peut-être dans les alentours de 175 millions de coûts. Je ne sais pas si c'est la question?

LE PRÉSIDENT :

1685 On va voir tout de suite les infrastructures.

M. MAURICE GAREAU :

1690 Alors, les coûts du projet peuvent être dans l'ordre de grandeur 175 millions, du côté de l'habitation.

LE PRÉSIDENT :

1695 Ça, c'est pour la partie habitation.

M. MAURICE GAREAU :

Oui.

1700 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous avez une évaluation sommaire pour la partie industrielle?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

1705 Pour la portion industrielle, pour le moment, elle est difficile à évaluer, mais on peut facilement escompter un minimum de 50 millions, considérant la nature des bâtiments, considérant l'état environnemental des coûts de décontamination, mais surtout que là, actuellement, nous ne sommes pas en mesure de pouvoir aller à la recherche d'aucun locataire parce qu'aujourd'hui nous n'avons aucun zonage outre que de la production cinématographique ou de l'entretien ferroviaire. Toute autre activité actuellement est obsolète, pour nous, en termes de recherche de locataires, tant qu'on n'a pas un zonage.

1715 Lorsqu'on aura un zonage, là, on est plus en mesure de pouvoir approcher les locataires, et là, c'est le deal, la négociation essentiellement entre locataire - locateur, qui paye pour quoi, pour les attirer.

1720 Par contre, il y a un minimum de travaux qui est à faire, et peut se chiffrer facilement à plus de 50 millions à ce niveau-là, au niveau de remettre en état les lieux.

LE PRÉSIDENT :

1725 On comprend qu'au niveau où vous êtes, qu'il y ait de l'imprécision, on va aller vérifier auprès de l'AMT. Est-ce que vous avez une évaluation préliminaire globale dans votre discussion avec le Conseil du trésor?

M. DENIS HOULE :

1730 Oui, ça prend ça. C'est évalué à 236 millions, actuellement, le projet.

LE PRÉSIDENT :

1735 O.K. Maintenant, est-ce que pour la Ville, est-ce qu'il y a des frais, les infrastructures, les routes, les... qui est-ce qui assume ça? Est-ce que c'est le public?

Mme JULIE NADON :

1740 Non. Je ne peux pas vous donner de chiffre précis. Ce que je peux vous mentionner concernant les infrastructures de rues, c'est 100 % aux frais du promoteur.

LE PRÉSIDENT :

Vous parlez de quoi, là?

1745 **Mme JULIE NADON :**

Je parle de la réalisation, de la construction des rues, trottoirs, lampadaires, plantation d'arbres, c'est aux frais du promoteur.

1750 **LE PRÉSIDENT :**

Y compris les égouts?

Mme JULIE NADON :

1755 Oui.

LE PRÉSIDENT :

1760 Égouts, aqueduc?

Mme JULIE NADON :

1765 Oui. Tout ce qui constitue ce qu'on appelle la rue publique, l'emprise publique. Il y a des exceptions sur les infrastructures; quand on parle d'infrastructures qui sont face à du logement social communautaire, à ce moment-là on rentre dans des programmes de subvention. Donc, c'est des argents provincial, fédéral pour les infrastructures, mais aussi évidemment pour la construction du bâtiment, et il y aura des argents publics, aussi, de la Ville, pour les aménagements des parcs.

1770 Donc, il y a cession de parcs à des fins gratuites par le promoteur, mais l'aménagement sera par la Ville.

M. PIERRE SÉGUIN :

1775 Monsieur le président.

LE PRÉSIDENT :

1780 Oui?

M. PIERRE SÉGUIN :

1785 Pensez-vous qu'on pourrait quand même avoir un chiffre qui comprendrait tout ça, là? Savoir l'ampleur du projet total.

LE PRÉSIDENT :

1790 C'est-à-dire qu'on a un certain nombre d'informations.

M. PIERRE SÉGUIN :

O.K.

1795 **LE PRÉSIDENT :**

Malgré les variantes, là. On sait : habitation, globalement autour de 175 millions; au moins 50 millions pour l'industriel, en sachant qu'il y a des négociations puis que c'est en marche et c'est ouvert; l'AMT, on parle d'autour de 236 millions; ensuite de ça, les

1800 infrastructures d'origine sont déjà assumées par le promoteur, mais il y a un certain nombre d'autres coûts qui n'ont pas été évalués pour l'instant. Je peux demander...

M. PIERRE SÉGUIN :

1805 Tout. Tout ce qui concerne les subventions, des exemptions d'aide. C'est important ça, dans...

LE PRÉSIDENT :

1810 Oui, mais ça, madame, elle l'a dit : quand on parle du sociocommunautaire, il y a des programmes de subvention qui sont déjà prévus. Donc, ça s'inscrit déjà.

M. PIERRE SÉGUIN :

1815 En tout cas, si c'était possible, parce que j'aurais aimé savoir cette ampleur-là pour dire, bien, tout ce projet-là est de l'ordre de soit un demi-milliard ou trois quarts de milliard ou un milliard.

LE PRÉSIDENT :

1820 Tout à fait.

M. PIERRE SÉGUIN :

1825 Je pose la question en espérant.

LE PRÉSIDENT :

1830 Tout à fait. Ça, on le sait déjà. Là, ce qu'il reste à savoir, c'est la partie subventionnée à travers les programmes qui varieront selon le nombre de logements qui s'appliqueront ou qui ne s'appliqueront pas.

M. PIERRE SÉGUIN :

1835 Oui. Soit de la Ville, du gouvernement provincial ou fédéral, là.

LE PRÉSIDENT :

1840 Oui. Tout à fait.

M. PIERRE SÉGUIN :

Et puis en espérant tantôt qu'on va être capable d'avoir la documentation de vos présentations.

1845

LE PRÉSIDENT :

Très bien.

1850

M. PIERRE SÉGUIN :

Merci.

LE PRÉSIDENT :

1855

Merci, Monsieur. Alors, madame Anna Kruzynsky s'il vous plaît.

Mme ANNA KRUYNSKY :

1860

Bonjour. J'habite le quartier depuis une dizaine d'années. Ma question s'adresse au Groupe Mach, en fait.

1865

Considérant que les bâtiments sur ce terrain constituent un ensemble patrimonial; considérant que vous avez utilisé illicitement un de ces bâtiments sur les terrains pour y entreposer du papier; considérant que ce bâtiment a été détruit par un incendie, et le fait que vous avez affirmé à La Presse que vous n'aviez pas d'assurance; considérant que vous avez démolé une partie du bâtiment numéro 7, celui que vous appelez le magasin, sans autorisation; considérant que vous avez rénové un bâtiment sans autorisation; considérant l'état d'abandon dans lequel vous en laissez certains; considérant que vous semez à tout vent des mises en demeure pour diffamation à ceux qui critiquent vos méthodes sur ce terrain, comment peut-on vous faire confiance pour entretenir et développer ce terrain qui a une grande valeur, une grande importance pour le quartier?

1870

LE PRÉSIDENT :

1875

Merci.

(APPLAUDISSEMENTS)

1880 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, si je comprends bien, vous affirmez que vous n'avez pas confiance dans le promoteur.

1885 **Mme ANNA KRUYNSKY :**

Je n'affirme rien. Je pose une question.

1890 **LE PRÉSIDENT :**

Bon. Est-ce que vous voulez répondre?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

1895 C'est une question qui est quand même assez large, si j'ai à répondre. Je peux difficilement répondre point par point, mais d'une façon globale, je pense que juste par le fait d'avoir accepté, avec la Ville, de passer devant l'audience est une première étape au niveau de notre transparence à ce niveau-là, parce qu'on avait, quand même au niveau légal, au niveau de la procèdurite municipale, l'opportunité d'aller en changement de zonage régulier, sans devoir passer devant l'Office de consultation.

1900
1905 Pour impliquer le milieu, on a décidé d'y aller de cet avant-là. Ensuite, l'Office de consultation publique nous a demandé de faire de la préconsultation, chose que nous n'étions pas obligés de faire non plus, et qu'on a faite pendant six mois de temps à la fin de 2008, début 2009.

1910 Pour ce qui est des autres affirmations relativement à la rénovation sans autorisation, nous avons déposé des demandes de permis. Nous avons passé devant les comités consultatifs d'urbanisme. Alors, à ce niveau-là, je peux juste dire que peut-être vos renseignements à ce niveau-là ne sont pas tout à fait véridiques.

1915 Au niveau du bâtiment numéro 7, la portion centrale, oui, vous avez raison, on n'a pas fait de demande de démolition. La raison est que c'est un oubli de notre part et que nous sommes en processus de le demander, mais la raison principale était que la CSST, au départ, nous a demandé de le démolir, il y avait des raisons de sécurité.

1920 Pour ce qui est du feu, c'est difficile à évoquer un raisonnement derrière ça. Oui, nous avons entreposé, nous avons illégalement – on ne peut pas le nier à ce niveau-là – nous avons, par contre, entamé des démarches avec la Ville et avec la personne qui entreposait là des procédures pour évacuer les lieux. Les circonstances économiques de la crise du papier ont fait que le locataire qu'on avait a stocké de façon exagérée pendant un

certain temps, et à ce moment-là on a décidé de prendre les procédures, mais malheureusement il était trop tard.

1925 Pour ce qui est des poursuites, je pense que je n'ai pas nécessairement besoin de répondre à ça.

1930 Et, pour conclure, l'entente qu'on est ouvert et qu'on est après signer, que ce soit avec RESO, que ce soit avec la Ville, l'entente promoteur qui nous oblige dans un temps X, Y, Z à réaliser telle ou telle chose, on doit déposer des lettres de garantie financière qui va nécessairement couvrir la nature des travaux et que si on ne les fait pas, la Ville encaisse l'argent et va faire les travaux à nos frais. Tous ces facteurs-là font en sorte qu'on a démontré, je crois, une certaine ouverture qui, bon, à certains égards peut-être peut ne pas vous satisfaire, mais je pense qu'au niveau de l'ensemble, on a aujourd'hui démontré une certaine participation et ouverture sur le futur.

1935

Mme ANNA KRZYNSKY :

1940 Bien, on le verra dans le futur.

LE PRÉSIDENT :

Merci, Madame. Monsieur Marcel Sévigny s'il vous plaît.

1945 **M. MARCEL SÉVIGNY :**

Bonsoir Messieurs les Commissaires.

LE PRÉSIDENT :

1950 Bonsoir.

M. MARCEL SÉVIGNY :

1955 Ma question va s'adresser au Groupe Mach et à monsieur Vincent Chiara, et ça concerne la question des investissements, parce qu'il me semble qu'il manque, ici, ce soir, un certain nombre... en fait, des documents d'information qu'on aurait eus, qu'on serait en droit d'avoir, à savoir que le propriétaire a payé ce terrain 1 dollar avec certaines autres considérations et donc, en fond de scène, finalement, il y a évidemment toute la question de la rentabilité économique du projet, là, qui serait les arguments, finalement, du propriétaire.

1960

1965 Donc, considérant que le propriétaire a acquis pour un maigre dollar un terrain sur lequel des milliers d'ouvriers ont travaillé à la sueur de leur front, et qui était jusqu'à v'là quelques années une propriétaire collective et publique; considérant que ce terrain est évalué à une valeur de 12 millions et qu'il y a eu d'ailleurs une offre à un certain moment
1970 donné de 20 millions de dollars pour l'acheter; considérant que la liste des investissements faits par monsieur Chiara – en fait, il en a fourni certains détails dans les préconsultations – donc, ces investissements-là de toute façon, selon nous, auraient été les mêmes, même si le terrain avait été payé 3, 10 ou 15 millions, est-ce qu'il y aurait moyen de connaître l'ensemble des investissements que le Groupe Mach a faits, jusqu'à aujourd'hui, sur le territoire qui est actuellement en jeu? Et combien est-ce que le propriétaire a investi directement pour répondre aux besoins de la communauté?

LE PRÉSIDENT :

1975 Alors, Monsieur Lefavre, est-ce que vous pouvez nous dire combien d'investissements ont été consentis jusqu'à maintenant et distinguer là-dessus la part qui aurait été consentie dans les formes de dialogue avec les citoyens? Êtes-vous capable de l'évaluer?

1980 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

 Je comprends très bien votre première question, et je pourrai vous donner un chiffre plus détaillé demain, à jour. Les dernières données que j'ai datent quand même du mois de février, et au mois de février, les coûts associés au maintien, entretien et remise en place et remise en œuvre et de l'investissement pour l'amélioration de certains locataires, au mois de février se chiffraient autour de 13 ou 14 millions. Je pourrai vous donner un chiffre à jour en date du 15 septembre, demain.

1990 Votre deuxième question, je m'excuse, je ne la comprends pas.

LE PRÉSIDENT :

1995 Il veut savoir là-dedans combien... est-ce qu'on peut contre-distinguer, dans les investissements que vous avez faits, la partie qui concerne les demandes faites par les citoyens. C'est bien ça, Monsieur Sévigny?

