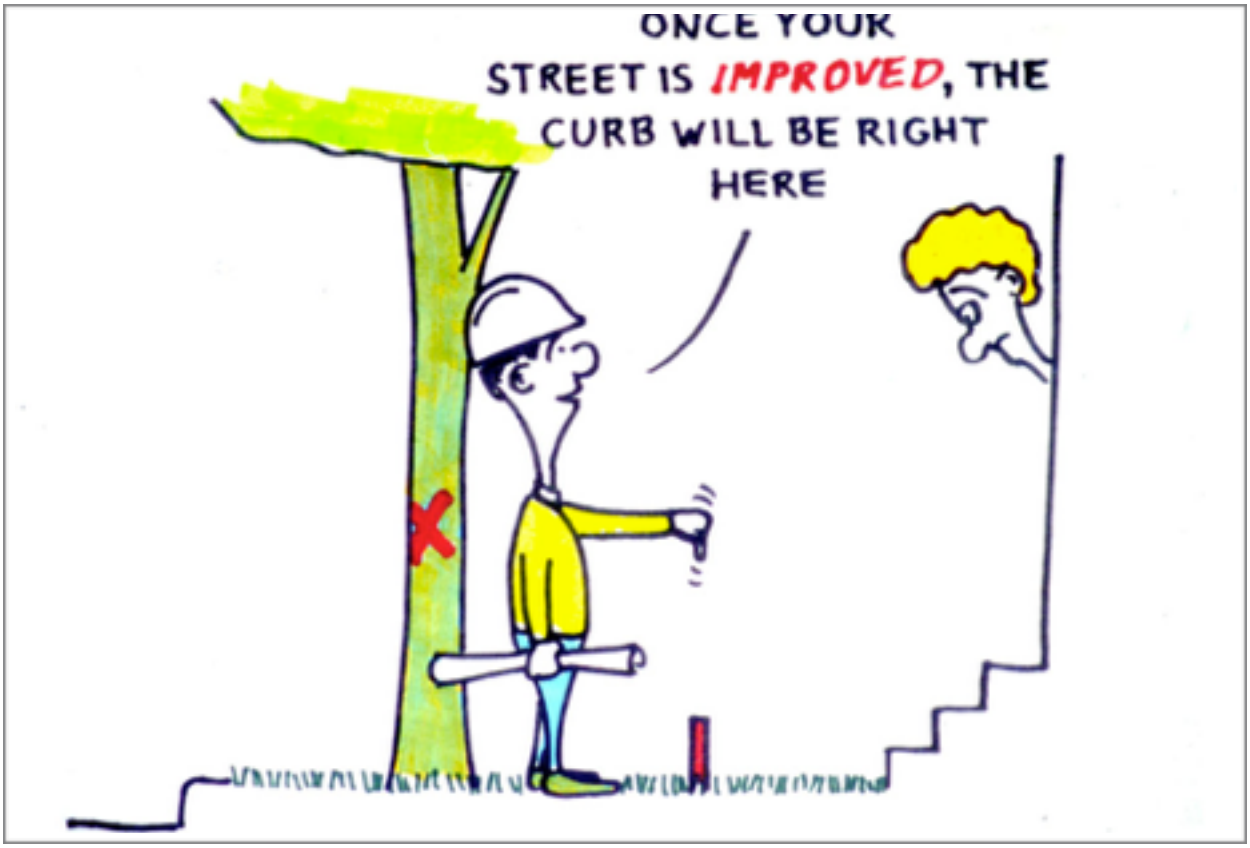
La Cité de la logistique

Une Cité avec ou sans, et pour ou contre, ses voisins?



« Quand votre rue sera améliorée, elle se terminera ici »

Patricia Clermont et François Gagnon

Février 2017

Apparemment, quelqu'un a planifié une Cité de la logistique (et quelques rues, routes et viaducs pour le camionnage) pour notre bien à nous, résident(e)s de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. L'ennui, c'est que nous n'en savions (savons) quasiment rien, que nous n'avons pas été consulté-e-s, et qu'on semble bien vouloir qu'il en soit ainsi. Ça n'est malheureusement pas la première fois, et pas très exceptionnel dans un quartier « défavorisé », mais ça surprend toujours un peu… nous sommes en 2017, pas au temps d'Émile Zola. Nous voulons toujours croire que nous avons les mêmes droits que les gens, disons, d'Outremont ou de Saint-Lambert, qui se feraient plus que probablement consulter si on voulait « améliorer » leur milieu de vie ainsi. En tout cas, leurs élu-e-s et les notables y habitant ont un capital politique suffisant pour forcer une telle consultation.

