



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

PROJETS DE RÈGLEMENTS P-04-047-40 et P-07-017

**PLAN DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT
DU SITE CONTRECOEUR**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

LE 23 AOÛT 2007



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 23 août 2007

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur l'aménagement du site Contrecoeur dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (Projets de règlements P-04-047-40 et P-07-017). Plus de 600 personnes ont participé aux séances d'information thématiques qui ont permis la contribution notamment du Ministère de l'environnement du Québec, de la Direction de la santé publique, de l'Association des industriels de l'est de Montréal et de Solidarité Mercier-Est. Plusieurs services municipaux ont également été représentés. La commission a entendu une quarantaine de mémoires.

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) propose de réhabiliter le site Contrecoeur, adjacent à la carrière Lafarge, dans Montréal-Est et d'y construire 1 693 nouveaux logements dont 63 % seraient consacrés au logement social et abordable. Le plan directeur comporte également une zone commerciale et un projet de parc linéaire qui serviraient de zone tampon entre les résidences et la carrière. La commission constate que, de l'avis de la très grande majorité des participants, le projet ne tient pas suffisamment compte des nuisances associées à la proximité d'industries lourdes (vibrations, bruit, risques technologiques), des impacts de l'augmentation de la circulation et des besoins du milieu. Il mérite d'être bonifié afin d'assurer la qualité de vie des résidents du quartier et celle des nouveaux arrivants.

Au chapitre de la cohabitation entre les secteurs résidentiel et industriel, la commission est d'avis que le projet ne devrait être mis en œuvre que si une entente est conclue avec l'exploitant de la carrière Lafarge afin d'assurer que les limites de niveaux de vibrations dans le sol aux résidences avoisinantes actuellement inscrites au permis d'exploitation, s'appliquent aussi aux bâtiments qui seraient construits sur le site Contrecoeur. L'entente devrait également porter sur la diminution du bruit, en particulier la nuit.

La commission considère également qu'il faudrait, entre autres, tenir compte de la zone d'impact de la compagnie Interquisa dans la localisation des unités d'habitation, en cas d'accident majeur.

Le 23 août 2007
Monsieur Gérald Tremblay
Monsieur Frank Zampino

2

Les liens véhiculaires projetés entre le site, les quartiers résidentiels d'Anjou et de Mercier-Est suscitent beaucoup d'inquiétudes et ont été grandement critiqués. La commission constate que les impacts du projet sur la circulation locale n'ont pas été évalués. À terme, le quartier de Mercier-Est devrait compter 4000 personnes de plus, soit une augmentation de la moitié de sa population actuelle. Après analyse, la commission conclut à l'intérêt d'une grille de rues favorisant nettement l'accès au site par le boulevard Contrecoeur et permettant de limiter la circulation de transit dans le nouveau quartier ainsi que dans les quartiers résidentiels existants, entre la rue Sherbrooke et l'autoroute Métropolitaine.

Plusieurs résidents craignent que la construction de plus de 400 unités de logement social près de la rue Sherbrooke, n'entraîne un phénomène de ghettoïsation qui nuirait à la qualité de vie du voisinage. La commission appuie les objectifs de la Ville en matière de construction de logements sociaux et abordables. Elle estime que l'intégration de tels logements dans un nouveau quartier dépend largement du design et de l'architecture des bâtiments ainsi que de l'aménagement des aires libres et des espaces publics. Elle est d'avis que le projet de la SHDM devrait être bonifié pour inclure une plus grande superficie d'espaces à vocation récréative et intégrer les liens piétonniers et cyclables.

La commission considère que le plan directeur du site Contrecoeur, dans sa forme actuelle, devrait être considéré comme un projet dynamique et évolutif. Comme les travaux de viabilisation du site devraient s'échelonner sur plusieurs mois, les commissaires recommandent de ne pas adopter les projets de règlements tels que présentés et de prendre le temps de modifier le projet en concertation avec l'ensemble des parties impliquées, sans nuire au calendrier de réalisation du projet.

