

**Mémoire sur
Le projet de redéveloppement des
Ateliers du CN
Pointe Saint-Charles**

**Présenté à
l'Office de consultation publique de Montréal**

**Par
Pierre Morrissette
Directeur général**

6 octobre 2009

Introduction

Le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO) est une corporation de développement économique communautaire (CDEC) qui travaille depuis 25 ans à la revitalisation des quartiers du Sud-Ouest, c'est-à-dire Pointe Saint-Charles, Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Griffintown, Emard et Saint-Paul. Le RESO est une corporation autonome à but non lucratif qui est administré par un conseil composé de représentants des différents acteurs socio-économiques du Sud-Ouest : les entreprises privées et d'économie sociale, les organisations communautaires, les syndicats, les institutions de la santé et de l'éducation, les acteurs culturels, les résidents participant à des activités du RESO, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest. Sa mission est de *«de regrouper la communauté du Sud-Ouest autour de stratégies et de projets de développement pour qu'elle participe activement à bâtir son avenir économique, social et culturel dans une perspective durable et équitable en misant sur l'engagement et la concertation de la population et des acteurs sociaux et économiques»*.

Intérêt du RESO pour le projet

Les ateliers et la cour du CN à Pointe Saint-Charles ont fait l'objet d'interventions répétées du RESO pour assurer la pérennité à long terme des activités ferroviaires qui y ont eu cours jusqu'à la cessation des activités d'Alstom en 2003. Depuis le RESO a effectué de multiples démarches pour y relancer les activités ferroviaires ou à défaut des activités manufacturières ou industrielles susceptibles de procurer de l'emploi de qualité aux résidents du Sud-Ouest. En 2004, une démarche de planification pour le redéveloppement du site s'est amorcée et poursuivie pendant à peu près deux ans. Cette démarche impliquait quelques acteurs clés du Sud-Ouest et des environs : la Société du Havre, la table Action-Gardien, Bâtir son quartier, Le Regroupement information logement, l'arrondissement du Sud-Ouest et le RESO. Un premier document d'orientation avait été rédigé et avait fait assez largement consensus parmi les acteurs réunis autour de cette démarche (voir document en annexe 1 : *Balises pour le développement intégré des terrains et bâtiments du CN à Pointe Saint-Charles*).

Lors de la mise à jour du plan d'urbanisme en 2005, le RESO et d'autres acteurs communautaires et institutionnels du Sud-Ouest ont insisté et obtenu que soit maintenue la vocation pour l'emploi du site, quitte à permettre d'autres vocations dans une éventuelle stratégie de redéveloppement du site. C'était à l'époque du projet de Casino au bassin Peel qui avait quelque peu brouillé les cartes concernant la vocation possible du site en lien avec ce projet. Néanmoins, les grands principes mis de l'avant lors de cette démarche constituaient une base pertinente sur laquelle le projet présenté aujourd'hui peut toujours s'appuyer. Et effectivement, lors de la préconsultation effectuée par l'OCPM l'hiver dernier, ce fut pour plusieurs le point de départ de l'exercice visant à préciser les principes directeurs à promouvoir pour le redéveloppement du site. Dans son mémoire déposé à l'OCPM lors des consultations de février 2009, le RESO souscrivait généralement aux principes directeurs qui faisaient largement consensus parmi les participants aux séances du comité d'orientation dans le cadre de cette préconsultation.

Commentaires sur le projet

Tout d'abord, nous sommes toujours favorable aux principes directeurs identifiés lors de l'exercice de préconsultation tenu fin 2008/début 2009. Cependant nous demeurons préoccupés par certains éléments du projet déposé par le promoteur dont plusieurs ont été soulevés lors des séances d'information et de questions du mois de septembre dernier.

Plusieurs intervenants ont soulevé des inquiétudes face à l'attitude du promoteur quant au respect de la réglementation municipale actuelle depuis son acquisition du site. Ces inquiétudes concernent notamment le non respect des usages permis, les démolitions non autorisées, des travaux de rénovation non autorisés et tout le va-et-vient générateur de nuisances dans le quartier résidentiel voisin relié à ces activités non autorisées. Le président de la commission s'en est étonné lui-même et en a conclu que cela entachait la crédibilité du promoteur (transcription de la séance du 15 septembre, pp. 80-81, lignes 3275-3280). On ne peut que s'interroger face à ses engagements futurs envers la réalisation de son projet et face au respect de ses engagements envers la ville et la communauté le cas échéant. Nous partageons en bonne partie ces inquiétudes.

