

Résumé des avis et recommandation du rapport de l'OCPM sur le projet de redéveloppement des anciens ateliers du CN (janvier 2010)

	Ce que dit l'Office de consultation publique de Montréal	Les positions d'Action-Gardien
Projet résidentiel		
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - Constate que les participants aux consultations sont satisfaits de l'aménagement proposé pour la partie résidentielle. - Considère <u>convenable</u> le taux de 25 % de logements sociaux proposé par le promoteur, puisqu'il s'agit presque du double de ce qui est suggéré par la Stratégie d'inclusion de la Ville. (p 28). - Encourage le promoteur à construire un maximum de logements abordables, et de s'en approcher le plus possible pour les autres logements (p29). - Pas d'avis ni de recommandations sur les hauteurs ni sur la concentration des logements sociaux (versus la répartition homogène). 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir le maximum d'unités de logements sociaux (objectif : 40 %). - Assurer l'absence de logement haut de gamme et prévoir du logement locatif privé. - Intégrer et répartir dans l'espace les types d'habitation et assurer une harmonie architecturale. - Assurer une place substantielle aux familles ainsi qu'une variété dans les types d'habitation.
Espaces verts et verdissement	<ul style="list-style-type: none"> - Considère appropriée la proportion d'espace verts et parcs proposée par le promoteur (correspond à 23 % de la surface résidentielle) (p30). - Suggère d'analyser la faisabilité d'aménager des toits accessibles aux résidents pour pratiquer le jardinage dans les bacs (p31). - Recommande aux promoteurs d'étudier la possibilité d'ajouter des bandes d'arbres sur la zone tampon pour réduire les nuisances (p 32). 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmenter le ratio d'espaces vert, étendre la contribution pour fin de parc aux 3 portions du projet. - Protéger les espaces verts par des zonages adéquats.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Recommande de ne pas avoir de minimum obligatoire de places de stationnement intérieur pour la tour de logements sociaux et coopératifs (réduction du nombre de stationnement), et de ne pas ajouter de cases de stationnement extérieur pour compenser (p33). 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminuer le ratio de stationnements pour tout le site. - Renforcer et développer la desserte en transport en commun pour desservir le quartier existant et la nouvelle zone résidentielle qui sera créée.
Services et commerces de proximité et Bâtiment 7	<ul style="list-style-type: none"> - Aucun avis ni recommandations sur les services, commerces, équipements de proximité. - Constate que les participants sont heureux que le bâtiment 7 soit conservé pour des usages communautaires et ateliers, mais aucune recommandation à ce sujet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place des mesures incitatives et contraignantes pour la revitalisation de la rue Wellington et pour assurer la mise en place de services et commerces de proximité sur le nouveau site, sans concurrencer la rue Wellington. - Obtenir des garanties à long terme pour le bâtiment 7 (Clause d'abstention de vente pendant la durée du bail de 5 ans, cession du bâtiment au terme du bail, à des conditions permettant la réalisation du projet ...)

	Ce que dit l'Office de consultation publique de Montréal	Les positions d'Action-Gardien
Transport et voies de camionnage	<ul style="list-style-type: none"> - Constate que l'enjeu du trafic, surtout des camions, et de la sauvegarde du parc est probablement l'enjeu le plus crucial (39). - Questionne la méthodologie employée pour les études de circulation et constate que malgré les efforts déployés par le promoteur et ses consultants pour faire le point sur le trafic, il y a encore beaucoup d'inconnues (p37). - Est d'avis : <ul style="list-style-type: none"> - <u>que la mise en place d'une voie d'accès sur le site via la rue Marc-Cantin doit être réalisée en priorité</u> (p40) - qu'il faut une deuxième entrée sur le site dans le voisinage de l'entrée actuelle rue Le Ber (p40) - que <u>le parc de la Congrégation pourrait être sauvegardé</u> (p41) ; suggère d'étudier une nouvelle option rue de la Congrégation qui permettrait de maintenir et d'agrandir le parc de la Congrégation - Recommande à l'arrondissement et au promoteur d'inscrire le suivi des informations sur le trafic de camions (nombre, gabarit, voie d'entrée, horaire) dans les tâches du comité de vigilance. - Invite la STM à réviser son plan de desserte d'autobus dans le quartier dès le début de la mise en service du secteur domiciliaire. - Recommande à l'Arrondissement de procéder à l'élaboration d'un plan local de déplacement et à la Ville de porter une grande attention au désenclavement du quartier. 	<p>Élaborer une vision d'ensemble intégrée du transport et du désenclavement du quartier, développer un plan de transport local</p> <p>L'accès par Marc-Cantin est un préalable à tout développement sur le site. Nous proposons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De réaliser dès maintenant un accès avec passage à niveau via Marc-Cantin pour les camions, et d'en faire l'accès principal. - D'ici la réalisation de Marc-Cantin, d'utiliser de façon temporaire les deux accès possibles, via Sébastopol et Le-Ber. - De garder l'accès Sébastopol dans son état actuel, et de maintenir tel quel le Parc de la Congrégation. - D'interdire aux camions les sorties existantes dans le quartier résidentiel (Leber et Sébastopol), une fois que l'accès par Marc-Cantin sera réalisé, sauf en cas d'urgence. - D'unir tous les efforts pour réaliser dans les meilleurs délais une entrée plus permanente via Marc-Cantin, telle qu'un viaduc.
Décontamination	<p>Est d'avis que les mesures sont efficaces à court terme, mais pas à long terme et que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la pose d'une membrane entre le sol contaminé et le sol propre devrait être envisagée pour tout le territoire domiciliaire; - l'Arrondissement soit partie intégrante du suivi procédural et que la question fasse également partie des tâches du comité de vigilance prévu à l'entente; - la Ville de Montréal s'assure conjointement avec la DSP du suivi de santé des populations habitant d'anciens sites contaminés de son territoire réhabilités selon la procédure d'analyse de risque (p47). 	<ul style="list-style-type: none"> - Faire des études de faisabilité plus poussées, en lien avec la Direction de la santé publique (DSP), sur l'agriculture urbaine sur des talus contaminée.