L'Office rendra ce rapport public le 5 septembre, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,

Louise Roy

c.c. : Monsieur André Lavallée
Membre du comité exécutif, responsable de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

TABLE DES MATIÈRES

Liste des abréviations	I
Introduction	1
1 Le projet	3
La mise en contexte.....	3
Le plan directeur.....	3
Le concept d'aménagement.....	5
2 La synthèse des interventions des participants	10
Une mobilisation active.....	10
Des attentes élevées.....	11
Les nuisances associées à la proximité de la carrière et des industries lourdes.....	11
Les sources de bruit.....	12
Les vibrations associées au dynamitage.....	13
Les risques associés aux industries lourdes.....	14
La densité de construction sur le site.....	15
La mixité dans le projet.....	16
Les besoins en équipements collectifs.....	16
Les espaces verts.....	17
La zone commerciale.....	18
La circulation véhiculaire.....	18
Le transport collectif et le transport actif.....	20
Les considérations environnementales sur le cadre bâti.....	20
Le suivi du projet.....	21
3 L'analyse de la commission	22
Le contexte.....	22
Le plan directeur de développement.....	24
Le transport, la circulation et le stationnement.....	29
La cohabitation résidentielle et industrielle.....	35
Le cadre réglementaire.....	43
Le suivi du projet.....	45
Conclusion	49
Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat	A1-1
Annexe 2 – La documentation	A2-1

Liste des abréviations

AGIIRR	Alliance pour une Gestion des Interfaces Industrielles / Résidentielles Responsable
AIEM	Association des industriels de l'Est de Montréal
BAPE	Bureau d'audiences publiques sur l'environnement
CAU	Comité d'architecture et d'urbanisme
CCU	Comité consultatif d'urbanisme
CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
CMMI	Comité mixte industriel municipal de l'Est de l'Île de Montréal
CUM	Communauté urbaine de Montréal
DAUSE	Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
ERPG	Emergency Response Planning Guidelines
GRT	Groupe de ressources techniques
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
MDDEP	Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs
OBNL	Organisme à but non lucratif
OCPM	Office de consultation publique de Montréal
PIIA	Plan d'implantation et d'intégration architecturale
PTI	Programme triennal d'immobilisations
SDM	Société de développement de Montréal
SHDM	Société d'habitation et de développement de Montréal
SITE	Service des infrastructures, transport et environnement
SMVTP	Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine
SSIM	Service de sécurité incendie de Montréal
STM	Société de transport de Montréal

Introduction

À l'automne 2004, le comité exécutif de la Ville de Montréal confiait le mandat de gestion du projet de mise en valeur des terrains du site Contrecoeur à la SHDM, en collaboration avec la SDM.

Le Plan directeur de développement du site qui en découle vise la construction de près de 1 700 unités résidentielles, dont plus de 60% seraient destinées à du logement social et abordable. Le plan prévoit aussi l'implantation d'un secteur d'emplois et de services, comprenant des commerces et des bureaux, ainsi qu'un parc linéaire le long de la limite est du site, à proximité d'une carrière en activité.

La mise en œuvre du plan directeur nécessite d'apporter des modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Ainsi, à son assemblée du 23 avril 2007, le conseil municipal adoptait deux projets de règlement, l'un modifiant le Plan d'urbanisme et l'autre autorisant l'aménagement du site Contrecoeur. Au même moment, il mandatait l'OCPM pour qu'il tienne les audiences publiques requises en vertu de l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal et de l'article 109.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'avis annonçant la consultation a été publié le 1^{er} mai 2007. La consultation publique s'est déroulée du 14 mai au 21 juin 2007. La commission a reçu 39 mémoires dont 30 ont fait l'objet de présentations verbales. Les renseignements relatifs au mandat et à la documentation déposée sont disponibles aux annexes 1 et 2 respectivement.

Ce rapport comprend trois chapitres. Le premier présente le plan directeur de développement du site et les projets de règlement visant à encadrer sa réalisation. Le second propose une synthèse des interventions des participants. Dans le troisième chapitre, la commission rend compte de son analyse et des conclusions qu'elle en tire.

1 Le projet

La mise en contexte

Le site Contrecoeur est situé à la limite est de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, dans le quartier de Mercier-Est, et borde les limites de l'arrondissement d'Anjou et de la Ville de Montréal-Est. Il est circonscrit à l'ouest et au nord par des secteurs résidentiels de faible à moyenne densité, à l'est par la carrière Lafarge et au sud par la rue Sherbrooke. La figure 1 illustre l'affectation du sol au voisinage du site.