Pour entrer dans le vif du sujet: deux dossiers liés mais distincts se croisent dans le développement de la Cité de la logistique. Le premier est celui du promoteur de l'entreprise Ray-Mont Logistique, qui a acheté un terrain adjacent à de nombreux immeubles résidentiels pour y déménager et accroître ses activités de transbordement de conteneurs présentement établies dans le sud-ouest de Montréal. Son projet (dont nous ne connaissons rien) est déjà déposé à l'arrondissement, qui l'évalue présentement, bien qu'on ignore comment et à partir de quels critères. Le second est celui du développement de la zone plus large, où des développements sont anticipés mais pour l'instant toujours potentiels et susceptibles de se concrétiser dans les prochaines années voire décennies. L'enjeu principal traversant ces deux dossiers est celui de la cohabitation avec des résident-e-s hors et dans la zone.

1. Les raisons de l'indignation: des promoteurs puissants, déterminés, brutaux et insensibles. Et un arrondissement en apparence dépassé, réactif et opaque.

Dans le cas du promoteur Ray-Mont Logistique, il existe une certaine urgence. Car il est bien connu pour ses démêlés avec les résident-e-s du Sud-Ouest de Montréal et de la région de Vancouver, où il a aussi des exploitations similaires. Les bruits et poussières qu'il génère par ses activités ne l'émeuvent apparement pas tellement.

Dans un journal vancouvérois, il se défend des nuisances qu'il génère et des troubles de santé qu'il occasionne à ses voisins en expliquant qu'il respecte les règlements de la Ville où il est établi (les voisins auxquels il cause des ennuis vivent dans une municipalité adjacente).[1] Or le niveau de bruit dans le secteur adjacent au terrain qu'il a acheté en 2016, dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, dépasse déjà les normes mises de l'avant par l'OMS. En effet, l'OMS recommande un niveau de 50 dB(A) de jour et les relevés récents dans ce secteur le posent actuellement à 53 dB(A). Pour ce qui est de la nuit, la norme recommandée par l'OMS est de 40 dB(A) et de 54 dB(A). Inquiets, nous avons toutes les raisons de l'être. Qui va protéger notre santé et notre sécurité, et comment?

Dans le cas de la Cité logistique, de grands acteurs économiques se comportent comme si la zone était exclusivement industrielle et comme si le développement de la zone n'allait avoir aucun effet sur les zones adjacentes. Or il y a bien quelques centaines de logements en ce moment dans cette zone, et oui, des êtres humains qui vivent dedans. Le mot d'ordre de nos élites économiques et politiques ne pourrait être plus clair - et radical - que celui de la Chambre de commerce du Montréal Métropole qui, faisant la promotion de la Cité de la logistique, dit que : *« L'industrie s'est montrée ouverte à collaborer au bien-être des citoyens de Montréal dans la mesure où cela ne nuisait pas à leurs propres (sic) activités. »*[2] Autrement dit, ça veut dire : nous sommes prêts à faire des compromis pour préserver votre santé et votre sécurité… si ça ne nous dérange pas. Voilà une compréhension du compromis qui ressemble étrangement à celle de notre enfant qui a actuellement 4 ans. En effet, on nous dit: avalez à toute heure le transbordement de conteneurs, le camionnage et les infrastructures pour le faciliter (boulevard l'Assomption multi-voies, autoroute sur pilotis, viaduc pour aller au Port) - et le bruit, la pollution sonore et les collisions mortelles qui viennent avec. Et nous, on fera… des discussions pour vous expliquer l'importance du non-respect et même du sacrifice de votre qualité de vie, l'importance de la mondialisation, l'importance d'assumer le fait de résider dans un

---

[1]Lien consulté le 8 février 2017: http://www.richmond-news.com/news/richmond-noise-robbing-vancouverites-of-sleep-1.1196218

[2] Lien consulté le 8 février 2017: http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_MHM_FR/MEDIA/DOCUMENTS/MEMOIRE_CHAMBRE_COMMERCER_CITE_LOGISTIQUE.PDF

quartier au fort passé industriel. Le compromis sera quoi? Vous pourrez nous dire où l'on pourrait verdir, la couleur des arbres, et vous pourrez vous dire qu'on créera des emplois. Est-ce qu'on nous distribuera des bouchons pour les oreilles? En tout cas, ça, ça ne nuirait pas aux activités de ces grands acteurs.

