

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

Je vous en prie, c'est moi qui vous remercie.

2155

LE PRÉSIDENT :

Je vous en prie. Alors vous pourrez voir avec madame Naud pour ce qui est du document. J'appelle maintenant monsieur Guy Héroux de Sobeys.

2160

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

Bonsoir.

2165

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir, Monsieur.

2170

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

Guy Héroux, je suis directeur développement immobilier pour Sobeys, Sobeys Développement, Sobeys Québec.

2175

En 2015, Sobeys Développement a fait l'acquisition du terrain commercial du Faubourg Contrecoeur avec comme objectif la réalisation d'un projet commercial répondant aux besoins des résidents.

2180

Cette acquisition s'est faite dans un contexte où le développement du volet résidentiel du quartier avançait à grand pas, le besoin de la population évoluait et se transformait. Cependant, certaines dispositions du règlement 07-017 adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal porte atteinte à la viabilité d'un projet commercial.

2185

Ainsi Sobeys Développement est tout à fait d'accord avec l'initiative de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et de la Ville de Montréal d'abroger ce règlement pour le remplacer par une réglementation harmonisée à celle du reste de l'arrondissement.

2190

Nous sommes d'avis que cela aiderait le contexte réglementaire plus flexible et mieux adapté aux besoins de la population.

Rappelons que nous avons présenté un projet commercial lors d'une soirée d'information citoyenne le 21 juin dernier. Plus de 200 personnes étaient sur place. Il semblait y avoir une bonne réceptivité et même un engouement pour le projet.

2195

Pour rafraichir la mémoire de tous, voici les grandes lignes du projet:

Il y a un plan qui est à l'écran présentement.

2200

On parle d'une dizaine de bâtiment pouvant accueillir une vingtaine d'établissements commerciaux dont une épicerie IGA Extra d'environ 4 300 mètres carrés. On parle d'environ 47 000 pieds carrés et des commerces de proximité variant entre 200 mètres et 1 000 mètres carrés.

2205

Les commerces de proximité qui pourraient être du genre une SAQ, une pharmacie, des banques, des restaurants.

2210

Des mesures de développement durable tel qu'un toit vert sur l'épicerie, un grand canapé dans le stationnement et des ouvrages de biorétention dans les stationnements ainsi que des bornes électriques, encore une fois dans le stationnement et un stationnement pour Communauto a été prévu.

2215

Un réseau de parcours piétonnier reliant tous les bâtiments aux rues avoisinantes. Des aménagements favorisant l'animation du domaine public tel que des terrasses, des placettes et un espace extérieur pouvant accueillir un kiosque de vente de produits frais.

Voici quelques éléments à considérer en vertu de la réglementation dans le contexte du projet proposé.

2220

Dans un projet commercial de cette nature, il est important que la réglementation soit suffisamment flexible pour permettre à une grande variété de commerces de s'y installer et ce en fonction de l'évolution des besoins de la population et du marché.

2225

Les paragraphes suivants démontrent que les classes d'usage et les dispositions attachées à ces dernières sont trop restrictives pour permettre la réalisation d'un projet commercial viable.

Premièrement, le plan des usages annexés au Règlement 07-017 oblige la localisation des épiceries près de la rue Sherbrooke Est dans la zone C-4-C où l'usage est permis.

2230 Les usages C-2-C seraient permis sur le reste du site. Toutefois, la superficie d'épicerie ferait en sorte que tous les autres commerces soient accessibles uniquement par la rue Contrecoeur.

2235 On voit ici la zone C-4-C qui est sur le bord de la rue Sherbrooke et le C-2-C qui est le reste du site.

Donc, ce que je mentionnais c'est que présentement l'épicerie devrait en vertu de la réglementation actuelle être dans le C-4-C donc sur le bord de la rue Shebrooke.