Anciennement utilisé à des fins agricoles, le site a une superficie d'environ 38 hectares et a été presque entièrement vacant depuis les années 1950. Il a néanmoins abrité un pipeline dans sa partie ouest, entre les années 1950 et 1980, et un site de dépôt de neiges usées dans sa partie est, entre 1981 et 1997. Près de la rue Sherbrooke, un bâtiment commercial ayant servi de ferblanterie, de garage d'entretien mécanique puis de cour à ferraille a été en opération de 1965 à 1990. Enfin, la portion nord du site a été utilisée pour le dépôt de matériaux secs vers la fin des années 1970.

Il s'agit d'un site au fort potentiel de développement puisqu'il est considéré comme un des derniers grands terrains disponibles de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve et même de la Ville de Montréal. Précédemment, le site a fait l'objet de deux propositions de développement qui ne se sont pas concrétisées. La première a été élaborée dans le cadre des opérations 10 000 et 20 000 logements de la Ville de Montréal, au début des années 1980. La seconde a été conçue dans la foulée du premier Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, en 1994, où le site était désigné comme secteur devant être soumis à une planification détaillée.

C'est dans ce contexte qu'à l'automne 2004, le comité exécutif de la Ville de Montréal, alors propriétaire du terrain, a confié à la SHDM, en collaboration avec la SDM, le mandat de gérer le projet de mise en valeur des terrains du site Contrecoeur. Notons que la SHDM a fusionné avec la SDM et a changé de statut légal le 1^{er} janvier 2007.

Le plan directeur

Le Plan directeur de développement du site Contrecoeur, dont la version la plus récente a été déposée en mai 2007, est le fruit d'une volonté commune de la Ville de Montréal et de la SHDM d'accroître l'offre globale de logements sociaux et abordables sur le territoire de la municipalité. Il vise donc la réhabilitation des terrains à des fins résidentielles (doc. 3.22, p. 1).

Le plan directeur est l'aboutissement d'une série d'études sectorielles menées par la SHDM et ses consultants afin d'établir le potentiel de viabilisation du site. Elles portent sur l'évaluation environnementale du site, selon les exigences du MDDEP, la desserte en infrastructures d'égouts et d'aqueduc, la voirie et les services publics, ainsi que le transport et la circulation.

