

Consultation publique sur les projets de développement du site des anciens ateliers du CN



Mémoire du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier

Déposé à l'Office de consultation publique
1^{er} octobre 2009

Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier
1945, rue Mullins, bureau 120
Montréal (Québec)
H3K 1N9

Téléphone : (514) 933-2755
Télécopieur : (514) 933-7802
Courriel : grt@batirsonquartier.com
Site web : www.batirsonquartier.com

Présentation du GRT Bâtir son quartier

Le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui, depuis plus de 30 ans, coordonne la réalisation de projets d'habitation communautaire sous forme de coopératives et d'organismes à but non lucratif d'habitation. Il supporte aussi la réalisation de projets immobiliers communautaires tels que des centres communautaires et des centres de la petite enfance. L'organisation contribue ainsi au développement d'un patrimoine immobilier collectif durable pour la population montréalaise, l'accessibilité des loyers étant maintenue à long terme.

Bâtir son quartier offre aux organismes promoteurs tous les services d'accompagnement, de coordination, de formation et de support technique et administratif nécessaires au démarrage, à la réalisation et à la prise en charge des projets d'habitation communautaire.

L'équipe de Bâtir son quartier travaille en étroite collaboration avec les acteurs du milieu de l'habitation communautaire et les collectivités locales afin de développer des projets adaptés aux besoins des locataires et aux réalités sociales, politiques, économiques et environnementales.

Bâtir son quartier a à son actif la réalisation de plus de 8000 unités de logements communautaires, dans 350 projets répartis dans une vingtaine de quartiers montréalais. Le projet de redéveloppement des Ateliers du CN s'inscrit dans une vaste démarche de redéveloppement de grands sites¹ dont plusieurs sont situés dans le sud-ouest de l'île de Montréal, notamment Griffintown et le site du tri postal (Bassins du Nouveau Havre). Le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier est impliqué dans plusieurs de ces démarches de revitalisation avec toujours en tête l'objectif d'améliorer l'offre de logements communautaires pour répondre aux besoins des ménages montréalais à faible et moyen revenu.

¹ L'inclusion de projets d'habitation communautaire sur ces sites est favorisée par l'adoption de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables sur les nouveaux projets résidentiels*, par la Ville de Montréal en 2005.

Introduction

Le redéveloppement du site des anciens ateliers du CN va changer de façon durable le visage de Pointe St-Charles. Les intervenants du milieu, par l'expression de leurs attentes dans le cadre d'une réflexion en amont du processus de consultation publique, ont contribué à guider le développement de ce projet afin qu'il soit plus adapté aux besoins de la collectivité.

Outre les éléments de consensus qu'avaient déjà permis d'identifier la réflexion amorcée à l'émergence du projet, la première phase de consultation, qui s'est déroulée à l'hiver 2009, a permis de mettre de l'avant un certain nombre de préoccupations du milieu. C'est avec plaisir que nous avons constaté que certains de ces enjeux ont été pris en considération et ont mené à l'amélioration du projet. Ainsi, la volonté de développer un milieu socialement mixte a été confirmée. Les derniers mois ont aussi mené l'identification d'un organisme qui a proposé une alternative à la démolition d'un bâtiment dont l'appartenance au patrimoine industriel pourra être valorisée. Autour de ce bâtiment est née l'émergence d'un pôle multifonctionnel qui, selon nous, contribuera à l'animation du milieu et à la réponse aux besoins des nouveaux résidents en termes d'accès à des services de proximité. La mobilisation des acteurs a permis de focaliser l'attention des promoteurs et décideurs sur l'importance de développer un voie routière qui limitera la circulation de camions dans les secteurs résidentiels existants et à développer – pendant et après le chantier. La mise sur pied d'un comité de vigilance – qui reprend sensiblement notre proposition faite dans le mémoire déposé le 6 février dernier – démontre la volonté des acteurs de faciliter la cohabitation des vocations résidentielles, commerciales et industrielles sur le site.

Certains enjeux demeurent néanmoins, à l'issue de la première phase de consultation publique. Ce projet, s'il participe à la revitalisation des quartiers, en influence aussi l'organisation et la composition démographique. Étant donné son impact durable, il importe donc d'en réfléchir consciencieusement l'aménagement et les caractéristiques. Aller au-delà des normes et développer un projet certes viable, mais avant tout adapté aux besoins et attentes des futurs résidents.

Ce mémoire, outre un bref rappel des enjeux identifiés et défendus à l'hiver 2009, se veut une occasion de faire le point sur les autres préoccupations que nous portons et nos recommandations dans le cadre de cette démarche de consultation.

