

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président
 M. MICHEL HAMELIN, commissaire

CONSULTATION PUBLIQUE
PROJET DE REDÉVELOPPEMENT
DU SITE DES ANCIENS ATELIERS DU CN

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 16 septembre, 19 h 30
Église Saint-Charles
2115, rue Centre (sortie Atwater)
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009.....	1
MOT DU PRÉSIDENT	1

PÉRIODE DE QUESTIONS

M. JASON QUESSY	8
M. GILLES ROY	12
M.YVON LECLAIR.....	17
Mme LAURE BASSIGNOT	18
Mme LISE FERLAND	28

PRÉSENTATIONS PAR LE PROMOTEUR

- DÉCONTAMINATION DES SOLS	42
- ÉTUDE SUR LA CIRCULATION.....	56

PÉRIODE DE QUESTIONS

M. FABRICE MARCOUX	62
--------------------------	----

MOT DU PRÉSIDENT

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

5 Bonsoir et bienvenue à chacun et chacune d'entre vous. Alors, merci à vous, Mesdames et Messieurs, d'être là. Reprise de l'audience publique sur le projet de développement du site des anciens ateliers du CN.

10 Je m'appelle André Beauchamp, je suis président de la présente commission. Je suis accompagné de monsieur Michel Hamelin qui est commissaire avec moi et de Simon Langelier qui agit comme secrétaire et analyste auprès de la commission.

15 Voici la séquence que nous allons suivre ce soir. Je vais d'abord vérifier les questions en suspens auprès des spécialistes et des documents demandés pour faire le suivi. Ensuite, il y avait six personnes qui hier soir étaient inscrites et n'ont pas pu avoir réponse à leurs questions. Je vais les recevoir. Après, il y aura un exposé sur la circulation et un exposé sur la décontamination du site, et ensuite, j'ouvrirai la deuxième période de questions pour que vous puissiez avoir toute l'information que vous voulez.

20 Je rappelle que les séances sont prises en notes sténographiques et qu'il y a donc un compte rendu des rencontres, les verbatim sont rendus publics dans les jours qui suivent et sont sur le site de la commission.

25 Je vous demande avant pour poser des questions de vous inscrire auprès du secrétariat. La coutume veut qu'on permette deux questions. Hier, je sais que de temps en temps, on en formule deux, il y en a trois, il y en a quatre, j'essaie de ne pas être trop sévère à ce point-là, mais je pense que de votre côté, vous êtes capable de collaborer. Si vous avez de nombreuses questions, vous pouvez ensuite vous réinscrire une autre fois sur le registre. C'est une question, je pense, de délicatesse envers la pluralité des personnes qui veulent
30 intervenir.

35 Je rappelle aussi qu'il y a une forme de décorum dans l'assemblée. Donc, je vous demande d'éviter les préambules trop longs. Ce n'est pas un mémoire, c'est vraiment une recherche de la connaissance et une critique de la connaissance la plus approfondie qu'on puisse faire pour que toute l'information soit rassemblée.

40 Je rappelle aussi que je me dois de censurer les paroles qui seraient injurieuses ou qui seraient tendancieuses à l'égard des individus. C'est un exercice extraordinaire qu'on fait de transparence et de respect malgré la totale diversité d'opinions qu'on puisse avoir dans un pareil dossier.

45 Alors, je vous remercie a priori de votre collaboration et je pense que le climat d'hier était fort intéressant et que nous allons pouvoir poursuivre notre travail. Je rappelle que si ce soir vraiment on n'a pas vidé suffisamment les questions, il y aura une autre session demain soir où là, nous pourrions avancer et possiblement que la commission aussi pourra poser certaines de ses questions qui n'auraient pas été soulevées.

50 Donc, une vérification auprès des documents. La commission, l'AMT, Monsieur le représentant de l'AMT, il était question de documents que vous deviez vérifier sur... Très bien, oui, assoyez-vous là, ça va bien. Allez-y.

M. DENIS HOULE:

55 Alors, aujourd'hui l'Agence a vérifié la disponibilité des documents et c'est effectivement des documents qui ont été commandés par le ministère des Transports et ces derniers ont confirmé l'existence de l'étude relativement à la cour Turcot et va vérifier si le document est disponible publiquement, c'est-à-dire qu'il va vérifier si le document est public et va nous confirmer ou infirmer la possibilité de le diffuser publiquement. Mais on n'a pas la réponse ce soir.

60 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

65 Très bien. Merci. Est-ce que d'autres documents avaient été demandés à l'arrondissement ?

MME JULIE NADON:

70 Oui, au niveau de l'arrondissement, on demandait si c'était possible d'avoir accès aux rapports des services de police et protection contre les incendies suite à l'incendie du mois de novembre. Donc, je vais remettre le document, la note à l'Office. Il faut passer par la Loi sur l'accès à l'information étant donné que la Ville est assujettie en terme d'organisme public à cette loi-là.

75 Donc, sur la feuille, c'est indiqué à qui on doit faire les demandes autant pour le Service de protection des incendies que le Service de police. Il faut faire une demande écrite des rapports et c'est les services eux-mêmes et le greffe de la Ville qui va répondre si, oui ou non, les rapports sont accessibles.

80 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Mais ça, vous ne pouvez pas nous le dire maintenant ?

MME JULIE NADON:

85 Non, il faut faire la demande directement au greffe. Donc, à la question est-ce que les rapports seraient disponibles avant le 6 octobre ? Il faudrait voir si le service du greffe est en mesure de répondre avant cette date.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

90 Merci. Du côté du promoteur, vous nous aviez promis des informations concernant la ventilation des coûts du projet et de ses différentes sources. Est-ce que vous pouvez répondre à cette question, s'il vous plaît ?

M. PIERRE JACQUES LEFAIVRE:

95 Alors, bonsoir. La réponse va être essentiellement très mathématique, très financière, parce que les questions qui ont été posées ont été essentiellement à ce niveau-là, à savoir combien coûterait le projet, combien pourrait rapporter le projet, à combien pouvait-on estimer la part gouvernementale, qu'elle soit fédérale, provinciale ou municipale, en termes de taux d'endettement qui avait été invoqué.

100
105
110 Donc, je ne veux pas que mes propos soient nécessairement interprétés comme étant de la justification ou étant sur la défensive. Je veux juste vous exposer des faits. Alors, oui, nous sommes un organisme à but lucratif, on ne le cache pas. Nous sommes des développeurs soit privés, soit des développeurs en collaboration avec d'autres investisseurs et en tant qu'organisme à but lucratif, on recherche habituellement des taux de rendement qui vont tourner autour de 7.5% au bas minimum si on veut investir et au mieux, si on peut atteindre 10%, on est aux oiseaux. Sinon, si on n'atteint pas un taux de rendement de 7.5% minimum, on est aussi bien de mettre notre argent en banque ou de le mettre à la Bourse et ne pas développer du tout.

115
120 Présentement, il y a un vent positif relativement au domaine ferroviaire, lié aux activités ferroviaires avec la venue de l'AMT, avec notre locataire qu'on a actuellement, qui est l'AMP, qui devra être localisé sur nos terrains parce que l'AMT a besoin de 100% de leur terrain, et les besoins de l'AMP qui a des besoins excédentaires de ce qu'ils occupent actuellement, on a présentement un engouement dans le domaine ferroviaire.

120 On a un site qui est zoné pour ce genre d'activité, ce qui fait qu'aujourd'hui, on pourrait très bien décider d'exercer l'activité de maintenance et d'entretien, de réparation, de fabrication de matériel roulant sans avoir à être ici ce soir. Par contre, ce qu'on ne veut pas faire, c'est qu'on ne veut pas être victime comme le CN l'a été ou comme l'Alstom l'a été et qu'à la moindre crise, étant une compagnie qui aurait une activité quasiment mono-industrielle, que si ça tombe, ça tombe tout.

125 Donc, on a sincèrement une volonté de vouloir créer une plus value, une mixité d'usages et une mixité d'activités qui va créer une synergie afin d'augmenter les chances de succès. Donc, la question était principalement, si je vous dis qu'on veut faire des taux de rendement entre 7.5% et 10%, vous vous dites sûrement avec un investissement de 1\$, vous pouvez sûrement faire pas mal plus.

130 Donc, voici nos frais. On va y aller section par section, donc, pour la portion résidentielle. Tout ça a été dit hier, maintenant, j'y mets des chiffres. 17% pour les rues; les rues, 100% payable par le promoteur ; on a estimé à environ 470 mètres de rues à un coût de 3 300 \$ le mètre linéaire , les routes principales devraient coûter 1.6 M\$.

135 On cède 11% de terrain pour espaces verts à la Ville. C'est du terrain qu'on ne peut pas développer, c'est du terrain que non seulement on doit céder à la Ville, mais avant de le céder, il devra être 100% décontaminé. Pas question d'analyse de risques sur ces terrains-là, ou pratiquement pas.

140 Donc, rattachées ou reliées ou adjacentes à ces parcs-là, il y a aussi des rues qui ne peuvent pas être imposées aux riverains parce qu'il n'y en a pas. On a 300 000 \$ de frais de rues vis-à-vis les parcs. La digue, ou ce qu'on appelait le talus de protection par rapport au terrain de VIA, ça équivaut à un autre 10% de terrain qu'on ne peut pas développer. On peut s'en servir, oui, pour faire notre gestion environnementale, par contre tout l'aménagement qui devra être imposé ou qui sera imposé par la Ville et qu'on propose d'aménager frôle le million de dollars. C'est une rue qui va avoir des riverains que d'un seul côté, donc encore une fois, ce n'est pas 100% imposable au niveau des riverains, un autre 310 000 \$. En rues, on est rendu à 2.2 à peu près.

150 Ensuite, au niveau du logement social, on propose 25% ; la norme de la politique municipale est à 15%. Là aussi, politique municipale, politique provinciale, politique fédérale, le terrain doit être 100% décontaminé avant d'être remis aux organismes. Le seul allègement qu'on a vis-à-vis ça, c'est que les rues qui longent ces terrains qui seraient voués à du logement social vont être payées par la municipalité ou par les organismes impliqués. Donc, on a un allègement ici de 300 000 \$ grosso modo. À cela, je n'élaborerai pas sur le sujet plus amplement, il y a le volet évidemment environnemental sur l'ensemble du presque million de pieds carrés résidentiel qui devra être géré.

160 Portion industrielle. Si on considère que nous sommes propriétaire du terrain depuis maintenant 40 mois, donc essentiellement juin 2006, à ce jour en frais professionnels, avocats, urbanistes, architectes, notaires, arpenteurs, on est à 360 000 \$. Garantie bancaire envers le CN au niveau de la gestion environnementale, une garantie bancaire de 2 M\$ est déposée ; ensuite, une garantie bancaire de gestion environnementale aussi de 3 M\$ qui est déposée. Ensuite, nos experts en environnement, on est rendu à 1 M\$ de dépenses. Frais de gestion, taxes municipales, maintien,

électricité, chauffage, gardiens, assurance responsabilité, tout ça est 125 000 \$ par mois. On est rendu à 5 M\$ en frais de gestion, d'exploitation.

170 Travaux majeurs reliés à du vandalisme, les toitures, les infrastructures en eau, en électricité, les réparations, remplacement d'équipement mécanique ou électrique, 2 M\$. Améliorations locatives : avec certains locataires, on avait des obligations de rendre les bâtiments adéquats, 2.5 M\$. On est rendu à 15.3 M\$ de dépensés à ce jour et ajoutons à ça qu'on n'a pas le 15 M\$ nécessairement dans nos poches, il est emprunté à un taux de 6%. Sur 40 mois, 6% d'intérêt, c'est 900 000 \$ d'intérêt par année. On est rendu à 17 M\$.
175 Ça, c'est nos dépenses : 17 M\$.

Revenus. On a évidemment des revenus qui ont été générés par certaines productions cinématographiques. On a l'AMP qui occupe et on a Gravel qui occupe ; à ce jour, donc depuis 40 mois, 1 M\$ de revenus. Donc, 17 M\$ de dépenses, 1 M\$ de revenus.

180 Ajoutons les dépenses à venir. Construction de Marc-Cantin estimée à 500 000 \$; offrir à la Fonderie Darling le bâtiment numéro 7, ou « le magasin » qu'on appelle, un bâtiment qui a une superficie de 100 000 pieds carrés. Si on pouvait le louer ne serait-ce qu'à 2 \$ le pied carré, on pourrait en retirer un revenu de 2 M\$ par année, chose qu'on ne
185 fera pas.

Le lien Sébastopol est à faire et le nouveau parc relié à ce lien Sébastopol est à faire. Je n'ai pas les coûts encore de ça par contre. On a ensuite d'autres engagements dont avec RÉSO dans le cadre de l'entente de partenariat qu'on est en train d'élaborer
190 avec eux pour promouvoir l'emploi local, pour promouvoir la formation. On a aussi un engagement de faire un don récurrent, annuel, à cet organisme ; le montant reste à déterminer, mais ça peut se chiffrer en dizaine de milliers de dollars par année.

Ensuite maintenant, la question relativement aux coûts supportés par les autres que Groupe Mach. Donc, hier, il y a une personne qui parlait que le taux d'endettement était entre 30 000 \$ et 50 000 \$ per capita, donc, la contribution pour ce projet selon les divers paliers gouvernementaux, que ce soit fédéral, provincial ou municipal, est de zéro. Bémol. Il y aura une aide gouvernementale pour les programmes de logements sociaux et le logement abordable.

200 Revenus. Si on considère tous les coûts, les investissements, les dons qu'on a chiffrés à date et qu'il faut les confronter maintenant à une compétitivité au niveau industriel, donc on devra offrir des loyers compétitifs, considérant que le projet résidentiel se veut essentiellement des projets accessibles, abordables et non pas de luxe ou même
205 intermédiaires, à des ventes oscillants les 180-200 000 \$, on peut comprendre avec l'attente en revenus versus les dépenses que c'est certain qu'au bout de plusieurs années, on n'atteindra jamais un retour sur l'investissement d'au-delà de 10%.

210 Pour clore, je l'espère, la saga du 1\$, ç'a déjà été abordé, mais essentiellement dans les tables rondes des pré-consultations, mais étant donné que la tribune maintenant est plus publique et plus ouverte à tous, je vous invite à prendre connaissance du jugement de la Cour supérieure qui avait été déposé l'automne passé ou l'hiver passé relativement à l'imbroglio entre Taurus, Alstom et le CN au niveau de la propriété.

215 Le jugement n'a pas nécessairement rapport avec pourquoi on a payé 1 \$, mais par contre si vous en prenez connaissance, vous allez voir un peu la chronologie et qu'est-ce qui a fait qu'au bout de la ligne, nous, nous en sommes devenus propriétaires pour 1\$. Donc, le CN, suite à la fermeture d'Alstom et des déboires de Taurus, le CN décide de mettre le terrain à vendre ; le CN, société privée, procède à un appel d'offres et invite une trentaine de compagnies ou d'individus à déposer une offre ; le CN passe à travers cette
220 série d'offres et en retient cinq, six. Dans ce groupe-là de cinq, six, Groupe Mach est là et Cherokee est là. Cherokee, c'est les gens qui ont développé GM. À ce moment-là, Groupe Mach a une offre sur la table de plusieurs millions. Le CN ensuite divulgue toutes les informations relativement à la propriété au niveau de l'état des lieux, l'état des bâtiments, l'état des sols, etc., les coûts engendrés de façon récurrente au niveau de
225 l'entretien.

Suite à la divulgation de ces informations, la majorité des gens qui avaient été retenus débarquent. Reste alors que Mach et Cherokee. Cherokee et Groupe Mach décident de s'associer ensemble et de déposer une nouvelle offre conjointe aussi en
230 prenant avantage qu'à ce moment-là, on annonçait la venue du Casino, on annonçait le Centre des foires, on annonçait le Stade Saputo. Il y avait une multitude de projets sur la table à ce moment-là.

235 Taurus perd en cour, mais pendant tout ce temps-là, le terrain est gelé, il n'y a aucune négociation qui peut se faire parce que Taurus, Alstom invoquent des droits sur la propriété. En février 2006, Taurus perd en cour. Le projet de Casino tombe. Il ne reste que Groupe Mach parce que Cherokee avec le départ du Casino ne veut plus faire le projet.

240 Il faut prendre en considération ceci. La plupart des soumissionnaires avaient dans leurs conditions d'achat qu'ils aient un terrain propre, décontaminé, zoné selon ce qu'ils voulaient faire, desservi, etc., etc. Mach, Groupe Mach a offert d'acheter le terrain tel quel, sans garantie, contaminé, sans zonage, sans accès, sans services, sans locataires.

245 Donc, essentiellement qui risque de perdre les 17 M\$ dépensés ou financés à ce jour ? Qui va réhabiliter le site à coup de plusieurs dizaines de millions de dollars pour que le terrain soit développable ? Qui en ce moment prend tous les risques de tout perdre si ça ne marche pas ? Qui s'est porté volontaire à ce jour ou a démontré un intérêt à prendre

250 tous ces risques et à nous faire une offre d'achat qui au minimum couvrirait nos frais ?
Personne à date.

255 L'autre élément important, c'est que considérant le statut environnemental du site,
le terrain ne peut pas être vendu en pièces détachées. Il doit être vendu dans son
ensemble comme il a été acheté d'un bloc. Merci.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

260 Alors, merci, Monsieur Lefavre. Dites-moi, Monsieur Lefavre, au fond, la question du
1\$ de l'achat, pour vous, le prix d'achat du site, c'est sa décontamination d'une manière
globale ou sa mise en état d'être utile ? Est-ce que c'est ça qu'on doit comprendre ? Merci
pour l'ensemble des informations que vous donnez, mais il me semble que l'argumentation
de fond est celle-là ; est-ce que je me trompe ?