M. MARCEL SÉVIGNY :

2000 Bien, en fait, je dirais, mettons, les investissements qui seraient directement bénéfiques à la communauté. Autrement dit, comme la communauté de Pointe-Saint-Charles, je dirais entre guillemets, invite, en fait, les nouveaux arrivants qui seront installés, en fait qui s'installent sur les terrains du CN, donc on peut s'attendre à ce que, en

2005 contrepartie, il puisse y avoir, je dirais, en fait, des investissements directement pour le développement de la communauté. Donc, dans le sens des besoins qui ont été exprimés par la communauté.

LE PRÉSIDENT :

2010 Vous pensez à quoi?

M. MARCEL SÉVIGNY :

2015 Bien, je pensais, par exemple à... ça va revenir, mais je ne sais pas, moi, un don gratuit, par exemple, d'un bâtiment; par exemple, un fonds d'investissement qui pourrait aller au développement du logement social, par exemple... bien, en fait, je donne des exemples, là, je n'y avais pas pensé, mais je pourrais en lister plusieurs si j'avais 10 minutes de réflexion à faire, mais c'est ce type, je dirais, d'engagement financier, directement dans la communauté, que j'évoque, finalement.

2020 **LE PRÉSIDENT :**

O.K.

2025 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Je comprends maintenant la question, c'est plus clair. C'est que j'avais en tête qu'est-ce qu'on avait investi à ce jour, mais c'est plutôt, je pourrai vous répondre qu'est-ce que nous planifions d'investir dans le futur au niveau communautaire.

2030 Au niveau résidentiel avec le GRT et Bâtir son quartier, nous avons établi une valeur de vente de terrains qui est actuellement pas nécessairement conclue, mais les valeurs qui sont actuellement lancées en termes de vente de terrains pour le logement est au tiers de ce que Samcon va payer en termes de coûts à la porte. Ça fait qu'à ce moment-là, je ne dis pas que c'est un don, mais c'est un allègement à ce niveau-là.

2035 Au niveau du bâtiment qui, au départ, faisait l'objet d'une volonté de démolition pour une densification résidentielle, qui, aujourd'hui, fait l'objet d'un désir de conservation...

2040 **LE PRÉSIDENT :**

Ce qu'on appelle le magasin?

2045 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Le bâtiment magasin – ce bâtiment-là, actuellement, fait l'objet de pourparlers avec la Fondation Darling. Et pour le moment ce qui est invoqué, c'est un bail, pour les 5 prochaines années, à 1 dollar. Pas 1 dollar le pied carré, 1 dollar pour le 100 000 pieds carrés qu'a la superficie de ce bâtiment-là.

2050

À ce moment-là, il y a un minimum d'investissements qui va être fait de notre part afin de rendre ce bâtiment-là à un niveau de service acceptable au niveau de dessertes en électricité, en éclairage, en plomberie; ensuite, l'organisme va prendre en charge le bâtiment et aura zéro loyer à payer et pourra, à sa guise et selon les ententes qu'on est en train d'élaborer avec eux, va pouvoir sous-louer à d'autres organismes du milieu.

2055

M. MARCEL SÉVIGNY :

2060 Monsieur le président, est-ce que ce que monsieur Lefavre vient de présenter, en fait, en termes d'informations chiffrées qu'il devrait nous présenter demain, est-ce que ça pourrait faire partie des documents officiels? Bien, en fait, des documents au sein de la commission?

LE PRÉSIDENT :

2065

Tout à fait. De l'instant où il le dit ici en public, c'est officiel. C'est transcrit. Ça va être projeté sur l'écran, et cetera. Si demain, il me dépose, il m'a promis de déposer l'évaluation, automatiquement elle sera rendue publique. C'est correct?

2070 **M. MARCEL SÉVIGNY :**

D'accord. Est-ce que j'ai le droit à une deuxième question?

LE PRÉSIDENT :

2075

Oui. Juste une chose que j'aimerais vous dire à propos de ça, si vous, vous avez des suggestions à faire, dans la partie mémoire, vous pouvez nous revenir en présentant un projet ou une demande là-dessus.

2080

M. MARCEL SÉVIGNY :

D'accord.

LE PRÉSIDENT :

2085

Voyez-vous, ça, vous avez le droit de faire ça. Bon, votre deuxième question?

M. MARCEL SÉVIGNY :

2090

Bien, ma deuxième question, ça va toucher le logement social. Ce soir, j'ai vu dans la présentation que la grande partie de ce qui est prévu en termes de logement social est organisée sur le terrain sous forme de concentration, dans la partie sud du projet. Avant d'aller plus loin là-dessus, parce que je vais parler d'un phénomène de ghettoïsation, je veux simplement vous dire que ma position personnelle c'est qu'on devrait avoir 40 % de

2095

logement social sur ces terrains-là. Donc, ça fait 30 ans ou 35 ans que je milite sur les questions de logements et je me suis toujours battu pour la question des besoins. Donc, il n'y a pas d'équivoque là-dessus.

2100

Cependant, la partie concentrée se retrouve adossée, en fait, à une concentration déjà très importante autour de la rue Charron, et où on assiste, d'une certaine façon, à une certaine forme de ghettoïsation et surtout, particulièrement, parce qu'il y a insuffisamment de ressources d'intervention sociale pour travailler et aider les gens à pouvoir, en fait, s'en sortir dans ces milieux-là. Et de la façon dont nous gouvernements vont de l'avant depuis un certain nombre d'années, bien, on s'en va plutôt dans les réductions, finalement, des soutiens au niveau social dans ces milieux-là.

2105

2110

Et je voudrais savoir pourquoi est-ce que dans le projet, on a concentré l'application du logement social dans la partie sud plutôt que d'acquiescer à la revendication du mouvement communautaire qui était une répartition sur l'ensemble du projet résidentiel qui nous est présenté?

LE PRÉSIDENT :

2115

Monsieur Lefaiivre?

M. MICHEL DUFRESNE :

2120

Oui. Alors, j'ai peut-être nécessairement assisté à toutes les discussions qu'il y a eues entre le Groupe Bâtir son quartier et le Groupe Mach, mais évidemment il y a eu plusieurs hypothèses qui avaient été regardées, particulièrement durant la première session des ateliers.

2125

Bon. Initialement, il y avait une série de logements sociaux qui étaient planifiés ici, compte tenu qu'on conserve le bâtiment ici, ça a éliminé toute la possibilité de faire les logements sur cette partie, et peut-être que les gens de Bâtir son quartier pourront me

corriger, mais ils n'étaient pas nécessairement intéressés à avoir cette parcelle de terrain là en voisinage avec les ateliers, le bâtiment des ateliers.

2130 Donc, évidemment, on a regardé les autres terrains. Une des raisons pour laquelle
on s'est... Bon, premièrement, on souhaitait avoir un multifamilial, et je crois qu'entre celui-là
ou celui-là, il y a pas beaucoup de différence quant à moi, là. Et cette partie, c'est
principalement parce qu'actuellement la voirie est jusqu'ici. Elle est existante avec les
infrastructures, ce qui permet de, assez rapidement, de pouvoir boucler cette rue avec la rue
existante ici, et de pouvoir réaliser un bouclage assez rapidement d'infrastructures et
2135 développer, dans un échancier assez court, les logements sociaux.

Les localiser dans ce secteur-là aurait nécessité de faire toute cette rue-là ici, aurait
nécessité, sans doute, de construire une voie publique à cet endroit-là, donc un peu plus
coûteux. Là, on se retrouve dans une situation où l'accès aux infrastructures et à cette
2140 parcelle-là se fait dans un horizon assez court.

Ce qu'on a compris de Bâtir son quartier, c'est les argents pourraient être disponibles
dans des délais quand même assez, je ne peux pas dire courts, mais assez proches, là,
dans le cadre du projet.

2145 Donc c'est un peu ce qui, je vous dirais, a justifié la localisation des plex à cet
endroit-là. Je suis d'accord avec vous qu'actuellement il y a une concentration à cet endroit-
là de logements sociocommunautaires, mais disons que la logique était qu'il y aurait une
desserte assez rapide au niveau des infrastructures et de mettre en place ces projets-là
assez rapidement.
2150

C'est à peu près ce qui a motivé, je vous dirais, les choix. S'il y a des gens de Bâtir
son quartier qui veulent compléter ça, qu'il y a peut-être dans la salle, mais il me semble que
ça reflète à peu près les discussions qu'on a eues à ce sujet.

2155

LE PRÉSIDENT :

Par rapport à l'intervention de l'intervenant, du risque de ghettoïsation en mettant
tous les logements sociocommunautaires au même endroit, quelle est votre considération?

2160

M. MICHEL DUFRESNE :

On est déjà dans un quartier où 40 % des logements, je pense, sont
sociocommunautaires. De là à dire qu'on crée des ghettos, là? Je ne suis pas spécialiste en
2165 la matière, il en demeure quand même que sur l'ensemble du projet, il y a 850 unités, dont
25 % seraient sociocommunautaires. C'est quand même pas 40 % des logements qui
seraient sociocommunautaires.

2170 Alors, moi, je vois une contradiction quand on me dit : « On ne veut pas faire des ghettos, mais on voudrait en faire 40 %. » Moi, je pense que le 25 % m'apparaît... je m'excuse, j'ai le droit de réplique.

LE PRÉSIDENT :

2175 S'il vous plaît.

M. MICHEL DUFRESNE :

2180 Le 25 % m'apparaît un pourcentage qui est très acceptable dans la répartition de logements sociaux, logements abordables et logements privés. Et je vous dirais que dans le cas de ce projet-là, c'est un des premiers projets où il y a un pourcentage aussi important.

2185 Moi, à ce jour, dans tous les projets dans le Sud-Ouest, on parle, règle générale, de 15 %. Dans le projet du Bassin du Havre, je pense qu'on a atteint 20 %, dans le cas de ce projet-là on a 25 % de logements sociaux, et je répète ce que Pierre-Jacques a dit : le prix qui serait plus ou moins mis sur la table avec Bâtir son quartier est au tiers du prix du marché actuel des terrains. Ça, c'est une des grandes difficultés qu'a Bâtir son quartier, c'est de trouver des terrains à un coût raisonnable pour faire des projets sociocommunitaires.

2190 Donc, je pense qu'il y a eu un effort louable de fait dans ce projet-là, pour répondre à cette demande-là.

LE PRÉSIDENT :

2195 Merci.

M. MARCEL SÉVIGNY :

2200 C'est pas satisfaisant, Monsieur le président, mais c'est un début de réponse. Et en passant, dans Benny Farm...

LE PRÉSIDENT :

2205 Ce qui est important, c'est qu'on ait une réponse. Voyez-vous, la réponse, elle peut ne pas vous satisfaire, ne pas vous convaincre, ça, on comprend ça, mais essayons d'établir le rationnel le plus rigoureux possible.

M. MARCEL SÉVIGNY :

Voilà. Dans Benny Farm, c'est 40 %.

2210

LE PRÉSIDENT :

Merci. Alors, madame... Oui? Allez-y.

2215

Mme JULIE NADON :

Je voulais faire un complément d'information. Au niveau des plex qui sont prévus dans la partie sud, ça sera des coopératives d'habitations et même si Bâtir son quartier, là, serait plus apte à répondre au niveau de la formule, les coopératives d'habitations accueillent des familles et des ménages avec différents revenus. Donc, ce n'est pas un seul revenu qui est pris en compte.

2220

LE PRÉSIDENT :

Merci. Je rappelle juste au plan technique, fermez l'inscription pour ce soir, là. Je n'arriverai pas à entendre les 18 personnes qui sont encore en attente, mais vous serez en priorité demain. Il y aura donc l'exposé de départ et je poursuivrai la liste des inscriptions.

2225

Je rappelle que demain on commencera à 19 h 30. Ce soir, je voudrais finir vers 10 h 30, 10 h 45, pour qu'on soit capable de travailler correctement demain, d'autant plus qu'il y a des gens qui sont venus avec des enfants tantôt, quoique là, je pense que les enfants se sont retirés.

2230

Madame Sophie Thiebaut s'il vous plaît.

2235

Mme SOPHIE THIEBAUT :

Bonsoir.

2240

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir, Madame.

Mme SOPHIE THIEBAUT :

Donc, Sophie Thiebaut. Je me présente aux prochaines élections sous la bannière de Projet Montréal et je suis aussi citoyenne du Sud-Ouest depuis 6 ans.

2245

2250 Alors, j'avais deux questions puis j'aimerais ça avoir un complément d'information, aussi, également, sur la question du logement. Suite à la question de la personne qui travaille au RIL, tout à l'heure, j'ai compris, j'avais compris dans la présentation tout à l'heure qu'il y avait donc 25 % des logements qui étaient prévus sociocommunautaires, un 15 % minimum de logements abordables, mais j'aimerais ça savoir précisément quel va être le coût des autres logements qui, j'ai compris, ne seront pas de luxe. Combien ça va coûter ça?

2255

LE PRÉSIDENT :

Oui. Allez-y.

2260

M. MAURICE GAREAU :

Le prix des logements est de 180 000 \$ pour un logement qui fait environ, je dirais, 775 à 800 pieds carrés..

2265

Mme SOPHIE THIEBAUT :

Ça fait combien de chambres, s'il vous plaît?

2270

M. MAURICE GAREAU :

Un 4 ½, deux chambres à coucher.

2275

Bien, c'est pas demain la veille que je pourrai relocaliser ma famille dans des conditions acceptables, même si je deviens conseillère municipale.