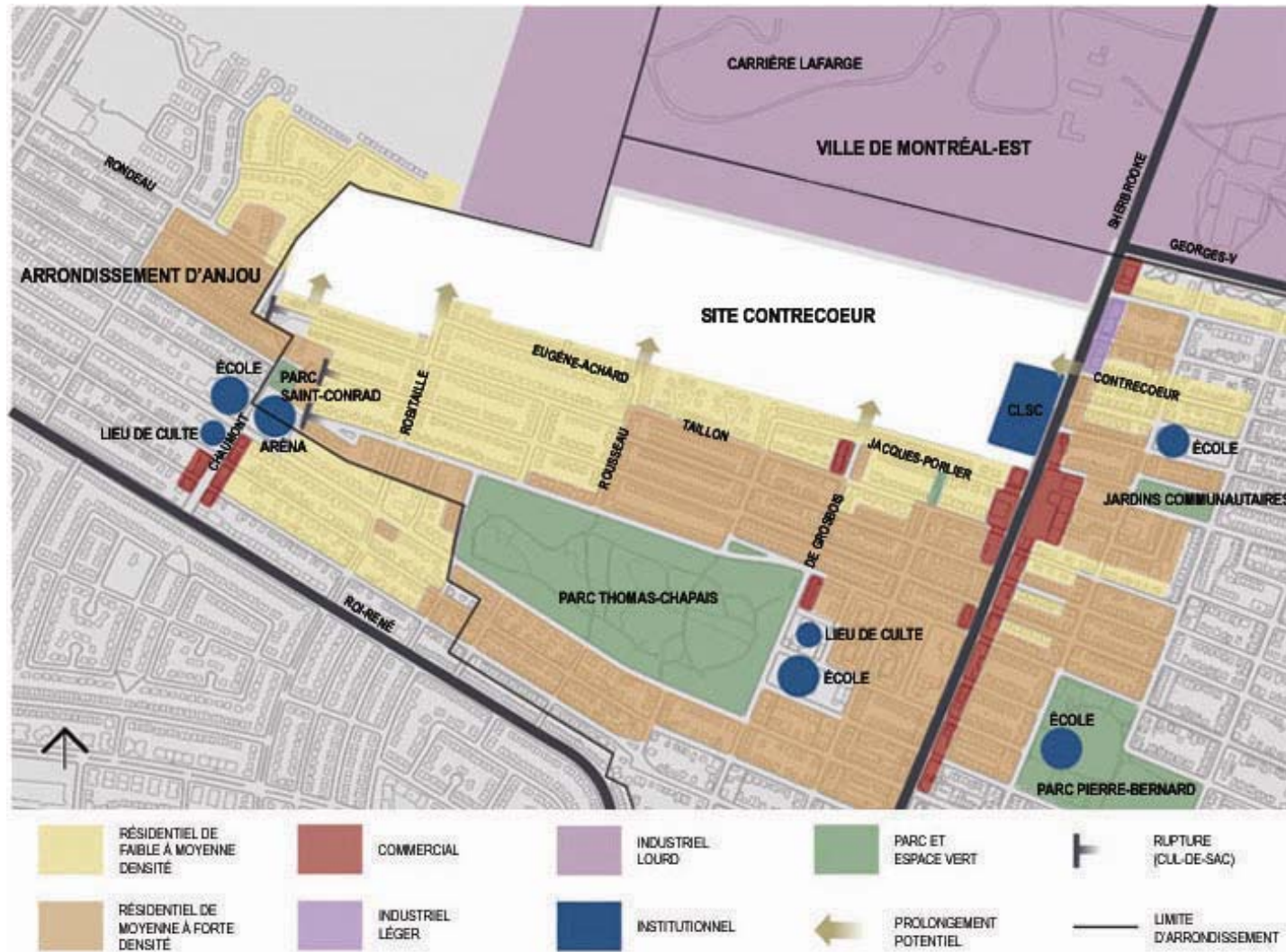


Figure 1 : Affectation du sol au voisinage du site Contrecoeur dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (adaptée de la présentation de la SHDM du 14 mai 2007, doc. 3.23, p. 5).

De même, une analyse de marché et une étude d'estimation des coûts de viabilisation du site ont été réalisées. Ces études, au nombre de 22, datent pour la plupart de 2005. La liste détaillée de celles-ci est disponible à la section 3 de l'annexe 2.

Certaines études ont toutefois été révisées afin notamment d'établir les bases d'un document d'appel d'offre lancé le 13 novembre 2006. Ce document visait la sélection d'une entreprise apte à fournir des services en construction d'immeubles et d'infrastructures, en réhabilitation de terrains et en mise en marché de projets immobiliers. Suite à l'analyse des offres soumises, la proposition de la compagnie F. Catania et Associés a été retenue. Parallèlement au lancement de l'appel d'offre, la Ville de Montréal cédait à la SHDM la propriété du site.

L'échéancier de réalisation du projet s'échelonne sur une période de huit ans. Le promoteur procéderait d'abord à la construction des logements situés en bordure des secteurs résidentiels existants, afin d'atténuer les nuisances reliées aux travaux de construction. Ensuite, la construction se poursuivrait dans le prolongement de la rue Contrecoeur et se terminerait par les zones les plus centrales du terrain (doc. 7.1, p. 56).

Les coûts associés à la viabilisation du site sont estimés à un peu plus de 49 millions de dollars. À ce montant s'ajouteraient les coûts d'aménagement du parc qui s'élèveraient à près de trois millions de dollars. À cet égard, l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a fait une demande à la Ville de Montréal pour que son PTI soit ajusté en conséquence (doc. 7.2, p. 51).

Par ailleurs, la SHDM a organisé deux séances d'information avec des représentants de groupes communautaires, des arrondissements de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et d'Anjou et de la Ville de Montréal-Est, les 9 mai et 5 décembre 2006, afin d'y présenter son plan directeur.

