

PROJET DE DÉVELOPPEMENT ET DE MISE EN VALEUR DE LA CARRIÈRE SAINT-MICHEL

Compte rendu

Rencontre 3 du comité de concertation

DATE: Mercredi, le 20 décembre 2006, 14h00 à 17h15

LIEU : 1415, rue Jarry Est, salle 425

Les partenaires du comité présents:

Mme

Nicole Moreau, Directrice du Regroupement Centre-Nord, Emploi-Québec
Majorie Villefranche, représentante de VSMS
Nathalie Blais, représentante de VSMS
Geneviève Giasson, dév. Social, DCQMDVDE
Soraya Martinez, conseillère du district de Saint-Michel, arr. de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension
Nathalie Ouimet, représentante de VSMS
Danielle De Coninck, dév. Social, arr. de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension
Diane Boulet, environnement, SITE
Élisabeth Rivest, animatrice, consultant Ville, Convercité
Marie-Hélène Gaboury, responsable Ville, Grands projets, SMVTP
Isabel Wiebe, secrétaire, consultant Ville, Convercité

M.

Jean-François Grenier, expert invité Ville, Géocom
Claude Miron, Service aux entreprises CSDM
Pierre Durocher, chargé de projet du chantier, VSMS
Yves Lévesque, directeur-général, VSMS
Christian Lalonde, directeur, Grands projets secteurs Nord et Est, SMVTP
Gilles Benoit, urbanisme, arr. de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension
Benoît Lacroix, directeur urb., arr. de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension
Jean-Jacques Bédard, chargé de communication, SCRC
Jack Territo, propriétaire, Casa Vogue
Frank Venneri, conseiller du district de François-Perrault, arr. de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension
Stéphane Rivard, directeur-adjoint, Smart Centres
Éric Thomas, directeur, Smart Centres
Denis Sirois, directeur, CDEC Centre-nord

Les partenaires du comité excusés :

Mme

Anie Samson, maire, arr. de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension
Farida Méziane, Maison des jeunes par la grand'porte
Annick Le Floch, environnement, SITE

M.

Richard Caron, conseiller, cabinet du comité exécutif
Robert E Benoit, directeur RH et opérations, Électronique Addison
Paolo Teixeira, propriétaire, Restaurant Cantinho
Patrice Allard, dév. Social, DCQMDVDE
Pierre Pronovost, courtage, SMVTP
Normand Chagnon, courtage, SMVTP

1. Introduction

Les objectifs de la troisième rencontre du comité sont la présentation du calendrier de l'étape 2 de la concertation et le suivi du projet de Smart Centres.

L'ordre du jour est présenté :

Un représentant de VSMS propose deux modifications à l'ordre du jour :

- Le retour sur l'accord de principe, à ajouter entre le point 2 et le point 3 de l'ordre du jour
- VSMS aimerait également faire part de ses orientations au comité. Ce point sera présenté lors du point 4 : *Retour sur la séance d'information publique et suivi*

Le compte rendu de la rencontre du comité de concertation du 10 mai est adopté sans modification par les partenaires présents. Dorénavant, le compte rendu sera envoyé le plus tôt possible après la rencontre du comité, idéalement dans les 2 semaines qui suivent la rencontre du comité.

Trois représentantes de VSMS sont accueillies au comité de concertation, soit mesdames Nathalie Ouimet, Majorie Villefranche et Nathalie Blais. Monsieur Claude Bricault, vice-président de VSMS, ne participera plus au comité de concertation.

2. Retour sur l'accord de principe et sur le calendrier des grandes étapes

Le calendrier prévisionnel des grandes étapes de réalisation du projet de redéveloppement et de mise en valeur de la carrière Saint-Michel est présenté. Ce calendrier inclut les commentaires du comité de concertation, notamment par l'ajout d'une étape 11 dans le calendrier : « Suivi des ententes entre le promoteur, l'arrondissement et le milieu ». Les modalités de fonctionnement de cette étape seront établies par le biais de discussions entre les parties touchées.

Le calendrier a aussi été ajusté pour refléter le délai dans l'adoption, le 28 août dernier, de l'accord de principe par le conseil municipal. Ce délai de 2 mois a décalé les travaux de Smart Centres et les rencontres du comité de concertation. Enfin, puisque l'accord de principe a été signé par les deux parties en date du 26 septembre 2006, l'étape 6, « Décision accord de développement » a été repoussée en septembre 2007¹.