2280

Ensuite, j'ai deux autres questions. L'une concerne l'Agence métropolitaine de transport : j'aimerais ça comprendre pourquoi l'AMT souhaite conserver et augmenter l'utilisation de son site dans Pointe-Saint-Charles, alors que c'est hautement résidentiel. J'aimerais savoir pourquoi les espaces de l'AMT ne sont pas déplacés dans la cour Turcot, dans Saint-Henri, à l'ouest de l'échangeur Turcot. J'aimerais savoir s'il y a eu des études.

2285

LE PRÉSIDENT :

Dans quelle section vous dites?

Mme SOPHIE THIEBAUT :

2290 Dans la cour Turcot, à l'ouest de l'échangeur Turcot, après la reconstruction de l'échangeur par le ministère des Transports. Est-ce qu'il y a des études qui ont été faites pour voir à déplacer et relocaliser ce site de l'AMT dans la cour Turcot?

M. DENIS HOULE :

2295

Le site Turcot, c'est le premier site qui a été étudié par l'Agence en 2005 avec le ministère des Transports du Québec, mais la conclusion a été à l'effet que le site était pour être dans un réaménagement complet durant une dizaine d'années. Et donc, le calendrier ne correspondait pas aux besoins de l'Agence en termes d'entretien. En fait, ce que je n'ai pas signalé, remarquez bien, dans le... je ne sais pas si je l'ai dit dans ma présentation, mais les contrats d'entretien avec le CN et le CP se terminent en juin 2010, et on a des négociations très difficiles pour les prolonger.

2300

Alors, c'est sûr que la disponibilité du site était fondamentale. Dans le cas de l'échangeur Turcot, le Ministère lui-même et nous sommes arrivés à la conclusion que ce n'était pas possible.

2305

LE PRÉSIDENT :

2310

Et pourquoi est-ce si long pour Turcot?

M. DENIS HOULE :

2315

Je ne pourrais pas vous répondre sur l'échéancier du projet Turcot, malheureusement.

LE PRÉSIDENT :

2320

Très bien.

Mme SOPHIE THIEBAUT :

2325

Et outre ces discussions avec le ministère des Transports, est-ce qu'il y a des traces écrites? Est-ce qu'on peut avoir accès à de l'information là-dessus?

M. DENIS HOULE :

Mais je pourrais vérifier. Je vérifierai.

2330 **Mme SOPHIE THIEBAUT :**

Donc, on vous reposera la question demain?

2335 **M. DENIS HOULE :**

Oui.

2340 **Mme SOPHIE THIEBAUT :**

O.K. Ma dernière question est concernant le comité de vigilance dont nous a parlé tout à l'heure madame Nadon. J'aimerais comprendre, en tant que citoyenne de l'arrondissement du Sud-Ouest, j'entends parler des possibilités de développement de Pointe-Saint-Charles dans les terrains du CN. Depuis 2003, il y a toute une sensibilisation, une information, une mobilisation de la population qui a été faite merveilleusement par la table de quartier Action gardien, et Action gardien n'est pas présente sur ce comité de vigilance. Alors, je ne comprends pas pourquoi.

2350 **LE PRÉSIDENT :**

Madame Nadon?

2355 **Mme JULIE NADON :**

Pour rappeler, dans l'Accord on parlait, c'est ça, du GRT, de RESO et les promoteurs et le Sud-Ouest. Effectivement, le comité, la table Action gardien n'y est pas mentionnée. Ça pourrait faire l'objet de discussions et de regarder le point.

2360 **LE PRÉSIDENT :**

Donc, vous voulez dire que le dossier n'est pas fermé, n'est pas clos là-dessus?

2365 **Mme JULIE NADON :**

Non.

LE PRÉSIDENT :

Et qu'il peut y avoir d'autres partenaires potentiels?

2370 **Mme JULIE NADON :**

Oui.

2375 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien.

Mme SOPHIE THIEBAUT :

2380 Merci.

LE PRÉSIDENT :

Merci, Madame. Alors, monsieur Donald Nolet, s'il vous plaît.

2385

M. DONALD NOLET :

Bonsoir.

2390 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Monsieur.

2395 **M. DONALD NOLET :**

Je suis résidant du quartier. Je suis aussi membre du comité d'aménagement d'Action gardien, et les deux, trois questions que je veux adresser sont en regard plus du processus de consultation publique.

2400

En fait, pour moi, c'est des questions qui ont plus rapport à la démocratie et, dans le fond, s'adressent beaucoup plus aux élus qu'aux gens qui sont ici présents, mais j'imagine que via la consultation publique, ça devrait se rendre aux personnes intéressées, c'est-à-dire les élus municipaux.

2405 **LE PRÉSIDENT :**

Mais ça, si vous voulez, mais comme il n'y a personne qui peut répondre, j'allais vous dire : mettez-le dans un mémoire, ça.

2410 **M. DONALD NOLET :**

Mais ça sera pas long, je tiens...

LE PRÉSIDENT :

2415

J'ai l'impression que vous n'avez pas une vraie question, vous avez plus une opinion.

M. DONALD NOLET :

2420

Non. J'ai des vraies questions, et ça ne sera pas long. Je me permets donc de continuer, Monsieur le président.

LE PRÉSIDENT :

2425

O.K. Allez-y.

M. DONALD NOLET :

2430

En fait, on a eu ici l'occasion, ici dans le quartier, l'occasion de déjà vivre un processus avec l'Office de consultation publique il y a quelques années, c'était avec le Nordelet, le projet du Nordelet. Et à la table Action gardien, on a tiré deux conclusions de cette expérience-là : la première, c'est qu'entre les consultations et l'adoption du projet, il n'y a aucun retour. L'adoption du projet s'est faite par la Ville sans que le milieu connaisse la teneur ni les modifications apportées.

2435

Mettons, ce que je me demande comme première question : est-ce qu'il serait possible, dans le processus – la démarche que madame Nadon a expliquée tantôt avec une image à l'appui, là –, est-ce qu'avant que le projet, après qu'il va avoir été retravaillé, c'est-à-dire qu'on espère, en tout cas, qu'après les audiences publiques et les avis de la population, des citoyens, on espère qu'il y aura des changements, des aménagements qui seront faits au projet. Mais avant que ça aille se faire adopter par la Ville, est-ce qu'il y aurait moyen de faire un retour aux citoyens? Que ce soit public, là, parce que pour moi, je vous disais, je parlais de démocratie, on parle ici de transparence, sinon on est consulté, mais il y a comme un bout que, comme citoyens, on est exclu. Alors, voilà ma première question.

2440

La deuxième conclusion qu'on fait de l'expérience avec le Nordelet, c'est que dans ce cas-là, des recommandations importantes du rapport fait par l'Office n'ont pas été prises en compte par la Ville, alors que ces recommandations-là étaient fortement soutenues par la communauté.

2445

2450

Et on se souvient aussi qu'en janvier, il y a eu, de la part de l'Office, des préconsultations, et à ce niveau-là il y a eu... on voit que le projet tel qu'il nous est présenté aujourd'hui, en tout cas, tel que moi je l'ai compris, on n'a manifestement pas été entendus par les élus lors des préconsultations.

2455

Il y a toujours des scénarios inacceptables, entre autres concernant l'accès au site. C'est sûr qu'au niveau des citoyens, ça avait été dit aux préconsultations, on ne veut pas de passage, finalement, que le développement des terrains du CN fasse qu'il va y avoir plus de camions qui vont passer dans notre quartier par la rue Wellington puis par l'accès dont on parlait tantôt, qui va scraper un parc, pour parler anglais.

2460

Et la deuxième chose, c'est que selon la teneur du projet, ce qu'on comprend au niveau des usages industriels, ce qu'on a entendu de madame Nadon, c'est que la demande était faite pour permettre la totalité des usages industriels. Alors, c'est sûr que ça, ça nous pose des questions et ça me fait poser ma dernière question : est-ce que les élus sont sourds aux demandes des citoyens et qu'ils sont plus ouverts aux demandes des promoteurs?

2465

Et, c'est tout.

2470

LE PRÉSIDENT :

Merci.

2475

(APPLAUDISSEMENTS)

LE PRÉSIDENT :

Alors, évidemment, il ne m'est pas beaucoup possible de répondre pour les politiciens. Je voudrais juste vérifier, Madame Nadon, à propos des usages industriels; quel serait l'impact des modifications entrevues et qu'est-ce qui serait autorisé, en hypothèse?

2480

Mme JULIE NADON :

Donc, au niveau des usages, comme je le mentionnais, industriels de type 5, donc matériel roulant, je vais vous décrire peut-être l'industriel de type 4, quand on parlait de production industrielle. Si vous permettez, je vais aller à un acétate qui vient décrire qu'est-ce qu'on entend par industriel.

2485

Donc, c'est peut-être un peu petit, mais en fait c'est tout ce qui est lié à la production, « manufacturing » des produits que vous voyez, plus ceux qui sont moins lourds. Donc, ce qu'on retrouve en industriel de types 1 et 2, qui est de la production avec moins de nuisance,

2490

2495 et c'est pour ça qu'ils sont distingués au niveau de leur catégorie. Donc, l'industriel de type 4, de façon à permettre différents types d'entreprises de s'installer, c'est les entreprises qu'on pourrait retrouver. Et vous avez aussi la suite, là, au niveau des produits qui pourraient être manufacturés.

LE PRÉSIDENT :

2500 Donc, c'est une très longue liste.

Mme JULIE NADON :

2505 Exactement, oui.

LE PRÉSIDENT :

Très bien.

2510 **Mme JULIE NADON :**

Et qui est incluse dans la présentation, donc qui serait sur le site.

LE PRÉSIDENT :

2515 Qui est dans la documentation, parfait. Alors, j'inviterai madame Blandine Charbonneau, s'il vous plaît.

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

2520 Bonsoir.

LE PRÉSIDENT :

2525 Bonsoir, Madame.

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

2530 Alors, ce soir, je prends la parole à la fois au nom de la table de concertation Action Gardien, et également au nom d'un certain regroupement d'organismes qui s'intéressent à ce qui pourrait se passer dans le bâtiment que vous avez appelé le bâtiment des magasins. Donc, il y a eu plusieurs interventions ce soir qui ont mentionné ce bâtiment, que nous aussi on appelle bâtiment numéro 7, le bâtiment des magasins qui pourrait être le lieu d'activités

2535 collectives, artistiques et communautaires, comme ça a été mentionné à plusieurs reprises, ce soir.

2540 Ce bâtiment est à un emplacement, est à une limite, en fait, entre le quartier existant, entre le quartier projeté, entre la zone industrielle, entre la zone résidentielle. Il a été toujours identifié, par le quartier, comme une interface, comme un lieu vraiment de transition. Un lieu idéal, en fait, pour tenir des activités collectives, communautaires, des services, des petits commerces de proximité, surtout qu'on est dans un secteur qui manque cruellement de ce type de services, de ces activités, de points de rencontre et de lieux de proximité. Donc, c'est un endroit où on doit tenir de telles activités.

2545 Par ailleurs, c'est un bâtiment dont la valeur historique, patrimoniale au sein de son ensemble n'est plus à démontrer. Il y a plusieurs études qui vont dans ce sens-là. Et donc, qu'il réserve pour toutes ces activités, c'est aller dans le sens de son maintien et d'une appropriation collective. Mais pour réaliser un tel projet porté par différents organismes, différents groupes, un projet qui permettrait d'aller dans le sens de l'amélioration de tout le quartier, il faut des garanties claires et il faut des engagements fermes et des engagements qui soient à long terme.

2555 Donc, avant tout autre, il faut des garanties qui permettent la réalisation de différents projets collectifs et communautaires. Et, avant toute autre chose, il faut une garantie de cession du bâtiment, de cession du bâtiment dans un état rénové, sécuritaire, prêt à servir. Cette cession pourrait arriver au bout de plusieurs années d'un bail exploratoire, comme ça a été mentionné, en même temps qui permettrait aux différents groupes de monter des projets, de monter des choses qui seraient réalisables. Et cette garantie doit se faire afin que dans cet intermède de trois, quatre ou cinq ans, il y ait aucune vente du bâtiment ou aucune modification qui viendrait compromettre la réalisation des projets.

2560

Cet aspect crucial, cette cession...

LE PRÉSIDENT :

2565 Mais quelle est votre question?

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

2570 Attendez, attendez.

LE PRÉSIDENT :

2575 S'il vous plaît.

Mme BLANDINE CHARBONNEAU :

2580 Ma question est à la fin. Cet aspect donc, pour le moment on a aucune de ces
garanties, on a aucune de ces conditions qui ont été fermement écrites ou on a eu aucun
engagement, et c'est assez étonnant, car ce soir, on a vu quand même plusieurs... que ce
soit de la part de la Ville ou du promoteur, une présentation qui semble aller dans le sens de
quelque chose qui s'approche d'une réalisation. Or, pour l'instant, autant pour la Fonderie
Darling et pour les autres groupes qui sont intéressés, il y a rien de ferme. On est dans une
négociation qui est sans résultat.