Un comité de travail, comprenant des représentants de la Ville de Montréal, de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, de la SHDM et du Comité d'action du site Contrecoeur, formé de citoyens, d'organismes communautaires, d'institutions et d'élus du quartier, a aussi tenu quatre rencontres entre les mois de janvier et mars 2007. De son côté, le Comité d'action a convié la population à une assemblée d'information le 18 mars 2007.

Enfin, le plan directeur a été soumis à trois reprises au CAU de la Ville de Montréal, les 9 février, 2 mars et 23 mars 2007, où un avis recommandant sa révision a été émis à chaque fois. Il a également été examiné à deux reprises au CCU de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, les 13 et 20 mars 2007.

Le concept d'aménagement

Le concept d'aménagement du site Contrecoeur proposé par la SHDM mise sur l'implantation d'un ensemble résidentiel d'importance, d'une zone d'emplois et de services et d'un espace vert.

Puisqu'il s'insérerait dans une trame urbaine discontinue, le concept d'aménagement propose une grille de rues qui vise à retisser les liens entre les quartiers limitrophes. En outre, il prévoit le prolongement des rues existantes sur le site et la création d'un nouveau lien véhiculaire entre les arrondissements de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et d'Anjou. Le réseau de circulation s'appuierait sur une rue collectrice qui se situerait dans le prolongement de la rue Contrecoeur. Elle serait conçue afin de pouvoir accueillir une des voies réservées aux autobus et deviendrait l'accès principal au site, tandis que les autres rues auraient un caractère local (doc. 3.22, p. 19).

L'ensemble résidentiel comprendrait 1 693 unités d'habitation, ce qui permettrait d'ajouter jusqu'à 4 000 nouveaux résidents dans le secteur de Mercier-Est. L'ensemble serait composé de trois zones résidentielles aux typologies distinctes illustrées à la figure 2 et dont la répartition sur le site est présentée en détail au tableau 1, soit :

- Dans les zones A, A-1, B, B-1, H et H-1, des maisons unifamiliales isolées, jumelées et en rangée de deux étages ;
- Dans les zones C et D, des logements multifamiliaux de type plex de trois à six étages et une esplanade de 3 000 mètres carrés (C-1) ;
- Dans la zone E, des résidences pour aînés de huit étages.

Tableau 1 : Distribution des logements par zone en fonction de leur typologie

Typologie résidentielle	A	A-1	B	B-1	H	H-1	C	D	E	Total	%
Unifamiliales	55	48	162	68	80	40	-	-	-	453	27
Logements multiples (plex)	-	-	-	-	-	-	544	342	-	886	52
Résidence pour aînés	-	-	-	-	-	-	-	-	354	354	21
Total	55	48	162	68	80	40	544	342	354	1693	100

Source : Adapté de la présentation de la SHDM du 14 mai 2007, doc. 3.23, p. 12.

Sur les quelque 1 700 unités résidentielles projetées, 63% seraient consacrées au logement social et abordable. Ces dernières comprendraient des condos mis en marché avec un programme de subvention pour l'accès à la propriété, des logements communautaires gérés en coopérative ou par des OBNL, ainsi que des logements sociaux subventionnés pour les aînés. Les 37% restants consisteraient en des logements privés. La répartition des types de propriété par zone est présentée en détail au tableau 2.

Tableau 2 : Distribution des logements par zone en fonction du type de propriété

Type de propriété	A	A-1	B	B-1	H	H-1	C et D	E	Total	%
Logement privé	55	48	162	68	80	40	-	177	630	37
Accès à la propriété	-	-	-	-	-	-	656	-	656	39
Logement social	-	-	-	-	-	-	230	177	407	24
Total	55	48	162	68	80	40	886	354	1693	100

Source : Adapté de la présentation de la SHDM du 14 mai 2007, doc. 3.23, p. 12.