	Ce que dit l'Office de consultation publique de Montréal	Les positions d'Action-Gardien
<p>Projet industriel</p> <p>AMT</p> <p>Partie centrale-Activités industrielles</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Constate que le maintien d'un usage industriel fait l'objet d'un consensus, mais qu'il ne s'agit pas d'une carte blanche (p47). - Comme il s'agit de la poursuite d'une activité autorisée, indique qu'il n'est pas dans son mandat faire des recommandations concernant l'usage de cette partie du site. Durant l'audience, le représentant de l'AMT a annoncé des consultations publiques lorsque le projet aura pris forme (p48). - Constate que l'éventail des usages autorisés et le peu de confiance de la population envers le promoteur entraîne une grande méfiance envers ce dernier (...) et également envers l'arrondissement vu l'absence ou la lenteur de réaction face aux agissements du promoteur (p51). - Recommande que le projet de règlement <u>interdire les usages à fort volume de camionnage</u> jusqu'à ce que l'accès au site par la rue Marc-Cantin ne soit réalisé et en opération (p52). - Recommande que ne soient autorisées que les activités <i>cour et gare de triage</i>, dans les catégories d'usage E.7.1, et E.7.2. (p52) (<i>pour enlever ateliers municipaux, assainissement des eaux, gestion des neiges usées... voir p 50</i>). - Recommande (p53) <ul style="list-style-type: none"> - l'observation scrupuleuse, par le propriétaire et par ses locataires, des exigences réglementations de l'arrondissement; - le contrôle adéquat des activités par l'arrondissement; - la prise rapide de mesures adéquates par l'arrondissement pour faire cesser ou corriger toute situation irrégulière; - Estime essentiel que le comité de vigilance ait pour mission de faire des recommandations pour assurer le respect de toute réglementation existante, et pour atténuer des nuisances non-prévues par la réglementation qui pourraient affecter la qualité de vie des citoyens. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'adhésion à la vocation ferroviaire n'est pas inconditionnelle. Les documents concernant le projet de l'AMT doivent être rendus publics, et le projet doit être connu et détaillé avant de nous prononcer. - Quelles sont les contributions de l'AMT, en compensation de son installation dans le secteur (ex :contributions pour fins de parcs, pour la réalisation d'équipements collectifs, etc.). <p>Vu l'absence de précisions des activités prévues par le groupe Mac, l'ampleur du changement de zonage demandé, les nuisances possibles, les pratiques illégales du propriétaire, nous demandons à la Ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'exiger d'avoir des projets plus précis <u>avant de modifier la réglementation</u>, et de restreindre les catégories d'usage à des activités qui n'auront aucune nuisance qui déborde du bâtiment ; - Se doter d'un plan directeur en fonction de la proximité avec le quartier habité, ainsi que d'un zonage par section (pour faire en sorte que les entreprises générant le plus de nuisance soient le plus éloignées de la zone résidentielle) ; - D'user de la réglementation existante pour forcer les promoteurs à se conformer aux usages autorisés. <p>Nous appelons à la réalisation d'un projet innovateur, significatif pour le quartier, créateur d'emplois accessibles, permettant la préservation et la mise en valeur du site patrimonial.</p>

	Ce que dit l'Office de consultation publique de Montréal	Les positions d'Action-Gardien
<p>Accord de développement et comité de vigilance</p>	<p>Recommande que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des membres d'Action-Gardien et du RIL soient invités à faire partie du comité de vigilance; - les membres du comité de vigilance, même issus d'un mouvement, siègent à titre personnel et non en tant que représentants de leur organisation; - la création du comité de vigilance devrait revenir à l'arrondissement, et les dépenses afférentes assumées par le propriétaire; - le Propriétaire devrait faire rapport au comité de vigilance pour tout domaine où il doit déployer ses meilleurs efforts dans l'Accord; - une garantie bancaire devrait être exigée pour la réalisation de logements abordables prévue dans l'Accord; - le pourcentage des garanties bancaires prévues dans l'Accord devrait être majoré; - l'arrondissement devrait faire preuve de vigilance et de fermeté dans toutes les étapes de réalisation de l'Accord. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nous demandons à la Ville un retour à la population entre la sortie du rapport de l'OCPM et l'adoption du projet par la Ville (assemblée publique de présentation du projet modifié). - Les accords de développement devront également être rendus publics au fur et à mesure de leurs modifications, et ce jusqu'à leur adoption. - Nous demandons à faire partie du comité de vigilance, en tant que représentants du milieu communautaire et porteur des propositions citoyennes pour le développement des terrains du CN.