2585 Et donc, j'espère que dans l'Accord de développement, on va retrouver, il faudrait
retrouver, que dans cet Accord de développement, on retrouve toutes ces garanties que j'ai
énoncées. Des garanties, donc, au niveau de la cession du bâtiment, des garanties que
pendant toutes les années du bail de trois, quatre ou cinq ans, du bail à 1 dollar, on ait des
2590 garanties qu'il ne se passe aucune vente, aucune transaction, ce qui permettrait à chacun
d'être dans un délai suffisant pour que les projets puissent se réaliser.

Donc, il faudrait que dans l'Accord de développement, toutes ces conditions se
retrouvent.

2595

LE PRÉSIDENT :

Merci. Alors, Monsieur Lefavre...

2600

(APPLAUDISSEMENTS)

LE PRÉSIDENT :

2605 Monsieur Lefavre, pouvez-vous me réexpliquer où vous en êtes dans cet Accord et
de l'utilisation du magasin, et est-ce qu'on peut envisager une extension ou des
reconductions automatiques du bail, par exemple, sur un processus plus long?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

2610 J'ai pas tout à fait compris la même question que vous venez de m'interpréter, là,
mais ce que je peux dire c'est...

LE PRÉSIDENT :

2615 Madame a insisté en disant : « Il faut des garanties à long terme. » Et pour elle, elle
traduit cela en termes de cession du magasin, donc du bâtiment en question.

2620 Ce que j'essaie de vérifier – vous avez une entente de cinq ans; est-ce que l'entente
cinq ans peut prévoir à la fin une cession ou peut prévoir à la fin, si ça fonctionne, un certain
nombre de conditions, une reconduction du bail? Ce qui est souvent automatique dans bien
des cas. Alors, je veux juste voir ça avec vous, quel est l'état d'esprit à ce niveau-là.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

2625 Tout comme le reste de la procédure qu'on passe actuellement qui est le
changement de zonage, le changement au Plan d'urbanisme, les ententes avec RESO, les
ententes promoteur avec la Ville, les ententes de services avec les travaux publics de la
Ville, tout ça actuellement fait l'objet des négociations et fait l'objet du processus
d'avancement.

2630 Donc, le document dont Blandine Charbonneau fait référence est actuellement un
outil de travail qui est la base de départ de nos négociations que nous avons avec la
Fonderie. Ce n'est pas un document signé, ce n'est pas un document ratifié ni par la
Fonderie, ni par Groupe Mach. Pour le moment, ça fait partie, ça fait l'objet d'un document
2635 qui est entre eux et nous, qui est la prémisse de départ.

Pour le moment, il n'est pas exclu qu'on vende le bâtiment. Ça fait partie des objets
de négociation qu'on aura avec la Fonderie. Est-ce que nous sommes prêts à accepter qu'il
n'y ait pas de vente? Possiblement.

2640 Est-ce que d'un autre côté, est-ce que, nous, on peut demander à la Fonderie de
nous fournir un profil financier de leur programme de développement ou leur programme
d'acquisition dans les quatre prochaines années? C'est quelque chose qu'on pourrait
demander en contrepartie.

2645 Actuellement, nos négociations sont dans les deux sens. Eux demandent, nous
demandons, et on essaie de concilier les deux. Actuellement, ça fait l'objet de nos
discussions que nous avons avec la Fonderie. On a une volonté de vouloir avoir ce genre
d'activités là, on a une volonté de vouloir que ça fonctionne. Les prémisses de départ du
2650 contrat ont été même rédigées par la Fonderie et non pas par Groupe Mach. Donc, au
départ, c'est de la documentation qui vient d'eux, donc c'est leurs désirs et leurs besoins
initiaux. Donc, à ce moment-ci, ça peut juste aller de l'avant.

LE PRÉSIDENT :

2655 Ça va. La divergence avec l'intervention qu'on vient d'entendre, c'est que
l'intervenante prétend ou affirme que la cession doit précéder les ententes, et vous, vous
dites : on discute d'abord, on négocie d'abord et on verra ensuite.

2660 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Bien, c'est aux mêmes principes que je n'ai pas encore cédé les terrains à Samcon pour faire son développement résidentiel. On est en négociation, c'est dans le cadre du processus. Je n'ai pas cédé les fins de parc encore, je...

2665

LE PRÉSIDENT :

Ça va. Je fais juste signaler la différence de point de vue. Alors, très bien. Alors, madame Karine Triollet, s'il vous plaît.

2670

Mme KARINE TRIOLLET :

Bonjour.

2675

LE PRÉSIDENT :

Bonjour, Madame.

2680

Mme KARINE TRIOLLET :

Bonjour. Je viens poser une question et faire un commentaire au nom de la table Action gardien, donc qui regroupe l'ensemble des groupes communautaires de Pointe-Saint-Charles.

2685

Avant de poser ma question, je voudrais brièvement revenir sur une question qui vous a été posée tout à l'heure par monsieur Donald Nolet. Donc, je comprends que vous ne pouvez pas répondre à la place des élus, mais quand même il y a une portion de réponse, je crois, qu'on aurait pu avoir ce soir et qu'on n'a pas eue. C'était les processus de suivi, en fait, entre les consultations qui ont lieu actuellement et le dépôt du rapport de l'Office et ensuite l'adoption du projet par la Ville.

2690

En tout cas, j'ai participé, je pense, l'année dernière à un colloque que l'Office de consultation publique avait organisé et, en tout cas, beaucoup d'intervenants déplorait le fait que dans de nombreuses consultations il y ait cette espèce de trou et de vide entre les consultations, le rapport de l'Office et l'adoption du projet.

2695

2700

Donc, c'est absolument anormal qu'un projet puisse être adopté sans que la population ait même une idée de la teneur du projet. Donc, est-ce qu'il va y avoir des recommandations dans ce sens-là par l'Office pour que, à tout le moins, les accords de développement qui vont être retravaillés puissent être rendus publics, que le projet qui va

être modifié, peut-être – enfin, on l’espère en tout cas – puisse être rendu public avant l’adoption du projet?

LE PRÉSIDENT :

2705

Très bien.

Mme KARINE TRIOLLET :

2710

Est-ce que vous avez des éléments de réponse ou est-ce que je peux passer...

LE PRÉSIDENT :

2715

À ce niveau-ci, il n’y a pas d’éléments de réponse. Ce que vous soulevez c’est une chose qui est débattue dans tous les processus de consultation. Je pourrais vous renvoyer au rapport Lacoste dont je suis le signataire, il y a 20 ans, mais c’est toujours un problème, effectivement, comment il y a une continuité entre la prise de décision et un processus de consultation.

2720

Mme KARINE TRIOLLET :

2725

Bon. Ma question porte sur les accès. Je sais que demain on va parler de circulation. D’ailleurs, on reviendra avec des questions précises sur l’étude de circulation et certaines de ses conclusions qui sont pour nous assez aberrantes, mais je trouve que c’est quand même important ce soir de poser une question et de faire un commentaire sur la question des accès au site du CN, parce que c’est un enjeu qui est fondamental pour tout le redéveloppement du site du CN.

2730

On a bien compris ce soir que à la fois la Ville et le propriétaire veulent aller de l’avant avec l’accès élargi par Sébastopol. Donc, ce que ça signifie c’est, bien sûr, de détruire le parc de la Congrégation, mais aussi de créer une entrée permanente via Wellington par la rue Sébastopol. Et donc, d’augmenter à long terme le camionnage au cœur du quartier résidentiel. Tout à l’heure, on nous disait que cette entrée allait permettre d’enlever et d’ôter le camionnage du secteur résidentiel, mais à ce qu’on sache, à la fois la

2735

rue Wellington et la rue Sébastopol, c’est en plein cœur du quartier résidentiel.

2740

Depuis 2007, avec les groupes communautaires, on met de l’avant une solution qui nous semble fort simple et assez évidente, c’est de garder Sébastopol, l’entrée par Sébastopol telle qu’elle est actuellement, même si elle n’est pas complètement satisfaisante, mais de la garder telle quelle, et de plutôt tout miser sur une ouverture par l’arrière, donc par Marc-Cantin.

Et ce qu'on dit aussi, c'est que cet accès doit être fait dès maintenant, et doit être fait en préalable, avant toute reprise des activités sur le site, parce que sinon c'est les citoyens du quartier qui vont faire les frais de ce redéveloppement à cause de toutes les nuisances associées au camionnage dans un quartier résidentiel. Et si on ouvre une entrée maintenant et qu'on investit dans une entrée sur Sébastopol, c'est évident qu'elle est là pour rester, elle n'est pas là pour être temporaire. Elle va rester à long terme l'entrée permanente, et c'est ça qu'on veut absolument éviter.

Donc, le message c'est : investissons dès maintenant par l'arrière en préalable, par Marc-Cantin.

Donc, ça fait maintenant deux ans qu'on parle de cette option-là. Dans un communiqué que la Ville a émis en 2008, en juillet 2008, c'était annoncé que l'accès par Marc-Cantin pourrait être réalisé d'ici 24 mois, donc deux ans si je ne me trompe. On est aujourd'hui un an plus tard depuis ce communiqué-là, et on en est exactement au même point. Donc, ma question c'est : pourquoi il y a rien qui a été fait par l'Arrondissement et par les promoteurs pour aller de l'avant avec cet accès par Marc-Cantin, alors que tout le monde sait que ce site-là va être développé prochainement?

Donc, pourquoi est-ce que l'Arrondissement n'exige pas que cet accès soit fait dès maintenant et en préalable?

LE PRÉSIDENT :

Très bien. Madame Nadon?

(APPLAUDISSEMENTS)

LE PRÉSIDENT :

Madame Nadon, s'il vous plaît?

Mme JULIE NADON :

Effectivement, demain, c'est le sujet de la circulation. Donc, je préférerais que les gens qui sont spécialisés sur la circulation, qui seront présents pour l'Arrondissement, répondent.

LE PRÉSIDENT :

Êtes-vous capable de répondre à savoir pourquoi, s'il y a deux ans on en parlait, pourquoi on n'a pas avancé là-dessus?

2785 **Mme JULIE NADON :**

Ça serait du côté du promoteur que la réponse serait.

2790 **LE PRÉSIDENT :**

On va vérifier.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

2795 Ce qui a toujours été invoqué, puis vous étiez même partie de toutes les rencontres, on a toujours invoqué que le redéveloppement de ce site, en grande partie est tributaire des usages qu'on va pouvoir y exercer, donc le zonage.

2800 Donc, ça a toujours été invoqué et on l'a toujours dit publiquement que nous étions pour amorcer la réalisation de Marc-Cantin lorsque nous aurions l'affirmation ou l'assentiment d'avoir atteint l'objectif d'obtenir un changement de zonage pour les fins résidentielles, et commerciales et industrielles que nous recherchons.

2805 Cela dit, donc si on parle d'intervention au niveau de temps, c'est donc à partir de... si on tient le calendrier que la Ville évoque, donc à partir de mars on est en mesure de pouvoir partir le compte à rebours et réaliser Marc-Cantin dans les 18 mois à venir. Ce qui fait que durant cette période-là, c'est la période où l'AMT va être en mesure... ça tombe dans le timing ou dans le calendrier où l'AMT veut commencer à intervenir, donc va pouvoir utiliser Marc-Cantin.

2810 Ça va tomber dans l'échéancier aussi où, nous, on va probablement être dans le fort de nos activités, parce qu'on sait que probablement dans la première année, année et demie, ça va être minimal au niveau d'interventions sur le site, parce que c'est du réaménagement de site et non pas de l'activité générée par le site.

2815 Donc, Marc-Cantin ne fait pas partie des projets à long terme, mais fait partie des projets à court terme à être réalisés. Et dans l'entente que nous avons, il fait partie du calendrier de réalisation immédiat, au même titre que Sébastopol aussi fait partie du calendrier immédiat.

2820 **Mme KARINE TRIOLLET :**

Est-ce que je peux me permettre un complément de question?

2825 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

2830 **Mme KARINE TRIOLLET :**

Pourquoi, dans ce cas-là, ne pas faire de Marc-Cantin l'entrée principale? Pourquoi garder le focus sur Sébastopol?

2835 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Je ne suis pas prêt à dire que le focus est sur Sébastopol. Ce qu'on dit c'est que pour développer et viabiliser et que le site industriel de plus de 2 millions de pieds carrés puisse fonctionner adéquatement, il ne peut pas être desservi que par un seul accès.

2840 **Mme KARINE TRIOLLET :**

Merci.

2845 **LE PRÉSIDENT :**

Ça va?

Mme KARINE TRIOLLET :

2850 Oui. J'ai une mini, mini-question, si je peux me permettre?

LE PRÉSIDENT :

Là, vous les ajouter une après l'autre.

2855

Mme KARINE TRIOLLET :

Mais celle-ci, elle est vraiment toute petite.

2860 **LE PRÉSIDENT :**

C'est parce que c'est les autres qui attendent.

2865 **Mme KARINE TRIOLLET :**

Est-ce que vous me la permettez? Elle est vraiment toute petite.

LE PRÉSIDENT :

2870 C'est parce que vos questions ne sont pas des questions, c'est vraiment des commentaires.

Mme KARINE TRIOLLET :

2875 Ah, celle-ci, c'est vraiment une question.

LE PRÉSIDENT :

Mais pourquoi vous n'avez pas posé celle-là en commençant?