2240 Bon, excusez-moi, je vais retrouver mon texte.

2245 La superficie de l'épicerie ferait en sorte que tous les autres commerces soient accessibles uniquement par la rue Contrecoeur. Mais si on mettait l'épicerie sur la rue Sherbrooke, si on voit la grandeur du bâtiment, on ne pourrait pas rentrer par Sherbrooke. Cela poserait un problème en ce qui concerne l'accessibilité et la visibilité des commerces ainsi que la quiétude des résidents.

Actuellement, il est plus pertinent en ce moment de localiser le long de la rue Sherbrooke Est les commerces artériels qui généreront beaucoup de va-et-vient et qui desserviront la clientèle en transit.

2250 Deuxièmement, les restrictions de superficie de plancher imposées par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement pour les usages C-2-C et C-4-C continuent de s'appliquer malgré le Règlement 07-017.

2255 Bien que la classe d'usage C-2-C permette un bon nombre d'usages commerciaux, la superficie des établissements est limitée à 200 mètres carrés. Cela nuit considérablement à notre effort d'attirer une panoplie de différents types de commerce. Les pharmacies, les banques, les restaurants et les commerces de vente en détail ont souvent besoin d'une superficie de plancher plus grande que ce qui est permis par la réglementation actuelle.

2260 Dans le cas de la classe d'usage C-4-C qui limite les épiceries dans le fond à 4 000 mètres carrés. Les dimensions d'une épicerie desservant une population aussi grande dépasse cette limite.

2265 Les grandes épiceries ont des exigences en matière de superficie afin de rendre leurs établissements viables sans quoi la clientèle n'a pas accès à un aussi grand éventail de produits et cherchent à combler ses besoins ailleurs.

2270 Rappelons que ce secteur de l'Île de Montréal est dépourvu de marchés d'alimentation. Les établissements les plus proches étant situés à quelques kilomètres.

2275 Pour permettre au projet de répondre aux besoins de la population et ça au fil du temps, il est essentiel que la réglementation soit plus flexible sur ce point ainsi de souhaiter que la classe d'usage C-4-C soit permis sur l'ensemble du site.

2280 Troisièmement, la réglementation actuelle ne permet pas l'optimisation du potentiel de développement du terrain en raison de l'étroitesse du site, il y a peu d'options en ce qui concerne l'implantation des immeubles. Par exemple, il n'est pas permis à l'heure actuelle d'aménager des bâtiments en fond de lot. De plus, le règlement 07-017 oblige tous les commerçants à avoir une entrée sur la rue pour la clientèle. Ce qui implique en réalité l'aménagement de deux entrées par établissement ce qui est très difficile à gérer pour ce genre de commerce.

2285 En tant que développeur du projet commercial, nous devons nous assurer de la visibilité, de l'accessibilité et surtout de la viabilité de chacun des commerces tout en favorisant des déplacements sécuritaires et fluides qu'ils soient faits à pied, à vélo, en voiture ainsi que considérant les camions de livraison.

2290 C'est pourquoi nous avons dessiné un projet qui, nous croyons, répond aux besoins des commerçants et de la population locale en la matière.

Notons par exemple l'effort qui a été déployé au niveau de la voie d'accès pour les livraisons qui est localisée en périphérie du site le plus loin possible des résidences.

2295 L'intégration des normes applicables au développement du Faubourg Contrecoeur et à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement représente selon nous une occasion de veiller à ses besoins tout en permettant une plus grande flexibilité pour répondre aux besoins futurs.

2300 Le volet commercial du Faubourg Contrecoeur s'insère dans un milieu dépourvu de commerces de proximité. Le pôle commercial le plus proche est celui de la Place Versailles à plus de deux kilomètres du quartier.

2305 De plus, la densité résidentielle relativement faible et la distance importante entre les quartiers et la station de métro Honoré-Beaugrand font en sorte que les résidents du secteur ont peu d'options de transport.

