

1780 Merci à vous.

LE PRÉSIDENT :

1785 Je vous en prie.

Mme JACINTHE JOLY :

Bonne soirée!

1790 **LE PRÉSIDENT :**

1795 Alors on va appeler les gens de RÉSO, monsieur Biron. je vois que monsieur Gagnon est là aussi, monsieur canopée. Parce que monsieur Gagnon nous a apporté un nouveau concept lors des tables rondes, le concept des canopées. Avant ça, on disait les parapluies, depuis ce temps-là, on parle des canopées. Voilà.

M. GUY BIRON :

1800 Merci de nous accueillir, Madame la présidente, Monsieur, Madame les commissaires. Le RÉSO aurait voulu bien sûr déposer un mémoire dans le cadre de cette consultation-là mais à cause de circonstances exceptionnelles, il n'a pas trouvé les ressources permettant de le réaliser. Par contre, on a participé évidemment assidûment aux tables rondes par l'entremise de la présence de Charles qui était encore à l'emploi du RÉSO à ce moment-là. Et aussi on a contribué à la section « emploi » du mémoire déposé par le CIUSSS Centre-Sud de l'île de Montréal dans lequel se trouve l'essentiel du point de vue du RÉSO sur la question de l'emploi

1805 Mais même sans mémoire, nous trouvions important au RÉSO de participer à cette consultation-là. Élise m'a beaucoup sollicité pour qu'on le fasse, puis elle a eu raison, mais on va concentrer nos efforts ce soir sur la question, l'enjeu de l'emploi parce que pour nous, la question de l'emploi, ça doit être vu et compté parmi des enjeux importants du PDUES Turcot. C'est aussi sur

1810

cet enjeu-là, ce soir, on va essentiellement énoncer les grands principes ou les grandes orientations que nous autres on voit là-dedans, on n'ira pas dans le détail.

1815 Je remercie aussi mon collègue Charles qui a quitté récemment le RÉSO mais à cause de toute sa compétence, la connaissance qu'il avait des enjeux en général qui entourent le PDUES, mais plus particulièrement l'enjeu sur les zones d'emploi, il a accepté de m'accompagner. Alors j'en suis bien content, ça me sécurise.

1820 La première préoccupation que je voudrais mettre sur la table, je l'ai mise en premier parce qu'elle est transversale à tous les enjeux du PDUES, selon moi. Turcot, c'est un projet majeur qui nécessitera quant à nous un effort public majeur. Si on veut que les actions ciblées par le PDUES se concrétisent, il faut qu'elles soient financées et coordonnées soit par une organisation indépendante, préférablement à incidence collective, ou par un comité de suivi constitué de citoyens et des principaux acteurs socioéconomiques des quartiers limitrophes.

1825 Pour en témoigner, on pourrait donner l'exemple pas nécessairement d'un comité de coordination mais il y a eu une coordination autour de l'arrondissement, par exemple, sur le projet des anciens ateliers du CN qui a travaillé quand même assez longtemps jusqu'à ce qu'il y ait un accord de développement qui soit signé et ça a eu un effet très positif sur, comment je dirais, Charles, l'appropriation du projet, puis dans l'intérêt de tout le monde. Alors y compris les promoteurs y ont trouvé leur compte, y compris les citoyens.

1835 La deuxième chose que je dirais, c'est qu'il faut protéger et consolider la vocation des zones d'emploi existantes évidemment dont celle qui se trouve dans le secteur Cabot. Mais il faut aussi prévoir l'aménagement de zones d'emploi notamment aux abords des infrastructures du nouvel échangeur et l'autre, c'est sur le terrain en face du Centre universitaire de santé McGill, par exemple, dont la vocation – mais là, c'est une hypothèse – pourrait être dédiée par exemple aux technologies de la santé compte tenu de la présence du CUSM.