M. PIERRE JACQUES LEFAIVRE:

265 Non, vous ne vous trompez pas. Essentiellement le terrain n'a pas de valeur s'il n'est
pas décontaminé parce qu'il n'est pas développable et il ne peut être utilisé qu'à une fin
aujourd'hui. Donc, s'il n'y a pas d'activité ferroviaire, le terrain n'est zoné pour aucune autre
activité, ce qui a aussi pour effet de baisser sa valeur.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

270 Très bien. Alors, j'imagine que le document que vous nous avez lu, allez-vous
déposer le document complet ? Il y a déjà la transcription de ce que vous avez dit, mais
275 j'avais l'impression que vous aviez un document plus complet ; allez-vous déposer la totalité
du document ?

M. PIERRE JACQUES LEFAIVRE:

280 Je peux déposer tous les chiffres sans problème.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

285 Merci. Si vous avez des questions à poser là-dessus, vous vous inscrirez tantôt. Je
m'excuse d'être sévère, mais sans ça, je n'y parviendrai pas.

Alors, ça va pour les dépôts de documents. Je vais sur les listes, donc, en résiduel
d'hier soir. Monsieur Marco Sylvestro, s'il vous plaît ? Il n'est pas là. Bien. Monsieur Janson
Quessy, s'il vous plaît ?

290 *****

M. JANSON QUESSY:

295 Bonsoir. Mon nom est Janson Quessy. Je suis un propriétaire résident, et je suis dans le secteur depuis plus de 15 ans. En fait, mes deux questions portent essentiellement sur le réseau routier existant qui voisine le projet et sur le parc automobile estimé qui viendra gonfler le réseau automobile existant.

300 Il a été mentionné dans la présentation d'hier soir que la largeur des rues du projet sera ramenée à 9.5 mètres versus les 11 mètres des rues avoisinantes en ce moment dans le but de contrôler et le débit et la vitesse de la circulation dans le nouveau projet. De plus, si je fais une estimation conservatrice, on estime à peu près à 500 véhicules, vraiment conservateur, de plus, quotidiennement, qui viendront s'ajouter dans le secteur. Donc, ceci va augmenter le débit véhiculaire sur le réseau.

305 Est-ce que le Groupe Mach et/ou l'arrondissement a prévu des mesures afin d'exercer le même contrôle de débit et de vitesse sur les rues avoisinantes ? Car si les voitures sont ralenties à l'entrée du projet, elles devraient l'être aussi sur les voies d'accès d'entrée et de sortie. Je pense aux rues Favard, Ash, Charron, puisque entre Wellington et le projet, ça peut devenir facilement un lieu où les excès de vitesse et le non-respect du code de la circulation seront moins respectés, ce qui est déjà le cas en ce moment.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

315 Ça va pour cette question-là.

M. JANSON QUESSY:

320 Oui. Ma deuxième question...

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Non, attendez, on va d'abord voir.

M. JANSON QUESSY:

Oui.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

330 J'imagine que tantôt, vous allez répondre à ça dans votre exposé ? Est-ce qu'il va y avoir une réponse à ça ? Allons-y sur les mesures spécifiques de contrôle de la vitesse et du débit.

335 **M. PIERRE JACQUES LEFAIVRE:**

Au niveau de l'impact, monsieur Lamarche va être en mesure de pouvoir répondre lorsqu'il va faire sa présentation sur l'ensemble du réseau routier au niveau de combien de voitures réellement vont être générées ou estimées par rapport au secteur résidentiel ou
340 portion industrielle.

Pour ce qui est des mesures de mitigation ou les mesures d'atténuation au niveau du périphérique au projet, on a sur la table proposé certains étranglements du même gabarit essentiellement que ce qu'on propose dans le secteur ; ils n'ont pas été présentés parce
345 qu'on n'a pas nécessairement le contrôle sur ces terrains-là. Donc, c'est plus à la Ville après ça à décider si elle veut élargir l'intervention à ce niveau-là.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

350 Là, on est dans des jeux de mots parce que c'est élargir pour restreindre. Alors, Madame Nadon, est-ce que vous en avez discuté à l'arrondissement et est-ce qu'il y a des mesures qui sont prévues ?

MME JULIE NADON:

355 C'est monsieur Tremblay qui va répondre.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

360 Je vous prie, oui.

M. STÉPHANE TREMBLAY:

365 En fait, dans le cadre du projet, effectivement le gabarit des rues est à 9.6 mètres. C'est les standards qu'on offre normalement dans les rues, donc une voie de circulation de 4.8 mètres dans le cas des voies à sens unique, puis 2.4 mètres pour le stationnement de chaque côté.

370 Dans le cas des rues existantes effectivement, on est à 11 mètres. Par contre, c'est le cadre-bâti qui est fait comme ça. Dans le cadre du projet, effectivement le promoteur a intégré des mesures dans les rues qui seront refaites par le promoteur. Dans le cas des rues existantes, effectivement il y a des mesures de *traffic calming*, des rétrécissements qui pourraient être mis en œuvre à intégrer dans le cadre de nos réfections de trottoir.

375 Je donne un exemple. En périphérie de l'École Le Ber, on l'a fait parce qu'on avait une opportunité, on refaisait les trottoirs ; donc, on a intégré des saillies, des rétrécissements.

Donc, c'est un peu la même chose qu'on tend à faire quand on refait des bouts de trottoir, intégrer ces éléments-là.

380 Mais spécifiquement actuellement, il n'y a rien de prévu, il n'y a rien de planifié sur ces rues-là en lien directement avec le projet.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

385 C'est-à-dire qu'il n'y a rien de prévu, mais si jamais le projet arrivait, là, vous feriez des interventions ?

M. STÉPHANE TREMBLAY:

390 Oui, mais en fait, c'est plus ou moins lié avec... pas nécessairement lié au projet. C'est sûr que quand il y a un apport de circulation, c'est un incitatif à mettre en œuvre ces mesures-là, mais on le fait de façon globale maintenant dans l'ensemble de nos travaux qu'on planifie à l'arrondissement.

395 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Donc, il n'y a pas de planification encore établie à ce moment-ci ; il y en aura à l'examen une fois le projet réalisé s'il se réalise.

400 **M. STÉPHANE TREMBLAY:**

Exactement. Au fil des ans, on fait des bouts de rue, donc, on intègre ces éléments-là à chaque année.

405 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Monsieur Quessy, deuxième question, s'il vous plaît.

M. JANSON QUCESSY:

410 Ma deuxième question concerne principalement les espaces de stationnement sur rue puisqu'un ajout de véhicules, malgré qu'il y a des stationnements prévus dans le projet, on sait tous qu'il y aura sûrement des véhicules supplémentaires qui vont déborder sur les rues avoisinantes et le quartier est déjà presque à saturation au niveau de l'espace prévu sur
415 la rue pour les voitures des résidents.

Donc, est-ce que la Ville a prévu quelque chose, une mesure de stationnement prioritaire pour les résidents ? Je donne un exemple parmi tant d'autres, les vignettes par exemple, pour donner un accès prioritaire aux résidents.

420

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Au fond ce que vous avez peur, c'est que les gens des nouveaux logements qui seraient éventuellement construits aient des autos et viennent stationner dans le reste du quartier que vous, vous habitez ?

425

M. JANSON QUESSY:

Effectivement, s'ils n'ont pas de stationnement acheté ou dans leur habitation.

430

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Très bien. Alors, Monsieur Tremblay ?

435

M. STÉPHANE TREMBLAY:

Ça, il y a une partie de la réponse qui va venir tout à l'heure dans la présentation des consultants du Groupe Mach dans le plan de gestion des déplacements dans lequel est intégré des mesures visant à réduire la dépendance à l'auto des gens dans les projets comme ça. Donc, on pourra l'évoquer.

440

Concernant les vignettes, c'est sûr que les vignettes, c'est des mesures qu'on met en place dans les rues pour prioriser le stationnement des résidents, mais toujours pour favoriser... ne pas mettre en compétition des résidents avec des résidents, mais quand il y a des générateurs de déplacement comme des stations de métro et des zones commerciales ou des zones, des pôles d'emploi, c'est à ce moment-là qu'on peut intégrer des mesures de zones à vignette.

445

C'est sûr que si la zone industrielle, le volet industriel du projet déborde dans les rues résidentielles, à ce moment-là, on peut anticiper des zones à vignette, mais de façon générale, mettre des zones à vignette dans des secteurs résidentiels, c'est pas quelque chose qu'on priorise.

450

M. JANSON QUESSY:

455

Merci.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Ça va ?

460

M. JANSON QUESSY:

Merci.

465

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Merci, Monsieur Quessy. Alors, monsieur Gilles Roy, s'il vous plaît.

M. GILLES ROY:

470

Bonsoir tout le monde.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

475

Bonsoir, Monsieur Roy.

M. GILLES ROY:

(L'intervenant lit son texte) Autrement dit, il y a deux ans, on disait « c'est plus ça », puis qu'est-ce qui est arrivé, on est venu à peu près deux, trois mois après, puis c'était vendu qu'est-ce qu'il y avait. Là, qu'est-ce que je veux, c'est que le CN, s'il est vendu ou quoi ?

480

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

485

Bon, quoi du CN ? Les ateliers qui sont là, s'ils sont vendus ?

M. GILLES ROY:

Non, non, non. Non, non. Les bâtisses, ces affaires-là.

490

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Toutes les bâtisses qui sont là ?

495

M. GILLES ROY:

Oui, oui.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

500

Vous voulez savoir si elles sont vendues ?

M. GILLES ROY:

505

Oui, oui, parce qu'il n'y a rien dedans encore.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

510

Il n'y a rien dedans, puis vous voulez savoir s'il va y avoir quelque chose dedans ?

M. GILLES ROY:

Oui, oui.

515

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Alors, s'il vous plaît. Alors que ferez-vous, quel sera l'usage que vous ferez des bâtisses qui sont... les anciennes bâtisses du CN qui sont...

520

M. GILLES ROY:

Non, non, non, les nouvelles bâtisses qu'il va y avoir.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

525

Alors, il y a deux points là-dessus. Il y a l'AMT, l'Agence Métropolitaine de Transport, alors, est-ce le responsable de l'AMT pourrait me dire ce qu'il adviendra du grand bâtiment des ateliers du CN, le premier qui serait sur le terrain exproprié ? Parce que si je comprends, il y a ce premier bâtiment et après, il y a les autres bâtiments. Est-ce que vous pouvez répondre ?

530

M. DENIS HOULE:

Alors, nous ce qu'on regarde, c'est si on peut intégrer les bâtiments existants dans nos futurs ateliers de réparation de train. Nous, on ferait le même genre d'activités...

535

M. GILLES ROY:

Non, non, non.

540

M. DENIS HOULE:

Non, ce n'est pas ça que vous voulez savoir ?

545 **M. GILLES ROY:**

Des bâtiments comme ici, pour ces affaires-là.

550 **M. DENIS HOULE:**

Bien, c'est ça. Nous, ça va être de l'entretien de train, c'est ça qu'on va faire.

M. GILLES ROY:

555 Non, ben non, il y aura pas de train là.

M. DENIS HOULE:

560 Oui. Nous, on possède des trains, nous, les trains de banlieue, pour les trains de banlieue.

M. GILLES ROY:

565 O.K., je comprends.

M. DENIS HOULE:

Merci.

570 **M. GILLES ROY:**

L'affaire qu'il y a, c'est pas ça que je veux avoir moi, là. Les bâtiments qu'ils vont mettre là-dedans.

575 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

L'ancien bâtiment du CN, est-ce que vous allez le jeter à terre et reconstruire quelque chose de neuf ?

M. DENIS HOULE:

580

C'est-à-dire que nous on regarde actuellement comment on peut les récupérer ; c'est actuellement à l'étude par nos ingénieurs. On peut-tu s'installer là-dedans ? Faut-tu les modifier ? Est-ce qu'ils sont au bon endroit ? Dans quelles conditions est-ce qu'ils sont ? On étudie ça.

585

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Donc, il est envisageable que vous transformiez pour votre section à vous ?

590

M. DENIS HOULE:

Oui, c'est possible, oui.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

595

Parce qu'ils ne sont pas nécessairement adéquat à vos besoins actuellement ?

M. DENIS HOULE:

600

C'est-à-dire qu'actuellement, on travaille avec eux ; on regarde comment on pourrait s'installer là-dedans : Est-ce qu'ils sont satisfaisants au niveau de nos besoins ? Les études sont en cours.

605

Comme je disais à ma présentation hier, nous, on n'est pas à l'avancement du projet du Groupe Mach ou du Groupe Samcon, puis on n'a pas de plan à présenter ; on est à travailler là-dessus.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

610

Je comprends ça.

M. DENIS HOULE:

615

On est dans les faisabilités techniques, opérationnelles.

M. GILLES ROY:

620

Donc, hier, qu'est-ce que vous avez montré sur le tableau, c'était bon ou c'était pas bon ?

M. DENIS HOULE:

J'ai rien montré, moi, hier. J'ai rien montré hier. Nous autres, on n'a pas...

625 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Hier, il a parlé sans carte, lui.

M. DENIS HOULE:

630

Nous, on a fait l'avancement du projet. On est dans les études de faisabilité, contrôler le terrain, aller chercher le financement à Québec, c'est là-dessus qu'on travaille. On a deux projets, on en a un à Lachine, je dois dire qu'en termes de priorité opérationnelle pour l'Agence, celui de Lachine passe avant. À Lachine, on est plus avancé, mais à Pointe-Saint-Charles, on n'est pas rendu là.

635

On a identifié le terrain à Pointe-Saint-Charles. C'est ça qu'on a fait. Ce terrain nous intéresse, on sait qu'il a accès au réseau ferroviaire du CN, il est proche de la Gare centrale, c'est très bon pour les trains de banlieue.

640

M. GILLES ROY:

Oui, je sais.

645 **M. DENIS HOULE:**

C'est ça.

M. GILLES ROY:

650

Merci.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

655

Ça va ?

M. GILLES ROY:

Oui.

660 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Merci, Monsieur. C'est gentil à vous. Monsieur Yvon Leclair, s'il vous plaît ?

665 **M. YVON LECLAIR:**

Bonsoir.

670 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Bonsoir, Monsieur Leclair.

675 **M. YVON LECLAIR:**

Moi, j'ai une affaire à vous dire de quoi là-dessus pour le CN. Il y a toujours des vieilles bâtisses au côté qui est dangereux. Je sais pas sur la rue Wellington, tout près du pont, le pont-là est dangereux aussi. Il y a toujours des trous, puis le monde tombe. C'est ben dangereux.

680 Puis où le magasin au côté, c'est toujours vide. Il est toujours fermé. Je sais pas si tu peux faire une affaire avec ça comme des légumes, comme un commerce pour vendre des légumes ? Puis tu peux faire de quoi, il y a jamais personne dans ce coin-là.

685 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

O.K.

690 **M. YVON LECLAIR:**

C'est juste ça que je voulais vous dire, comme un magasin, un magasin pour le monde pour qu'ils...

695 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Et ça, c'est quelque chose sur la rue Wellington ?

M. YVON LECLAIR:

Oui, oui.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

700

O.K. Merci, Monsieur.

M. YVON LECLAIR:

705

Merci.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

710

Très bien. Alors, à l'arrondissement, je pense que ce n'est pas directement sur le projet, mais c'est une suggestion d'amélioration plus large. Je pense que c'est une chose sur laquelle vous êtes préoccupés .

Alors, je demanderai madame Laure Bassignot, s'il vous plaît.

715

MME LAURE BASSIGNOT:

Bonjour à tous.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

720

Bonsoir, Madame.

MME LAURE BASSIGNOT:

725

J'ai juste deux questions et demie, la dernière est un peu courte. La première, c'est pourquoi enclaver un secteur industriel d'industries lourdes sans aucune restriction d'usage au niveau urbanistique dans un quartier résidentiel ?

730

Et quand je dis aucune restriction d'usage, je vais reprendre les catégories qui ont été données en fait hier. C'était la catégorie 4 : « *Dont l'activité est susceptible de provoquer certaines nuisances à l'intérieur même du secteur industriel* » et la deuxième, c'est : « *Dont l'activité peut générer des nuisances au-delà du milieu immédiat.* » Donc, on entend bien que le milieu immédiat, c'est le secteur industriel et c'est les résidents autour.

735

Donc, ça veut quand même bien dire que les industries qui sont visées par ce règlement-là, c'est des industries lourdes, c'est des industries polluantes et qui peuvent altérer la qualité de vie dans le quartier. Je vais donner deux, trois exemples. La fabrication de caoutchouc, la fabrication de charbon, l'amidonnerie, les brasseries, la malterie, les peaux tannées. Je ne sais pas si vous êtes déjà entré dans une tannerie de peaux ? Je peux vous dire que même autour, ça sentira.

740

Donc, je voudrais savoir pourquoi l'arrondissement ne met pas de restriction d'usage, mais des catégories industrielles très lourdes dans un quartier résidentiel. Je comprends que le Groupe Mach souhaite élargir la possibilité, mais c'est pas correct au niveau de la population.

745

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Là, vous parlez, vous, du secteur industriel/commercial entre l'AMT et la résidence ?

750

MME LAURE BASSIGNOT:

Oui. Les usages sont très larges, on ratisse large, mais la qualité de vie va en être dégradée.

755

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Très bien. Alors, la question s'adresse à l'arrondissement, je pense, oui. Madame ?

MME JULIE NADON:

760

Donc, effectivement la catégorie industrielle de type 4 a été indiquée, comme vous le mentionnez bien, pour élargir les possibilités de location et d'emplois éventuels. Donc, il faut comprendre que lorsqu'on applique un règlement, la modification par la suite éventuellement s'il y avait un autre locataire qui serait intéressé, c'est très lourd comme procédure. Donc, on a voulu dans un premier temps élargir les possibilités au niveau de la location.