Rappel des enjeux identifiés à l'hiver 2009

Mixité sociale et réponse aux besoins

Malgré la proportion de logements sociaux et communautaires dans le quartier Pointe St-Charles, un nombre important de ménages sont encore en attente d'un logement de qualité à prix abordable. Le plan d'aménagement et l'accord de développement déposés ont permis de confirmer la réalisation à venir d'un minimum de 210 unités de logements communautaires (correspondant à **25% du total des unités**) sur le site des ateliers du CN. Ce sont autant de ménages qui auront accès à un logement de qualité dans un environnement sain et sécuritaire et qui auront l'opportunité de prendre en charge leurs conditions de logement, dans une approche de démocratie, de participation et de responsabilisation individuelle et collective. Nous sommes également heureux que la **localisation** identifiée pour les projets d'habitation communautaire permette une construction dès la toute première phase du chantier.

Mixité de fonctions et défi de la cohabitation

Si le développement d'un pôle emploi sur le site est positif - d'autant plus qu'il profitera aux résidents des secteurs avoisinants – nous croyons que la triple vocation résidentielle, commerciale et industrielle du site est susceptible d'entraîner d'importantes tensions. Nous avons, à l'occasion de la première phase de consultation, proposé la création d'un comité de bon voisinage afin de **favoriser un dialogue constructif** susceptible de minimiser les frictions entre les intérêts divergents des acteurs. L'annonce de la mise sur pied d'un **comité de vigilance** est un pas dans la bonne direction et pourrait permettre de donner lieu à des ajustements intéressants. Nous sommes heureux d'avoir été invités à y siéger et invitons les instigateurs à inclure à sa composition le Regroupement Information Logement de Pointe St-Charles, la ressource dédiée au logement dans le quartier. Nous croyons en outre que ce comité doit être maintenu au-delà de la période de réalisation, mais que sa composition doit évoluer afin d'inclure des représentants des résidents, travailleurs et entrepreneurs qui vivront et travailleront sur le site et devenir une instance de dialogue et de bon voisinage.

La proximité des activités commerciales et industrielles entraîne aussi des enjeux en termes de gestion des transports. Nous invitons les acteurs à s'assurer que l'**accès par la rue Marc-Cantin**, prévu à l'accord de développement, sera complété dès que possible, **avant** toute augmentation du trafic de camions dans le secteur.

Il s'agit là de quelques enjeux identifiés lors de la phase précédente de consultation qui ont été pris en compte par les promoteurs. Nous tenons toutefois à rappeler, à la section suivante, certaines de nos préoccupations qui persistent.

Vers une plus grande adéquation aux besoins et attentes

La documentation déposée par la Ville détaille le large **éventail d'activités industrielles qui seront autorisées** sur le site. Nous appelons les décideurs publics à bien évaluer les inconvénients liés à ces activités industrielles, qu'elles soient liées à la circulation de camions, au bruit, aux vibrations, à la poussière ou aux résidus volatils, et à identifier des mesures de mitigations appropriées qui permettront une cohabitation harmonieuse. Plus largement, nous appelons les promoteurs à tout mettre en œuvre pour **maximiser la qualité de vie** des résidents tant pendant qu'après la fin du chantier, et même à aller au-delà des normes en matière de mesures d'atténuation, dans l'objectif de favoriser le sentiment de sécurité et de confort des résidents du site et des secteurs limitrophes.

Étant donné l'ampleur du projet, il nous apparaît incontournable de mettre de l'avant une approche de concertation afin de développer un milieu de vie sain et dynamique. Outre l'accès à un logement de qualité à un prix adapté à ses ressources financières, celui à des **services de proximité** permettant de combler des besoins tels que les loisirs, la garde des enfants, le transport et la culture nous apparaît essentiel à l'épanouissement des résidents et travailleurs. La réflexion doit tenir compte des services disponibles dans les secteurs avoisinants et contribuer à en améliorer globalement la desserte. Nous appelons donc les promoteurs à aller de l'avant avec le développement d'un pôle multifonctionnel au développement duquel seront associés de près les acteurs du milieu communautaire, notamment le RESO. Il nous apparaît aussi important d'adapter la **séquence de développement** afin que les citoyens aient accès aux services proposés dans les meilleurs délais. Ces interventions, où l'**économie sociale** doit selon nous avoir une place prépondérante (notamment via le développement d'un centre de la petite enfance), contribueront à l'animation du milieu et au développement d'un sentiment d'appartenance des travailleurs et résidents au secteur. Nous insistons en outre sur l'important de mettre de l'avant une **stratégie d'embauche locale**, tant pour le secteur commercial qu'industriel et sur le **maintien à long terme des emplois** créés.

La question du transport est centrale dans le positionnement de ce secteur comme un milieu où il fait bon vivre. Nous appelons les partenaires qui travailleront sur cette question à identifier des solutions qui permettront d'**optimiser la desserte de transport collectif** et à **accélérer la mise en service** des mesures retenues.