Le concept d'aménagement

Le concept d'aménagement propose trois occupations distinctes réunies sous le chapeau d'un plan pour l'ensemble du site :

- un secteur résidentiel dans la partie sud du site,
- un secteur industriel et commercial dans la partie centrale
- un centre d'entretien de matériel ferroviaire de l'AMT dans la partie nord.

Bien que nous souscrivions à la nécessité de principes directeurs d'aménagement pour l'ensemble du site, compte tenu du stade d'avancement différent de chacune des trois parties du projet, nous nous interrogeons sérieusement sur l'opportunité de traiter ces trois parties dans le même projet de règlement.

Le secteur résidentiel

Un secteur résidentiel de 850 unités comprenant 25% de sociocommunautaire, 15 à 25% d'abordable et près de 25% d'espaces verts et interfaces végétalisés est proposé par le promoteur. Une attention significative est accordé à l'aménagement pour en faire un quartier « vert » inspiré par la norme à l'étude LEED ND (pistes cyclables, atténuation du trafic, intégration urbaine et architecturale, espaces verts, logement abordable, histoire du quartier, etc.).

Il propose également un pôle multifonctionnel permettant d'accueillir une diversité d'activités communautaires et commerciales susceptibles de desservir et d'animer la nouvelle et les plus anciennes parties résidentielles voisines ainsi que le futur secteur industriel. Le promoteur s'est associé à un développeur résidentiel qui a plusieurs

projets réussis à son actif et qui est crédible pour ce type de projet de redéveloppement urbain.

L'ensemble résidentiel incluant le pôle multifonctionnel répond en grande partie aux attentes et besoins exprimés par les différents acteurs de la communauté depuis les cinq dernières années : prolongation de la trame résidentielle du quartier, logements sociocommunautaires et abordables, préoccupation pour la famille, aménagement convivial et vert, gestion imaginatives des interfaces, services communautaires et commerciaux de proximité.

Nous sommes d'avis que cette partie du projet peut être autorisée telle que présentée et mise en œuvre immédiatement, avec les recommandations suivantes :

- Qu'une entente soit conclue avec les organismes du milieu pour l'utilisation du bâtiment No 7, décontaminé aux frais du promoteur et loué à des conditions abordables à des fins d'ateliers d'artistes, de services communautaires et commerciaux, etc.
- Que toutes les conditions nécessaires soient réunies pour la réalisation des unités sociocommunautaires et abordables dans la première phase du projet;
- Que soient mises en place les meilleures stratégies de développement durable possible dans l'ensemble des unités d'habitation (rendement énergétique, gestion de l'eau, îlots de chaleur, nuisances sonores, etc.)
- Que soient exigées des garanties bancaires pour la réalisation des engagements du promoteur sur le domaine public couvrant 100% du coût estimé des travaux (notamment pour les zones tampons);

Le secteur industriel et commercial

Pour ce secteur, les propositions du promoteur demeurent insuffisamment détaillées pour ce qui est de la partie centrale du site et le projet de l'AMT n'est pas suffisamment avancé pour pouvoir être présenté en détail aux citoyens. Plusieurs citoyens ont voulu en savoir plus long sur les intentions du promoteur dans la partie qu'il souhaite exploiter lui-même et force est de constater que ses réponses sont pour le moins évasives.

Le promoteur demande un acte de foi à la communauté du Sud-Ouest pour obtenir un changement de zonage qui pourrait entraîner des activités peu souhaitables pour une cohabitation harmonieuse avec le nouveau secteur résidentiel et le quartier voisin. Face à une multitude d'activités permises par le nouveau zonage qui pourraient générer des nuisances élevées pour le quartier voisin, l'arrondissement invoque le fait que le zonage ne permettrait ces activités qu'à l'intérieur des bâtiments. Comment la population peut-elle croire que le promoteur respectera ces restrictions compte tenu des nombreuses infractions qu'il a déjà commises depuis qu'il est propriétaire du site?

Nous croyons que le promoteur doit retourner à ses devoirs, présenter un projet qui illustre davantage les bonnes intentions qu'il a manifestées et faire la démonstration qu'il souhaite réellement collaborer avec la communauté du Sud-Ouest pour réaliser un projet consensuel et acceptable socialement.