765

Comme je le mentionnais hier, au niveau des nuisances, vous l'avez bien lu, effectivement c'est marqué nuisances qui doivent être contenues par contre à l'intérieur du site industriel.

770

MME LAURE BASSIGNOT:

On sait par expérience que ces sites industriels ont des nuisances à l'extérieur ; même s'ils sont contrôlés par le MDDEP, il y a des nuisances à l'extérieur, vous ne pourrez pas les contrôler.

775

MME JULIE NADON:

Ce que j'allais mentionner, c'est qu'il y a des règlements municipaux et provinciaux concernant l'émanation des odeurs ou la dispersion de bruit.

780

MME LAURE BASSIGNOT:

Vous voulez que je vous fasse une liste des industries...

785 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

S'il vous plaît, Madame.

MME JULIE NADON:

790

Donc, je voulais juste donner l'information par rapport à la réglementation qui est applicable. Donc, on prend note quand même de l'intervention au niveau de l'industrie.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

795

Je voudrais juste savoir auprès de monsieur Lefavre, les catégories qui sont évoquées sont des catégories très larges et potentiellement polluantes. Est-ce que dans la sélection en alinéa de ces catégories-là, il y a un processus de prise en compte des risques associés ou des pollutions associées pour le voisinage dans les clients que vous désirez trouver ?

800

M. PIERRE JACQUES LEFAIVRE:

Au départ, le développement et l'état ou, je vous dirais, la géométrie, la configuration des bâtiments existants va dicter beaucoup le type d'usage qu'on va y mettre. Une tannerie ne nécessite pas nécessairement des grands espaces qu'on a, donc, si on avait un artisan ou si on avait une tannerie, en termes de superficie que cette personne ou cette compagnie pourrait requérir ne serait probablement pas retenue de par ce que nous on cherche actuellement, des utilisateurs de grands espaces, des utilisateurs qui vont pouvoir bénéficier des grands dégagements qu'il y a à l'intérieur des bâtiments.

805

810

Donc, entre autres, on est en discussion avec le transfert des activités entre autres de l'AMP qui fait de la réparation et de l'entretien de matériel roulant au niveau ferroviaire qui occuperait au départ 50 000 pieds carrés qu'ils occupent actuellement sur les terrains qui sont dédiés maintenant à l'AMT et ils nous ont manifesté un intérêt de doubler, sinon peut-être même voir à tripler leurs installations à ce niveau-là.

815

Ensuite, au niveau du reste de la sélection des usages, c'est sûr que là, même au niveau du voisinage entre les usines ou entre les activités, il y aura sûrement des restrictions à ce niveau-là qui feraient que je ne peux pas accepter peut-être une activité versus une autre parce que ça devient un *melting pot* qui pourrait être dangereux à ce niveau-là, mais pour le moment, on ne se limiterait pas.

820

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

825 Est-ce que ce qui a été évoqué hier, le comité de... je ne sais pas comment on l'a
appelé, le comité de suivi ou le comité de vigilance, est-ce qu'il y aurait un mécanisme à
travers lequel il y aurait une discussion avec le comité de vigilance pour accueillir ou non un
industriel qui *fit* - excusez-moi - mais qui s'inscrit dans ces catégories-là et qui pourrait, lui,
être à risque et, à ce moment-là, le comité pourrait avoir une opinion à donner sur ça ?

830

Est-ce que c'est dans vos intentions par exemple de discuter de ces choses-là ?

M. PIERRE JACQUES LEFAIVRE:

835

Ça pourrait faire partie des objets de discussion, oui.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

840

Merci. Madame ?

MME LAURE BASSIGNOT:

845

Ça ne répond pas quand même à la question que s'il y a des catégories industrielles
qui existent beaucoup plus limitatives avec des industries beaucoup moins polluantes, c'est
pas pour rien, c'est pour justement les mettre à côté des quartiers résidentiels, alors que là,
on fait tout le contraire.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

850

C'est vrai, vous avez raison. Votre opinion est... (applaudissements). C'est-à-dire
qu'il est clair dans la réponse de monsieur qu'il veut garder ouvert un certain nombre
d'éventualités par rapport à la rentabilité de son site et que, par ailleurs, il a identifié des
possibilités de discussion par rapport à des choses qui paraîtraient à risque ou...

855

MME LAURE BASSIGNOT:

Il peut très bien écouter...

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

860

Mais on ne sait pas le niveau de l'engagement.

MME LAURE BASSIGNOT:

Voilà.

865 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Pour l'instant, c'est global.

870 **MME LAURE BASSIGNOT:**

Il veut bien écouter, mais il ne s'engagera pas.

875 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

On ne le sait pas. On ne peut pas présumer.

MME LAURE BASSIGNOT:

880 Je pense que dans ce cas-là, c'est à la municipalité, à l'arrondissement à s'engager, donc, à le faire correctement.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

885 Oui. Alors, on va vérifier auprès de la municipalité si à l'intérieur d'une autorisation générale, que vous appelez un 4 ou A4, ou je ne sais pas, si vous, vous pouvez faire des restrictions dans les catégories identifiées.

MME JULIE NADON:

890 On pourrait ne pas autoriser la catégorie en général, mais venir spécifier item par item les productions industrielles qui sont souhaitables ou voulues sur le site pour le secteur A. Donc, au lieu d'avoir une liste des différents items comme j'ai montrée hier au niveau des différentes productions, le règlement permet d'écrire item par item ceux que l'on souhaite. Donc, s'il n'est pas inscrit, à ce moment-là, il est exclu comme usage. C'est une option qui
895 peut être faite.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

900 Alors, vous avez une réponse, Madame.

MME LAURE BASSIGNOT:

905 Pour la deuxième question, on a parlé hier, c'est madame Nadon qui parlait d'une étude d'impact sur le bruit et les vibrations, mais qui visait en fait les nouveaux projets résidentiels. Ça veut bien dire que ça exclut les résidents actuels et donc les résidents qui sont les plus proches des nuisances ?

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

J'ai mal entendu.

910

MME LAURE BASSIGNOT:

L'étude d'impact, en fait, visait seulement les nouveaux quartiers résidentiels. Donc, ça ne visait pas en fait le quartier existant, les rues existantes et les résidents existants ?

915

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

On va vérifier ça auprès de madame.

920

MME LAURE BASSIGNOT:

Alors que c'est quand même les personnes et les résidents les plus proches des nuisances possibles.

925

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Très bien. On va vérifier immédiatement, Madame.

MME LAURE BASSIGNOT:

930

Oui.

MME JULIE NADON:

935

Ce que madame mentionne, c'est dans l'accord de développement, ce que j'ai présenté hier. On disait que le propriétaire s'engageait à faire effectuer une étude d'impact sur le bruit et la vibration en provenance des activités ferroviaires pour les nouveaux lotissements résidentiels et les autres nouvelles utilisations. Effectivement, le propriétaire ne s'engage pas pour les résidences qui sont déjà existantes dans le quartier.

940

Par contre, je pourrais vous informer qu'il y a un comité et vous pourrez aller sur le site internet, il y a un site internet, ce qu'on appelle le Comité NTU, c'est le comité de citoyens pour la réduction des bruits et vibrations émanant des trains à Pointe-Saint-Charles. Donc, je donne le site internet ; c'est un site où vous pouvez avoir de l'information sur les liens avec l'Office de transport. Vous pouvez aussi faire des plaintes et indiquer les événements. Donc, c'est le www.nousetletrains.org.

945

950 Donc, actuellement, au niveau de l'Office des transports est en lien avec... excusez, le CN est en lien avec le politique et le député, monsieur Thierry St-Cyr, et actuellement, il y a des échanges aussi avec le comité pour éventuellement régler les questions de bruit et vibration.

955 Donc, on peut juste vous mentionner que c'est en cours actuellement. Mais pour répondre directement à la question, l'accord que j'ai présenté hier, l'étude du propriétaire, c'est seulement pour les nouvelles résidences, donc pour...

MME LAURE BASSIGNOT:

960 Pourquoi cette restriction ?

MME JULIE NADON:

965 Pour indiquer les types de construction. Donc, par exemple, s'il y avait une vibration trop élevée ou un bruit, ça pourrait indiquer à ce moment-là qu'on va devoir avoir une construction avec un type de mur ou un type de fenêtre qui serait différente comme, je dirais comme mesure d'atténuation.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

970 Les études faites par le CN ou en train d'être faites par le CN visent l'ensemble du quartier ?

MME JULIE NADON:

975 Exactement.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

980 Bon. Au niveau de l'arrondissement, est-ce que vous avez des données actuellement sur l'exposition sonore et les vibrations ?

MME JULIE NADON:

985 Non, on n'a pas les données en main.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Vous n'avez pas de données en main. Madame ?

990 **MME LAURE BASSIGNOT:**

Merci beaucoup, mais est-ce que ça veut dire que si on exclut le quartier existant, est-ce que c'est justement pour ne pas l'étudier parce que le plus gros risque, c'est pour le quartier existant et non le quartier résidentiel ? Pourquoi exclure le quartier existant ?

995

MME JULIE NADON:

Parce que l'accord lie un propriétaire sur un site, un territoire qui fait l'objet de la réglementation. Le propriétaire ne s'engage pas pour le reste du quartier ; il s'engage pour le territoire qui fait l'objet de la réglementation.

1000

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Et est-ce que vous pouvez conclure que la nuisance sur le site n'a pas d'effet sur l'ensemble de la nuisance dans le quartier ?

1005

MME JULIE NADON:

Non. Probablement que l'étude qui serait faite montrerait s'il y avait des bruits ou des vibrations au-delà des normes qui sont acceptables, peut-être que l'étude mentionnerait qu'ils vont au-delà du territoire d'application. Peut-être, mais je ne peux pas mentionner pour l'instant.

1010

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Merci.

1015

MME LAURE BASSIGNOT:

Ça veut dire que c'est un gros risque pour les résidents actuels.

1020

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

C'est une zone d'ignorance pour l'instant.

1025

MME LAURE BASSIGNOT:

Maintenant, ma dernière demi-question, c'était pour le projet AMT. Il a été dit en fait hier que les travaux seraient censés commencer à l'automne 2010, mais qu'il y avait une consultation publique qui aurait lieu dans le délai. Ou alors, je n'ai pas compris ou alors, il n'y aura pas de consultation publique ?

1030

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

On parle de l'AMT ?

1035

MME LAURE BASSIGNOT:

L'AMT, juste pour le projet AMT.

1040

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Oui. Alors, pouvez-vous m'expliquer le processus de consultation publique qui aurait lieu par rapport au projet ? Vous avez annoncé des travaux 2010.

1045

M. DENIS HOULE:

En fait, je dirais, nous, au niveau de la planification, on pense présenter le projet, en fait, donner une forme plus définitive au projet, mener toutes nos études en termes de design ferroviaire et tout ça, mais aussi au niveau des impacts. C'est-à-dire l'aspect des impacts sonores dont vous venez de parler, l'Agence occupe la partie nord de l'emplacement, et nous, disons qu'on a déjà dans nos objectifs de prévoir un écran sonore et...

1050

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Ce n'est pas ça que madame demande. Madame demande la consultation publique.

1055

M. DENIS HOULE:

Non, mais c'est-à-dire que je voudrais amener un point qui va peut-être amener un certain éclairage supplémentaire sur sa question précédente.

1060

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

O.K. Très bien.

1065

M. DENIS HOULE:

Parce que l'Agence en s'installant dans la partie nord du terrain est effectivement... va mener des activités ferroviaires sur le site et déjà dans nos exercices préliminaires, on tient compte de la nécessité d'installer un écran sonore le long de la rue Sébastopol qui est illustré, je pense, d'ailleurs sur les plans concepts qu'il y a ici.

1070

1075 Donc, nous on fait tout ce travail-là. Cet automne, on présente le projet à l'arrondissement, on présente aussi le projet au ministère de l'Environnement, je dirais au début de l'année 2010, et là, on verra si on est dans un processus d'encadrement réglementaire qui comporte une consultation publique qui serait menée par la Ville. C'est quelque chose qu'on ne sait pas encore parce qu'en réalité, le projet en termes d'usage, il est de plein droit actuellement, c'est zoné matériel roulant, mais il faudra voir s'il y a des éléments du projet qui nous dirigent vers un cheminement municipal.

1080 S'il n'y a pas de cheminement municipal parce que le projet est de plein droit, l'Agence systématiquement fait des consultations sur ses projets et c'est pour ça que je le situe, moi, quelque part peut-être à l'été 2010, au début de l'été 2010, mais disons que tout ça est un calendrier tentatif actuel.

1085 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Alors, ces audiences pourraient potentiellement être faites par la Ville ou par vous-même.

1090 **M. DENIS HOULE:**

Exactement. Ça va dépendre de la nature du projet, des impacts du projet, mais si ce n'est pas mené dans le cadre municipal, ce sera mené par l'Agence éventuellement.

1095 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Elles ne pourraient pas être faites par le BAPE ?

1100 **M. DENIS HOULE:**

A priori, étant donné qu'on occupe un lieu d'entretien existant, on ne penserait pas. On ne pense pas.

1105 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Très bien.

1110 **MME LAURE BASSIGNOT:**

Est-ce que vous avez vu des avocats justement pour ça, pour vous assurer que ça n'irait pas en évaluation au BAPE ?

M. DENIS HOULE:

1115 Oui.

MME LAURE BASSIGNOT:

1120 O.K. Donc, la réponse est claire.

M. DENIS HOULE:

Oui.

1125 **MME LAURE BASSIGNOT:**

O.K.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1130 Merci, Madame.

MME LAURE BASSIGNOT:

1135 Merci. Je me réserve le droit de revenir pour la décontamination.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1140 Absolument, Madame.

MME LAURE BASSIGNOT:

Merci beaucoup.

1145 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Vous pouvez vous réinscrire, il n'y a pas de problème. Madame Lise Ferland, s'il vous plaît ?

1150 **MME LISE FERLAND:**

Bonsoir, Monsieur.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1155 Bonsoir, Madame.

MME LISE FERLAND:

1160 Monsieur Beauchamp, j'ai quelques questions.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1165 Vous m'en posez deux et, après ça, vous vous réinscrivez parce que les questions que vous voulez poser peuvent être posées par d'autres aussi. Alors...

MME LISE FERLAND:

1170 Mais pour avoir attendu toute la veillée hier et aujourd'hui, je vais vous circonscrire mes questions. Je m'appelle Lise Ferland, j'habite le quartier depuis longtemps ; je travaille aussi dans le quartier. J'ai eu le plaisir de participer au processus de pré-consultation en long puis en large avec monsieur Lefavre et toutes les autres personnes qui sont ici.

1175 Je dois dire que... ma première question s'adresse à vous, je pense, parce que je suis un peu surprise de la nature des présentations qui ont été faites à ce stade-ci du processus puisqu'en janvier, on a eu l'occasion d'avoir des présentations avant que l'équipe qui vous a précédé dépose son rapport et les présentations qui ont été faites hier soir me semble encore moins précises que ce qu'on a entendu au mois de janvier alors que dans le processus réglementaire, on arrive à la fin où des décisions finales à cette étape-ci vont être prises.

1180 Alors, je me demandais entre autres pour ce qui est de la partie industrielle, la partie la plus développée au niveau des informations qui nous ont été transmises, c'est la partie résidentielle. Au niveau de la partie industrielle et au niveau de la zone qui est réservée pour l'AMT, je veux dire, l'AMT n'avait rien de visuel à nous présenter, on n'a pas d'informations, et les informations sur l'industriel, on en a eu quelques-unes, monsieur Lefavre a précisé finalement un certain nombre d'affaires tout à l'heure, mais je ne comprends pas que dans le processus, alors que les citoyens vont se prononcer, on ne demande pas aux différents joueurs dans cette histoire-là de déposer des documents complets avec des informations ?

1190 Vous me répondrez tantôt, mais je vais vous donner un exemple des informations que j'aurais aimé ça savoir, entre autres au niveau de la zone industrielle. La dame qui m'a précédée a posé en partie un certain nombre de questions que j'avais, donc, je ne répéterai pas ça, mais moi je veux dire, si j'ai à me prononcer ou à donner mon opinion, il y a eu beaucoup d'échanges entre le milieu et entre les développeurs au niveau des pré-

1195 consultations. On est dans un processus où on veut faciliter l'acceptabilité des projets, tout le monde veut maximiser ou son rendement ou un apport, une amélioration dans le milieu, mais on n'a pas d'informations.

1200 Monsieur Lefavre, avec monsieur Dufresne hier soir, ont mentionné, je l'ai noté l'expression, que ce qu'on voulait créer c'est un parc d'entreprises de qualité. Alors, j'aimerais ça qu'il me définisse qu'est-ce qu'on entend par « un parc d'entreprises de qualité », puis je ne comprends pas, comme la madame l'a dit avant moi, en plein cœur d'un quartier, on vient ouvrir un zonage pour développer un parc d'entreprises. Ça, j'ai l'impression que c'est une aberration qui n'a pas de bon sens.

1205 Et puis, je me demande comment ça se fait qu'on ne sait pas, qu'on ne demande pas à monsieur Lefavre de nous dire, il nous l'a dit un petit peu tantôt, mais l'information sort au compte-goutte, il me semble qu'on devrait avoir une présentation globale sur « c'est qui les locataires actuels, ils occupent combien de pieds carrés dans la zone industrielle, qu'est-ce qu'ils font là-dedans, pourquoi il faut changer le zonage, c'est quoi les baux qu'ils ont, est-ce qu'ils ont des options de renouvellement ? »

1210 Parce que pourquoi il faut le changer le zonage de façon aussi large alors qu'il y a déjà, l'AMP, j'ai écouté ce qu'il a dit, l'AMP est là, c'est l'AMT qui va prendre la place de l'AMP, l'AMP va prendre 100 000 pieds carrés dans je ne sais pas quel bâtiment, puis en plus de ça, il va rester combien de pieds carrés après qu'eux autres vont avoir pris ça ? Pourquoi on n'a pas ces informations-là pour comprendre ?