Enjeu au niveau des stationnements dans les projets d'habitation communautaire

À la lumière des expériences et projets passés, il est démontré que pour le plus grand bénéfice de tous et afin d'offrir des projets communautaires de qualité, il est grandement souhaitable d'ajuster la réglementation de zonage aux besoins et contraintes spécifiques des projets communautaires. Par exemple, nous avons fréquemment vu les **exigences réglementaires relatives au stationnement** être assouplies afin d'améliorer la qualité des projets de logements communautaires et d'en respecter les conditions de viabilité financière. Dans sa « Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels », déposée en 2005, la Ville de Montréal présente des données démontrant que les besoins de stationnement sont généralement moins importants dans les projets de logements communautaires que dans les logements privés.

L'article 18 du *Règlement autorisant l'occupation des anciens ateliers du CN* prévoit, pour les immeubles de plus de huit étages, un ratio minimum d'un stationnement pour quatre unités et 75% de ces cases offertes en stationnement intérieur. Ce règlement s'appliquerait donc au projet communautaire de l'îlot D1 à destiné aux personnes seules et aux petits ménages et impliquerait plus ou moins l'intégration de 24 cases intérieures et 8 cases extérieures. Les critères financiers des programmes de financement de l'habitation communautaire permettent rarement aux projets d'offrir des places de stationnement intérieures. Nous souhaitons que pour cet immeuble, il n'y ait pas de minimum fixé en termes de nombre de cases de stationnement, ni d'exigence quant à une proportion de cases intérieures. Notons que le problème ne se pose pas pour les bâtiments communautaires pour familles de type « plex » d'une hauteur de trois étages et demi.

Nos recommandations

Les phases successives de consultation publique et des acteurs du milieu ont permis de proposer un projet prometteur, susceptible de contribuer au développement social, économique et culturel du quartier Pointe St-Charles et de la Ville de Montréal.

La mixité de fonctions présentée, bien qu'elle nous apparaisse bénéfique sur le plan de la création d'emplois et de l'offre d'une desserte de services de proximité, s'accompagne toutefois d'un certains nombres d'enjeux liés à la gestion des interfaces :

- Préoccupés par la qualité de vie des résidents du site et des secteurs limitrophes, pendant et après le chantier, nous appelons les décideurs publics à **évaluer l'impact potentiel de l'éventail des activités industrielles autorisées** dans le règlement visé et à identifier des mesures de mitigation appropriées.
- De façon plus générale, nous invitons les promoteurs à tout mettre en œuvre pour **réduire au maximum les nuisances** liées au bruit, aux vibrations, à la poussière et à la circulation routière, tant pendant qu'après la période de chantier.
- Nous insistons en outre sur l'importance d'une **adéquation entre les besoins des résidents et travailleurs et l'offre de services** dans le pôle multifonctionnel et sur celle d'en accélérer la **séquence de développement** afin d'en offrir dès que possible l'accès aux usagers potentiels.

Dans le même ordre d'idée, nous rappelons l'importance d'**améliorer la desserte en transport collectif** afin de rassembler, dès l'arrivée des premiers nouveaux locataires du secteur, toutes les conditions nécessaires à leur bien-être.

En outre, nous tenons à **souligner l'initiative de la mise sur pied d'un comité de vigilance** afin de favoriser le dialogue entre les acteurs du milieu et optimiser la gestion des interfaces. Nous appelons en outre à **l'intégration dans ce comité du Regroupement Information Logement** et à faire en sorte de pérenniser l'existence de ce comité afin d'en faire un **comité de bon voisinage** qui rassemblera des résidents, travailleurs et entrepreneurs.

D'autre part, les éléments prévus à l'accord de développement et qui réfèrent à la Politique de développement durable de la Ville de Montréal nous apparaissent audacieux et nous renouvelons notre volonté de développer des **projets résidentiels respectueux de l'environnement** en mettant de l'avant un maximum de mesures limitant leur impact écologique. La valorisation du développement d'habitudes responsables, telles que le **recyclage** nous touche également et nous espérons qu'il sera possible d'aller plus loin, notamment en offrant des infrastructures pour le **compostage**.

Enfin nous tenons à souligner la volonté du promoteur de **valoriser le patrimoine industriel** du site, notamment par la mise en lumière des éléments architecturaux. L'alternative identifiée à la démolition de l'ancien « magasin » des ateliers, en collaboration avec la **Fonderie Darling** nous semble aussi un pas supplémentaire dans l'objectif et la perspective d'animer le milieu.

Concernant **l'enjeu relatif au stationnement**, nous souhaitons que, pour l'immeuble à huit étages de l'ilot D1, dédié au logement communautaire, il n'y ait pas de minimum fixé en termes de nombre de cases de stationnement, ni d'exigence quant à la proportion de cases intérieures.

Enfin, nous tenons à remercier à nouveau l'Office de consultation publique de Montréal de nous avoir donné l'occasion d'exprimer nos opinions et attentes par rapport à ce projet d'envergure. La démarche entreprise en amont du processus de consultation publique a permis à une multitude d'acteurs d'horizons diversifiés de se rencontrer dans un contexte de dialogue et de réflexion constructifs. Cette approche mérite selon nous d'être soulignée et mise de l'avant dans les consultations à venir pour le développement d'autres grands sites.