Ainsi les décisions d'aménagement doivent prendre en compte les besoins bien réels de la population. Ceci est surtout vrai pour la question du ratio de stationnement qui doit prendre en compte les besoins des jeunes familles, les personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

2310 Des centaines de personnes faisant partie de ces groupes ont élu domicile au Faubourg Contrecoeur ou habitent à proximité.

Il faut prendre en compte leurs besoins en matière de mobilité et d'accessibilité considérant qu'il peut être difficile de faire des courses en tant que piéton surtout lorsqu'il s'agit de l'épicerie.

2315 Ici le ratio de stationnement exigé par le Règlement 07-017 est trop restrictif considérant la population desservie et le peu d'options de transport dans le secteur.

2320 Un ratio de stationnement plus élevé permettra de mieux desservir la population tout en évitant que la clientèle se stationne dans les rues résidentielles avoisinantes.

Ceci étant dit, une plus grande accessibilité en voiture ne doit pas venir au dépend de la sécurité, de la convivialité des déplacements à pied ou à vélo.

2325 Sobeys travaille étroitement avec l'arrondissement depuis un an et demi pour concevoir un projet commercial viable, bien intégré et sécuritaire.

Des urbanistes, des architectes, des ingénieurs civils et des ingénieurs en circulation ont tous participé à la conception de ce projet qui a été présenté à la population le 21 juillet dernier.

2330 Notamment le parcours des camions de livraison a été pensé dans un souci de quiétude du voisinage.

2335 Tous les immeubles seront reliés entre eux et aux rues avoisinantes par un réseau de parcours piétonnier.

Une piste cyclable longera la rue de Contrecoeur et des supports à vélos sont prévus dans le projet.

2340 Enfin, la conception architecturale des bâtiments et les aménagements sur le terrain favorisent l'animation des façades donnant sur les voies publiques.

Le remplacement du Règlement 07-017 par une réglementation harmonisée à l'échelle de l'arrondissement nous permettra de mettre en œuvre cette révision.

2345 En conclusion, Sobeys évidemment est soucieux d'offrir à la population du Faubourg Contrecoeur un projet de qualité. Ainsi nous sommes favorables à l'initiative d'abroger le

Règlement 07-017 pour le remplacer par des dispositions intégrées au règlement d'urbanisme de l'arrondissement.

2350

On se doit de revoir la réglementation pour s'assurer que cette dernière vise d'abord la qualité de vie des résidents. Sobey's Développement compte poursuivre son travail avec l'arrondissement et tous les intervenants pour livrer un projet commercial adapté aux besoins des résidents du Faubourg Contrecoeur.

2355

Merci.

LE PRÉSIDENT :

2360

Très bien. Merci beaucoup Monsieur Héroux. Pouvez-vous ramener l'image que vous aviez avant s'il vous plaît.

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

2365

Ça va me faire plaisir.

LE PRÉSIDENT :

2370

On va vous aider au besoin.

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

2375

Si j'ai de l'aide, ça va bien aller.

LE PRÉSIDENT :

2380

Parce que le règlement, nous autres on le connaît pas mal mais l'image c'est la première fois qu'on la voit. Voilà. Je pense qu'on le voit bien. Voilà. Merci beaucoup.

LA COMMISSAIRE :

2385

On le voit bien. C'est beau.

LE PRÉSIDENT :

2390

Évidemment, la commission prend connaissance ce soir pour la première fois de cette image-là. Donc, on aura très peu de questions parce que ça aurait pu dans un autre contexte alimenter les échanges avec les citoyens si ça avait été disponible plus tôt, et pas seulement dans le cadre d'une assemblée publique convoquée par Sobeys, mais dans le cadre des consultations de l'Office.

2395

Alors ma question c'est: qu'est-ce que ça représente l'esquisse que vous nous montrez en termes d'état d'avancement, est-ce qu'on parle là uniquement d'intention générale ou bien donc si le concept de la localisation des commerces, les circulations, sont à peu près fidèles à vos intentions précises?