1220 On a tel type de bâtiments. Est-ce qu'on va les rénover ? Est-ce qu'on va en construire d'autres ? Est-ce qu'on va en démolir ? C'est quoi la densité d'occupation au niveau de l'industriel ?

1225 Elle est large ma question, il y a beaucoup de sous-questions, mais il me semble que ces informations devraient être mises sur le site, disponibles pour tout le monde, pour qu'on puisse comprendre où est-ce qu'on s'en va. On ne s'en va pas changer quelque chose pour deux semaines : on change pour du long terme.

1230 Peut-être que monsieur Lefavre peut donner un certain nombre d'informations. Mais moi, enfin, j'écoute ce qui se dit ici et je pensais qu'entre le mois de janvier et maintenant, il y avait des discussions qui s'étaient faites, il y a des démarches qui ont continué et qu'on aurait ce genre d'informations puisqu'on arrive à l'étape finale du processus.

1235 Monsieur Lefavre a dit hier qu'il ne cherchait pas de locataires tant qu'il n'avait pas de changement de zonage, puis là, il nous dit que ce qu'il recherche, c'est des locataires qui ont besoin de grandes superficies puisque les bâtiments sont des bâtiments... on n'essaie

pas de rentabiliser un projet en ne cherchant pas des locataires, puis on n'a pas d'informations.

1240 Ça fait que peut-être qu'il y a des secrets qui ne peuvent pas être dits parce que quand on est en négociation, je comprends qu'on ne peut pas tout mettre sur la table, mais il me semble que dans la mesure où on s'installe en zone contigüe à une zone résidentielle, les citoyens seraient en droit de savoir un parc industriel de qualité, ça veut dire quoi, puis d'avoir des précisions. Ça fait que ça, c'est ma question par rapport au Groupe Mach.

1245 Et dans ce même contexte par rapport à la Ville, dans la suite de ça, ce que je me demandais, puis madame Nadon en a parlé un petit peu, sur la possibilité, au lieu d'ouvrir large, de restreindre les usages, pourquoi est-ce qu'on n'est pas dans des usages qui tiennent compte de la proximité des bâtiments ? Pourquoi est-ce qu'on n'a pas un zonage particulier pour le bâtiment 7, qu'on appelle... je ne sais plus comment on l'appelle, mais en
1250 tout cas...

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

C'est le magasin.

1255

MME LISE FERLAND:

1260 Le magasin, le bâtiment 7. Pourquoi est-ce que quand on s'en va un petit peu plus loin, on n'a pas un autre type de zonage, puis quand on arrive dans le ferroviaire, qu'on n'a pas du zonage ferroviaire ?

1265 Je crois comprendre, puis madame Nadon pourra nous le préciser, que le zonage actuel, ou ce qui est demandé, pourrait permettre d'avoir des activités du type de Transport Raymond qui est juste à côté et qui veut s'en aller, mais ça veut dire des usages de transbordement, des usages qui font énormément de bruit, puis qui sont contestés actuellement dans le milieu.

1270 On a mentionné que sur les bâtiments, les deux tours de 8 étages, qu'il y avait une possibilité, on a une préoccupation au niveau des commerces, que les rez-de-chaussée puissent avoir des locaux commerciaux. Mais est-ce qu'on va laisser ça libre ou ça va être contraignant ? Est-ce qu'on va demander qu'il y ait des locaux réservés ? C'est une question que j'émetts. Toutes ces questions-là sont laissées...

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1275

Mais là, posez-moi-les pas toutes. On va en prendre un certain nombre.

MME LISE FERLAND:

1280 Ben non, c'est ça. Je vais arrêter parce que mon autre série de questions, c'est pour l'AMT.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1285 Ben non, mais...

MME LISE FERLAND:

1290 Vous comprenez la logique de la préoccupation ?

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1295 C'est ça, mais là, vous en avez donné une série, merci, on va la voir, puis vous vous réinscrivez ensuite pour en poser d'autres.

MME LISE FERLAND:

1300 Ah, vous ne m'envoyez pas tout de suite ? Je voulais finir avec l'AMT.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1305 Mais là, c'est parce que vous avez donné deux séries de questions fort intéressantes. Je vais en débroussailler quelques-unes, puis après ça, on ira plus loin.

MME LISE FERLAND:

Oui, mais, Monsieur Beauchamp...

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1310 Je comprends.

MME LISE FERLAND:

1315 C'est parce que vous nous dites qu'on est en cueillette d'informations...

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Tout à fait.

1320 **MME LISE FERLAND:**

Puis que...

1325 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Je vais en cueillir quelques-unes, mais si je vais chercher toutes les questions que vous posez, je vais être deux heures avec vous.

1330 **MME LISE FERLAND:**

Non, vous ne serez pas deux heures. J'ai fait ça vite, ils devraient être capables d'être vite eux autres aussi dans leurs réponses. Mais c'est parce que c'était le sujet d'hier soir, puis après ça, on va embarquer dans le transport, puis dans la pollution, puis...

1335 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Bon, posez-moi votre troisième sur l'AMT et on va faire un bout après.

1340 **MME LISE FERLAND:**

Ça va permettre à monsieur... notre ami de l'AMT de nous boucler les informations. Monsieur... excusez-moi, j'oublie son nom... je ne devrais pas.

1345 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Monsieur Houle.

1350 **MME LISE FERLAND:**

Monsieur Houle. Monsieur Houle nous a dit hier soir une phrase que j'ai notée, qu'il demandait à l'arrondissement une bonification du zonage « grandes entreprises de transport ». J'ai l'impression qu'il veut lui aussi un changement de zonage, alors, j'aimerais ça qu'il nous précise qu'est-ce qu'il veut avoir.

1355 Et ce que je ne comprends pas, j'ai l'impression que la consultation de maintenant, il n'y a absolument rien au niveau du projet de l'AMT qui a été présenté en termes de superficie, en termes de besoin, en termes d'implantation et c'est comme s'ils n'étaient pas liés par les changements de zonage qui sont demandés et par la consultation actuelle. C'est comme s'ils viennent gracieusement nous donner des informations.

1360

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

C'est la prétention de...

1365

MME LISE FERLAND:

De l'AMT.

1370

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Oui, oui, qui dit qu'elle est de plein droit, et ça, elle l'a dit plusieurs fois, ce n'est pas une cachette, il l'a dit très ouvertement.

1375

MME LISE FERLAND:

Mais en même temps, on est dans un projet d'ensemble sur lequel...

1380

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

C'est ça, c'est pour ça qu'il est venu, mais on va vérifier ça.

MME LISE FERLAND:

1385

Alors moi ce que je voudrais qu'il nous dise, je voudrais savoir s'ils vont s'engager, comme il l'a mentionné tout à l'heure, à faire des consultations vraiment, et c'est quoi la contribution au milieu qu'eux autres font ? En plus de ça, toute la question du transport et des accès au site parce qu'il a mentionné hier qu'il fallait désenclaver, puis passer par Wellington.

1390

C'est quoi leurs besoins à eux ? Comment ça se fait qu'ils vont laisser passer des gens sur le terrain sur lequel ils ont fait une réserve foncière ? On n'a pas d'explication là-dessus. C'est quand même assez important. C'est comme si le terrain, le chemin par la rue Sébastopol va être sur leur terrain. Alors, c'est rare que quelqu'un accepte que tout un chacun vienne passer chez eux sans qu'il y ait quelque chose.

1395

Et je veux savoir s'ils vont contribuer eux autres aussi à la voie par le sud au niveau de Marc-Cantin puisqu'il semble y avoir des besoins. Alors, je vous laisse là-dessus, merci beaucoup.

1400 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Merci, Madame. (Applaudissements) Alors, dans une prochaine vie, Madame, n'oubliez pas de devenir commissaire, s'il vous plaît. Alors, on va vérifier auprès de monsieur Lefaiivre.

1405

Vous êtes resté très global dans vos réponses et dans l'intention de vos projets du développement de cette zone dite industrielle et commerciale. Est-ce qu'il y a d'autres informations que vous pouvez nous donner ? On a dit que vous étiez dans une stratégie. Dans une stratégie, on ne dit pas tout, mais les gens sont manifestement inquiets par rapport à l'ampleur et à la nature des projets qui sont entrevus. Pouvez-vous nous en donner plus, s'il vous plaît ?

1410

M. PIERRE JACQUES LEFAIVRE:

Sans prétendre que je me suis contredit ou non, mais on n'a pas, outre la volonté de l'AMP de se relocaliser sur nos sites dans un de nos bâtiments qui, en passant, on pourra s'y référer ou on pourra aller sur un tableau plus tard parce que là, on n'a plus la présentation d'hier où je pourrais me référer aux bâtiments, mais... Michel, est-ce que tu les as ? O.K. Ce serait peut-être plus facile à ce moment-là, je pourrais vous identifier les bâtiments.

1415

1420

Mais en attendant que ça ouvre, quand Michel ou moi hier avons parlé de création d'emplois de qualité ou plutôt de compagnies de qualité, à la base, ça risque d'être une volonté de vouloir créer des emplois de qualité et pas nécessairement de la sous-main-d'œuvre, des emplois qui vont être des bons générateurs de salaire et non pas juste du salaire minimum.

1425

Ce qu'on va rechercher, c'est avec RÉSO aussi à implanter des installations, des commerces, des usines qui seront peut-être en complémentarité avec d'autres activités qu'il y a dans le secteur. On a une volonté avec RÉSO de vraiment les intégrer. Donc, autant eux peuvent nous amener potentiellement des locataires, mais à l'inverse, si nous on a un locataire, on pourra les approcher pour qu'eux puissent donner les formations adéquates à ce niveau-là. Quand on parle de bons générateurs ou des bons locataires, à la base, ça reste la volonté de vouloir créer des bons emplois.

1430

Plus spécifiquement, au niveau de l'AMP qui occupe le secteur A, le bâtiment dans le secteur A aujourd'hui, de par la venue de l'AMT, nous prenons ce locataire qui occupe grosso modo aujourd'hui 50 000 pieds carrés, et on vient l'implanter dans le complexe sud. Ils ont une volonté de prendre plus grand ; ce bâtiment fait 400 000 pieds carrés. C'est comme si on mettait essentiellement quatre (4) Wal-Mart côte à côte, puis on en mettait trois (3) un par-dessus l'autre.

1435

1440

1445 Donc, c'est un bâtiment de grand gabarit, c'est un bâtiment qui peut très bien se prêter à de l'usage industriel lourd de par leurs configurations, de par leurs structures. Ça fait qu'au niveau de la fabrication, ça pourrait très bien se prêter à du lourd. Et, bonne chose, c'est le bâtiment qui se retrouve le plus loin du secteur résidentiel. Dans la présentation, c'est à cet endroit-là aussi également qu'on mettrait l'emphase sur la zone de talus, la zone d'espaces verts et potentiellement une zone de verdissement.

1450 Plus on se rapproche vers le secteur résidentiel ou plus on se rapproche de l'entrée du site, à ces endroits-là aussi du fait qu'on commence à être serré, et comme on l'expliquait hier, la voie prioritaire de circulation qui est privilégiée est éloignée le plus possible, donc, c'est certain que ce n'est pas à ces endroits-là qu'on pourrait se permettre d'avoir du transbordement, de l'entreposage et des nuisances extérieures à ce niveau-là. Il n'y a pas de place physiquement. Donc, de façon naturelle, la localisation des locataires potentiels va se faire aussi de cette façon-là.

1460 Il reste deux bâtiments. Il reste l'ancienne chaufferie qui est aujourd'hui vacante. Je ne me souviens plus c'est quoi la superficie, mais c'est un bâtiment qui pourrait très bien se prêter à du bureau. Ce qu'on veut essayer d'éviter ou ce qu'on veut encourager plutôt, c'est de maintenir le potentiel manufacturier dans les grands bâtiments et que s'il y a du support administratif lié à ces genres d'activités, ces activités plus au niveau bureau, que ce soit au niveau comptabilité, finance, achat, à ce niveau-là, pourraient être, un, dans le siège social anciennement du CN, le 1830 Le Ber qui est le bâtiment d'entrée, qui pourraient être le long de ce deuxième bâtiment ici où aujourd'hui ça occupe déjà, c'est déjà configuré à plusieurs étages, deux ou trois étages. Et ce bâtiment-là, pour s'assurer un dégagement des espaces majeurs pour de l'activité qui s'y prête.

1470 Au niveau des questions relativement au patrimoine, au niveau des orientations de rénovation, des orientations d'agrandissement, ça reste à définir. On n'a pas, pour le moment, c'est certain qu'on n'a aucune orientation, on n'a aucun objectif de démolir quoi que ce soit. Ceux qui ont fait les visites de site qui ont eu lieu au fil des derniers mois ou au fil de la dernière année, vous serez en mesure de constater qu'il y a eu quand même pas mal de rénovations et d'investissements qui ont été faits sur ce premier bâtiment au niveau de la réparation, au niveau de la maçonnerie, au niveau du remplacement de la fenestration, au niveau des toitures et tout. Et tout ça a été fait dans le cadre d'un CCU, dans le cadre... 1475 justement au niveau du souci du maintien historique, au niveau patrimonial et c'est les mêmes orientations qui vont être faites sur le reste du site.

1480 Comme vous le voyez, on est déjà pas mal contingenté en termes d'espace. Le seul potentiel d'agrandissement se situerait ici. Pour le moment, on n'a aucun objectif à court terme ou on n'a aucun projet d'agrandissement. À ce niveau-là, peut-être que plus madame Nadon pourra le préciser parce que hier, on aurait pu passer, je pense, deux heures juste à

expliquer le projet de règlement de zonage, mais dans le règlement qui est prévu, il y a des densités minimum qui sont prescrites, des densités maximum qui sont prescrites.

1485

Au niveau de l'entreposage extérieur, lorsque vous avez parlé de Transport Raymond, là aussi la Ville nous contingente en termes de quantité qu'on peut faire au niveau du transbordement. On va être limité, Julie, 30 000 pieds carrés gros maximum, je pense, quelque chose comme ça ?

1490

MME JULIE NADON:

4 500 mètres carrés.

1495

M. PIERRE JACQUES LEFAIVRE:

Bon, 45 000 pieds carrés grosso modo. 45 000 pieds carrés, ça représente à peu près l'équivalent de la moitié de ce bâtiment-là en termes de potentiel ou de permission au niveau municipal où on pourrait faire du transbordement.

1500

Est-ce que j'ai passé au travers pas mal de tout ?

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1505

Ça montre que vous avez une stratégie assez cohérente et assez établie. Donc, on n'est pas dans le vide, on voit apparaître des choses, élément par élément. Je ne peux pas vous demander avec qui vous négocier...

M. PIERRE JACQUES LEFAIVRE:

1510

Non.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1515

Au niveau de la municipalité, l'intervenante insiste beaucoup pour une analyse fine des activités industrielles en tenant compte des distances et de la localisation de chacun des grands bâtiments, est-ce que vous êtes sensible à cette question qui est soulevée ?

MME JULIE NADON:

1520

À la question effectivement : Est-ce qu'on pourrait faire un zonage par sous-secteur, donc, avoir un zonage particulier pour le bâtiment qui serait éventuellement occupé par l'AMT, le bâtiment Complexe Sud, et un autre zonage pour d'autres bâtiments ? La réponse est oui. Ça pourrait être divisé et raffiné au niveau de son application, au niveau des usages.

1525 Il faut comprendre que la rédaction d'un règlement est en évolution. Ce soir, on reçoit les
commentaires par rapport aux activités qui seraient à aller de l'avant dans le site. Le premier
choix qui a été fait, c'est de permettre sur l'ensemble du secteur A un ensemble d'activités
parce qu'au cours des discussions, il y avait moins de précisions concernant les occupations
précises.

1530

Mais à la question, oui, il pourrait y avoir une redivision du secteur A pour avoir une
précision sur les futurs usages, les futures autorisations, toujours en rappelant que le but,
c'est aussi de se donner une certaine latitude par rapport au futur parce que modifier un
règlement en vertu de l'article 89 engendre toute une procédure légale, donc, quand même
1535 des délais au niveau de son application. Donc, on essaie disons d'être équitable au niveau
de l'application à ce niveau-là.

La deuxième question concernant le zonage, c'est au niveau du rez-de-chaussée
pour les bâtiments qui sont prévus dans la partie centrale. Ce que je mentionnais hier, c'est
1540 que le zonage en catégorie d'habitation, par exemple pour les constructions de huit (8)
étages, le nombre de logements permet à ce moment-là dans la catégorie un rez-de-
chaussée qui pourrait avoir des occupations identifiées clairement au niveau du règlement.
C'est la catégorie H7.

On vient dire que, par exemple, épiceries, soins personnels ou nettoyeur, il y a des
1545 locaux commerciaux qui peuvent être implantés d'un maximum de 1 000 pieds carrés. C'est,
encore là, au choix du propriétaire ou du promoteur de l'immeuble de se prévaloir de cette
option au niveau du zonage.

1550

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

À ce moment-là, je me retournerais vers Samcon. Est-ce qu'il y a une planification de
ces espaces dans les constructions qui sont déjà envisagées ?

1555

M. SAM SCALIA:

Je dirais pas pour le moment. Ça va dépendre. Il y a l'immeuble des commerces qui
va être aménagé avec différents commerces le long de notre développement. Donc...
1560 l'immeuble des magasins, je veux dire. Donc, il va falloir voir s'il y a une demande au
moment où on va faire les immeubles.