1840 À ça, des incitatifs visant à attirer des entreprises qui offrent une bonne densité d'emplois devraient aussi être envisagés. Là, je vais dire n'importe quoi : mesures fiscales, coût de location,

environnement approprié, etc. Bref, il me semble qu'il faudrait qu'on mette des choses en place pour être attractif pour les entreprises importantes. Alors je cède la parole à Charles pour la suite.

1845 **M. CHARLES GAGNON :**

1850 Alors protéger les zones d'emploi, inciter les entreprises à s'installer, c'est bien, mais malheureusement, notre expérience dit que ce n'est peut-être pas toujours suffisant. L'expérience terrain du RÉSO démontre que souvent les outils urbanistiques, le zonage ne sont pas suffisants pour permettre le développement d'une zone d'emploi, en particulier quand on parle d'un endroit qui a une haute attractivité pour le résidentiel, près d'un endroit comme par exemple le canal Lachine.

1855 On sait que plusieurs entreprises ont cogné à la porte de certains propriétaires de terrains pourtant zonés emploi qui sont en friche ou qui sont mal utilisés ou qui étaient techniquement à louer, inutilisés, mais que le propriétaire refusait de signer un bail ou proposait des conditions exorbitantes ou un bail bien trop court pour permettre à l'entreprise de s'installer et de revenir dans son investissement parce que les propriétaires préféraient attendre l'offre du promoteur immobilier résidentiel en multipropriétaires, l'offre du promoteur de condos, et pourtant, même quand on est dans une zone d'emploi. Ça, c'est un constat.

1860 Une idée qui vient un peu du RÉSO, c'est que la meilleure façon de protéger une zone d'emploi, c'est de la développer. Le promoteur immobilier résidentiel va être beaucoup moins intéressé par un immeuble qui est grouillant d'emplois, qui a été rénové, qui est en totale activité comparé à un terrain juste à côté qui va être justement inoccupé ou la bâtisse est vétuste. Alors le promoteur immobilier résidentiel ne voudra pas acheter par exemple la Dompark pour faire des condos, c'est déjà occupé, c'est la meilleure garantie de protéger la zone d'emploi.

1870 Ça fait qu'avec ces deux prémisses-là, ce qu'on propose, avec le PDUES dans le fond c'est une opportunité pour créer une mécanique qui favoriserait le développement contrôlé par la communauté. On voudrait qu'un mandat soit offert à un promoteur immobilier collectif, par exemple à l'image de la Société de développement Angus, qui aurait à cœur le développement intégré des zones d'emploi et qui pourrait aussi appuyer l'embauche locale.

1875 Sur un autre sujet, on va parler de zone tampon pour assurer, pour rendre viable la mixité
des fonctions, pour permettre la cohabitation et la mitigation des nuisances, bruit et pollution
principalement, il faut créer des zones tampons. Parmi les possibilités de zone tampon, le
verdissement a été maintes fois, j'en suis persuadé, devant vous mentionné comme une possibilité.
Nous, ce qu'on voudrait proposer, c'est que parfois, lorsque c'est approprié, une zone d'emploi peut
servir de zone tampon entre l'infrastructure autoroutière et le résidentiel ou les services de proximité
1880 peuvent également servir de zone tampon entre le résidentiel et les usages qui génèrent plus de
nuisance. Donc une gradation disons dans les nuisances.

Par ailleurs, justement puisqu'on parle des services de proximité, si on veut encourager le
développement de services de proximité et d'emploi dans le secteur, éviter les déserts alimentaires,
1885 il faut créer en quelque sorte un marché, il faut densifier, il faudrait densifier les zones habitées
évidemment en faisant attention de ne pas favoriser la multiplication de condos uniquement et en
protégeant les zones d'emploi.

M. GUY BIRON :

1890 Pour réaliser tout ça, ce qu'on propose, ce qu'on préconise finalement, c'est une approche
qui devrait privilégier une perspective, une approche privilégiée pour favoriser un développement
économique et social harmonieux dans le secteur à l'étude, c'est celle qui réfère à la notion de
quartier complet, O.K.