Comme nous l'avons déjà signifié en février dernier, nous sommes à prime à bord favorables au projet de l'AMT d'installer un centre d'entretien dans la cour du CN. Mais l'AMT doit terminer la conception de son projet et obtenir l'accord du gouvernement du Québec pour son financement avant que les citoyens soient en mesure d'en évaluer tous les impacts et les retombées.

Pour ces raisons, nous recommandons que le changement de zonage demandé pour la partie industrielle ne soit pas accordé maintenant et que les projets pour la partie industrielle du site fassent l'objet d'un nouveau processus de consultation publique lorsqu'ils seront prêts.

Conclusion

Historiquement, les grands ateliers ferroviaires de Pointe Saint-Charles ont contribué au développement de tout Montréal et ont permis à plusieurs générations de citoyens du Sud-Ouest d'y gagner dignement leur vie. Nous avons aujourd'hui la possibilité de redonner à ces ateliers une vocation liée à des emplois d'avenir, en plus de permettre un agrandissement de la trame résidentielle du quartier de Pointe Saint-Charles par un projet qui réponde en partie aux besoins de ses résidents et qui améliore leur qualité de vie.

Cependant, compte tenu de l'importance de bien harmoniser toutes les composantes d'un projet de nature multifonctionnelle où un secteur résidentiel important devra côtoyer un secteur industriel pouvant générer des nuisances non négligeables, nous croyons qu'il faut procéder prudemment et nous assurer que les activités du secteur industriel et toutes les conditions d'exploitation et d'accès au site seront réellement compatibles avec la proximité d'un secteur résidentiel.

Nous remercions l'Office de consultation publique de nous avoir permis d'exprimer notre point de vue sur le projet de redéveloppement des ateliers du CN et nous offrons toute notre collaboration au promoteur et à la ville de Montréal afin de définir un projet de réutilisation de la partie industrielle qui réponde à toutes les préoccupations exprimées par les citoyens..

ANNEXE 1



BALISES POUR LE DÉVELOPPEMENT INTÉGRÉ DES TERRAINS ET BÂTIMENTS DU CN À POINTE ST-CHARLES

1. INTRODUCTION

En réponse à la demande du Maire de Montréal, M. Gérald Tremblay, exprimée à l'occasion d'une rencontre avec différents acteurs socioéconomiques du Sud-Ouest tenue le 14 septembre dernier, le présent document fait état des volontés du milieu en regard de l'avenir des propriétés du CN, et ce, tant du point de vue de leurs composantes fonctionnelles que de celui du mode de participation à leur développement.

Les acteurs du milieu

Plusieurs partenaires aux ressources et expertises complémentaires pourront être mis à contribution pour le développement des terrains du CN.

La Table de concertation communautaire Action-Gardien regroupe plus d'une vingtaine d'organismes communautaires et populaires de Pointe St-Charles qui travaillent dans les domaines de la santé, des droits des femmes, de la formation, du développement culturel, de l'alimentation, du développement de la main-d'œuvre, de la justice, de l'environnement, du logement et de l'éducation populaire. Depuis 1981, Action-Gardien représente la volonté des citoyens et citoyennes de prendre en main le développement de leur quartier, et maintient entre les groupes un réseau de communication et de solidarité nécessaire à l'amélioration des conditions de vie de la population.

Bâtir son quartier est un organisme sans but lucratif d'économie sociale qui, depuis maintenant 27 ans, travaille à la réalisation de projets immobiliers dans le domaine du logement coopératif et sans but lucratif, et ce, sur l'ensemble du territoire de la ville de Montréal. Bâtir son quartier réalise aussi des projets particuliers pour des organismes communautaires, centres communautaires, de garderies et des clientèles qui ont des besoins particuliers. Depuis 1977, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de 300 projets d'habitation communautaire totalisant plus de 6000 unités de logement sur l'Île de Montréal. Bâtir son quartier a aussi à son actif la réalisation de 13 nouvelles installations de Centre de la petite enfance (CPE) offrant des services de garde à plus de 800 enfants.

Le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO) mobilise depuis 1989 les principaux acteurs socioéconomiques du Sud-Ouest de Montréal dont les entreprises, les syndicats, les institutions, les organismes et les résidents autour de stratégies et de projets de développement pour que la communauté participe activement à bâtir son avenir économique,

social et culturel dans une perspective durable et équitable en misant sur l'engagement et la concertation de la population et des acteurs sociaux et économiques. Le RESO assume divers mandats liés au développement économique et au développement de la main-d'œuvre, notamment celui de Centre local de développement (CLD) pour le territoire du Sud-Ouest.