Il faut comprendre aussi qu'un des deux bâtiments est destiné aux logements
sociaux, donc, ça va être à *Bâtir son Quartier* de décider s'ils veulent faire des espaces
1565 commerciaux en rez-de-chaussée. De notre côté, on va y aller selon les besoins, selon la
demandes au moment où on va réaliser ces immeubles-là.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1570 O.K. Vous n'avez pas de tables de référence automatique qui disent quels logements on fait ?

M. SAM SCALIA:

1575 Pas actuellement.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1580 Très bien. Merci. Monsieur Houle, dites-moi, est-ce que l'AMT envisage une demande pour changement de zonage sur la partie de terrain qui sera la sienne ?

M. DENIS HOULE:

Je pense que je vais m'asseoir, Monsieur le commissaire.

1585 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Oui, très bien.

M. DENIS HOULE:

1590 J'étais d'accord avec vous : deux questions, c'était assez. Moi, j'utiliserais la première question sur le Plan d'urbanisme, la suggestion de l'Agence relativement à l'affectation du sol et je pense que Julie a une diapo qui montre le Plan d'urbanisme. En fait, l'Agence ne référerait pas au changement de zonage, mais elle profiterait du changement au Plan d'urbanisme.

1600 C'est une proposition qu'on fait, puis on peut le voir sur le plan, au niveau des affectations du sol actuel dans le Plan d'urbanisme, la zone grise, ce sont des grandes emprises de transport et qu'est-ce qu'on trouve là-dedans, c'est la cour ferroviaire de Via Rail et le réseau CN.

1605 Les types d'activités de l'Agence sont plus proches... en fait, ce sont des activités tout à fait parentes avec les activités de l'Agence, alors que le secteur qui est envisagé par l'Agence pour installer son centre d'entretien, nous, on proposerait qu'il reçoive le même traitement au Plan d'urbanisme. Mais nous, on n'a pas besoin de changement au niveau du zonage.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Non, mais vous auriez besoin d'un changement au niveau du Plan d'urbanisme ?

1610

M. DENIS HOULE:

On n'en a pas besoin, mais il nous semble que ce serait plus cohérent.

1615

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Très bien.

M. DENIS HOULE:

1620

Donc, c'est une cohérence qu'on propose et ce n'est pas un prérequis. Et effectivement à votre question, c'est sûr que l'Agence quand elle a été consultée relativement à la démarche actuelle, c'est une démarche qui est initiée par le Groupe Mach et qui date d'ailleurs d'avant l'intérêt de l'Agence pour le terrain.

1625

Donc, elle ne reflète pas le projet de l'Agence. Ça, c'est clair. Et elle ne reflète pas le projet de l'Agence parce qu'elle reflète les objectifs originaux du Groupe Mach et je vous dirais que le projet de l'Agence, et ça, je pense que je l'ai dit hier, je l'ai répété tout à l'heure, mais on n'est pas au degré d'avancement du Groupe Mach. Depuis les consultations de l'automne qui se sont terminées au début de l'année 2009, on n'a pas beaucoup travaillé l'aspect plan sur le site lui-même. On est beaucoup plus sur un travail pour contrôler le terrain, négocier l'acquisition. On parle aussi avec le locataire parce que c'est un fournisseur de services pour l'Agence. C'est important pour nous qu'est-ce qui va arriver avec l'AMP.

1630

Et on est beaucoup beaucoup à acheminer le dossier auprès du gouvernement du Québec, nous. Alors, ce serait prématuré d'aller très loin dans nos plans et devis. Par contre, de la concertation du début de l'année, on a retenu des objectifs de conservation patrimoniale, de gestion des impacts environnementaux et puis ce sont tous des éléments qu'on a l'intention d'intégrer dans notre projet, mais, je le répète, ce n'est pas le projet de l'Agence qui est présenté ici ce soir.

1635

1640

Alors, est-ce qu'il y a d'autres éléments peut-être qu'on souhaitait préciser ?

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1645

Ça va revenir, mais c'était sur la question du transport et de l'accès au site.

M. DENIS HOULE:

1650 En fait, ce que je peux dire, c'est que nous, on a pris connaissance des documents en fait, un peu comme tout le monde quand ils ont été mis *on line* sur le site de l'Office. On a consulté les documents, mais comme j'ai dit hier dans ma présentation, que ce soit les schémas conceptuels qu'on a vus qui sont présentés aujourd'hui ou les principes de l'accord de développement, pour nous, le projet est compatible et on intègre, on va intégrer les objectifs.

1655 Alors, les impacts sonores, l'accès par Wellington, Sébastopol, l'accès par Marc-Cantin, c'est des éléments qu'on va intégrer dans le projet. C'est ce qu'on peut dire à cette étape-ci.

1660 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Merci. Alors, les premières questions ont été substantielles et un peu plus longues que prévues. À un moment donné, on a une capacité d'absorption qui est limitée. Je vais décider la pause-santé maintenant. On revient dans 15-17 minutes à peu près avec les exposés qui sont attendus sur la décontamination et la circulation.

1665

PAUSE... REPRISE

PRÉSENTATION SUR LA DÉCONTAMINATION DES SOLS

1670

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1675

Alors, comme je vous l'ai annoncé déjà, on va avoir deux exposés, c'est-à-dire deux blocs d'exposés : un sur la décontamination des sols et l'autre sur la circulation. Donc, nous commençons avec la décontamination des sols.

1680

Alors, j'inviterais d'abord monsieur Goulet, s'il vous plaît, du ministère de l'Environnement. Pouvez-vous vous identifier, votre poste, etc., et nous faire le point rapidement sur l'action du ministère de l'Environnement et du Développement durable sur ce dossier.

M. YVON GOULET:

1685

Alors voilà, je me présente. Yvon Goulet. Je suis analyste effectivement au ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs. Plus précisément, je travaille à la Direction régionale de l'analyse et de l'expertise de Montréal, Laval, Lanaudière et Laurentides. Notre bureau ici pour la Ville de Montréal, c'est situé aux pyramides olympiques sur la rue Sherbrooke. Alors moi, je vais vous faire un bref résumé de certains éléments de la loi sans aller dans les détails, mais qui, j'espère, seront pertinents par rapport au projet présenté ce soir.

1690

1695

Je vais commencer par certains éléments qu'on retrouve sur le site internet du ministère et après ça, je vais parler de certains articles et des implications. En mai 2002, l'Assemblée nationale a adopté le projet de Loi 72, soit la loi modifiant la loi sur la qualité de l'environnement et d'autres dispositions législatives modifiant la section 4.2 de la Loi sur la qualité de l'environnement.

1700

Cette loi établit de nouvelles règles visant la protection des terrains ainsi que leur réhabilitation en cas de contamination. Elle donne au ministre des pouvoirs d'ordonnance, notamment pour obliger la caractérisation de terrains et leur réhabilitation. Elle reconnaît comme mode de réhabilitation possible, le maintien en place des contaminants présents dans un terrain pourvu que soient prises certaines mesures de mitigation propres à protéger l'environnement et les utilisateurs du terrain.

1705

La loi prévoit que des mesures de publicité sont exigées afin d'informer les tiers relativement aux restrictions applicables à l'usage futur du terrain. Elle précise également la nécessité de tenir une séance d'information publique dans ces circonstances.

1710

Pour ce qui est du règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains, lui, il a été adopté par le Conseil des ministres le 26 février 2003. Il a pour but d'assurer une

protection accrue des terrains et leur réhabilitation en cas de contamination en rendant applicable plusieurs dispositions de la présente section 4.2.1 de la Loi sur la qualité de l'environnement.

1715 Alors maintenant, je vais vous parler de certains articles qui sont probablement plus intéressants. Un des articles, c'est l'article 3151 qui concerne une cessation d'activités, c'est-à-dire que dans leur règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains, à l'annexe 3, on identifie différentes activités, entre autres l'activité de soutien ferroviaire y est mentionnée.

1720 Alors, l'article 3151 ce qu'il dit, c'est que lorsqu'une activité cesse, celui qui cesse l'activité est tenu dans les six (6) mois à faire une caractérisation du terrain et, bien sûr, si le terrain est contaminé, il doit déposer un plan de réhabilitation dans les meilleurs délais. Ça, c'est l'article 3151. C'est pour la cessation d'activités. Bien sûr que cet article-là, si vous avez bien suivi, est en vigueur depuis 2003, c'est-à-dire depuis l'entrée en vigueur du
1725 règlement.

 Un autre article qui est aussi intéressant, c'est l'article 3153 qui vise les changements d'usage, c'est-à-dire que si sur un terrain, il y a déjà eu une activité visée par le Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains, celui qui décide de changer l'usage du
1730 terrain doit procéder à une caractérisation du terrain et aussi, si le terrain présente des contaminants au-delà des valeurs limites prévues par le règlement, il doit déposer un plan de réhabilitation.

 D'autres éléments aussi qui sont associés à ça, c'est la caractérisation qui doit être
1735 faite, qui est prévue par ces deux articles, doit être attestée par un expert. Le ministère a la responsabilité de tenir public une liste où les noms des différents experts apparaissent.

 Il y a un autre des éléments qui est prévu par la Loi, c'est effectivement si le terrain présente des contaminants au-delà des valeurs limites prévues, le promoteur ou l'entreprise
1740 doit inscrire un avis de contamination au registre foncier. L'avis de contamination, qu'est-ce que ça comprend ? Je peux vous donner certains éléments.

 L'avis de contamination, on va retrouver évidemment le nom du requérant, la désignation du terrain, c'est-à-dire les numéros de lots, etc., le zonage, l'identification du
1745 propriétaire, désignation de la municipalité, de l'utilisation autorisée, puis aussi l'élément important, c'est un résumé de l'étude de caractérisation. Donc, l'expert qui a fait la caractérisation, ou un autre expert, va devoir faire un résumé et attester ce résumé qui est joint à l'avis de contamination qui lui est inscrit au registre foncier.

1750 Aussitôt que soit le promoteur ou le propriétaire inscrit un avis de contamination au registre foncier, il a l'obligation de transmettre une copie au ministère. Nous, quand on reçoit

cette copie, la Loi nous oblige à transmettre une copie à la ville et la ville doit tenir une liste des différents terrains contaminés.

1755 Par exemple, pour la Ville de Montréal, si vous allez sur le site internet de la Ville de Montréal, vous allez trouver toute la liste des terrains pour lesquels il y a eu des avis de contamination, des avis de décontamination ou des avis de restriction d'utilisation qui leur ont été transmis.

1760 À partir du moment où un avis a été transmis à la ville, la ville a certaines obligations. Avant de délivrer un permis, elle doit respecter certaines exigences prévues à la Loi. Ça, je laisse ça à la Ville d'expliquer quelles sont ces exigences.

1765 Maintenant, évidemment le plan de réhabilitation qui doit être présenté dans la situation où un terrain présente des valeurs limite supérieures à ce qui est prévu par règlement, il y a différentes options qui sont possibles. Bien sûr, celle qui est assez souvent utilisée, c'est une excavation des sols, c'est-à-dire que les sols sont excavés jusqu'à temps que les valeurs limite soit atteintes dans les sols.

1770 Une autre façon aussi, c'est via une analyse toxicologique, éco-toxicologique et impact sur les eaux souterraines. C'est-à-dire qu'à ce moment-là, on maintient des contaminants en place. Dans cette situation, l'analyse du dossier est confiée à ce qu'on appelle le groupe technique d'évaluation. Pour ce faire, par exemple pour l'analyse toxicologique, c'est le ministère de la Santé et des services sociaux qui a prévu une
1775 procédure qui doit être suivie.

 Et de la même manière au niveau de l'étude éco-toxicologique aussi, c'est le Centre d'expertise en analyses environnementales qui a prévu une procédure qui doit être suivie. Sur le groupe technique d'évaluation, évidemment, il y a différentes personnes. Il y a une
1780 personne de la direction de la Santé publique qui, elle, s'assure que la procédure établie par le ministère de la Santé et des services sociaux est suivie.

 On retrouve un peu la même chose au niveau aussi de la personne du Centre d'expertise en analyse environnementales qui s'occupe, elle, du volet éco-toxicologique. Elle s'assure aussi que la procédure suivie recommandée est bien suivie par le promoteur. Il y a
1785 aussi une personne, toujours dans le groupe technique d'évaluation, il y a une personne, une coordonnatrice qui elle siège sur tous les comités, sur tous les dossiers d'analyses de risques.

1790 Un promoteur peut choisir de réhabiliter un terrain soit une combinaison de réhabilitation aux critères génériques ou aux valeurs limite ou encore une portion avec l'analyse de risque. Il peut aussi faire du traitement *in situ*. Donc, il y a différentes options qui sont possibles dans le cadre d'une réhabilitation.

1795 Une fois que les travaux de réhabilitation sont faits, le promoteur ou l'entreprise doit déposer au ministère un avis de réalisation des travaux. Encore là, c'est toujours l'expert qui est sur la liste que je vous parlais tantôt qui doit attester qu'effectivement les travaux ont été réalisés conformément à ce qui était prévu au plan de réhabilitation.

1800 Également dans le cadre d'une analyse de risques, c'est un petit peu plus compliqué dans ce cas-là. Au moment où le plan a été approuvé dans le cadre de l'analyse, le groupe technique d'évaluation va demander qu'il y ait un dépôt d'un avis préliminaire de restriction d'usage. Un avis de restriction d'usage c'est, par exemple, on va mentionner que pour une aire qui est aménagée où on va mettre du gazon, il va y avoir un mètre de sol propre.

1805 Cet avis-là va détailler tout ce qui va être fait et aussi les mesures à prendre pour s'assurer de la pérennité de ces mesures-là, les mesures de mitigation. Il y a d'autres détails aussi, bien sûr, mais la Loi oblige la personne qui utilise cette orientation, cette méthode de réhabilitation, d'inscrire un avis de restriction d'utilisation au registre foncier. Et celui qui, par exemple, aurait décidé de réhabiliter aux critères génériques, c'est-à-dire en excavant tous
1810 les sols contaminés, lui, il peut à ce moment-là suite à un rapport de réalisation des travaux qui a été attesté pour un expert, il peut inscrire un avis de décontamination.

Voilà. C'est un bref résumé des obligations de la Loi pour des situations soit de cessation d'activités ou un changement d'utilisation.

1815 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Monsieur Goulet, merci. Le règlement est en cours depuis 2002, donc, il a sept (7) ans ou huit (8) ans, il y a des projets qui ont été réalisés ; est-ce qu'il y a un suivi ou
1820 est-ce qu'il y a un contrôle, une surveillance qui est faite ?

M. YVON GOULET:

1825 Quand c'est une réhabilitation aux critères génériques, dans le fond, nous ce qu'on va faire, c'est l'expert qui dépose la caractérisation ou l'attestation ou le rapport de réalisation des travaux, on va s'assurer que tout ça corresponde bien à ce qui avait été autorisé. Évidemment une fois qu'il n'y a plus de sol contaminé, bien, le problème est réglé.

1830 Par contre, pour les situations d'analyse de risques, c'est-à-dire où le promoteur ou l'entreprise prévoit maintenir des contaminants en place, on s'assure que le suivi qui est prévu à l'avis de restriction d'utilisation soit réalisé. Par exemple, si une des mesures de mitigation, c'est de s'assurer que la dalle de béton est toujours en bon état et qu'annuellement il doit faire cette vérification, on s'assure qu'annuellement la personne nous transmet le rapport prévu qui confirme qu'effectivement la dalle est toujours en bon état.

1835

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Mais c'est à lui de le faire et à vous informer qu'il l'a fait.

1840 **M. YVON GOULET:**

Exactement. C'est lui qui doit le faire. Nous, on s'assure qu'il nous le transmet et qu'on peut vérifier que ç'a été fait.

1845 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

O.K. Jusqu'à maintenant, vous n'avez pas découvert de faille au système ?

1850 **M. YVON GOULET:**

Bien, c'est sûr que des fois, il y a des retards, mais non, généralement ça va bien. Puis il y a quand même plusieurs dossiers d'analyse de risques qui ont été faits à Montréal où le promoteur laisse des contaminants en place.

1855 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:**

Donc, au fond, les contaminants, il peut les enlever, auquel cas, il décontamine, ou il peut faire ce que vous appelez la procédure par analyse de risques, auquel cas, il les laisse en place et il fait une série d'interventions pour protéger la santé au jugement du ministère de la Santé ?

1860

M. YVON GOULET:

Effectivement, il y a peut-être un point que j'ai passé, mais il y a entre autres quand on fait des analyses de risques, il y a des lignes de conduite pour les dossiers utilisant l'analyse de risques où là on vient spécifier certaines mesures de mitigation qui vont devoir être mises en place.

1865

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

1870

Compte tenu des contaminants.

M. YVON GOULET:

1875

Exactement.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Très bien. Merci. Alors, Monsieur Panasuk.

1880 **M. SERGE PANASUK:**

1885 Alors, bonsoir. Mon nom est Serge Panasuk, je suis de la firme Sanexen. Sanexen a été retenue par Groupe Mach pour faire la gestion du dossier environnemental du projet. Aujourd'hui, je voudrais vous parler des éléments suivants, c'est-à-dire vous introduire sur la question, principalement quel a été mon rôle dans le projet, préciser les données qui sont disponibles pour le site et pour la partie résidentielle, vous faire un bref résumé de l'état environnemental de sol sur la partie du site qui est vouée au développement résidentielle, vous parler des grands éléments du plan de réhabilitation, parce qu'il y en a un qui a déjà été préparé, il est conceptuel. Je vais vous introduire à ces éléments-là et je vais aussi parler de la documentation post-travaux, ce que monsieur Goulet vous a mentionné par rapport aux avis et documents qui restent par rapport aux obligations.