2880 **Mme KARINE TRIOLLET :**

2885 O.K. Ma question c'est que le promoteur parle de compenser la perte du parc Congrégation si jamais, malheureusement, cette option-là allait de l'avant, mais en échange d'un terrain. Et d'après les informations qu'on a, le terrain qui serait donné en échange n'appartient pas actuellement au propriétaire, mais au CN. Alors, est-ce que c'est exact oui ou non? Et, si c'est exact, comment est-ce que le propriétaire peut s'engager sur un terrain qui ne lui appartient pas?

LE PRÉSIDENT :

2890 S'il vous plaît, Monsieur Lefavre, j'avais cru comprendre que le terrain vous appartenait?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

2895 Le terrain, aujourd'hui, légalement, ne nous appartient pas, c'est vrai. Nous avons une option d'achat dûment exercée dessus.

Mme KARINE TRIOLLET :

2900 Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

2905 Merci.

(APPLAUDISSEMENTS)

UN PARTICIPANT DANS LA SALLE :

2910

On a confiance, Monsieur le commissaire. On a confiance!

LE PRÉSIDENT :

2915

C'est pas ça. C'est parce que vous... Moi, ça ne me fait rien, l'audience vous appartient, mais vous cherchez moins de l'information que la confirmation. Et là, vous vous bloquez dans la recherche. Et ça, j'ai vu ça souvent dans les audiences, vous vous nuisez en faisant ça, parce que vous auriez des éléments d'information que vous pourriez aller chercher et vous ne les trouvez pas parce que vous voulez juste affirmer vos convictions. Et vous devenez sous-performants par rapport à ce que vous pourriez faire en changeant votre stratégie, mais vous avez bien le droit.

2920

Alors, Madame Patricia Turcotte, s'il vous plaît.

2925

Mme PATRICIA TURCOTTE :

Bonsoir.

LE PRÉSIDENT :

2930

Bonsoir, Madame.

Mme PATRICIA TURCOTTE :

2935

Patricia Trucotte d'Action gardien. Je ne sais pas si je vais être sous-performante avec ma question, mais je vais quand même y aller. En fait, moi, c'est concernant les commerces de proximité. Je parle au nom du Comité de sécurité alimentaire d'Action gardien.

2940

Donc, on a parlé de construire de quelques commerces de proximité dans le site du développement du CN; par contre, il y a un manque criant de commerces de proximité dans le quartier, partout dans le quartier, particulièrement dans tout le sud-est du quartier. Notamment, la DSP dit que c'était désert alimentaire, tout le sud-est du quartier est un désert alimentaire, en fait. Et ma question, eh bien elle concerne surtout les besoins. Il faudrait peut-être tenir compte des besoins actuels de la population qui vit ici, et est-ce que l'Arrondissement a pensé à renforcer le zonage commercial sur la rue Wellington, qui est un peu au centre du sud du quartier, pour assurer une proximité des commerces de quartier pour tous les citoyens du quartier et non pas pour ceux qui habitent tout près du terrain et des développements du terrain de CN, mais que tout le monde puisse avoir accès à des commerces de proximité, particulièrement en alimentation?

2950

Mme JULIE NADON :

La rue Wellington vient d'être incluse dans le programme TRAM commerces.

2955 **LE PRÉSIDENT :**

Quel programme?

2960

Mme JULIE NADON :

2965

Excusez-moi. Le programme TRAM commerces. C'est un programme de la Ville pour favoriser la revitalisation. Donc, c'est un programme de subvention, soit à la rénovation ou ça peut être aussi à des fins d'études pour soutenir les commerçants ou les associations de commerçants. Donc, la portion de la rue Wellington vient d'être incluse comme faisant partie d'un ensemble de, je dirais, d'activités ou d'actions qui pourraient faire en sorte de promouvoir l'activité commerciale sur la rue Wellington.

LE PRÉSIDENT :

2970

Dites-moi juste un instant, elle a eu une belle expression en parlant du coin, en parlant d'un désert alimentaire.

Mme JULIE NADON :

2975

Oui. Ça, c'est connu.

LE PRÉSIDENT :

2980

Confirmez-vous ça, ce regard-là?

Mme JULIE NADON :

2985

Oui, effectivement. C'est connu dans diverses études et même « convertité », si je ne me trompe, dans une étude récente, et des études aussi des services sociaux ont démontré qu'effectivement, Pointe-Saint-Charles, c'est ce qu'on appelle un désert alimentaire, dans le sens que l'accessibilité à l'accès fruits et légumes, particulièrement, est manquante.

2990

Donc, dans ce sens-là, l'information est connue, et c'est sûr que les actions, autant sur Wellington – j'aimerais rajouter ce qu'on parlait tantôt, de commercial de type 2, qui permet les commerces, services sur le site – pourraient donner accès à ça. Et, aussi, lorsqu'on parle de l'implantation des multifamiliaux qui sont prévus au centre du nouveau

2995 développement, le rez-de-chaussée permettrait aussi des épiceries de 1000 pieds carrés, par exemple. Donc, c'est des services de proximité qui peuvent aussi être implantés au rez-de-chaussée. Et, je le répète, c'est aussi dans les vues de l'Arrondissement de poursuivre les actions pour Wellington.

Mme PATRICIA TURCOTTE :

3000 O.K.

LE PRÉSIDENT :

Je vous ai coupée tantôt dans votre sous-question?

3005

Mme PATRICIA TURCOTTE :

3010 Oui, c'est ça. Ma sous-question concerne le programme TRAM. Donc, il y a déjà un programme TRAM sur la rue Centre, mais les organismes communautaires ont énormément de difficulté à pénétrer l'espèce de consortium qui existe, donc de commerçants. Est-ce que ça va être possible de faciliter un peu plus l'accès des groupes communautaires à cette concertation-là de commerçants qu'il va y avoir sur Wellington, afin que ça soit plus facile que sur la rue Centre?

3015 **Mme JULIE NADON :**

Je ne peux pas répondre ce soir pour l'instant, mais madame Couture, qui est dans la salle, qui est la Chef de division urbanisme et qui siège au comité pourrait ajouter un complément d'information, Monsieur le président.

3020

LE PRÉSIDENT :

Si vous voulez venir, Madame. Donc, Madame Couture, votre prénom c'est?

3025 **Mme JOHANNE COUTURE :**

Johanne.

LE PRÉSIDENT :

3030

Johanne Couture.

Mme JOHANNE COUTURE :

3035 Oui, bonjour, Monsieur le président et à l'assemblée.

LE PRÉSIDENT :

3040 Bonsoir, Madame.

Mme JOHANNE COUTURE :

3045 Ce que je pourrais dire, c'est que même hier on a tenu une rencontre, justement, pour informer les gens de la rue Wellington, les commerçants. Il y a une lettre qui a été adressée aux commerçants à ce niveau-là, puis on a tenu une première rencontre, et ce qui est souhaité, dans le fond, c'est de ne pas multiplier des comités, mais d'avoir un comité qui est déjà existant, qui est le Comité des commerçants et propriétaires de la rue Centre.

3050 Déjà, sur ce comité, il y a déjà participation de la Maison du partage d'Youville qui est un organisme communautaire, qui est déjà au sein de ce comité, et là, les nouveaux qui vont participer, ça va faire partie des discussions. Donc, c'est libre au Comité des commerçants et propriétaires d'avoir d'autres partenaires, si on veut.

3055 Et, d'ailleurs, on a été approchés aussi par l'Écho quartier qui va offrir une certaine assistance, donc il pourrait y avoir une participation avec l'Écho quartier pour des mesures d'embellissement.

3060 Donc, il y a ouverture. C'est du côté des commerçants et des propriétaires, et déjà il y a quand même une amorce qui est faite, mais disons qu'il y a un gros travail à faire au niveau de la revitalisation commerciale, et on essaie d'abord que les propriétaires et commerçants s'impliquent parce que c'est eux, au premier plan, qui ont à faire des investissements, si on veut.

LE PRÉSIDENT :

3065 Alors, on se fie sur vous pour leur confirmer le désir d'un élargissement de la participation à ce niveau-là.

Mme JOHANNE COUTURE :

3070 Oui. J'en ferais part justement. Merci.

Mme PATRICIA TURCOTTE :

3075 Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

3080 Merci. Alors, madame Nathacha Alexandroff, s'il vous plaît.

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

 Messieurs, dames, bonsoir.

3085 **LE PRÉSIDENT :**

 Bonsoir, Madame.

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

3090 J'ai un peu de mal à exprimer mon indignation, parce que vous avez eu l'air de dire tout à l'heure qu'on se calait en disant, en amenant les réflexions qu'on faisait.

LE PRÉSIDENT :

3095 Pas du tout.

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

3100 Et qu'on se nuisait. Monsieur, ça fait des années, je m'excuse, ça fait des années qu'on pose des questions à notre Arrondissement pour avoir des réponses, pour participer à ce qui se passe dans notre quartier, et on se frappe la tête contre un mur. Et c'est la même chose quand il y a des gens qui viennent investir, si l'Arrondissement ouvre la porte, on peut leur parler, sinon on ne peut pas.

3105 Alors, si on pose des questions comme ça, on est des gens intelligents, c'est parce qu'il y a une raison.

(APPLAUDISSEMENTS)

3110 **LE PRÉSIDENT :**

 Si je vous ai offensée, Madame, je m'en excuse. C'était pas du tout ça le sens de mon propos. Voilà.

3115 **Mme NATHACHA ALEXANDROFF :**

Non, non. Vous ne m'avez pas offensée, mais je voudrais être sûre que tout le monde... que personne ne le soit.

3120 **LE PRÉSIDENT :**

Tout à fait. Parfait.

3125 **Mme NATHACHA ALEXANDROFF :**

Moi, je voulais encore parler des usages industriels. Le règlement proposé pour la partie industrielle gérée par le Groupe Mach permet des usages très diversifiés, sans restriction. Vous l'avez dit tout à l'heure en voyant la liste, on appelle ça un zonage fourre-tout.

3130

Alors, ces activités jouxtent un secteur résidentiel et on se demande si la cohabitation va être difficile. Ce constat est partagé par le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme et par le Conseil du patrimoine de Montréal. Ils disent que cet inconnu, concernant le type de projet industriel qui va s'implanter, constitue une limite dans leur analyse de la cohabitation entre secteurs résidentiel et industriel. Alors, nous nous posons la même question.

3135

Le représentant du Groupe Mach dit aussi qu'ils ne peuvent pas trouver de locataire, parce que, bon, ils n'ont pas leur permis, et cetera, mais il y a Gravelle Automobiles qui est installée là. Alors, je ne comprends pas pourquoi, s'il y a pas eu de changement d'usage ou quoi que ce soit, un promoteur, quelqu'un qui est dans le secteur automobile puisse rentrer là.

3140

Alors, nous, on se demande pourquoi la Ville permet des catégories d'usage aussi large. Comment peut-elle laisser autant de marge de manœuvre, alors que jusqu'à présent, le Groupe Mach n'a pas fait ses preuves et s'est plutôt montré mauvais citoyen corporatif. Alors, usage sans permis et puis, bon, bien, on sait qu'il y a un immeuble patrimonial qui a brûlé, pour nous c'est très important. Pourquoi est-ce que la Ville n'exige pas d'avoir des projets plus précis avant de modifier la réglementation et pourquoi ne pas restreindre les catégories d'usage à des usages qui n'auraient aucune nuisance qui déborderait du bâtiment?

3150

Je voulais aussi... en tout cas, c'est déjà ma première question.

LE PRÉSIDENT :

3155

Bien. Dites-moi, Madame, est-ce que l'usage de Gravelle automobile, est-ce que c'est dérogatoire par rapport au règlement actuel?

Mme JULIE NADON :

3160

Par rapport au règlement actuel, oui. Dans les usages qui sont prévus, le commercial de type 6, les opérations de Gravelle seraient autorisées.

LE PRÉSIDENT :

3165

Et est-ce que l'Arrondissement a essayé d'interdire ou d'empêcher l'implantation de Gravelle automobile?

Mme JULIE NADON :

3170

Oui. L'Arrondissement a déjà émis des avis d'infraction au propriétaire pour l'occupation illégale.

LE PRÉSIDENT :

3175

Et est-ce qu'il y a d'autres procédures qui suivent?

Mme JULIE NADON :

3180

Pour l'instant, étant donné qu'on était dans un processus pour peut-être régulariser l'activité par le commercial de type 6, à ce moment-là on s'en est tenu aux avis d'infraction qui avaient déjà été émis.

LE PRÉSIDENT :

3185

Parce que vous avez commencé une négociation plus large sur l'ensemble?

Mme JULIE NADON :

3190

Exactement, sur l'ensemble des activités. J'aimerais répondre, peut-être, aussi, Monsieur le président, concernant les activités industrielles?

LE PRÉSIDENT :

3195

Oui. S'il vous plaît.

Mme JULIE NADON :

3200 Donc, même si l'ensemble des produits qui sont manufacturés sont inclus dans un
type d'industrie de type 4, parce qu'ils sont plus larges que d'autres catégories, le fait est
qu'étant donné qu'on est en catégorie, ce qu'on appelle B, donc I.4B, les activités sont
tenues à l'intérieur et, par règlement, il n'y a aucune nuisance d'odeur ou de bruit qui doit
être émis. Donc, c'est contrôlé par d'autres règlements aussi.