Le Regroupement Information Logement (RIL) est un organisme sans but lucratif qui œuvre, depuis vingt-cinq ans, à l'amélioration des conditions de logement de la population de Pointe Saint-Charles. Par le biais de son « comité logement » et du « Projet Saint-Charles », le RIL favorise la prise en charge, par les gens du quartier, de leurs conditions de vie et de logement. Depuis sa fondation, le RIL a contribué à la réalisation de 85% des logements sociaux autogérés de la Pointe. Le RIL a enfin une société apparentée, la SOCAM, qui fait la gestion et l'entretien de près de 700 logements coopératifs et sans but lucratif (OSBL) à Pointe Saint-Charles.

Description du site

Situées à Pointe St-Charles, dans le Sud-Ouest de Montréal, à proximité du centre-ville et du havre de Montréal, les propriétés mises en vente par le CN occupent 80 acres ou 3, 5 millions de pieds carrés délimités du côté Est et Sud par l'emprise de Via Rail, à l'Ouest par le secteur résidentiel du quartier Pointe-St-Charles et au Nord par une cour du CN. Le site comporte 12 bâtiments construits entre le début et la moitié du siècle dernier pour une implantation au sol totale d'un peu moins de 1 million de pieds carrés. Ces bâtiments sont presque entièrement vacants sauf pour deux en location. Le plan d'urbanisme en voie d'adoption propose une affectation de zonage de type "Emplois" alors qu'il est actuellement de type industriel/grande emprise. La valeur au rôle d'évaluation 2004 est d'environ 30 millions de dollars, et tout porte à croire que le sol est fortement contaminé.

Contexte

Les terrains et bâtiments du CN sont intimement liés à l'histoire et à la vie économique de l'un des quartiers ouvriers les plus anciens de Montréal. Plusieurs résidents ont des membres de leurs familles qui ont travaillé aux ateliers ferroviaires. Aujourd'hui, ce quartier, comme plusieurs du Sud-Ouest, vit une situation économique difficile suite à la fermeture de plusieurs usines le long du Canal Lachine. En 2001, dans le Sud-Ouest, 47,5% des ménages locataires consacraient plus du quart de leur revenu au logement. À Pointe St-Charles, 50% des ménages sont sous le seuil de faible revenu. Dans ce contexte, le développement des terrains du CN constitue une opportunité de répondre aux besoins de la population locale fortement éprouvée. Depuis plus d'un an, le milieu est fortement mobilisé sur cet enjeu majeur et trois assemblées publiques, dont l'une regroupant plus de 250 personnes, ont été organisées par la *Table de concertation communautaire Action-Gardien*, le *Regroupement Information Logement*, *Bâtir son quartier* et le *Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RÉSO)*. En juin dernier, lors d'une Opération populaire d'aménagement à laquelle plus de 100 personnes ont participé, les citoyenNes ont fait part de leur vision pour les terrains du CN. Le milieu souhaite que le quartier s'agrandisse en continuité avec la trame urbaine existante en réponse aux besoins locaux en terme d'emplois, de logements, de commerces et de services de proximité.

2. ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT DES PROPRIÉTÉS DU CN

Compte-tenu de l'intention du CN de se départir de ses propriétés dans les plus brefs délais, de la valeur symbolique et historique du site et de sa localisation stratégique, le milieu veut être partie prenante dans l'élaboration d'un plan d'ensemble structurant et concerté afin de redéfinir le site en lien avec les besoins des populations de l'arrondissement Sud-Ouest de Montréal, en particulier celles de Pointe St-Charles.

Ce plan d'ensemble devra tenir compte des orientations suivantes au plan de l'intégration spatiale et du cadre de vie, de l'habitation, de la préservation du patrimoine, de l'emploi, des commerces et services ainsi que des équipements collectifs.