Par ailleurs, il est précisé que seul le changement de zonage devra faire l'objet d'une consultation publique auprès des citoyens de l'arrondissement. Il est donc demandé qu'une consultation publique sur l'ensemble du projet soit aussi prévue par les autorités municipales. Cette demande a été bien reçue. Dans le calendrier, c'est à l'étape 7.0 intitulée « Analyse et consultation publique : modification de zonage » que pourrait avoir lieu une telle consultation, étape qui comprend les diverses possibilités de consultation qui sont à convenir. Il est à noter que le conseil municipal ou le comité exécutif pourrait mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour consulter la population à propos de l'ensemble du projet.

Le rôle du comité de concertation est de faire des recommandations au promoteur et à la Ville de Montréal en vue de bonifier le projet à l'étude. Le comité a été formé de façon à représenter les diverses parties prenantes dans ce dossier. Si VSMS souhaite présenter le projet à ses membres en cours de route pour obtenir leurs commentaires, l'organisme peut le faire, même éventuellement avec la coopération de Smart Centres.

Quelques précisions sont apportées pour faciliter la compréhension du calendrier. Ainsi, l'acronyme SITE signifie « Service des infrastructures, transport et environnement » et le nombre de jours inscrit dans le calendrier des grandes étapes correspond à des jours ouvrables.

¹ Le calendrier des grandes étapes est joint au présent compte rendu.

3. Présentation du calendrier de l'étape 2 de la concertation

Le comité de concertation est présentement à l'étape 5 du calendrier des grandes étapes du projet, intitulée: « Concertation, étape 2 : présentation de l'esquisse; développement du projet; modalités accord de développement et présentation de l'avant-projet ». Cette étape comportera quelques réunions, pour discuter des préoccupations identifiées par le comité et incluses dans l'accord de principe. Les réunions se feront au fur et à mesure que les études de Smart Centres seront réalisées. Un tableau est déposé pour illustrer la concordance entre les études qui seront présentées par Smart Centres au cours des quatre prochaines rencontres de concertation et l'ensemble des sujets énumérés dans le *Tableau des préoccupations* (joint à l'accord de principe).

4. Retour sur la séance d'information publique et suivi

Le compte rendu de la séance d'information du 1^{er} novembre est remis aux membres du comité de concertation, pour information. Le compte rendu avait déjà été remis à VSMS pour qu'il le diffuse auprès de ses membres. Les préoccupations exprimées lors de la séance d'information sont très similaires aux préoccupations des partenaires du comité. Les participants à la séance d'information ont insisté sur la question de l'emploi et de l'embauche locale tandis que le volet récréo-touristique a soulevé plusieurs questions. Il est suggéré que le milieu élabore davantage ce volet pour faire des propositions concrètes à Smart Centres.

Dans les prochains mois, VSMS s'engage à développer ses critères de redéveloppement de la carrière Saint-Michel, en particulier pour ce qui est de l'emploi et du désenclavement du quartier. VSMS effectuera de plus des études avec l'aide de partenaires du milieu et d'experts et partagera ses résultats avec le comité de concertation. L'échéancier de la démarche n'est pas précisé pour l'instant.

5. Suivi du projet de Smart Centres – étape 1 : présentation des mandats

Un tableau sommaire résumant les thèmes des études est présenté au comité de concertation. La presque totalité des préoccupations exprimées par le comité de concertation et par les personnes présentes lors de la séance d'information sont reprises dans les études, analyses et démarches du promoteur. Seule la contribution à l'amélioration et à la diversification du domaine résidentiel du quartier ne sera pas étudiée. Ceci s'explique d'une part parce qu'à la connaissance des invités présents, il n'existe au monde aucun exemple d'habitations localisées dans une carrière aussi profonde. Il est d'autre part difficile de trouver des activités compatibles avec un dépôt à neige, cette activité engendrant des nuisances importantes telles le bruit, le camionnage, la pollution, etc. C'est pour ces raisons que le zonage adopté exclut l'habitation.