3205 Et j'aimerais peut-être, de la part du promoteur, qu'il remontre l'acétate avec les
interfaces donc de talus et de zones vertes qui sont prévus. Les activités, par exemple de
transport, parce qu'évidemment il faut avoir accès à ces bâtiments-là au niveau des cours, ils
sont vers l'intérieur du site industriel.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

3210 Bon. Sans nécessairement repartir le débat de l'accessibilité au site, je fais juste
porter attention, la ligne qui traverse au centre du site, c'est la ligne à privilégier pour le
transport lourd pour desservir les bâtiments. Donc, on est loin du secteur résidentiel. Donc,
l'activité, en termes d'activité de circulation sur le site, on va privilégier à ce moment-là vers
3215 l'intérieur du site au lieu d'être en périphérie proche du secteur résidentiel.

3220 Les zones vertes entre le résidentiel et l'industriel vont servir d'interface, surtout, je
vous dirais, au niveau de la luminosité. Au niveau du bruit, comme madame... comme Julie
l'exposait, on va être régis par d'autres normes, que ce soit même des normes qui vont être
ultra municipales, où ça va être le ministère de l'Environnement, même, à certains égards,
qui vont nous imposer certaines restrictions, mais au niveau du bruit et des odeurs, c'est
d'autres normes qui vont s'appliquer où on devra faire les études qui démontrent qu'il n'y
aura pas de débordement de ces nuisances-là au-delà de la limite de propriété.

3225 Dans le cadre des discussions aussi, d'interface entre le résidentiel et l'industriel, il
ne faut pas négliger aussi qu'il y avait quand même une volonté du milieu à ne pas créer un
écran opaque. Il y avait un désir de par la population et du milieu, justement, d'avoir toujours
une vie et d'avoir une percée et d'avoir une appréciation du secteur industriel.

3230 Donc, c'est pour ça aussi qu'à certains endroits il va y avoir des ouvertures, il va y
avoir des points de vues, il y a des aménagements particuliers qui vont faire qu'on va
privilégier aussi la cohabitation à ce niveau-là.

3235 C'est pas non plus à notre avantage de créer un secteur industriel nuisible, sinon on
ne vendra jamais d'unités d'habitation à proximité. Donc, dans un certain sens, c'est à notre
avantage d'avoir un secteur industriel qui va pouvoir cohabiter de façon harmonieuse, entre

guillemets, avec le secteur résidentiel, parce que sinon on ne vendra pas une unité d'habitation le long de ce secteur-là.

3240 **LE PRÉSIDENT :**

Mais dites-moi, Monsieur Lefavre, la présence de Gravelle automobile constitue, si on comprend bien, une infraction par rapport à la réglementation actuelle et à vos autorisations?

3245

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

3250 Là, on part un gros débat. Nous, on invoque deux choses : la première chose, on conteste les avis d'infraction sur la base que nous jugeons que l'article 89 qui est présentement en vigueur, qui n'autorise que la production cinématographique, n'a pas force de loi. Ce qui ferait en sorte qu'aujourd'hui, nous jugeons que le site est zoné industriel, activités reliées au ferroviaire.

3255 On va à un point plus loin. Alstom, le CN, toutes ces activités-là avaient de la réparation mécanique qui s'exerçait. Donc, ce qu'on fait c'est une poursuite de l'activité, d'une chose. D'autre part, aussi, avec l'AMT qui est actuellement en opération sur le site, fait de la réparation en bonne et due forme et légalement, d'activités, de matériel roulant ferroviaire. Donc, Gravelle aussi fait de la réparation de certains de ces équipements-là. Gravelle va repeinturer, va revoir et refaire certains équipements liés au domaine ferroviaire.

3260

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

Mais moi, c'est les voitures que je vois passer.

3265 **LE PRÉSIDENT :**

Donc, vous créez un doute juridique sur l'interprétation des autorisations en cours.

3270 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

3275 Bon. Non, non, je veux juste essayer de comprendre. C'est parce que cet argument-là est utilisé par les gens comme une illustration de l'incapacité d'avoir confiance. Alors, il y a peut-être, à votre stratégie, un coût à payer, qui est celui de la capacité d'établir la négociation confiante avec la population. C'est juste ça que j'essayais de voir. Il y a là une

3280 espèce de jugement différencié selon les deux points de vue. On peut dire que cette décision-là vous coûte de la crédibilité auprès de la population.

(APPLAUDISSEMENTS)

UN PARTICIPANT DANS LA SALLE :

3285 Une affaire de plus!

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

3290 Oui.

LE PRÉSIDENT :

3295 Madame?

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

3300 J'oubliais, parce que j'étais un petit peu énervée tout à l'heure, là, de me présenter. J'habite Pointe-Saint-Charles depuis 20 ans et la question venait du fait que je fais partie du Comité d'aménagement de la table d'Action gardien. Maintenant, j'ai une autre question, parce que je travaille à l'Écho quartier de Pointe-Saint-Charles. Avec les techniques actuelles, maintenant, un toit vert, là, c'est plus la peine de faire une structure spéciale pour ça. C'est-à-dire qu'on pourrait faire des toits verts partout, même sur les maisons anciennes, à moins que le toit soit vraiment pourri, là.

3305 Nous, ce qu'on demanderait à Samcon, puisque c'est lui qui va construire, et donc au Groupe Mach de donner la pression sur ce point-là, c'est de préparer les toits des constructions qui vont être faites, de façon à ce que les propriétaires puissent avoir accès au toit, sans avoir à faire une dépense supplémentaire.

3310 Ensuite, on voudrait aussi que le tuyau qu'on va installer dans les résidences, il puisse y avoir des tuyaux de sortie des eaux grises et des eaux noires séparées, parce qu'on parle de récupération d'eau, mais si les eaux grises et les eaux noires sont mélangées, c'est impossible à faire. Et ça, quand c'est construit après, ça coûte très cher. Si 3315 c'est fait au moment de la construction, c'est juste un tuyau de plus.

3320 On peut, à partir de ça, arroser, faire de la récupération d'eau et récupérer l'eau pour la réutiliser une deuxième fois dans les bâtiments ou pour arroser des jardins. Et ça, ça se fait ailleurs au monde.

Alors, moi, je demande formellement qu'on puisse permettre à tous les gens qui vont habiter là, s'ils veulent monter sur leur toit puis installer des bacs pour faire des toits verts, qu'ils puissent le faire sans que ça leur coûte plus cher.

3325 Alors, j'aimerais savoir si vous êtes en accord avec ça.

M. MAURICE GAREAU :

3330 Écoutez, pour l'instant, on prend note de votre demande puis s'il y a des choses qui puissent se faire en accord avec... il y a quand même le Code de la construction qui est très limitatif. Quand vous avez des personnes qui vont au toit, il y a des questions de sécurité, des choses comme ça, mais, disons, votre remarque, on n'est pas fermé à ce genre de produit là. Il s'agit de regarder la faisabilité, également l'économique. Parce que nous parlons de logements abordables. On veut faire des logements abordables, et nous, comme
3335 constructeurs, on n'a pas d'aide financière gouvernementale ou tout ce que vous voudrez, donc on a des contraintes.

3340 Mais vos commentaires, on les prend en bonne note, on va étudier, et s'il y a des possibilités de faire quelque chose d'intéressant, on est ouvert.

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

3345 Parce que ce que demande la loi par rapport à la protection des gens, c'est d'avoir une barrière sur le toit et puis, bon, bien, les escaliers métalliques qu'on fait en arrière, qui montent, là, ils peuvent monter plus haut puis aller jusqu'au toit. C'est ça la différence de prix. Entre parenthèses, j'aurais voulu aussi, si vous permettez, corriger quelque chose. Les rails qui sont sur le soi-disant terrain Via Rail, ça appartient au CN ces terrains-là. Via Rail utilise ces rails-là, mais c'est un terrain qui appartient au CN.

3350 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, Madame.

Mme NATHACHA ALEXANDROFF :

3355 Je vous en prie.

LE PRÉSIDENT :

3360 Dites-moi, est-ce qu'il est possible de séparer les eaux noires des eaux pluviales, ce que madame a appelé les eaux grises et les eaux noires? Votre récupération d'eau à

l'intérieur des éléments de LEED que vous voulez mettre, ça, c'est essentiellement de l'eau de pluie qu'on ramasse et qu'on gère d'une certaine façon.

3365 **M. MAURICE GAREAU :**

Je ne pourrais pas vous dire. Je ne suis pas assez spécialiste dans le domaine pour vous l'indiquer.

3370 **LE PRÉSIDENT :**

Pouvez-vous me préparer une réponse pour... Oui, Monsieur Lefaire?

3375 **M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :**

Juste un élément, puis probablement que monsieur Panasuk, qui est l'expert en environnement, va pouvoir élaborer plus en détail là-dessus, demain.

3380 La définition d'eaux grises et eaux noires s'étend beaucoup plus large que juste l'eau de pluie étant de l'eau grise, c'est l'eau du lavabo qui est de l'eau grise, l'eau de la toilette qui est de l'eau noire, l'eau du bain est de l'eau grise. Et sans aller dans le détail, pour ceux qui pourront être là demain au volet environnemental, tout le site a été conçu dans un projet d'analyse de risques qui pourra vous définir et vous expliquer ce qu'il en est, mais il est certain que la prémisse de départ du développement de ce site-là, c'est d'essayer de créer le plus de perméabilité au site et non pas d'imperméabilité au site.

3385
3390 Donc, plus on va donner d'apports au site en eau, moins le projet risque de se développer parce que le site a besoin d'être développé, parce que c'est un site qui est considéré *brown field* – il pourra vous expliquer ce que ça veut dire –, mais c'est que sans un projet de décontamination ou de réhabilitation du site de façon particulière, ce site-là est voué à l'échec en termes de redéveloppement.

3395 Donc, il va juste falloir porter une attention particulière, demain, relativement à la gestion des eaux, autant du bâtiment, mais la gestion du ruissellement de surface de ce site-là qui pourrait percoler dans le sol éventuellement.

LE PRÉSIDENT :

Merci. Monsieur Pascal Lebrun s'il vous plaît.

3400

M. PASCAL LEBRUN :

Bonsoir.

3405 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Monsieur Lebrun.

3410 **M. PASCAL LEBRUN :**

Donc, ma question s'adresserait à madame Nadon qui représente l'arrondissement du Sud-Ouest ici, ce soir.

3415 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

3420 **M. PASCAL LEBRUN :**

Donc, attendu que l'Arrondissement savait que le propriétaire du site y procédait à des activités non autorisées depuis environ un an; considérant qu'une de ces activités non autorisées est directement associée à un sinistre majeur qui a eu lieu sur le site le 15 novembre dernier et qui a entièrement détruit un des bâtiments qui s'y trouvait; et en considérant que le Service des incendies de la Ville de Montréal soupçonne que le sinistre
3425 que je viens de mentionner serait potentiellement d'origine criminelle et que le Service de police de la Ville de Montréal a entamé une enquête à ce sujet, ma question c'est : aurons-nous accès au rapport des Services des incendies et de police de la Ville de Montréal ainsi qu'à l'évaluation patrimoniale du bâtiment incendié avant le 6 octobre?

3430 **LE PRÉSIDENT :**

Pourquoi le 6 septembre (sic)?

3435 **M. PASCAL LEBRUN :**

Octobre. Bien, c'est que c'est la date où on doit déposer les mémoires.

3440 **LE PRÉSIDENT :**

Ah, 6 octobre.

3445 **M. PASCAL LEBRUN :**

Oui. Oui.

LE PRÉSIDENT :

Madame?

3450

Mme JULIE NADON :

Oui. Pour l'évaluation patrimoniale, elle a déjà été déposée sur le site, si je ne me trompe.

3455

LE PRÉSIDENT :

Y compris pour la partie incendiée?

3460

Mme JULIE NADON :

Oui, c'est ça. Elle est déjà en ligne sur le site Internet.

LE PRÉSIDENT :

3465

Donc, elle est déjà en ligne.

Mme JULIE NADON :

3470

Oui.

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

L'étude patrimoniale pour l'ensemble du site a été réalisée avant le feu.

3475

Mme JULIE NADON :

Et pour le rapport du Service des incendies, il faudrait que je m'informe si c'est accessible. Je pourrais avoir la réponse demain.

3480

LE PRÉSIDENT :

Pouvez-vous me donner une réponse demain là-dessus?

3485

Mme JULIE NADON :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

3490

Sur, d'une part, l'échéance et, d'autre part, la diffusion de ce rapport-là.

M. PASCAL LEBRUN :

3495

Ainsi que le rapport du Service de police?

Mme JULIE NADON :

3500

Je n'ai pas compris par rapport à l'échéance?

LE PRÉSIDENT :

Oui. C'est parce que monsieur demande si ça va être fait avant le...

3505

Mme JULIE NADON :

Ah, avant le 6 octobre. Parfait.

LE PRÉSIDENT :

3510

Le 6 octobre, d'une part, et s'il est fait, est-ce qu'il va être accessible?

Mme JULIE NADON :

3515

D'accord.

LE PRÉSIDENT :

3520

Même chose pour l'information sur le rapport de police aussi, si c'est accessible ou pas.