INTÉGRATION SPATIALE et CADRE DE VIE

- Prévoir une mixité de fonctions intégrées au milieu de façon à répondre aux besoins du quartier.
- Assurer une cohabitation harmonieuse entre les zones dédiées à l'emploi et les zones résidentielles.
- Poursuivre la trame urbaine du quartier et prolonger les axes de rue.
- Améliorer la fluidité de la circulation par un design efficace des voies publiques et l'atténuation des obstacles à cette dernière (notamment du côté Nord vers les rues Wellington, Bridge et Mill).
- Désenclaver le quartier Pointe Saint-Charles par l'aménagement de différents accès à la rive du fleuve St-Laurent par le biais du Technoparc.
- Atténuer les effets négatifs (nuisances) du trafic et des activités ferroviaires qui demeureront, notamment le long du corridor de Via Rail en implantant des zones tampon ainsi qu'une barrière sonore et visuelle (talus, mur, etc.) entre les zones adjacentes vouées aux activités ferroviaires et le site à développer.
- Améliorer le cadre de vie par la création d'espaces verts, de parcs équipés et de places publiques de style agora intégrés à la trame urbaine.
- Établir des liens avec un réseau plus vaste de parcs et de sentiers pédestres et cyclables, notamment par le biais du Technoparc.
- Réserver des espaces libres à des fins publiques, notamment autour du petit bâtiment administratif du 1830 Leber et sur les terrains vacants situés de l'autre côté de la rue Sébastopol.
- Mettre en valeur les percées visuelles (perspectives) vers le Centre-Ville, le Mont-Royal et le Fleuve via un réseau de parcs, de rues et de promenades.
- Prévoir des plantations pour verdir le quartier et du mobilier urbain utile.
- S'assurer d'un réseau de transport en commun intégré de façon cohérente au quartier.

HABITATION

- Construire un parc résidentiel au coût de location ou d'acquisition abordable pour les populations en place et les nouvelles populations.

- Prévoir un minimum de 60% de logements sociaux (coopératives d'habitation, obnl d'habitation) et leur complète intégration dans le développement résidentiel de façon à refléter les besoins du milieu en cette matière.
- Viser les ménages à faible revenu et les ménages à revenu moyen ou modeste qui désirent demeurer ou s'implanter dans le quartier.
- Offrir des unités d'habitation de différentes tailles (typologies) pour répondre à une variété de clientèles (personnes âgées, ménages avec enfants, personnes seules, jeunes professionnels, travailleurs, etc.).
- Favoriser une densité en harmonie avec le quartier en limitant la hauteur à 3 étages hors sol pour les zones adjacentes au secteur résidentiel existant et aux zones tampon.
- Pour les zones situées à proximité immédiate des complexes Nord et Sud qui seront affectés à des utilisations non résidentielles limiter la hauteur à 6 étages hors sol.
- Dans l'ensemble, privilégier une densité résidentielle et un taux d'implantation moyens en continuité avec le quartier et permettant d'avoir suffisamment d'espaces publics et privés de qualité pour les résidants.
- Imposer des critères d'intégration architecturale pour assurer une uniformité de traitement sans égard au mode de propriété et en harmonie avec la trame résidentielle du quartier, ainsi qu'une qualité, et un souci de cohérence dans la composition de l'ensemble du bâti.
- Assurer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Songer à enfouir les fils électriques et à maximiser les conditions d'ensoleillement.

PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

- Reconnaître le caractère historique des lieux (Grand Trunk) et la mise en valeur des bâtiments existants (complexes Nord et Sud particulièrement) et de leurs éléments architecturaux caractéristiques.
- Préserver la mémoire des activités humaines et industrielles significatives du passé par la création, par exemple, d'un musée.
- S'assurer de l'intégration des nouveaux bâtiments au caractère des anciens.
- Considérer et mettre en valeur le caractère patrimonial d'autres éléments autour du site (rue Sébastopol, écuries, etc.) via la création d'une place et d'une promenade historique.

EMPLOI

- Réutiliser les ateliers ferroviaires en vue de consolider et créer des emplois accessibles à la population de ce secteur, prioritairement en lien avec des partenaires du secteur du transport avec la collaboration du *RÉSO*.
- Sur une partie du site, implanter de nouvelles entreprises et développer des projets et initiatives économiques supportées par le milieu dans les secteurs manufacturier léger et des services (incluant des espaces pour bureaux et commerces).
- S'assurer de la compatibilité de la zone d'emploi avec les fonctions résidentielles mitoyennes.
- S'assurer que les emplois créés sur ce site soient accessibles aux gens du milieu.

COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

- Prévoir une quantité et une diversité suffisantes de services et de commerces de proximité complémentaires à ceux du quartier en fonction du nombre de résidants et travailleurs du quartier en lien avec les artères commerciales du quartier, dont la rue Wellington.
- Prévoir l'implantation d'équipements collectifs manquants pour la population des secteurs et quartiers limitrophes et pour les nouveaux résidants établis sur le site dont un centre récréatif et sportif avec piscine, une salle communautaire, une nouvelle école secondaire et un centre de la petite enfance.