Quelques précisions sont apportées suite aux questions du comité :

- Le thème Architecture comprend également l'aménagement des espaces verts.
- À propos du point 3.9 « équipements publics à intégrer au projet », l'arrondissement a entamé des discussions préliminaires avec le YMCA pour offrir à la communauté un lieu qui répond à ses besoins.
- Quant aux points 3.8. « Respect des besoins des générations futures : mise en valeur, préservation, interprétation du site » et 3.6. « Préoccupations environnementales en matière d'architecture et de gestion des immeubles et activités », les préoccupations environnementales et le respect des besoins des générations futures sont beaucoup plus qu'une simple considération technique du projet. Il s'agit plutôt d'une préoccupation à long terme et qui englobe tous les volets du projet.

Les représentants de Smart Centres présentent ensuite les mandats en cours:

Environnement, sécurité et infrastructure :

Le promoteur a commandé une série d'études et quelques résultats commencent à être disponibles tandis que d'autres informations recueillies nécessitent davantage d'analyse. Déjà les analyses des milieux humides (faune, flore, présence ou non d'espèces menacées), les forages, les analyses d'eau et les lixiviats ont débuté.

Au niveau géotechnique par exemple, les forages ont permis de réaliser qu'un des trois paliers est en partie un remblai et non du roc comme on le croyait au départ. Cette donnée soulève la possibilité de récupérer du sol sur le site pour adoucir les dénivelés et ainsi diminuer les nuisances liées à la construction ainsi que les coûts. Quant aux parois de la carrière, une analyse préliminaire a été effectuée. Smart Centres souhaite peut-être collaborer avec une association d'escalade pour identifier des sites et possiblement élaborer des activités dans la carrière. Enfin, le promoteur utilise un maximum d'outils pour rendre l'information le plus accessible possible, comme par exemple un relevé de photos panoramiques de la carrière.

Smart Centres mesure également l'impact du projet sur l'usine d'asphalte (et vice-versa) et les responsabilités respectives à prendre.

Génie et circulation :

Plusieurs études de génie seront effectuées comme par exemple pour les installations sanitaires (nécessité d'une pompe parce qu'il s'agit d'une importante dépression) et d'autres services (ex. gaz, électricité). Smart Centres souhaite réduire la consommation d'énergie à l'intérieur de son projet dans une perspective de développement durable. Plusieurs idées originales ont émanées des discussions avec le public, comme par exemple la possibilité d'utiliser les eaux de fonte des neiges pour la climatisation.

Concernant l'impact du projet sur la circulation, des comptages (nombre de voitures passantes) ont été menés dans le quadrilatère Pie IX, boulevard Industriel, Jarry et St-Michel. Les consultants analysent le réseau existant dans un premier temps et feront des simulations pour évaluer l'impact du projet sur le réseau routier. Différents accès à la carrière sont envisagés. Le transport collectif fera parti du projet, ainsi que la circulation piétonnière.

6. Embauche et formation – premières discussions

Des discussions ont été entamées entre le promoteur, madame Soraya Martinez et des représentants locaux pour voir quelle sera la stratégie à mettre en place pour favoriser l'emploi et l'employabilité dans l'arrondissement. Un sous-comité sera formé pour alimenter le travail du comité de concertation. Madame Nicole Moreau du CLE, monsieur Claude Miron de la CSDM et monsieur Denis Sirois de la CDEC Centre-Nord proposent spontanément leur candidature pour faire partie de ce sous-comité composé de Madame Martinez et de représentants de Smart Centres. VSMS y déléguera un représentant. Ces candidatures sont acceptées. Monsieur Sirois sera le porte-parole de ce sous-comité auprès du comité de concertation tandis que Smart Centres est responsable de convoquer et coordonner les rencontres.

7. Présentation du contenu standard d'une étude d'impacts économiques et d'une étude de marché pour ce type de projet

Monsieur Jean-François Grenier, de Géocom, invité par la Ville, explique la différence entre une étude de marché et une étude d'impact économique.

• ***Étude de marché***

Une étude de marché sera souvent menée par des promoteurs et des détaillants. Cette étude contient généralement une analyse du site, la délimitation de la zone d'influence (la provenance de la clientèle), ainsi que l'évolution de la population et de ses principales caractéristiques démographiques. Ces informations permettent d'estimer la demande globale. Cependant, le revenu des ventes reste inconnu.