1890 Je vais revenir ici pour partir le bal en termes d'introduction. Je pense que c'est nécessaire que je mentionne que moi, j'ai été sur le dossier depuis le Jour 1, c'est-à-dire depuis le jour où Groupe Mach a porté intérêt sur soumissionner sur l'acquisition de la propriété. J'étais donc le conseiller à Groupe Mach pour évaluer quelles étaient les options possibles au moment et pour l'aider à chiffrer quelle pouvait être sa soumission par rapport aux travaux de décontamination qui seraient éventuellement requis pour le développement du site.

1900 C'est Sanexen par la suite qui a fait des recommandations pour poursuivre des travaux de caractérisation, pour avoir des compléments d'informations que nous on jugeait nécessaires à la bonne conduite du dossier et c'est Sanexen qui a été mandatée par Groupe Mach pour réaliser ces travaux de caractérisation additionnelles.

1905 Face à l'information qu'on avait, c'est moi et l'équipe de Sanexen qui avons établi une stratégie de réhabilitation. Je parle bien de stratégie parce que le ministère mentionne, il y a plusieurs options possibles dans le coffre d'outils de la réhabilitation et c'est Sanexen qui a établi quel était le meilleur coût/bénéfice en termes d'approche pour ce terrain-là par rapport aux utilisations qui étaient désirées par Groupe Mach. J'ai été présent au cours de toutes les discussions qui ont eu lieu à ce jour entre Groupe Mach et le ministère de l'Environnement pour nous amener où on est aujourd'hui.

1915 Sur une note plus personnelle, je pense que c'est nécessaire de mentionner que je considère que le projet est un défi de taille et je tiens à mentionner que je ne souffre pas d'obligations qui me sont imposées par le promoteur et que je ne considère pas que je manque de moyens pour faire du bon travail dans le cas ici.

1920 En termes de données disponibles à tous par rapport au site en question, je veux faire la part des choses parce qu'il y a deux sources de données différentes. Yvon, du ministère de l'Environnement, expliquait qu'il y a des obligations réglementaires de faire une caractérisation quand il y a une cessation de l'activité. Donc, le CN au moment où Alstom a fait la cessation d'activité, et Alstom et CN étaient impliquées dans la cessation d'activité, ont émis un rapport de caractérisation et c'est le consultant nommé Golder qui a fait ces travaux-là et ce rapport a été attesté selon les exigences réglementaires.

1925 C'est aussi le CN qui a inscrit un avis de contamination contre la propriété et contre tous les lots de la propriété et ça, ç'a effectivement été fait en bonne et due forme.

1930 Par la suite, après l'acquisition de Groupe Mach, Groupe Mach a fait réaliser des études additionnelles par Sanexen principalement sur deux volets, la caractérisation de matières résiduelles, je vais vous en parler un peu plus en détail, et une caractérisation plus détaillée au niveau du secteur au développement résidentiel parce qu'effectivement on avait besoin de plus de données pour faire une analyse de risques.

1935 L'étude de Sanexen regroupe toutes les informations concernant le secteur résidentiel ; cette étude-là a aussi été attestée par un expert et il y a donc un résumé attesté qui pourrait éventuellement être utilisé pour l'inscription d'un avis de contamination spécifique au secteur résidentiel. Ce n'est pas fait pour l'instant parce que l'avis de contamination pour l'ensemble de la propriété est encore en vigueur.

1940 Le rapport de caractérisation fait par Sanexen a été déposé à l'Office de consultation et il peut être consulté. Je vous demande donc de faire attention, il y a deux résumés de l'étude : il y en a un pour l'étude de Sanexen et il y en a un pour l'étude de Golder, mais elles ne parlent pas tout à fait de la même partie du terrain ; dans un cas, c'est l'ensemble du site et pour celui de Sanexen, c'est spécifique au secteur résidentiel.

1950 Très brièvement, ce que je veux mentionner, le secteur en vert sur la figure identifie ce qui a été retenu comme le secteur ayant un potentiel de développement résidentiel et pour lequel Sanexen a fait une caractérisation détaillée. Je ne veux pas rentrer dans les détails de cette caractérisation, je veux juste mentionner qu'il y a à peu près 120 points d'échantillonnage sur la propriété et qu'il y a 7 puits d'observation pour la qualité de l'eau souterraine. Cette densité d'informations est tout à fait suffisante pour procéder par la suite à l'établissement des stratégies de réhabilitation et l'évaluation des options de réhabilitation.

1955 En ce qui concerne l'état du site, vous ne serez pas surpris que je vous dise que les sols souffrent d'un héritage industriel important compte tenu de l'utilisation qui a eu lieu. Dans les grandes lignes, et ceux qui voudraient plus d'informations, je vous invite à aller voir le résumé, on détaille que la contamination des sols est essentiellement due à des remblais,

ça veut dire des sols qui ont été manipulés à la surface dans les deux premiers mètres sur 95% de la surface du site.

Je vais vous présenter ici toujours des informations par rapport à une utilisation résidentielle. Quand c'est le cas, je vais vous expliquer qu'est-ce qui a lieu par rapport à une utilisation qui serait commerciale. Les contaminants qu'on retrouve sur le site sont typiques des activités industrielles qui ont eu lieu là, des activités de support au ferroviaire, mais aussi, il y a eu une fonderie et il y a eu beaucoup d'activités lourdes impliquant à l'époque du charbon, de la manipulation de métaux et c'est donc des métaux, des HAP, qui sont des hydrocarbures aromatiques polycycliques qui sont essentiellement appelons ça des charbons, et des hydrocarbures plus conventionnels comme du diesel ou de l'huile à chauffage qu'on retrouve sur le site.

Les contaminants proviennent surtout de matières résiduelles qui sont des restants de la fonderie, de l'utilisation du charbon à l'état brut ou de l'utilisation du charbon consommé. On se souvient qu'à l'époque, il y avait une grande utilisation de charbon autant dans les locomotives que pour le chauffage et les centres de charbon, scories et mâchefer sont des contaminants qui ont été mêlés au sol parce qu'il est clair que la surface du site a été réaménagée au cours des années.

Quand on fait le total des secteurs contaminés et qu'on fait l'évaluation du volume, on parle de presque 280 000 tonnes métriques de sol qui ne respectent pas le critère d'usage résidentiel pour le site. De ça, il y en a seulement à peu près 7% qui est affecté par des hydrocarbures, et ça va être important parce qu'eux autres, ils vont avoir un traitement un peu différent dans la stratégie.

Si je reviens au niveau commercial, il y a à peu près 40% de ce volume de sol qui est contaminé au-delà du critère commercial. Si on transfère ça pour vous donner un ordre de grandeur de qu'est-ce que serait le projet si on devait excaver ces sols-là et les sortir à un site d'enfouissement, si on considère qu'un camion transporte 15 tonnes métriques, on parle de 19 000 voyages de camion pour décontaminer le site dans une approche où on excaverait tout et on sortirait du site.

Juste glisser un mot sur la qualité de l'eau souterraine. On pourrait s'attendre compte tenu d'un volume si important de sol qu'on a un désastre au niveau de l'eau souterraine, et ce n'est pas le cas dû à la nature des contaminants qui sont là, qui sont relativement peu mobiles. Ça fait que l'eau souterraine est relativement peu affectée et il n'y a que deux (2) points sur les sept (7) qui ont un léger dépassement au niveau du critère «d'orésie», qui veut dire eau de surface, mais l'eau souterraine respecte la décharge aux égouts qui est établie comme étant le point où l'eau souterraine va dans le secteur.

2000 En résumé du résumé, je dirais que la problématique est surtout associée à un volume imposant de sol contaminé beaucoup plus qu'à une très forte contamination ou à une contamination qui serait complexe ou toxique. Donc, la problématique en est une d'un gros volume de sol qui est, je vous dirais, moyennement contaminé.

2005 Cette situation-là, on appelle ça un *brownfield*. Un *brownfield*, et je vous donne ma définition à moi, c'est un terrain où le fardeau environnemental est tel qu'il empêche un redéveloppement suivant les lois habituelles du marché. Les lois habituelles du marché, c'est qu'on considère c'est quoi le coût de la décontamination versus le coût qu'on est capable de le vendre, puis on fait le bilan entre les deux et typiquement, ça coûte moins cher de le nettoyer que de le vendre.

2010 Ici, ce n'est pas le cas. Je vous dirais que les *brownfield*, particulièrement le cas ici, il ne faut pas penser que le CN a fait un cadeau au promoteur en vendant le terrain 1 \$. Il y avait un bénéfice indéniable pour le CN de laisser aller ce terrain-là parce qu'ils effaçaient une responsabilité et beaucoup d'incertitude par rapport à son développement et à sa décontamination.

2015 Si on met ça sur la figure juste pour que vous ayez une idée visuelle de qu'est-ce qu'on parle en termes de contamination, dans le secteur en bas à gauche, en vert, le 5% du territoire qui respecte le critère résidentiel. Ça fait qu'on pourrait commencer à construire quelque chose sur ce petit coin-là demain sans avoir d'obligation.

2020 Le reste du terrain qui est en jaune, c'est la norme... la qualité des sols dépasse le critère résidentiel, mais respecte le critère commercial. En rouge, ce qui dépasse le critère commercial et, en bleu, une catégorie un peu spéciale de sols qui nécessitent d'être traités avant d'être enfouis et je vais vous parler de la gestion particulière de ces sols-là aussi.

2025 Le plan de réhabilitation maintenant. Encore une fois, dans ses très grandes lignes et au niveau conceptuel, Yvon a mentionné, on a mentionné l'approche par analyse de risques pour la réhabilitation de ce terrain-là. L'approche par analyse de risques est permise selon la Loi québécoise sur l'environnement et il y a un guide spécifique de fourni pour l'application de l'approche d'analyse de risques sur les terrains.

2030 Le plan de réhabilitation a été préparé, ça fait déjà presque un an, sur la base de certaines hypothèses qui essentiellement n'ont pas changé, c'est-à-dire qu'on voulait faire un développement résidentiel, qu'il n'y aurait pas de résidences unifamiliales où les gens pourraient creuser dans leur cour. Je me suis basé pas mal sur le projet de Samcon sur la rue Le Ber pour regarder qu'est-ce que ça impliquerait en termes de type d'aménagement.

2035 Une analyse de risques, c'est, dans des mots simples, une documentation scientifique, en fait, une modélisation que les contaminants du site sont de nature permettant

2045 d'être laissés en place de façon sécuritaire pour autant que des mesures visant à éviter le contact soient prévues. Effectivement, une analyse de risques, si on ramène ça à sa plus simple expression, c'est valider qu'une fois qu'on a évité qu'on en mange ou qu'on se roule dedans, il n'y a pas de problème à les laisser en place.

2050 Il y a évidemment aussi la question éco-toxicologique, c'est-à-dire de s'assurer que ce qu'on laisse en place ne porte pas un préjudice à l'environnement, aux invertébrés et à la flore et à la faune, et ainsi de suite. Ça fait qu'il y a deux volets à une approche analyse de risque, celle de la santé humaine et celle de l'éco-toxicologie.

2055 Le plan de réhabilitation comporte essentiellement 15 objectifs. Je ne veux pas en faire le tour ici aujourd'hui, je veux seulement vous introduire sur les éléments les plus importants. Le premier, et c'est très spécifique au *brownfield* et tous les experts dans le domaine vont vous le dire, c'est de chercher à harmoniser le développement et l'architecture à la problématique. Est-ce qu'on peut faire certains types de développement et moins creuser dans certains secteurs que d'autres et, dans certains cas complexes, on va même chercher à faire l'implantation de parcs ou d'éléments de rues ou des éléments semblables dans des secteurs qui sont plus ou moins contaminés dépendant des objectifs du projet.

2060 Ici, l'harmonisation qui est visée vise surtout à chercher à creuser le moins possible parce que c'est dans les deux premiers mètres de sol qu'on retrouve le gros de la masse de contamination et si on peut éviter de creuser dans le sol, on va limiter aussi grandement la quantité de sols qui doit être excavée et donc, gérée par une méthode autre que l'analyse de risques.

2070 On prévoit traiter les sols aux hydrocarbures. Le fait ici, pour le mentionner simplement, c'est qu'on va mettre les contaminants en deux grandes classes. Il y en a qui sont peu mobiles, il y en a d'autres qui sont plus mobiles et les hydrocarbures sont dans la catégorie des éléments plus mobiles et qui ont aussi le bénéfice d'être traitables. La position du ministère, et c'est une position de gros bon sens, dit qu'il devrait y avoir un effort pour traiter les contaminants qui sont traitables. Et on abonde dans ce sens-là et on prévoit de faire un traitement des sols qui sont contaminés par les hydrocarbures.

2075 Les sols qui sont contaminés par les métaux ou par les HAP sont extrêmement difficiles à traiter. En fait, il n'y a pas de centre de traitement présentement pour ces sols-là, ils sont donc généralement utilisés ou gérés par l'approche d'analyse de risques.

2080 On prévoit réutiliser et valoriser de façon sécuritaire les sols excavés pour les constructions en les utilisant dans d'autres constructions, principalement ici le mur-écran. Le mur-écran a des objectifs de séparer au niveau visuel et au niveau du bruit entre le secteur résidentiel et les secteurs commerciaux et industriels limitrophes et on se dit, tant qu'à faire

ces constructions-là, on devrait en profiter pour les construire avec des sols contaminés plutôt que d'importer des sols propres pour construire ces éléments-là.

2085

Il y a des exigences qui sont typiquement prévues du ministère de l'Environnement dans de tels cas. Il s'agit de documenter qu'effectivement, ils sont placés de façon sécuritaire et que le dimensionnement des murs est justifié.

2090

Il y a un peu de dispositions de sols contaminés. Je vous mentionnais tantôt que les zones qui étaient identifiées en bleu sont dans une catégorie spéciale, c'est-à-dire que tout sol de cette catégorie que nous on appelle catégorie D+, tout sol de cette catégorie qui est excavé doit être disposé hors site. S'ils sont laissés en place, ils sont applicables à une analyse de risques et ils peuvent demeurer en place sur la base d'analyse de risques. Mais

2095

pour des raisons réglementaires, une fois qu'ils sont excavés, ils ne peuvent pas être remis en place. Donc, il y a une partie de ces sols-là qui seraient excavés qui seraient disposés dans des sites d'enfouissement reconnus par le ministère de l'Environnement.

2100

Enfin, les deux derniers points. On prévoit d'appliquer des mesures de confinement, contrôle et suivi, c'est ça le CCS, pour laisser en place la majeure partie des sols contaminés. C'est la stratégie qui est retenue ici parce que c'est économiquement non viable de penser d'excaver tous ces sols-là et de les sortir du site.

2105

Enfin, dans le protocole d'analyse de risques, il y a une reconnaissance qu'il va y avoir de l'entretien de fait sur les éléments construits. Donc, autour des maisons, dans les canalisations pour l'aqueduc et l'égout et dans tout élément construit où un jour il pourrait y avoir un besoin d'excaver des sols pour faire l'entretien, quand on fait la construction, ces sols contaminés autour des constructions sont remplacés par des sols propres de façon à ce que dans 15 ou dans 20 ans au moment où on fait les travaux d'entretien, on n'ait pas besoin

2110

de ramener à la surface des sols contaminés.

Je vous disais que le plan de réhabilitation a été déposé, c'est un document de travail. Il est en révision par rapport au ministère de l'Environnement et ce plan-là doit être mis à jour avant d'être déposé de façon finale ou avant d'être approuvé par le ministère de

2115

l'Environnement et évidemment, il doit tenir compte des éléments de l'entente qui vont impliquer d'autres parties comme le logement social qui va acquérir des terrains, la Ville qui va acquérir des parcs, et pour qu'on puisse spécifier quelle va être le mode de gestion pour ces parcelles spécifiques.

2120

Le plan est donc général par rapport à une approche conceptuelle et il peut spécifier que certaines sections ou certaines petites parcelles soient décontaminées aux critères génériques, c'est-à-dire par excavation et disposition.

2125 Je voudrais mentionner que dans l'approche d'analyse de risques, il y a une obligation de tenir une séance d'information spécifique à l'analyse de risques. Je vous informe donc qu'avant que le projet puisse être accepté par le ministère de l'Environnement, il y aura une soirée semblable à celle-ci qui sera dédiée exclusivement à expliquer quelles sont les démarches de l'analyse de risques, quelles sont les méthodes qui ont été utilisées pour évaluer ce risque-là, quelles sont les méthodes retenues et proposées au ministère de l'Environnement et expliquer aussi tout ce qui va autour.

2130 En termes de plan de réhabilitation, je peux vous présenter quelques éléments conceptuels. Je mentionnais au tout début que j'ai utilisé le projet de Samcon sur la rue Le Ber. On va regarder très brièvement qu'est-ce que ça peut avoir l'air en termes de « sur le plancher des vaches ».

2140 Ce qu'on a ici, c'est une coupe typique des bâtiments de Samcon sur la rue Le Ber avec, à droite, une rue et puis un bâtiment avec des cours arrière et un second bâtiment. Je vais faire la distinction ici du secteur de la rue parce que dans l'emprise de la rue, les obligations de décontamination, c'est le critère commercial. La partie du terrain qui est le cadre-bâti, l'obligation ici, c'est de tenir compte d'une utilisation résidentielle. Ça fait que le plan de réhabilitation va tenir compte de cette dualité, je peux dire, entre l'emprise de la rue et les terrains résidentiels comme tels.

2145 On voit dans la rue qu'il y a des services qui sont prévus. Je mentionnais tantôt que les sols qui pourraient avoir besoin d'être excavés éventuellement pour faire l'entretien sur ces services-là seront des sols propres parce qu'on aura prévu de les remplacer au moment de leur construction de façon à ne pas ramener dans le futur des sols contaminés.