1895 Alors c'est quoi un quartier complet? C'est des logements disponibles permettant la mixité
sociale, c'est plusieurs types de commerces et de services, c'est des entreprises offrant des emplois
de qualité, ces des parcs et des espaces verts, c'est une offre culturelle et sociale riche, active et
diversifiée, puis ce sont des services de transport collectif accessible, des services publics aussi.

1900 Dans cette perspective-là de quartier complet, les entreprises d'économie et les organismes
communautaires qui offrent aussi des services qui répondent à des besoins sociaux existants et

souvent qui répondent à certaines problématiques reliées à la pauvreté devraient pouvoir s'intégrer dans le tissu social économique du secteur à l'étude.

1905

Avant-dernière chose. À l'instar que... Il y a quelques années, il y a eu une stratégie d'inclusion sociale qui a été imaginée, qui est partie du Sud-Ouest, qui a permis de déterminer un pourcentage de logement social et habitable dans tous les projets de développement immobilier. Ça a fait boule de neige, maintenant c'est rendu une politique à la grandeur de la Ville de Montréal. Il faut être capable d'imaginer et de mettre en place une stratégie d'embauche locale dans le secteur à l'étude. Comment on va l'articuler? Ça reste à travailler.

1910

On a déjà fait des expériences au RÉSO en prenant des ententes de collaboration avec des promoteurs pour l'embauche locale en déterminant par exemple des objectifs, des pourcentages et des objectifs d'emplois dédiés à l'embauche locale. Bref, et on pourrait aller plus loin dans tout ce qu'on a pu imaginer mais je pense qu'il y aurait comme un intérêt collectif pour ça. En même temps, ça serait peut-être profitable pour les employeurs si on la fait d'une façon concertée parce qu'il y a beaucoup d'employeurs qui vont venir s'installer, qui vont être en quête de main-d'œuvre, puis nous autres on va s'engager à la préparer.

1915

1920

Le dernier point finalement, on s'est demandé pourquoi l'étude n'incluait pas la cour Turcot. On sait que la cour Turcot, c'est grand, c'est adjacent au secteur à l'étude, mais il y a un potentiel, un bassin, un potentiel d'emplois assez impressionnant dans l'immensité de cette cour-là. Mais après s'être informés, il semble qu'il y a déjà une planification détaillée prévue pour la cour Turcot. Alors on s'est dit, si on veut faire du développement avec une certaine vision, du développement qui est comme intégré, qui tient compte de tout qu'est-ce qu'il y a autour, que le projet actuellement à l'étude, on pourrait prévoir à établir des passerelles possibles à l'intérieur du présent PDUES dont une éventuelle planification devra tenir compte. Juste pour que ça ne soit pas... Que la planification du PDUES Turcot ne soit pas désincarnée d'une éventuelle planification de la cour Turcot mais qu'il y ait des liens, des ramifications qui soient établies. Voilà. C'est ce qui conclut nos recommandations ce soir. Merci.

1925

1930

LE PRÉSIDENT :

1935 Nous, on vous remercie beaucoup de vous être donné la peine de réfléchir à ça, puis de venir nous voir, nous en parler. C'est très enrichissant.

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

1940 Charles, vous avez – tous les deux, vous pouvez répondre, bien sûr – vous avez expliqué que la meilleure façon de protéger la zone d'emploi, c'est de la développer. Est-ce que vous pensez à des secteurs industriels en particulier qui pourraient en même temps joindre l'idée de faire de l'embauche locale aussi?

1945 **M. CHARLES GAGNON :**

 Vous parlez d'un secteur...

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

1950 Secteur économique, secteur d'activité économique, bien sûr.

M. GUY BIRON :

1955 Il n'y a pas vraiment particulièrement mais ce qu'on souhaite évidemment comme je le mentionnais tantôt, tout ce qui est en bas du Centre universitaire de santé McGill, c'est sûr qu'on voudrait comme favoriser qu'il y ait un développement qui soit en concordance avec les activités de l'hôpital, si c'est possible, dans les technologies de la santé, puis peut-être dans un certain manufacturier qui pourrait y être lié. Et qui dit manufacturier ne dit pas nécessairement une cheminée avec de la boucane, ça veut dire quelque chose qui est adapté à la réalité.