2400

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

2405

C'est un portrait général, c'est assez fidèle et effectivement à nos intentions. Ce qui est certain c'est que la location étant donné que le projet n'est pas accepté encore ou la réglementation, il y a peu de commerces, en fait, il n'y a pas de commerce sur lesquels on a des ententes de signées, ne serait-ce que le IGA qui est le bâtiment A dans le fond là. Lui, c'est sûr qu'il appartient à Sobeys donc c'est facile à savoir, on comprend qu'il va être là. Mais c'est un portrait général qui devra être assez proche de – du final.

2410

C'est sûr que dans les autres bâtiments, dépendamment des locataires qui vont signer, il va avoir un petit peu d'adaptation à faire. Mais par exemple le IGA avec le toit vert, avec un quai de livraison fermé, on le voit à l'arrière, c'est peut-être pas évident mais il y a un quai de livraison là. Il va être fermé avec une porte.

2415

Le passage des camions qui va être le long de la carrière, tout ça c'est – ça va se faire comme ça là.

2420

Et ce qui pourrait arriver par exemple, je ne le sais pas là mais les bâtiments que ce soit ceux P-1, P-3 ou les autres, bien, pourraient changer un petit peu dépendamment des locataires qui vont être signés.

2425

LE PRÉSIDENT :

2430

Est-ce que vous bon, comme vous le savez après la consultation devant l'Office dont l'objet tient finalement en deux lignes c'est abroger le règlement existant, on en incorpore ensuite des dispositions dans le règlement d'urbanisme de l'arrondissement.

2435

Le projet de règlement de l'arrondissement qui va faire ça demeure à être rédiger donc il y a encore des étapes à venir.

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

2440

Hum, hum.

LE PRÉSIDENT :

2445

Est-ce que vous avez l'intention de demander des changements par exemple aux hauteurs permise actuellement dans le plan d'urbanisme et la réglementation?

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

2450

De mémoire, les hauteurs posent pas de problèmes parce qu'au niveau – la hauteur pose pas de problèmes. C'est tous des bâtiments d'un seul étage.

LE PRÉSIDENT :

2455

O.K. Donc, vous fonctionnez à l'intérieur des paramètres actuels?

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

2460

Oui.

LE PRÉSIDENT :

2465

Madame Casara.

LA COMMISSAIRE :

2470

C'est bien beau.

LE PRÉSIDENT :

2475

Très bien, écoutez on prend acte – on vous remercie de votre présentation. On vous remercie même d'ajouter des éléments à notre réflexion.

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

2480

O.K. Merci.

LE PRÉSIDENT :

2485

Merci, Monsieur Héroux. Et assurez-vous de déposer votre présentation, ces esquisses-là, oui. Merci.

Alors c'est ce qui met fin à la séance de ce soir, qui met fin également à l'audience sur le projet de règlement relatif au site Contrecoeur.

2490

Le travail maintenant, c'est nous qui allons continuer à le faire en tenant compte donc de l'information qu'on a recueillie mais aussi beaucoup des préoccupations que vous avez partagées avec nous dans vos mémoires et dans vos interventions de ce soir.

2495

Notre rapport sera présenté aux élus municipaux au terme de notre travail donc par la présidente de l'Office et sera rendu public dans les 15 jours suivants. Et je vous rappelle que notre Office a un rôle consultatif et que la décision continuera d'appartenir aux élus.

2500

Alors je vous remercie. Je remercie les gens qui ont soutenu nos travaux. Je remercie la sténographe, le responsable du son, le personnel de l'Office, les représentants de l'arrondissement.

Et là, j'ouvre une parenthèse pour demander si vous aviez des rectifications à exercer? Non, très bien. Merci. Désolé de vous avoir oublié au début.

2505

Merci surtout à tous les citoyens qui sont venus autant en première partie qu'en deuxième partie. Vos contributions sont essentielles au travail que nous on poursuit maintenant.