Normalement, on s'attendrait à ce que nos autorités publiques nous rassurent, nous disent comment elles vont nous protéger, nous expliquent les critères de décisions et d'intégration, nous consultent, et nous proposent de vraies voies de concertation. Hélas. L'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve n'a rien fait depuis plusieurs années, tout en sachant que le développement de cette zone se planifiait. On ne sait rien, on ne nous implique pas… pour ne pas dire qu'on veut nous exclure du processus de délibération. Les raisons de l'indignation sont là. Elles nous semblent plus que raisonnables, plus que légitimes.

2. Que faire, maintenant?

Pour le dossier Ray-Mont, il est minuit moins une, malheureusement. Pour l'instant, l'attitude de l'arrondissement est plutôt passive : le terrain est privé, le promoteur est dans son droit de le développer, et on lui imposera certaines exigences pour mitiger les nuisances qu'il générera par ses activités. Quelles exigences? On ne le sait pas, outre qu'on va peut-être imposer des mesures de mitigation du bruit. Quelles normes de bruit, et quelles mesures de mitigation va-t-on imposer? Vont-elles diminuer la hausse des niveaux de bruit qu'on peut anticiper ou contribuer à diminuer les niveaux de bruit actuellement trop élevés? Stabiliser le niveau de bruit actuel? Va-t-on tolérer de la manutention de conteneurs et du camionnage jour et nuit?

À ce sujet, d'ailleurs, l'arrondissement doit se rappeler que si le promoteur a des droits, il a aussi des responsabilités de bon voisinage. La Cour Suprême du Canada a en effet statué, dans un dossier de nuisances environnementales occasionnées par une entreprise en sol québécois, que :

> *Malgré son caractère apparemment absolu, le droit de propriété comporte néanmoins des limites. Par exemple, l'art. 976 C.c.Q. établit une autre limite au droit de propriété*

> *lorsqu'il dispose que le propriétaire d'un fonds ne peut imposer à ses voisins de supporter des inconvénients anormaux ou excessifs. Cette limite encadre le résultat de l'acte accompli par le propriétaire plutôt que son comportement. Le droit civil québécois permet donc de reconnaître, en matière de troubles de voisinage, un régime de responsabilité sans faute fondé sur l'art. 976 C.c.Q., et ce, sans qu'il soit nécessaire de recourir à la notion d'abus de droit ou au régime général de la responsabilité civile. La reconnaissance de cette forme de responsabilité établit un juste équilibre entre les droits des propriétaires ou occupants de fonds voisins.*[3]

L'arrondissement doit en prendre acte et rappeler au promoteur ses responsabilités de bon voisinage, au-delà des normes et règlements municipaux qu'il doit respecter pour obtenir son permis. Par exemple, dans l'arrondissement, au nom du bon voisinage, on interdit les travaux de rénovation après certaines heures. Ces normes de bon voisinage, comme d'autres, doivent être rappelées et être imposées à ce promoteur, que ce soit pour le bruit de ses conteneurs ou des camions qui accéderont à ses installations. L'entreprise a une obligation de moyens, mais aussi de résultats, comme le rappelle l'arrêt de la Cour Suprême ci-haut cité, et l'arrondissement doit être proactif pour « accompagner » le promoteur dans ses obligations de résultat. En fait, le défaut d'un tel accompagnement expose probablement à la fois le promoteur et l'arrondissement à des poursuites civiles pour perte de jouissance, et perte de valeur foncière, le cas échéant, des propriétés qui seraient affectées. Une avenue que tous, résident-e-s comme promoteur et arrondissement, ont tout intérêt à éviter.

Pour ce qui est de la zone visée par la Cité de la logistique plus largement, l'arrondissement a tout intérêt à intéresser et enrôler, dans une vaste démarche publique de planification, les résident-e-s de la zone concernée comme ceux et celles des zones adjacentes. La séance d'information de janvier dernier a montré leur appétit pour une telle démarche élargie, et une pétition en réclamant une a jusqu'à présent déjà recueilli plus de 3500 sur les 5000 signatures nécessaires pour obliger l'arrondissement à en tenir une, selon le droit d'initiative obtenu en décembre dernier. Si les participant-e-s avaient l'impression que leur voix ne

---

[3] Lien consulté le 8 février 2017: https://cqde.org/nos-actions/sante-et-nuisances-environnementales/responsabilite-nuisance/

trouvait pas écho que des décisions déjà ficelées, cela atténuerait sans doute leur indignation face à un projet de développement qui se déroule en ce moment malgré, sinon contre, eux et elles. Tout dépendant des ouvertures à leurs aspirations et préoccupations (que l'on espère plus significatives que celles de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain), cela pourrait même susciter éventuellement leur adhésion… nos élu-e-s à l'arrondissement en ont-ils le courage?