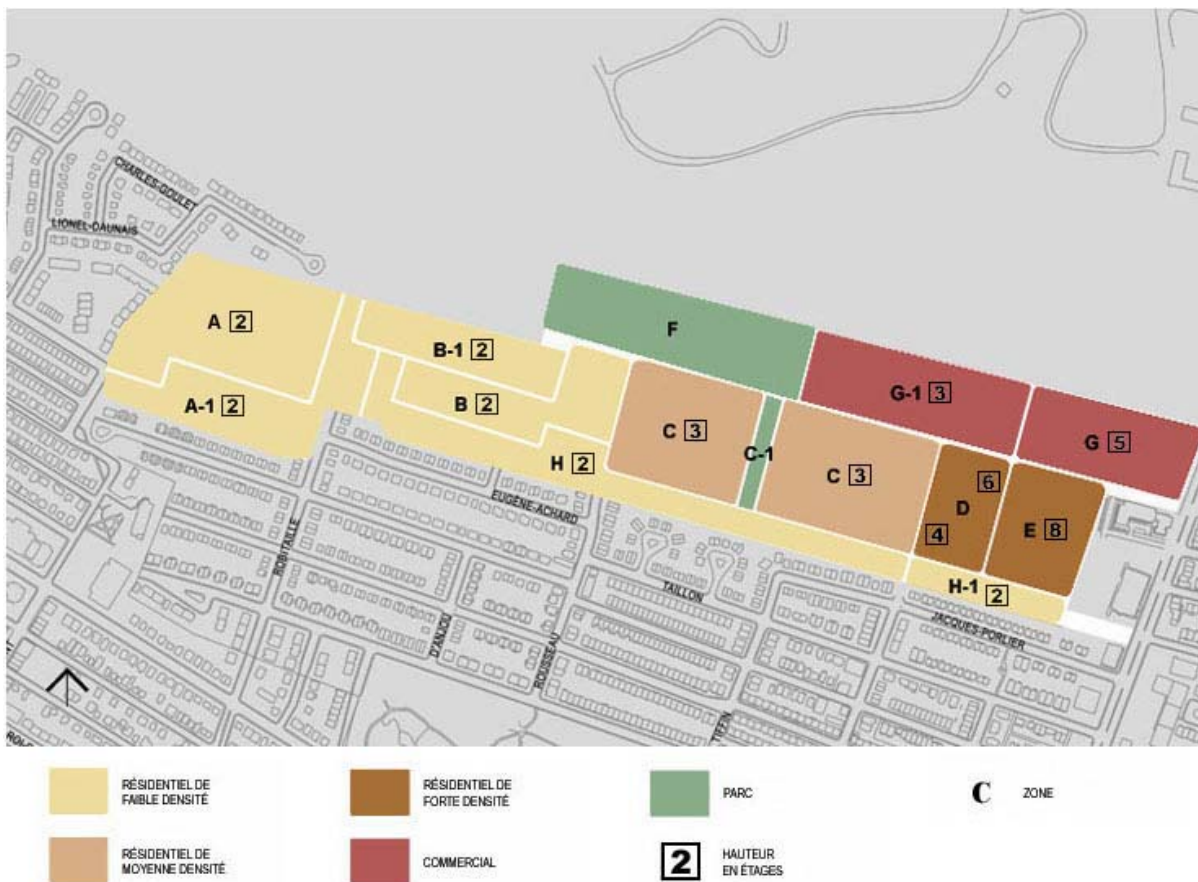


Figure 2 : Affectation des sols, densités de construction et hauteurs en étages proposées pour le site Contrecoeur (adaptée de la présentation de la SHDM du 14 mai 2007, doc. 3.23, p. 10).

La hauteur des bâtiments et les densités de construction sur le site feraient l'objet d'une augmentation graduelle du nord vers le sud, à l'exception de la bande de terrains en interface avec les résidences existantes qui conserverait une hauteur de deux étages sur toute sa longueur (zones H et H-1). Ainsi, de deux étages à proximité des secteurs résidentiels construits de Mercier-Est et de l'arrondissement d'Anjou, la hauteur des bâtiments

augmenterait à trois étages dans la portion centrale du site et à huit étages en bordure des édifices à bureaux existants en front de la rue Sherbrooke.

Le ratio de stationnement a été établi à une case par unité de logement dans les zones A, A-1, B, B-1, H et H-1. Dans les zones A et B-1, le stationnement devra être situé à l'intérieur des bâtiments. Dans les zones C et D, le ratio a été fixé respectivement à une et à 0,83 case par unité de logement et 60% des cases devront être intérieures. Dans la zone E, le ratio a été établi à 0,4 case par unité de logement et le stationnement devra être situé entièrement à l'intérieur (doc 3.25, p. 2; doc. 1.1, p. 37).