2150 De la même façon, il y a deux approches d'analyse de risques sur les mesures de contrôle confinement. C'est qu'on prévoit soit 40 centimètres de sol propre, de l'asphalte et du béton ou, dans le cas d'aménagement paysager comme dans des cours, un mètre de sol propre qui recouvre les sols contaminés. Dans le cadre des constructions, je pourrais peut-être changer ici pour le bénéfice de ceux qui sont sur ce côté-là, dans le cadre des constructions, les sols en périphérie des bâtiments pour le premier mètre sont aussi remplacés et il y a aussi des sols propres en dessous des dalles de fond.

2160 Essentiellement, tout le site est soit recouvert de 40 centimètres de sols propres et de béton ou d'asphalte ou recouvert d'un mètre de sols propres. On peut ramener à sa plus simple expression à ces deux grands éléments-là.

On parlait d'utilisation de sols contaminés dans le mur-écran. Je pense qu'il est important de mentionner ici. Évidemment le mur-écran, c'est dans sa forme la plus simple ici, il a pris des formes d'aménagement dans le design, il est important de reconnaître que les

2165 sols contaminés qui seraient utilisés pour construire ce mur-écran, ils sont recouverts de sols propres aussi de façon à éviter le contact entre les usagers et les sols contaminés.

2170 Ici, c'est conceptuel, les distances, tout ça. Il n'y a aucune relation et ce n'est pas ce type d'éléments-là qui sont présentés dans le plan de réhabilitation. Les distances, ça a plus affaire avec le zonage et les éléments du milieu bâti. Ici, c'est juste la gestion des sols contaminés.

2175 Les sols contaminés sont mis en rouge ici, mais sont mal représentés parce qu'effectivement dans ce dessin, les sols contaminés se retrouvent en dessous de tous les sols ici puisqu'on a prévu, comme je le mentionnais plus tôt, de considérer l'aménagement final, et de creuser le moins possible. Comme on sait qu'on va rehausser le terrain d'un mètre, on prévoit creuser un mètre de moins pour faire l'installation des *footing* des fondations des bâtiments puisqu'à la fin, on va avoir les distances normales requises pour la protection du gel.

2180 En faisant ça, on évite de creuser à tout le moins un mètre sur toute l'emprise des bâtiments qui vont être construits sur le site. En bout de ligne, si on considère qu'il y a un taux d'occupation de 40% des bâtiments sur le site, ce mètre de différence fait une différence énorme sur la quantité de sols qui doivent être gérés par la suite.

2185 Les éléments techniques concernant le recouvrement, la gestion des sols, ils sont tous définis dans le plan de réhabilitation. Je mentionnais que ces éléments-là doivent être approuvés par le ministère de l'Environnement selon les lignes directrices que le ministère a établies.

2190 Pour conclure, je voudrais revenir à la question de la documentation finale parce que dans un contexte de réhabilitation par analyse de risques, on reconnaît qu'on ne décontamine pas nécessairement tout le site et que certains contaminants restent effectivement en place. Il y a quelques étapes importantes que vous devez savoir, c'est que
2195 la compagnie retenue pour faire le suivi des travaux doit faire un rapport de la mise en place des mesures qui sont acceptées par le ministère pour confirmer qu'effectivement ces mesures-là ont été en place. Ce rapport doit être attesté par un expert qui est reconnu par le ministère.

2200 L'avis de contamination qui a initialement été placé sur les titres de la propriété demeure en place. Donc, on n'appelle pas ça une décontamination ; on appelle ça une réhabilitation. Et dans le contexte d'une réhabilitation, on met sur le titre de propriété un autre avis qui s'appelle un avis de limitation d'usage.

2205 L'avis de limitation d'usage vient expliquer à tous les nouveaux propriétaires de ce terrain-là qu'effectivement, il y a des mesures spécifiques qui ont été mises en place et

qu'elles doivent demeurer là pour le long terme et qu'ils n'ont pas le loisir de faire exactement ce qu'ils veulent par rapport à ces mesures mises en place, ces mesures de confinement-là.

2210 Il y a aussi des mesures de suivi qui sont typiquement requises par le ministère de
l'Environnement. Celles-ci visent généralement le suivi de la qualité de l'eau souterraine sur
une certaine période de temps. Ça vise à documenter que les travaux ont effectivement un
effet bénéfique sur la qualité de l'eau souterraine. Le deuxième élément dans les mesures
de suivi, c'est qu'il y ait des éléments d'entretien qui doivent être inscrits aux titres de la
2215 propriété pour s'assurer, comme mentionnait Yvon, ce qu'on appelle nous autres la pérennité
des ouvrages. Ça veut dire que les mesures de mitigation qui ont été mises en place
demeurent en place.

2220 Bon, je sais que ce n'est pas évident pour des gens qui ne connaissent pas le
domaine de l'environnement ces stratégies de réhabilitation. Ce que je peux vous dire, c'est
que des stratégies de réhabilitation basées sur l'analyse de risques pour des terrains
résidentiels, on en a fait deux douzaines. C'est pas quelque chose de nouveau,
d'extraordinaire ou d'inhabituel. Le ministère est habitué de faire ces démarches-là, on a
plusieurs promoteurs qui les ont utilisées. Dans certains cas, c'était des habitations, je vous
2225 dirais, de plus basses, plus bas de gamme ; dans certains cas, comme à l'Île-des-Sœurs,
c'est du très haut de gamme. Il y a un peu de tout. Il y a assez d'expérience sur le marché
pour dire que ça ne cause pas de problème pour le financement ou pour les utilisations et la
revente de propriétés par la suite. Je pense que c'est important de le mentionner.

2230 Évidemment, s'il y a des questions, ça va me faire plaisir dans la période de questions
de chercher à donner des détails qui pourraient être plus spécifiques à vos besoins. Je vous
remercie.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

2235 Merci, Monsieur Panasuk. Alors, maintenant, on va passer à la question de
circulation. Alors, je vais demander au promoteur de nous présenter son étude de circulation.

2240

PRÉSENTATION SUR L'ÉTUDE DE CIRCULATION

M. DANIEL LAMARCHE:

2245

Bonsoir. Mon nom est Daniel Lamarche, je suis vice-président du Groupe SM International et chargé par le Groupe Mach d'étudier toutes les études, plans de gestion de déplacement requis pour le projet qui nous occupe, le Redéveloppement des cours Pointe-Saint-Charles.

2250

Donc, nous travaillons avec le Groupe Mach depuis 2007 sur le dossier. Le dossier a beaucoup évolué depuis. Je vais tenter un peu de vulgariser ce soir le contenu de notre étude qui est disponible sur le site de l'Office. C'est un très document qui est très très imposant, très détaillé et j'ai 15- 20 minutes pour résumer le tout. Donc, si vous avez des questions, ça va me faire plaisir de répondre à chacune de ces questions.

2255

Donc, la façon que ma présentation est structurée ce soir, je vais faire un bref rappel sur la localisation du secteur à l'étude, le diagnostic de la situation actuelle, ensuite, l'estimation des déplacements futurs générés. On va faire un survol sur les projets majeurs qui ont été pris en compte au niveau de l'arrondissement, la génération des déplacements que le site va générer et un résumé sur l'accessibilité au site pour les automobilistes et les camions à savoir un accès de base par la rue Wellington avec la modification du tracé de la rue Sébastopol ainsi que l'opportunité de raccordement par la rue Marc-Cantin au sud du site.

2260

2265

Donc, la portée de l'étude. On a analysé ce quadrilatère-ci bordé par la rue Bridge à l'est, la rue Wellington au nord et la rue Charlevoix à l'ouest ainsi que la rue Dick-Irvin qui borde un peu la partie sud si on veut du site, chacune des rues résidentielles comprises à l'intérieur du quadrilatère et leurs points d'intersection, de convergence.

2270

Pour être en mesure de faire la génération des déplacements, on a extrait le secteur résidentiel projeté qui est ici et la trame où est la fonction industrielle qui est plus à l'est. Donc, on parle de deux types de générations de déplacements qui sont basés au niveau résidentiel sur le nombre d'unités projetées et au niveau du pied carré ou le nombre d'employés projetés pour la fonction industrielle.

2275

Donc, cette étape-ci, nous avons fait un diagnostic de la situation actuelle. Donc, nous avons étudié la rue Wellington à partir d'un logiciel de circulation, micro-simulation appelé *Sim traffic synchro*. Donc, des comptages, des nouveaux comptages véhiculaires ont été faits en 2008 et on a évalué par simulation quels étaient les niveaux de service compris à l'intérieur du périmètre que j'ai parlé précédemment.

2280

2285 Donc, pour l'heure de pointe du matin, d'une façon générale, on a de très bonnes conditions de circulation ; on a les niveaux de service qui se situent entre A et B en s'approchant de la rue Bridge. Donc, le matin, grosso modo durant l'heure de pointe du matin qui est de 7 heures 45 à 8 heures 45, les conditions de circulation sont sommes toutes assez bonnes.

2290 Au niveau de l'heure de pointe de l'après-midi, on note une détérioration du carrefour Bridge/Wellington et des carrefours immédiatement situés à l'ouest avec des niveaux de service de E et F. Donc, des délais d'attente de 80 secondes et plus.

2295 Comme vous le savez, le carrefour Bridge/Wellington est un point d'accès important aux banlieusards de la Rive-Sud qui utilisent le Pont Victoria. Donc, c'est un carrefour qui est très très sollicité par les mouvements en direction du Pont Victoria qui originent du Vieux-Montréal et du centre-ville et on a des impacts au carrefour voisin comme je mentionnais. Cependant, en allant vers l'ouest, on a quand même des bons niveaux de service de A en allant vers Charlevoix.

2300 Donc, comme nous le savons, l'arrondissement sud-ouest fait actuellement l'objet de plusieurs projets d'infrastructures et de développements immobiliers, puis les impacts qu'on a étudiés sur la circulation, on a considéré les différents projets dans le sud-ouest à savoir les huit (8) projets ainsi que le projet qui nous occupe.

2305 Il faut comprendre que l'étude a débuté en 2007 et parmi ces projets-là, il y a certains de ces projets qui sont toujours à l'étude ou que ce n'est pas complété. Donc, nous on a extrait les données qui étaient disponibles à l'époque pour mener à bien notre étude.

2310 Dans ces huit (8) projets-là, le Groupe SM est déjà impliqué dans quelques-uns de ces projets, soit directement ou en partenariat avec d'autres consultants, donc nous avons quand même une bonne connaissance du milieu. Donc, si je fais un résumé rapidement : il y a le 1, le Réaménagement de l'échangeur Turcot qui est un projet quand même d'actualité, il y a la Consolidation du campus de l'ETS qui est juste ici, il y a le redéveloppement du village Griffintown en 3 ici, il y a l'implantation d'un système de tramway sur la rue Peel, le redéveloppement du 1500, rue Ottawa, l'édifice Poste Canada que vous connaissez, le réaménagement de l'autoroute Bonaventure par la Société du Havre, la requalification de l'édifice Nordelec en 7 ici, le campus Bell à l'Île-des-Sœurs et notre projet, le Redéveloppement des cours Pointe-Saint-Charles.

2320 Donc, lorsqu'on induit la circulation, on tente de faire une génération des déplacements du projet. On a les deux composantes qui nous occupent, soit le résidentiel, notre hypothèse était basée sur 1 000 unités, et l'industriel basé sur 500 emplois. Donc, à partir de l'enquête origine/destination, nous avons pu déterminer quelles étaient les parts modales actuelles. Donc, selon l'enquête O/D de 2003, c'est la dernière qui est disponible, la

2325 2008 a été faite, mais les données ne sont pas encore publiques, donc, on parle de 64,5% d'utilisation pour les véhicules versus un taux de 35,5% pour le transport collectif. Le secteur est très bien desservi par les lignes d'autobus et la station de métro Charlevoix qui n'est pas tellement loin. Donc, c'est ce qui peut préciser.

2330 Donc, lorsqu'on distribue les mouvements entrants et sortants au site, on se retrouve avec des déplacements nets après la répartition pour la fonction résidentielle basée sur 1 000 unités, on a 48 nouveaux véhicules qui entrent et 235 qui sortent. C'est majoritairement des gens durant l'heure de pointe du matin qui vont vers leur lieu de travail. Et en transport collectif, 27 déplacements entrants et 130 sortants.

2335 Pour la fonction industrielle le matin, nous avons 221 déplacements nets entrants, donc, les gens qui viennent travailler sur le site versus 25 sortants et en transport collectif, 121 entrants versus 13 sortants.

2340 L'heure de pointe de l'après-midi est répartie comme suit, toujours pour la même hypothèse, résidentiel 1 000 unités, industriel 500 emplois, la répartition modale ne change pas. Donc, c'est un peu l'inverse qui se produit. Les gens reviennent à la maison, donc, on parle de 224 véhicules entrants sur l'heure de pointe, 111 sortants, et en transport collectif, 124 déplacements versus 61 sortants.

2345 Au niveau de l'industriel, la fonction industrielle, on parle de 37 véhicules entrants versus 208 sortants, 20 en transport collectif et 115.

2350 La méthodologie qui fait référence à ces tableaux est bien expliquée dans l'étude d'impact qui est comprise sur le site de l'Office. Donc, il y a beaucoup de précisions qui sont apportées. Donc, je vous invite à faire une lecture.

2355 Donc, les particularités du site, entre autres, on sait que c'est un site qui est très enclavé notamment par les infrastructures de Via Rail et du CN. Donc, ce qui limite si on veut l'accessibilité au site par les rues locales ici, via Wellington, et il y a cette possibilité ou l'opportunité de raccordement par la rue Marc-Cantin ici qu'on a regardé aussi.

2360 Donc, parmi les scénarios retenus, le scénario de base est l'accès au site par la rue Wellington, donc, venant de l'est et venant de l'ouest pour accéder au site. On parle aussi de la modification du tracé Sébastopol pour permettre la livraison, les véhicules de livraison. Donc, on parle d'un horizon temporel à court terme de 2010 qui pourrait être une possibilité et ça nécessiterait le déplacement du Parc Congrégation pour permettre les manœuvres de camions, principalement ceux qui viennent de l'est pour effectuer leurs mouvements de virage à gauche via Sébastopol et accéder au site. Donc, ça prend des rayons quand même assez importants pour permettre ces manœuvres-là. Les manœuvres ont été simulées à l'aide de logiciel *Auto-Turn* et elles sont incluses dans l'étude en annexe.

2365 Et le scénario 2 qui est l'opportunité de raccordement par la rue Marc-Cantin, c'est
pour permettre également le passage des véhicules lourds, les livraisons, pour un peu
atténuer le point d'accès par Sébastopol. Un site de cette envergure-là a un besoin justifié
pour avoir deux accès au niveau livraison de véhicules lourds et il y a une opportunité au sud
via la rue Marc-Cantin. Donc, on pourrait parler d'un horizon temporel plus à moyen terme
2370 d'environ 10 mois suivant l'acceptation du projet.

Donc, comme je mentionnais, des simulations des manœuvres de virages des
véhicules lourds démontrent qu'il est nécessaire de déplacer la rue Sébastopol pour assurer
un accès sécuritaire aux véhicules lourds à partir des approches ouest de Wellington et est.
2375 Donc, les petits camions pourraient utiliser l'accès ici, et les camions de 53 pieds et plus, par
ici. Par contre, avec l'accès via Marc-Cantin, on vient soulager ou mieux répartir les
mouvements de véhicules lourds qui originent du nord et se destinent au sud.

Donc, au niveau des débits futurs anticipés, durant l'heure de pointe du matin, ce qui
est en parenthèses, c'est les mouvements additionnels suivant le développement du site et
ce qui est non en parenthèses, donc au-dessus, c'est les débits actuels en 2008 que nous
avons observés sur le terrain. Donc, on a redistribué, réaffecté selon les parts modales qu'on
a observées tout à l'heure sur l'ensemble du réseau routier ainsi que les rues locales.
On observe que durant l'heure de pointe de matin en ajoutant les déplacements induits par le
2385 site, que les conditions de circulation sont maintenues, sont bonnes, comme c'était le cas
lorsqu'on a procédé aux études de la situation actuelle sans le site, sans le développement
du site.

Pour ce qui est de l'heure de pointe de l'après-midi, avec la distribution et l'affectation
des nouveaux débits, on observe toujours que le carrefour Bridge/Wellington demeure le
2390 nœud de la problématique de la circulation. La formation d'une file d'attente à l'approche
ouest du carrefour Bridge/Wellington provoque du refoulement qui se propage jusqu'au
carrefour Mullins/Wellington. Donc, l'après-midi est plus problématique à l'approche du
carrefour Wellington/Bridge.

2395 Donc, lorsqu'on regarde le scénario Marc-Cantin et les principes d'accessibilité, en
permettant ainsi le raccordement via Marc-Cantin, les conditions de circulation sur la rue
Wellington sont identiques à celles du scénario précédent. On observe qu'une proportion des
camions qui empruntent la rue Marc-Cantin, comme je mentionnais, va réduire ici les
2400 mouvements de camions au profit du raccordement ici. Par contre, il est quand même
nécessaire de maintenir l'accès ici aux camions, principalement ceux qui originent de l'ouest
et de l'est.

2405 Donc, en conclusion, actuellement les conditions de circulation actuelles. L'heure de
pointe du matin comme on a observé présente de façon générale de bonnes conditions de
circulation. Par contre, durant l'heure de pointe de l'après-midi, comme on le sait, le carrefour

Bridge-Wellington constitue la problématique du secteur du fait que c'est un peu la porte d'entrée au Pont Victoria et il y a une forte circulation qui est observée pour les banlieusards qui se destinent vers la Rive-Sud.

2410

De par ces débits élevés au carrefour Bridge-Wellington, on observe une insuffisance de temps de vert pour l'approche ouest du carrefour Wellington-Bridge ce qui entraîne fondamentalement la formation de file d'attente et ça se propage, comme je mentionnais, aux intersections de la rue Wellington avec les rues Centre, De Condé et Mullins. Les mouvements aux intersections avec les rues Centre, De Condé, Mullins et Bridge présentent des ralentissements importants.