- *Étude d'impact économique*

Une étude d'impact reprend les éléments d'une étude de marché pour pouvoir estimer l'impact du projet sur son milieu. Par exemple, il ne suffit pas de savoir qu'un projet crée quelques 1200 emplois si d'autre part il fait perdre beaucoup d'emplois dans la population. L'étude mesure également l'impact sur les commerces existants. Des sondages sont généralement effectués pour évaluer les dépenses de la population et leurs habitudes de consommation. Cela permet d'estimer les fuites commerciales. Monsieur Grenier fait remarquer que les revenus d'un nouveau centre proviennent de 2 sources : la récupération des fuites commerciales, c'est-à-dire des dépenses à l'extérieur de la zone, et l'accroissement de la population desservie. Les typologies commerciales en place et celles planifiées, influenceront également les revenus.

Monsieur Grenier répond aux questions des membres du comité de concertation :

Q : Les commerçants de la rue Jarry vont se demander ce qu'il arrivera à leur commerce. Est-ce que l'étude d'impact va répondre à cette préoccupation?

R : Oui, une telle étude doit répondre à cette question, par catégorie de commerce (ex. l'alimentation). À noter qu'un impact inférieur à 10% est considéré comme négligeable.

Q : Est-ce qu'une étude d'impact pourrait faire des recommandations pour améliorer la combinaison optimale de commerces et ainsi avoir des effets bénéfiques pour les commerçants en rehaussant l'attrait du milieu?

R : Souvent, c'est le promoteur qui décidera des commerces dans son projet. Dans le quartier, la desserte commerciale du quartier est faible, avec 50% de fuites commerciales. Ce fait crée un potentiel pour certains types de commerces.

Q : Est-ce qu'une telle étude comptabilise également l'impact sur la population?

R : Une telle étude mesure plutôt l'impact sur les commerçants.

Q : L'image de marque développée pour le projet est un aspect important si on veut que le quartier devienne une destination. L'étude inclut-elle la définition d'une image de marque?

R : Ces informations sont traitées dans l'étude de marché mais pas dans l'étude d'impact. Généralement les clientèles qui vont magasiner dans un Power Centre y effectuent tous les achats plutôt que d'aller dans d'autres magasins du quartier durant leur visite. Rien n'empêche de mesurer le niveau d'intérêt de la population pour certaines activités.

8. Stratégie de communication - suivi

Monsieur Jean-Jacques Bédard précise son mandat : il est chargé de communication à la Ville en relation avec les citoyens. Il a beaucoup travaillé dans le domaine de l'habitation et des consultations publiques. Au besoin, les partenaires pourront toujours lui demander conseil ou référer certaines questions des médias. Les actions proposées pour communiquer l'information sont² :

- *Communiqué d'intérêt local*

De l'information d'intérêt local sera diffusée dans les journaux du quartier ainsi que dans le réseau Internet des organismes liés aux activités du présent comité de concertation.

- *Site Web de la Ville de Montréal*

Une page web logé dans le portail de la Ville sera développée et tenue à jour. Il est suggéré d'y présenter le processus de concertation lié au projet et, à titre d'exemple pour expliquer le projet, d'y diffuser le compte rendu de la séance du 1^{er} novembre 2006.

² Voir également les détails dans le document « Projet de développement et de mise en valeur de la carrière Saint-Michel : Actions de communication à prévoir » distribué lors de la rencontre.

- *Fiche Sherlock*

La fiche Sherlock est une fiche d'information accessible à partir du portail Internet de la Ville de Montréal et permettant la recherche par mots clés. Ces fiches sont également utilisées par les préposés des bureaux d'Accès Montréal.

Toutes les informations diffusées seront soumises à l'approbation du comité de concertation. Un délai de 72 heures sera accordé pour valider l'information avant la diffusion de communiqués de presse.

Monsieur Bédard formulera également par écrit la position du comité sur la question des relations avec les médias afin de préciser la solidarité des membres face à certaines déclarations communes et l'autonomie des membres envers les médias.

9. Varia

VSMS demande de participer à la préparation de l'ordre du jour pour les prochaines rencontres du comité de concertation. Cette demande sera prise en considération par la Ville de Montréal.

10. Conclusion et prochaine rencontre

Quant à la prochaine rencontre planifiée, le comité de concertation demande de se rencontrer dès qu'il y aura suffisamment de matériel pour deux heures de réunion et non trois heures, de façon à permettre à tous de mieux assimiler les informations présentées. Il est donc convenu que la réunion se tiendra au plus tard en mars 2007.

La réunion se termine à 17h15.

Le calendrier tel que présenté le 20 décembre 2006 :