Le parc et le secteur d'emplois et de services proposés dans la partie Est du site (zones F, G et G-1) serviraient de zone tampon entre l'ensemble résidentiel et la carrière.

Le parc aurait une superficie d'environ 3,5 ha. Il accueillerait le prolongement de la piste cyclable en provenance de l'arrondissement d'Anjou, qui projette de construire un espace vert d'environ 8 hectares, en continuité avec le parc proposé sur le site Contrecoeur (doc. 8.2.5, p. 15). Un talus planté de 7,4 mètres de hauteur y serait également érigé (doc. 3.25, p. 16).

Pour ce qui est du secteur d'emplois et de services, sa superficie couvrirait un peu plus de 5,5 hectares. Les commerces qui s'y implanteraient seraient de superficie moyenne en bordure de la rue Sherbrooke et de petite superficie aux abords du boulevard Contrecoeur projeté. Ils auraient une portée locale, desservant ainsi les résidents du voisinage. Les bâtiments auraient front sur la rue et les espaces de stationnements seraient dissimulés à l'arrière (doc. 7.1, p. 7-11; 15).

Par ailleurs, la SHDM propose d'évaluer la pertinence et la possibilité financière de mettre en marché des bâtiments respectant la certification LEED dans les zones destinées au logement social et abordable (doc. 7.2, p. 69-70; doc. 7.4, p. 43).

L'encadrement réglementaire

La réalisation du Plan directeur de développement du site Contrecoeur nécessite d'apporter des modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, de même qu'au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

Le projet de règlement P-04-047-40 prévoit les ajustements requis au Plan d'urbanisme. Ces modifications ont trait principalement à l'affectation du sol et aux densités de construction sur le site.

Le projet de règlement P-07-017 contient des dérogations spécifiques à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement. Il s'applique à l'ensemble du site qu'il découpe en 14 secteurs, tel qu'illustré sur la figure 2. Il inclut des dispositions spécifiques pour chacun des secteurs, notamment en termes de hauteurs, de densités de construction, d'alignements, d'apparence des bâtiments, d'usages, d'occupation des cours et de stationnement.

De plus, les interventions liées à l'architecture et à l'implantation des bâtiments, de même qu'à l'aménagement paysager des terrains, seraient encadrées par des objectifs et des critères de PIIA inclus dans le projet de règlement. Chaque demande de permis devrait alors être évaluée par le CCU et faire l'objet d'une résolution du conseil d'arrondissement.

Le projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme a été adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

2 La synthèse des interventions des participants

Plus de 600 personnes ont participé à la consultation publique sur le projet de développement du site Contrecoeur, dont de nombreux riverains de Mercier-Est et d'Anjou. En deuxième partie d'audience, la commission a entendu une trentaine de participants. Des résidants des rues à proximité du site, des représentants de groupes et d'organismes du milieu, ainsi que le maire d'Anjou, des représentants du maire de la Ville de Montréal-Est, la députée du comté de Bourget et la commissaire scolaire de Tétéreaultville ont participé à la consultation. Ce chapitre propose une synthèse de leurs interventions.

Une mobilisation active

Au cours du mois de janvier 2007, la firme F. Catania et Associés, retenue par la SHDM pour la mise en œuvre du projet, a procédé à l'abattage des arbres dans la portion nord du site Contrecoeur ainsi qu'à la réhabilitation d'une zone de dépôt de matériaux secs. En avril, la coupe s'est poursuivie au sud de la rue Robitaille, ne laissant qu'une lisière d'arbres et d'arbustes le long de la limite ouest du site. Ces travaux de réhabilitation des terrains ont été réalisés sans les autorisations requises de la part du ministère de l'environnement et sans égard au processus de consultation publique projeté.

Il s'en est suivi une levée de boucliers de la part des résidants, groupes et organismes du milieu, qui ont jugé cette façon d'agir inacceptable. Ils ont formulé plusieurs requêtes auprès de l'OCPM afin que la consultation soit reportée en septembre. De plus, considérant la diversité et la complexité des enjeux soulevés par l'aménagement du site, des représentants du Comité d'action du site Contrecoeur ont demandé la tenue d'ateliers thématiques (doc. 5.1 et doc. 5.2).