1960

M. CHARLES GAGNON :

1965

On réfléchit deux secondes puis on arrive au même point chacun de notre bord. J'allais proposer ce qu'on appelle le néomanufacturier, le manufacturier avec l'impression 3D, les découpes laser, ce type de manufacturier qui gagne beaucoup à s'approcher de son marché qui est les bassins habités, comparé à l'industriel plus traditionnel qui a plutôt tendance à quitter les lieux industrialisés, le Canada pour aller en Chine, mais même quitter les centres-villes pour aller dans les banlieues.

1970

M. GUY BIRON :

Et il y en aurait sûrement d'autres auxquels on ne pense pas en ce moment.

1975

Mme FRANCINE SIMARD, commissaire :

J'imagine, oui.

1980

M. PIERRE CONSTANTIN CHARLES, commissaire :

Par rapport à ce point, vous avez fait référence au site Angus, le développement qui a eu lieu. Est-ce qu'il pourrait y avoir une telle possibilité dans le territoire étudié? Comment vous voyez qu'on pourrait réaliser dans ce territoire-là un développement comme ce qui a lieu dans le secteur Angus? Ou est-ce que vous le voyez à plus petite échelle? Est-ce que c'est le principe qui pourrait être rapporté à plus petite échelle?

1985

M. CHARLES GAGNON :

1990 Oui, c'est surtout le principe parce que dans le plus petit secteur à l'étude, il n'y aura pas
beaucoup de terrains libérés, disons. Alors disons qu'il y a un lien entre cette idée-là et le dernier
point qu'a abordé Guy, si on crée tout de suite le principe et la mécanique, ça pourrait être une des
passerelles ou un des pions qu'on place à l'avance pour que lorsqu'il y aura une planification sur la
cour Turcot, là où il y a une vraie opportunité pour un immense développement de zone d'emploi,
1995 dont une partie pourrait être offerte à un développeur immobilier collectif. Et avec une certaine
masse critique, ce développeur-là pourrait réussir à contrôler une partie du marché et à le retirer de
la valeur du marché si on veut et de s'assurer que des projets intéressants, créateurs d'emplois,
mais qui n'offrent pas une immense rentabilité à court terme pourraient quand même s'installer.

2000 C'est ce qui est arrivé à la Société de développement Angus dans la zone industrielle Angus
où plusieurs entreprises d'économie sociale se sont installées là, y compris dans le manufacturier –
Insertech entre autres, manufacturier technologique, il s'en vient entre les deux – mais c'est ce type
d'entreprise-là qu'on aimerait. Mais évidemment ce n'est pas toujours ces entreprises-là qui sont les
premières sur le piton pour acheter les terrains ou en tout cas qui sont capables d'accoter un
promoteur que je ne nommerai pas mais... D'autres promoteurs.

2005

M. PIERRE CONSTANTIN CHARLES, commissaire :

Alors ça pourrait s'appliquer davantage à votre dernier point concernant l'intégration de la
cour Turcot.

2010

M. CHARLES GAGNON :

2015 Oui, mais dans le plan actuel, on pourrait tout de suite créer... Je pense même vous avez dit
trouver le concept à plus petite échelle, il y a quelques échangeurs, quelques bretelles qui vont être
déplacées, ça libère un peu de terrain. Évidemment, ces terrains-là, beaucoup d'idées ont été
suggérées pour l'usage qui pourrait en être fait mais une portion pourrait être zonée, restée en zone
d'emploi, surtout en lien avec la partie la plus proche de Cabot, par exemple, et de l'autre côté du

2020

canal, s'il y en a – je ne me rappelle pas de la carte, j'ai un petit peu déconnecté des changements de l'échangeur depuis un mois et demi – mais ça pourrait être à plus petite échelle et en attendant le moment où l'échelle serait suffisante pour rendre l'ensemble du projet viable.