M. PASCAL LEBRUN :

3525

C'est parce que la raison, Monsieur le président, pour laquelle je pose cette question-là, c'est comme je le mentionnais, l'Arrondissement était au courant depuis environ un an de la tenue de ces activités-là sur le site puis, à mon sens, n'a pas pris de mesures, là, dignes de ce nom, ni avant, ni après l'incendie, pour les limiter, comme, à mon sens encore, l'intervention précédente de madame Nadon le confirmait. Et dans le contexte, il me semble que ces deux rapports-là, Service des incendies et Service de police, sur l'événement, c'est un peu la seule source d'information qui me permettrait de vérifier et d'évaluer, comme

3530

3535 résidant du quartier, c'est quoi les risques qui entourent, finalement, le projet de développement. Parce que, bon, je veux dire, le propriétaire procède encore à des activités non autorisées, l'Arrondissement ne prend pas vraiment de mesures. Bien, dans ce contexte-là, je veux dire, je fais confiance ni à l'un, ni à l'autre pour protéger les intérêts puis la sécurité de la communauté du quartier qui vit autour de ces terrains-là.

Donc, c'est la raison pour laquelle j'aimerais avoir accès à ces rapports-là avant le dépôt des mémoires. Merci.

3540 **LE PRÉSIDENT :**

Parfait. Merci.

(APPLAUDISSEMENTS)

3545 **LE PRÉSIDENT :**

Madame Judith Cayer, s'il vous plaît.

3550 **Mme JUDITH CAYER :**

Bonsoir.

LE PRÉSIDENT :

3555 Bonsoir, Madame.

Mme JUDITH CAYER :

3560 Judith Cayer, je suis résidante de Pointe-Saint-Charles depuis une dizaine d'années. Je suis aussi membre du Centre social autogéré.

3565 J'entends ce soir des choses qui me créent de la stupéfaction. J'entends d'abord la création de parcs dans le terrain développé, et par la suite que ceux-ci seront développés avec des fonds publics. J'entends aussi une certaine fierté à annoncer 25 % de logements sociaux, et apprends par la suite que ces terrains seront vendus; même à un tiers du prix du marché, ils seront vendus. J'ai une stupéfaction encore plus grande, par la suite, d'apprendre que le bâtiment numéro 7, le fameux magasin pour lequel qu'il y a des pourparlers en ce moment avec la Fonderie Darling, que ce bâtiment pourrait faire l'objet 3570 éventuel d'une vente, au terme de quelques années, que les objectifs, en fait que les modalités de ça ne sont pas encore définies et soumises à la réflexion.

3575 Alors, ma question intérieure, c'est : le Groupe Mach est-il en train de doré son
image et quel est son réel investissement dans un quartier qui lui a, un peu contre son gré,
vendu un tiers de son territoire pour la somme de 1 dollar? Et, ma véritable question,
Monsieur le président, elle n'est pas idéologique, mais elle est d'une simplicité inouïe : est-ce
qu'il peut y avoir une véritable garantie que le bâtiment numéro 7, le magasin, soit cédé
véritablement à la communauté, en état, d'ici le 6 octobre?

3580 **(APPLAUDISSEMENTS)**

LE PRÉSIDENT :

3585 Alors, Monsieur Lefavre, est-ce qu'il est dans vos intentions de céder le magasin, le
bâtiment en question d'ici le 6 octobre?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

Non.

3590

Mme JUDITH CAYER :

Merci. C'était la réponse que je voulais entendre.

3595 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, Madame.

M. MICHEL DUFRESNE :

3600

Monsieur le président?

LE PRÉSIDENT :

3605 Oui?

M. MICHEL DUFRESNE :

3610 C'est parce qu'il y avait quand même plusieurs questions. Il y a certains éléments de
réponse que je pourrais donner à la personne, à madame Cayer, si vous permettez?

LE PRÉSIDENT :

Oui, oui. Allez-y.

3615 **M. MICHEL DUFRESNE :**

3620 Juste pour être sûr d'avoir bien compris. Il y a 11 % de parcs, en effet, qui sont donnés, qui font partie, ça fait partie des obligations d'un promoteur qui doit céder, à des fins de parcs, un minimum de 10 %. Mais il est d'usage que tous les parcs qui sont cédés sont aménagés par la Ville et aux frais de la municipalité. Ça, c'est dans tout projet immobilier courant qu'on retrouve un peu partout, puis c'est prévu par la loi. Mais c'est ça. Je voulais juste clarifier. C'est pas une décision d'un promoteur, c'est régi par la loi. On cède 10 %. Ce parc-là, une fois cédé, ce terrain-là, est à la charge de l'Arrondissement au niveau de son aménagement.

3625

Par contre, en contrepartie, ce qui est nouveau depuis plusieurs années, historiquement, il y avait une portion des infrastructures qui était souvent partagée entre l'Arrondissement ou la Ville et les promoteurs. Maintenant, il est courant que 100 % des infrastructures sont à la charge du promoteur.

3630

Plus spécifiquement : fondation de rues, infrastructures, plantation d'arbres, mobilier, lampadaires. Ça, c'est ce qui se fait depuis, je ne sais pas, peut-être une dizaine d'années ou quelque chose, où ces projets-là, immobiliers, sont pris en charge. Toutes ces infrastructures-là sont prises en charge par le promoteur, mais juste pour apporter des éléments de précision. Pour ce qui est...

3635

LE PRÉSIDENT :

3640 Donc, pour ce qui concerne le parc, vous dite que c'est la coutume, maintenant, que le parc est cédé à la ville et c'est la ville qui...

M. MICHEL DUFRESNE :

3645 Bien, c'est prévu par la loi que dans un projet qui est développé, 10 % doit être cédé pour fins de parc. C'est prévu dans le projet de...

LE PRÉSIDENT :

3650 Très bien. Quel que soit le promoteur.

M. MICHEL DUFRESNE :

3655 Quel que soit le promoteur. Ou en argent, comme l'expliquait Julie, mais dans le cas présent, comme il y avait des besoins de parcs générés par le nouveau projet, ces parcs-là sont requis. Donc, on s'est entendu avec l'Arrondissement sur la localisation et la dimension de ces parcs-là.

LE PRÉSIDENT :

3660 Madame Nadon, est-ce que c'est la pratique, effectivement, que vous avez avec les autres promoteurs, de recevoir le parc et que les frais d'aménagement soient de votre ressort?

Mme JULIE NADON :

3665 Oui. C'est dans la loi, dans le règlement sur les opérations cadastrales. Tout nouveau lotissement entraîne la cession de 10 % à des fins de parc, en argent ou en terrains ou une partie des deux. Dans ce cas-ci, comme monsieur Dufresne l'a mentionné, l'Arrondissement a clairement émis le souhait de l'avoir en terrains, étant donné les besoins qui avaient été énoncés par le milieu et qui avaient été remarqués pour des nouveaux espaces verts en superficie.

3670

LE PRÉSIDENT :

3675 Et quand la compensation se fait en argent, qu'est-ce qu'il advient? Où va cet argent?

Mme JULIE NADON :

3680 L'argent va dans ce qu'on appelle un fonds de parc, dans une portion dédiée à l'arrondissement, et l'arrondissement, lorsqu'elle fait des aménagements, des restaurations, des achats de nouveaux équipements dans les parcs existants, va prendre l'argent, en partie, dans cet argent-là.

LE PRÉSIDENT :

3685 Très bien. Merci.

M. MICHEL DUFRESNE :

3690 J'aurais une autre précision si vous permettez?

LE PRÉSIDENT :

3695 Oui. S'il vous plaît.

M. MICHEL DUFRESNE :

3700 Merci. Dans le cas des 25 % de logements sociaux, et je connais pas tous les projets qui ont été réalisés à Montréal, mais dans la plupart des cas, les terrains qui sont dédiés à des fins de logements sociaux sont vendus et c'est une entente de gré à gré entre les groupes de ressources techniques et le promoteur immobilier.

3705 J'ai vu, à ma connaissance, quelques cas où les terrains ont été cédés pour 1 dollar, mais en contrepartie, l'exigence du 15 % exigée pouvait être plus faible. En d'autres termes, maintenant, je pense que la pratique courante c'est minimum de 15 %. On voit la tendance actuelle, 20 à 25 %, mais dans tous les cas que je connais, ça se peut qu'il y ait d'autres cas similaires que je ne connais pas, les terrains ont été vendus à un certain prix, de gré à gré.

3710 J'ai travaillé sur le projet de la biscuiterie Viau, Imperial Tobacco. Je crois que l'entente avec Bassins du Havre, les terrains seront vendus. Donc, il n'y a pas nécessairement de terrains donnés, à ma connaissance, ou dans très peu de cas. Mais je voulais préciser ça, c'est la pratique qui se fait dans les exigences en termes de matière de logement social. Excusez-moi? J'ai pas compris.

3715 **UN PARTICIPANT DANS LA SALLE :**

 Donc, vous n'êtes pas si bon philanthrope que ça, finalement.

LE PRÉSIDENT :

3720 C'est un jugement.

M. MICHEL DUFRESNE :

3725 Bien, je ne sais pas quoi répondre. Je vous ai donné la réponse tantôt. Je considère que 25 % de logement social, c'est un gain par rapport à peu près à tous les projets que je connais où la règle est de 15 %. Donc, je considère que c'est un gain quand même important qui a été fait à ce niveau-là, de la part du promoteur. Merci.

3730 **M. MAURICE GAREAU :**

 Juste un petit point pour compléter. C'est que les terrains doivent être livrés décontaminés, à ce moment-là. Donc, c'est un point très important.

3735 **M. MICHEL DUFRESNE :**

 Aussi. Puis ça, c'est un coût pour le promoteur.

LE PRÉSIDENT :

3740

Monsieur Andrew Dawson s'il vous plaît.

M. ANDREW DAWSON :

3745

My question will seek towards Mr. Houle of AMT/MTQ. Other -- this is a local project but there are regional, national, international ramifications, especially with the trains, there's... I mean, other than this evening, with some nimbis complaints about tracks – and they have been there for 100, 150 years, some other things went on the Turcot hearing, people complaining about the trains when it was really supposed to be a road project – given what happened with the fire that happened at the shops, why has it taken the AMT... the MTQ to make a move on this? I mean, there was a lot of damage with the fire – there was the recycling company that unfortunately had a fire but, you know, the shop has been there... you know, I mean, why didn't the AMT, well really the MTQ, le ministère des Transports du Québec, make a move to secure the shops for, you know, for repair works for community trains earlier on? Why has it taken so long for the...

3750

3755

M. DENIS HOULE:

Part of the answer would be that the maintenance of the trains, of AMT trains, was provided by CN and CP in their exploitation, operating contract. And CN/CP, they run the show in the contract. I mean, they imposed on AMT that they were maintaining the trains, okay? It was not the choice of the MTQ or AMT to have CN or CP maintain the trains. It was, it's part of the contract.

3760

3765

M. ANDREW DAWSON:

No, but what I'm saying is...

M. DENIS HOULE:

3770

These contracts come to an end; they are coming to an end in 2010. And then, they told us they don't intend to have them longer, so we have like 5 years to start and look at other possibilities.

3775

M. ANDREW DAWSON:

Yeah. But what I mean is that the fire, there was a lot damage to the shops, I mean, why wasn't it more like the MTQ taking a more proactive... Well, after Alstom kind of... Why wasn't the MTQ more proactive like to get... Angus shops was lost, I mean, if you look at Montreal Locomotive Works, that was lost. Like heavy maintenance facility for... I mean,

3780

3785

even that shop the STM had earlier, the metros, Alstom was doing work there. They, from d'Youville, they lost the rail access and they are actually trucking, taking metro cars on flat bed trailers to their shop for maintenance. Why wasn't... you know, it's right in, right there at Central station, you know. Why weren't they more proactive? I mean, there's been a lot of damage.

M. DENIS HOULE:

3790

Regarding the – I cannot talk for the MTQ, but regarding the AMT, the search for a site, the search for a site began in 2005. First, as I told earlier, we thought that Turco could be a place to have the shops, but afterward, since the study concluded that it was not possible, other sites were looked at for... It has been a very long process to find the site and they looked at piece of land in Lachine, they were looking for huge site and for the... looking nearer downtown, there was a site which is not very far, which was the Raymond Transport site, that was studied for a long time, maybe 2 years, and there was a study to build the shops there, and the whole process of analysis and projecting the fleet, the functional and operating studies by AMT concluded, just at the beginning of 2008, that the site of the CN shop was the best one. But we've been in discussion with the owner and doing more study, and sadly enough, let's say that the fire happened without any...

3795

3800

LE PRÉSIDENT:

Est-ce que le ministère des Transports savait plus longtemps que vous, depuis plus longtemps que vous, la volonté de CN/CP de cesser leur service à votre égard?

3805

M. DENIS HOULE :

Non. Non. Non, non, certainement pas, là. C'est l'Agence qui est en contact avec le CN et le CP. Nous, on est le client de CN/CP.

3810

LE PRÉSIDENT :

Et donc, le MTQ ne pouvait pas planifier à ce niveau-là.

3815

M. DENIS HOULE :

Non, non.

LE PRÉSIDENT :

3820

Il n'y a pas de relations directes.

M. DENIS HOULE :

3825 Non.

M. ANDREW DAWSON :

3830 But even up until 1995, that was actually a publically owned building, given that up until that time, CN was a Crown Corporation and... (Inaudible, le participant est hors microphone).