2415

Donc, lorsqu'on ajoute les débits générés par le site au débit actuel, le constat qui se dégage, c'est que les modélisations régionales réalisées par le ministère des Transports du Québec ont démontré que les débits véhiculaires aux heures de pointe vont demeurer stables dans le secteur d'étude. On parle d'un horizon de 2026. Donc, ça c'est un horizon qui a tenu compte des projets que je mentionnais, les huit (8) projets, plus le projet qui nous occupe.

2420

Donc, les axes d'accès au centre-ville sont déjà à capacité et les projets futurs considérés n'entraînent pas d'augmentation de la capacité sur ces axes. On anticipe un étalement des périodes de pointe plutôt qu'une augmentation de leur intensité. C'est qu'aux endroits où il y a de la congestion assez importante, les gens vont passer ailleurs ou l'heure de pointe qui était basée sur 60 minutes ou une heure va être portée à 1 heure 25 ou 1 heure 30 par exemple. L'heure de pointe va s'extensionner.

2425

2430

Donc, si on parle du projet comme tel. L'impact sur les conditions de circulation suivant l'ajout des nouveaux débits véhiculaires engendrés est somme toute négligeable. On sait qu'il y a plusieurs années, le site avait déjà une activité quand même assez importante dans le secteur, ce qui nécessitait des déplacements véhiculaires et le phénomène inter blocage provoqué par les files d'attente à l'approche ouest du carrefour Wellington/Bridge, donc ceux qui transitent par là pour aller au Pont Victoria, ben, ça va persister autant que pour la situation actuelle.

2435

Donc, merci. Si vous avez des questions, ça va me faire plaisir de répondre.

2440

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Merci, Monsieur Lamarche. Dites-moi, quand vous parlez d'un scénario 1 via Wellington et Sébastopol, vous parlez d'un scénario 2 via Marc-Cantin, mais en réalité, c'est les deux scénarios que vous voulez puisque vous affirmez la nécessité d'avoir un double accès ?

2445

M. DANIEL LAMARCHE:

Oui.

2450

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Donc, ce n'est pas scénario 1 plus...ce n'est pas 1 ou 2, mais 1 et 2 ?

2455

M. DANIEL LAMARCHE:

C'est 1 et 2. Nous avons étudié dans l'étude quatre (4) scénarios et le scénario 1 et 2 ressort et sont inter reliés effectivement.

2460

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Merci. Madame, avez-vous un complément d'informations ? Non ? Ça va ? Très bien. Alors, je pense que les questions ne manqueront pas. On va retenir les questions de la commission pour passer aux intervenants. Monsieur Fabrice Marcoux, s'il vous plaît ?

2465

M. FABRICE MARCOUX:

Bonjour à vous.

2470

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Bonsoir, Monsieur Marcoux.

2475

M. FABRICE MARCOUX:

Je suis un peu pris de court. Je représente les citoyens de Pointe-Saint-Charles en tant que citoyen moi-même depuis 2 ans, et je suis bénévole à l'Éco-Quartier depuis le mois de janvier et impliqué dans un comité de citoyens qui défend notre qualité de vie en soulevant la problématique de la pollution et des impacts sur la santé publique qui s'appelle le Comité Enviro-Pointe .

2480

Nous voulons mettre de l'avant une question par rapport à la contamination des sols. Ça suppose que je pose une question à la Ville de Montréal sur la réglementation qui intervient dans le cas où des sols ont été contaminés si on veut implanter des projets de géothermie.

2485

Par exemple, est-ce que si au lieu d'utiliser l'approche par analyse de risques, on creusait les deux mètres de sols contaminés, il serait possible par la suite de faire des installations de géothermie en superficie faible, c'est-à-dire en circuit fermé, pas de la géothermie profonde, mais de la géothermie... Comme tout le monde le sait, la géothermie, c'est ce qui permet de récupérer la chaleur naturelle de la terre pour chauffer les édifices et évidemment les refroidir aussi quand il fait trop chaud. C'est une forme de climatisation naturelle qui évite de payer l'électricité. On sait que le problème d'approvisionnement en énergie, ça a des impacts sur l'écologie du Québec parce qu'on va faire d'autres barrages pour avoir toujours plus d'électricité, puis on bloque des rivières. Donc, on est relié à notre environnement.

2490

2495

Alors, est-ce qu'on peut faire de la géothermie actuellement dans les sites qui étaient anciennement contaminés une fois qu'ils ont été décontaminés ? Premièrement.

2500

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

On va vérifier auprès de l'arrondissement. Madame ?

2505 **MME JULIE NADON:**

Monsieur le président, j'aimerais demander en support madame Dorlot qui est du Service de l'environnement de la Ville de Montréal qui pourrait venir donner de l'information et peut-être qu'il pourrait y avoir un complément aussi du côté du promoteur à ce moment-là.

2510

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

On verra après, oui. Ou du ministère de l'Environnement. Alors, Madame Dorlot, si vous voulez venir, s'il vous plaît .

2515

MME MARIANNE DORLOT:

Bonjour. Je suis à la Ville de Montréal à la Direction de l'environnement. Votre question est très pertinente, mais je vous dirais qu'en matière de sols contaminés, ce n'est pas la Ville de Montréal qui réglemente le territoire, c'est le ministère de l'Environnement qui est maître de la réglementation sur tout ce qui a trait aux sols contaminés.

2520

Nous ce qu'on s'assure, c'est que la réglementation soit respectée dans nos projets. On émet certaines conditions pour ne pas que la Ville soit lésée par des projets. Pour ce qui est de la géothermie, je ne sais pas si monsieur Goulet peut répondre à la question ? Je vais lui passer le flambeau.

2525

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

2530

C'est ma job, Madame.

MME MARIANNE DORLOT:

Excusez-moi.

2535

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Alors là, je vous écoute. Est-ce que vous avez des projets de géothermie à la Ville de Montréal ?

2540

MME MARIANNE DORLOT:

On en a plusieurs, je crois, en cours dont un principalement, une station, un bâtiment de service-incendie qui est à l'étude présentement. Si je me souviens bien, les sols sont contaminés aussi dans ce projet-là et le projet est encore sur plan. Donc, on ne sait pas encore ce qu'on va pouvoir faire.

2545

Les sols vont être décontaminés par contre, ils vont enlever les sols contaminés. Ça n'ira pas par analyse de risques. Donc, les sols vont respecter le critère d'usage. Je ne pourrais pas vraiment dire plus que ça à ce sujet-là.

2550

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Mais vous n'avez pas de projet en cours actuellement ? Non, pas de projet, mais d'installation ?

2555

MME MARIANNE DORLOT:

D'installation en cours ? Probablement qu'il y en a. Je vous dirais que je ne suis pas au courant.

2560

M. FABRICE MARCOUX:

Mais il n'y a pas de règlement qui interdit de faire de la géothermie sur le territoire de la Ville de Montréal quand la qualité des sols respectent le critère pour une zone résidentielle ?

2565

MME MARIANNE DORLOT:

Il n'y a rien qui touche à ça à ma connaissance, non.

2570

M. FABRICE MARCOUX:

Puis on sait qu'Hydro-Québec encourage la géothermie, on sait que beaucoup de pays d'Europe sont beaucoup plus avancés que nous à ce sujet. En Islande, ils peuvent s'auto suffirent avec la géothermie, alors, on devrait creuser la question.

2575

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

On va vérifier auprès du ministère de l'Environnement. Dites-moi, Monsieur Goulet, est-ce qu'un projet de géothermie est possible dans un sol dit contaminé ?

2580

M. FABRICE MARCOUX:

Si on l'a décontaminé auparavant. C'est-à-dire que s'il y a un historique de pollution industrielle et qu'on le décontamine, est-ce qu'on peut ensuite faire de la géothermie puisqu'on dit que deux mètres, d'après l'analyse environnementale de pollution, ma question, c'est si on retire deux mètres au lieu de rajouter un mètre de terre propre et qu'on utilise les voies ferrées pour évacuer la terre en question parce que ce n'est pas les voies ferrées qui

2585

2590 manquent dans le secteur, est-ce qu'on ne pourra pas réduire le nombre de milliers de camions nécessaires pour la retirer et se servir de quelques convois par semaine pendant une longue période de temps pour ensuite faire de la géothermie ?

2595 Parce qu'on a compris, vous voyez où je veux en venir, on a compris d'après l'analyse environnementale que le Groupe Mach va se mettre en ère de construire un grand secteur résidentiel, industriel et commercial où on ne pourra pas creuser dans les sols puisque l'hypothèse de base est qu'on ne pourra pas construire de maisons unifamiliales où des gens pourraient décider de creuser une piscine par exemple.

2600 Mais écoutez, est-ce que ce n'est pas illusoire de croire qu'on va pouvoir se passer indéfiniment de ces sols sur lesquels on va vivre ? Je crois qu'il faudrait d'abord que le fondement soit bon. Donc, qu'on s'assure que plutôt que de prendre l'analyse de risques comme seul choix possible, de bien évaluer les avantages et les inconvénients à long terme des deux hypothèses. Je crois que mettre un mètre de sol par-dessus tout, c'est aussi compliqué que de retirer deux mètres de sol.

2605 Est-ce que ce n'est pas votre avis aussi ?

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

2610 S'il vous plaît. Alors, au ministère de l'Environnement, est-ce que vous avez une réponse à la question que monsieur pose ? Est-il possible dans un sol contaminé où on a enlevé la contamination de faire des projets de géothermie ?

M. YVON GOULET:

2615 Moi, je croirais que puisque la loi prévoit que tu peux réhabiliter un terrain par analyse de risques, ça n'empêche pas selon moi qu'il y ait un projet géothermique même si on utilise l'analyse de risques. Par contre, il faut qu'il y ait un certificat d'autorisation pour procéder à cette approche et ensuite de ça, c'est dans ce cadre-là qu'il y aurait une évaluation à savoir si la méthodologie que vous employez peut avoir des impacts sur la mobilité des contaminants ou venir modifier l'hydrogéologie. Il y a beaucoup d'études à faire autour de tout ça avant de dire si ce serait possible ou pas.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

2625 Est-ce que vous savez si le ministère a autorisé des projets de ce type ?

M. YVON GOULET:

2630 Je crois qu'effectivement il y a eu un projet de ce type qui a été autorisé sur l'île de Montréal, mais le volet sols contaminés, je ne peux pas dire si ça faisait partie de la problématique.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

2635 O.K. Pouvez-vous le vérifier et nous donner une réponse sur ce point, s'il vous plaît ?

M. YVON GOULET:

2640 Oui, bien sûr.

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

2645 Merci. Alors, du côté du promoteur par rapport à la question de monsieur, est-ce que la manière, la sélection que vous choisissez, l'analyse de risques, la méthodologie que vous reprenez, est-ce qu'elle interdit, elle empêche le recours à la géothermie dans le futur ?

M. SERGE PANASUK:

2650 La question est bonne, mais à ma connaissance, je vous dirais je ne vois pas pourquoi parce que typiquement de la géothermie, c'est capturer de l'eau en profondeur.

M. FABRICE MARCOUX:

2655 Non, mais j'ai parlé d'une hypothèse de géothermie de surface ou en circuit fermé où on creuse à 5 mètres de profondeur pour aller atténuer la température froide ou chaude, ou le contraire, dépendant de la saison, ce qui veut dire que c'est un circuit de tuyauterie qui circule et serpente sous les maisons ou les édifices.

M. SERGE PANASUK:

2660 La complexité ici serait dans la mise en place de l'excavation pour mettre en place cette tuyauterie d'échange de chaleur. Il y aurait des complications effectivement pour ça. Je pense que de la géothermie profonde serait peut-être à priori plus facile à installer que de la géothermie de surface dans le contexte de la présence de sols contaminés.

2665 **M. FABRICE MARCOUX:**

Mais si on envisageait plus sérieusement l'hypothèse de décontaminer les sols en creusant deux mètres de profond, est-ce qu'après ça, ce ne serait pas plus facile de faire de la géothermie de surface ?

2670

M. SERGE PANASUK:

Je vais répondre différemment en te disant que de mon opinion, sans avoir regardé le détail, que le bilan environnemental est probablement plus intéressant de laisser les sols en place que de faire de la géothermie de surface. Ça fait que si tu le regardes au niveau du bénéfice environnemental net, ce que tu proposes comme mesure pour sauver l'énergie est probablement moins intéressant que de laisser les sols en place.

2675

M. FABRICE MARCOUX:

2680

Mais ça, ça veut dire que vous avez une expertise qui frôle l'omniscience divine. Moi, je suppose qu'on peut quand même trouver des lieux d'enfouissement qui n'ont pas de résidents autour où on pourrait mettre cette terre et auxquels on peut accéder en chemin de fer, le long de l'autoroute 20 par exemple, si je ne me trompe.

2685

Mais autrement dit, une autre question plus large en lien avec ce que je viens de proposer, il faut prévoir le développement durable à long terme, donc, mettre dans les maisons qui vont être construites, que ce soit des maisons ou des édifices commerciaux, à la fois des moyens de récupérer l'eau de pluie pour les eaux grises qui tombent sur les toits, des toits verts, des mâts pour mettre éventuellement des éoliennes au sommet des édifices en hauteur. Il faut qu'il y ait des raccordements électriques pour permettre le branchement de piles solaires à des panneaux solaires à côté des toits verts.

2690

Il faut avoir une vision. Il n'y a rien de proposé en ce sens jusqu'à présent dans le projet. Alors, si vous dites que c'est orienté vers le sud, ben, justement, c'est pour ça qu'il faut penser au solaire. Allons plus loin, il y a l'hydroélectricité qui est une force du Québec, mais maintenant, il y a l'hydrolien qui sont des éoliennes sous marines qui peuvent être implantées pas loin de là où seront les développements et qui peuvent approvisionner les industries que vous voulez implanter là-bas pour qu'elles soient propres.

2695

2700

Et si vous voulez vendre votre projet, il faut que vous soyez avant gardistes. C'est mon opinion. Mais ça ne veut pas dire de dépenser des fortunes parce que Environnement Vert Benny Farm dans Notre-Dame-de-Grâce, ils ont fait des trucs qui respectent la nécessité de recycler et qui sont pour des logements à loyer modique. Alors, ça ne va pas faire sauter les prix pour autant.

2705

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Alors, c'est une opinion. Merci.

2710

M. FABRICE MARCOUX:

Mais la question, c'est : Est-ce que vous avez des projets en ce sens ?

2715

M. PIERRE JACQUES LEFAIVRE:

Je voudrais juste mettre en perspective...

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

2720

Vous vous adressez à moi parce que si vous commencez à vous parler directement, je vais échapper l'assemblée.

M. PIERRE JACQUES LEFAIVRE:

2725

D'accord. Je voudrais juste mettre en perspective les volumes qui ont été invoqués parce qu'on travaille sur un terrain, sur la portion résidentielle uniquement, qui frôle un million de pieds carrés en surface ; monsieur Panasuk a invoqué un volume estimé de contamination de l'ordre de 280 000 mètres cubes. Je ne sais pas s'il y en a ici qui sont capables de l'estimer à part qu'en camion, que ça représentait X nombre de camions...

2730

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Il a invoqué 19 800 camions.

2735

M. PIERRE JACQUES LEFAIVRE:

Mais je peux juste imaginer qu'est-ce que ça peut prendre comme diesel pour transporter tout ça, mais ce n'est pas à ça que je voulais en venir.

2740

M. FABRICE MARCOUX:

Moi, j'ai parlé des trains.

M. PIERRE JACQUES LEFAIVRE:

2745

Ce que je voulais mettre en perspective, c'est que tout le monde connaît la Place Ville-Marie, construisez 10 à 12 étages de plus à la Place Ville-Marie, remplissez-la de terre, puis c'est ce que ça représente comme volume à disposer. C'est inimaginable.

2750

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

Autrement dit pour vous, un processus comme celui-là...

M. PIERRE JACQUES LEFAIVRE:

2755

Un processus de disposition est économiquement impensable par rapport à la quantité de volume qui est de matériel de catégorie D, C, B, etc. Selon les volumes estimés, ça peut se chiffrer à 32 M\$ si on devait disposer de 100% des matériaux. 32 M\$ pour ça, est-ce qu'on est capable de récupérer ce 32 M\$ en économie ailleurs ? Je suis ouvert aux suggestions.

2760

M. FABRICE MARCOUX:

2765

On parle ici de faire en sorte qu'on s'oriente résolument vers le développement durable et non pas vers le projet qui va coûter le moins cher pour être conforme à une loi parce qu'on sait qu'au niveau de l'alimentation, les règles du ministère canadien de la Santé ne protège pas vraiment la santé des citoyens, puis l'environnement, c'est sûr qu'il y a une approche faite de mesures de mitigation pour protéger à la fois les intérêts des investisseurs et ceux de la faune et de la flore, mais au milieu de tout ça, c'est ce qu'on a comme projet de société.

2770

Votre projet, je voudrais savoir en quoi il reflète la vision qui commence à grandir dans le cœur de la plupart des citoyens ici réunis et dans le monde à savoir ne pas s'enfouir la tête dans le sol, mais vraiment dégager des horizons de vraie croissance pour le bien de tous ? Voilà ma question.

2775

M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président:

2780

Merci, Monsieur. (Applaudissements) Alors, je vous donnerai donc rendez-vous demain soir, 7 heures, 19 heures, s'il vous plaît, et évidemment les huit (8) personnes qui sont en attente seront les premières bien sûr.

2785

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe judiciaire, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises par moi au moyen du sténomasque, le tout conformément à la Loi.

2790

ET J'AI SIGNÉ:

2795

LOUISE PHILIBERT, s.o.