M. PIERRE CONSTANTIN CHARLES, commissaire :

2025

Merci.

LE PRÉSIDENT :

2030

Moi, j'ai une question pas claire à poser, ce n'est pas clair dans ma tête. On a déjà entendu dans ce projet-ci l'idée que des tours à bureaux seraient un excellent moyen non seulement d'apporter des emplois mais de servir de mur antibruit. Mais je suis surpris, il me semble que c'est une bonne idée. Je suis surpris qu'on n'entende pas plus parler de ça quand on parle de zone tampon, puis entre l'industriel et le manufacturier, puis quand on parle de protéger finalement les gens, les nuisances de l'autoroute. D'abord, est-ce que je rêve ou est-ce que ça pourrait être une idée?

2035

M. GUY BIRON :

2040

Je pense que peut-être qu'on n'a pas été suffisamment précis mais effectivement, quand on parlait d'acoquiner tantôt ou de jumeler des zones d'emploi avec un verdissement maximum plantes, arbres, c'est ça qu'on voulait dire. C'est de dire que oui, c'est des moyens de mitigation contre le bruit puis la pollution générée par le nouvel échangeur, c'est-à-dire la pollution, peut-être pas pour les bâtisses mais au moins pour le bruit.

2045

Ce qu'on veut dire aussi quand on l'associe à plantes et arbustes ou à arbres, c'est parce que ce n'est pas juste du gazon qui va être une mesure de mitigation. Ça va être plus que ça. Ça va prendre quelque chose... Je l'ai déjà expérimenté, il y a un immense boisé à côté même du pont Papineau. Quand tu te promènes là-dedans, tu n'entends pas les autos sur le pont. C'est assez impressionnant.

2050 **LE PRÉSIDENT :**

Dans le Parc de la Visitation.

2055 **M. GUY BIRON :**

Oui, c'est ça. C'est la même chose. Donc oui, c'était inclus dans l'image qu'on a essayé de faire, mais oui, des tours à bureaux qui génèrent de l'emploi, ça va aussi dans le sens qu'on souhaite.

2060 **LE PRÉSIDENT :**

Good. Oui, Charles?

2065 **M. CHARLES GAGNON :**

2070 Une zone dense en emplois, tour à bureaux ou d'autres fonctions ont aussi le mérite de densifier et d'occuper sur l'ensemble de la journée la zone, ce qui fait que nos fameux services de proximité qu'on espérerait voir qui voient le jour pour contrer le désert alimentaire entre autres, s'il y a une occupation à la longueur de journée, y compris des travailleurs, peut-être que ça peut permettre de créer un marché suffisant pour que ces services-là puissent s'installer.

LE PRÉSIDENT :

2075 Alors il n'y a pas d'autres questions, je vous remercie infiniment encore une fois et puis on vous souhaite bonne chance, bonne continuation.

M. GUY BIRON :

C'est moi qui vous remercie.

2080

LE PRÉSIDENT :

On va attendre quelques minutes parce qu'il y a quelqu'un de l'Association du soccer du Sud-Ouest qui devait s'adresser à nous.

2085

Je rappelle aux gens de la Ville, de l'arrondissement, qu'à la fin de chaque bloc de session, si vous voyez la nécessité ou l'utilité de faire une rectification sur des faits qui vous apparaissent faux, incomplets ou erronés, vous pouvez le faire, à la fin de chaque bloc. Mais seulement sur des faits, pas vraiment de commentaires, mais ça peut arriver que des gens citent des données qui ne sont pas exactes ou... Vous avez l'opportunité de corriger à ce moment-là. Alors on attend.

2090

Alors le prochain intervenant ne s'est pas présenté. Donc on va mettre fin à la soirée. On se revoit demain à 14 h 30. Merci.

2095

FIN DE LA SOIRÉE