M. DENIS HOULE:

3835 I think CN was converted in a private corporation...

M. ANDREW DAWSON :

3840 Yeah, in 1995. But up until that time, it was a Crown Corporation but still the damage has been done, so it's just... you know, it's just going to cost more, so...

LE PRÉSIDENT :

3845 Thank you sir. Alors, écoutez, je vais permettre un dernier intervenant ce soir, et il y aura donc cinq personnes qui resteront sur la liste et avec lesquelles je reprendrai demain soir. J'invite monsieur Philippe Côté, s'il vous plaît.

Oui, Monsieur Côté?

3850 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Oui. Bonsoir. Donc, merci de me faire passer ce soir, parce que je n'aurais pas pu être là demain. D'ailleurs, mes questions concernent justement des enjeux de transport.

3855 Mais dans un premier temps, j'aimerais bien comprendre que le projet présenté, si on peut dire, va établir un statu quo entre le développement résidentiel et le développement de l'implantation de l'AMT. Autrement dit, la présentation que l'on a c'est, dans les limites évidemment de toute crise économique ou autre, c'est vraiment le principal redéveloppement des terrains du CN qu'on doit s'attendre? J'entends pas là, autrement dit, au sud c'est un
3860 résidentiel, au nord c'est un développement de transport.

LE PRÉSIDENT :

3865 Oui, oui, c'est ça. C'est la reprise, c'est la négociation. Vous pouvez lire le rapport
antérieur du Bureau là-dessus. C'est la continuité d'un type d'activités industrielles, et
effectivement, c'est l'AMT qui devient le porteur de cette continuité lors du transport; il y a
ensuite, la deuxième section, une section mixte; et la troisième section qui est une section
résidentielle.

3870 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

O.K. Donc, à ce moment-là, le cheminement – je sais que c'est un peu la question au
préalable des gens –, sur le cheminement de l'implantation des ateliers de l'AMT, dans le
cadre du chantier Turcot, il était déjà planifié en 2001 par le MTQ, l'ensemble du projet. Les
3875 diverses options, c'est en 2003 que l'AMT, pas l'AMT, mais le MTQ a fait sa décision, puis
actuellement, bien, on a appris ce soir qu'il semblerait que l'AMT a eu une réponse en 2005,
mais j'aimerais bien comprendre, vu l'ampleur du ferroviaire dans le Sud-Ouest, donc on
revient un peu en amont sur l'aménagement du Sud-Ouest, un aménagement durable, savoir
si l'AMT pourrait peut-être déposer plus une grande série de documents qui impliquent
3880 pourquoi la cour Turcot n'a pas été retenue comme lieu d'implantation?

LE PRÉSIDENT :

3885 Est-ce que vous avez un rapport ou une étude là-dessus qui fait le point sur la
discussion sur la cour Turcot?

M. DENIS HOULE :

3890 Écoutez, je vais me documenter là-dessus. C'est sûr qu'on a des études, on a eu des
longues études sur la recherche d'emplacements puis des analyses multicritères de
sélection. Et il y a eu spécifiquement une étude relative à la cour Turcot avec le MTQ en
2005.

LE PRÉSIDENT :

3895 Ce sont des études qui sont publiques, que vous pouvez déposer?

M. DENIS HOULE :

3900 Mais là, je ne le sais pas. Il faudrait que je valide chez nous à l'interne.

LE PRÉSIDENT :

Voulez-vous vérifier le niveau de...

3905

M. DENIS HOULE :

Oui.

3910

LE PRÉSIDENT :

Parce que les réponses qu'on a eues ce soir sont à l'effet qu'ils sont dans une situation d'urgence, et que compte tenu de la cessation de service par CN et CP, ils sont pris pour réparer leurs propres équipements et ils viennent ici dans un site prioritaire, et Turcot, éventuellement, sur une échéance, sur un échéancier plus long. C'est les réponses qu'on a eues ce soir sur ça.

3915

M. PHILIPPE CÔTÉ :

C'est ça. C'est parce qu'en fin de compte, aussi, c'est parce que l'enjeu de Turcot c'est de faire un redéveloppement domiciliaire. Enfin, c'est ça quand je disais qu'il y a des grands enjeux d'aménagement, c'est que la cour Turcot, par le concept du ministère des Transport de déplacer l'autoroute Ville-Marie, c'est de vouloir du développement domiciliaire. Donc, Turcot...

3920

3925

LE PRÉSIDENT :

Mais je comprends, mais on ne peut pas tout mettre tous les projets en même temps, là. On essaie d'analyser le projet présent, là.

3930

M. PHILIPPE CÔTÉ :

Oui. Je comprends qu'on est un peu...

3935

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous êtes contre le fait qu'il y ait à la fois du résidentiel et de l'industriel dans l'actuel projet?

3940

M. PHILIPPE CÔTÉ :

D'une certaine façon, oui, parce que j'ai participé à l'opération populaire d'aménagement en 2006, et on avait estimé que la proposition majeure était justement de

3945 déplacer le ferroviaire de Pointe-Saint-Charles dans les cours Turcot, donc y compris Via Rail qui bloque l'accès au fleuve. Parce que la réflexion, entre autres, de la Société du Havre n'a jamais tenu compte du ferroviaire.

3950 Alors, donc, on pensait à ce moment-là qu'il y avait toutes les cartes sur la table, et on voit très bien que les choix se restreignent et qu'il y a eu très peu de coordination entre les divers secteurs, e, c'est des choix majeurs pour le prochain siècle dans l'ensemble du Sud-Ouest. Et donc, entre autres, si je pense pour la cour Turcot, que ce soit un enjeu de développement domiciliaire qui implique à ce moment-là que tout le ferroviaire va rester sur le corridor du CN, parce que la cour Turcot a été fermée, donc à ce moment-là, je comprends très bien qu'on impose, dans ce sens-là, toutes les nuisances du ferroviaire à
3955 Pointe-Saint-Charles.

LE PRÉSIDENT :

3960 Très bien.

M. PHILIPPE CÔTÉ :

3965 Dans le sens que le corridor du CN sert, à ce moment-là, au transport de marchandises, c'est cet enjeu là, aussi, pas juste le transport des personnes.

LE PRÉSIDENT :

Vous reposez les questions globales du Plan d'urbanisme.

3970 **M. DENIS HOULE :**

3975 Monsieur le président, moi, j'aimerais souligner le fait qu'évidemment, dans les critères de choix des emplacements pour les ateliers – puis ça, les deux ateliers, dans les deux cas ça se vérifie – on est conforme aux orientations du Plan d'urbanisme et de la réglementation de zonage en termes d'usage. On s'entend, là.

M. PHILIPPE CÔTÉ :

3980 Oui, oui, je comprends. Oui, oui, c'est qu'il y a deux sites ferroviaires. Oui, oui, je comprends très bien.

M. DENIS HOULE :

3985 Oui. C'est ça. Vous posez des questions à beaucoup plus long terme.

M. PHILIPPE CÔTÉ :

3990 Oui, oui, c'est ça. Puis je comprends, puis là, actuellement, c'est dans l'enjeu du transport des passagers, qui est quand même aussi... qui va être, comme on le voit très bien, qui va être aussi à la hausse au cours des prochaines années. Et puis c'est un enjeu aussi du transport, actuellement, des marchandises, qui est surtout la principale nuisance dans Pointe-Saint-Charles.

3995 Ma deuxième question s'adresse peut-être un peu plus à l'Arrondissement. Enfin, c'est un peu de comprendre les suites de l'opération populaire d'aménagement de 2006. Il avait été évoqué et même, je pourrais dire un peu plus travaillé, l'idée d'un accès au fleuve qui ne soit pas que purement véhiculaire, et c'était dans l'axe du parc Marguerite-Bourgeois, et j'aimerais savoir pourquoi cette option-là, qui a pourtant été diffusée largement, n'a pas été retenue comme une des quatre hypothèses de travail par le promoteur, quand, 4000 justement, il cherchait à avoir accès, oui, à son site, mais aussi à désenclaver le secteur. Et j'aimerais savoir pourquoi l'axe du parc Marguerite-Bourgeois, à côté de Dominion Glass, n'a pas été retenu comme, je dirais, comme piste de réflexion, évidemment, à long terme, parce qu'on voit dans les quatre options, qu'à long terme il y a, justement, le nouveau boulevard Bonaventure qui se réalisera dans 25 ans.

4005

LE PRÉSIDENT :

4010 Très bien. Vous évoquez l'opération populaire d'un développement de 2006. C'est une chose que vous connaissez? Oui? Alors, l'accès au fleuve via Marguerite-Bourgeois?

Mme JULIE NADON :

4015 O.K. L'accès que vous parlez, c'était l'accès qu'on avait aussi regardé comme solution pour accès au site, accès véhiculaire, est-ce que c'est bien ça?

M. PHILIPPE CÔTÉ :

4020 Non. C'était plutôt d'aller rejoindre Marc-Cantin et non pas prendre LeBer comme... Je veux dire, c'est pas donc de rester à côté de la digue à l'intérieur de Pointe-Saint-Charles, mais de traverser la digue, et donc à ce moment-là, c'était... et donc, d'aller chercher Marc-Cantin.

Mme JULIE NADON :

4025 Je ne peux pas vous répondre par rapport au fait, est-ce qu'il y a eu des évaluations par la suite par rapport à cet accès-là. Moi, ce que je faisais allusion, c'est lorsqu'on regardait les questions de circulation pour le quartier, à savoir comme alternative pour Marc-Cantin,

4030 est-ce que de passer près du parc Marguerite-Bourgeois et de retomber dans la rue du parc
Marguerite-Bourgeois était une option? Ou de passer, à ce moment-là, entre les bâtiments
de Via Rail puis la voie près du parc Marguerite-Bourgeois? Et, en termes de largeur, c'était
pas possible. Donc, c'est pour ça que le promoteur est revenu avec l'option au nord vers
Marc-Cantin.

4035 Mais par rapport à ce que vous énoncez, je suis désolée, je n'ai pas d'information
supplémentaire.

LE PRÉSIDENT :

4040 Alors, du côté du promoteur, s'il vous plaît. Oui?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

4045 Si je peux me lever, j'irai voir l'intervenant puis j'ai le document d'étude de 2006. Il
peut peut-être nous le pointer pour nous clarifier?

LE PRÉSIDENT :

4050 Non. Parce que là, je vais revenir à des choses... Pouvez-vous me donner la réponse
par rapport à... vous avez évoqué ça tantôt, là, dans votre exposé, l'accès, l'ouverture au
fleuve. Vous avez évoqué quelque chose, ça se situait dans le prolongement. Avez-vous
analysé cette hypothèse-là?

M. PIERRE-JACQUES LEFAIVRE :

4055 Analyser l'accès via le parc? Non, parce que c'était à l'extérieur de notre territoire
d'intervention. Ce qui a été évoqué de notre part, où on a démontré, sur deux planches, un
potentiel de prolongement de réseaux, soit cyclables, piétonniers ou véhiculaires, vers
l'intérieur du site industriel à partir du secteur résidentiel et, essentiellement, la reprise d'un
raccordement selon l'étude ou selon la proposition qui est énoncée par la Société du Havre.

4060 Mais pour ce qui est des autres options d'accessibilité, de passer plus au sud vers
l'autre parc, je m'excuse, je ne comprends pas nécessairement le lieu dont vous faites
référence, parce que ce qui avait été aussi évoqué, c'était de partir de Wellington, de
contourner l'usine industrielle qu'il y a dans ce secteur-là, avant le parc, ceinturer le parc et
4065 ensuite longer toute notre propriété pour rentrer dans la portion industrielle. Je ne sais pas si
c'est à ça que vous faites référence?

M. PHILIPPE CÔTÉ :

4070 Non. C'est ça, c'est de savoir pourquoi il n'y avait pas un cinquième scénario, parce
qu'il y a quatre scénarios dans l'étude de circulation qui a été déposée. C'est pour ça que je
posais la question plus à l'Arrondissement. Je comprends très bien que le promoteur
cherche à désenclaver son site, mais ici on parle d'enjeux quand même d'aménagement,
4075 parce que c'est de ça qu'on parle. On désenclave 3.5 millions de pieds carrés. C'est quand
même ça.

LE PRÉSIDENT :

Merci. Je vous en prie. Alors, je rappelle que demain nous commencerons à 19 h 30.
4080 Donc, sur mes listes à moi, sont en attente : Marco Sylvestro, Gilles Roy, Laure Rossignol,
Yvon Leclerc et Lise Ferland. On commencera demain par deux courts exposés, donc sur la
circulation d'une part, et sur la contamination, et après je reprendrai la liste d'interventions à
partir de ça.

4085 Merci à Anik Pouliot à la logistique, Yolande Teasdale à la sténographie, Jérémie
Gagnon à la technique du son et à l'accueil, Nath Tan Le et Gabriel Lemonde-Labrecque.
Bonsoir, merci beaucoup.

AJOURNEMENT

4090

* * * * *

Je, soussignée, YOLANDE TEASDALE, sténographe officielle, certifiée sous mon
serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et
4095 fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténomasque, le tout selon la loi.

ET J'AI SIGNÉ :

4100

Yolande Teasdale, s.o.

4105