Afin d'assurer que la consultation permette d'apporter des réponses à l'ensemble des préoccupations soulevées, la première partie de l'audience a pris la forme de séances d'information portant sur des thématiques particulières dont celle de la cohabitation des zones résidentielle et industrielle. Outre les représentants de la SHDM, de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, l'OCPM a invité des représentants de l'AIEM, du Centre de sécurité civile de la Ville de Montréal, de la table de concertation Solidarité Mercier-Est ainsi que des porte-parole de la Direction régionale du MDDEP et de la Direction de la santé publique de Montréal, à agir à titre de personnes-ressources au cours des séances. Avant la tenue de l'audience et à la demande de Solidarité Mercier-Est, l'OCPM a aussi collaboré à quatre sessions de formation visant à expliciter le déroulement d'une consultation publique.

Un forum de discussion sur Internet¹ regroupant près d'une cinquantaine de membres a également été créé en mars à l'initiative d'un résidant de la rue Eugène-Achard, dans le but de faciliter l'accès et l'échange d'informations sur le développement du site (M. André Thibodeau, doc. 7.7, p. 26).

¹ <http://groups.google.ca/group/sitecontrecoeur>

Des attentes élevées

Le sentiment d'appartenance est très fort chez les résidants du quartier. Le site Contrecoeur offre une compensation aux nuisances engendrées par la carrière et les industries lourdes de Montréal-Est. Pour tous, il constitue un poumon vert, en plus d'agir comme une zone tampon.

À ce titre, une résidante d'Anjou demande le reboisement complet du site, afin d'assurer la protection de la faune et de la flore et d'en faire une zone de conservation. Sa position est appuyée par une centaine de pétitionnaires (M^{me} Lyne Lamarche, doc. 9.9). Dans cette perspective, une autre résidante a déposé une liste de bénévoles disposés à participer au reboisement et à l'aménagement paysager du secteur (M^{me} Sandra Sirois, doc. 7.5, p. 86). Au minimum, il a été demandé de conserver les boisés encore en place (M^{me} Isabelle Doray, doc. 7.8, en soirée, p. 18).

Dans l'ensemble, les riverains auraient préféré la conservation du territoire à l'état naturel. Toutefois, conscients qu'un développement arriverait tôt ou tard, ils semblent s'y résigner, à condition que celui-ci se fasse de façon exemplaire. Or, selon eux, l'acceptabilité sociale et environnementale n'est pas assurée avec la proposition actuelle. Tous s'accordent pour dire que le projet doit être bonifié afin de mieux correspondre aux besoins du milieu.

Les attentes sont d'autant plus grandes que les communications avec le promoteur ont été jugées difficiles et la concertation avec la communauté pour l'élaboration du plan insuffisante. Certains regrettent de surcroît l'absence de concertation avec les responsables de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve pour l'élaboration du projet, ce qui aurait permis notamment de mieux identifier les besoins en équipements. Un membre du Regroupement des citoyens du site Contrecoeur déplore, de plus, que les riverains n'aient pas été invités à participer au comité de travail mis en place par la SHDM en 2007, au même titre que les représentants des groupes communautaires (M. Marcel Henry, doc. 7.5, p. 50-51).

Selon l'arrondissement d'Anjou, le développement du site doit se faire dans un esprit de complémentarité et de respect de la qualité de vie des citoyens (M. Luis Miranda, doc. 7.6, p. 74 et doc. 8.2.5, p. 16). Faisant valoir l'importance économique de la carrière, la Ville de Montréal-Est appuie le projet en autant qu'il ne nuise pas au bon fonctionnement de l'industrie (M. Jean-Nicolas Thibodeau, doc. 7.6, p. 64-65).

Les nuisances associées à la proximité de la carrière et des industries lourdes

La carrière Lafarge et les industries lourdes, implantées à l'est du site Contrecoeur, sont source de nuisances pour les résidants de Mercier-Est et d'Anjou. La poussière, le bruit et les vibrations associées aux activités de la carrière ainsi que le bruit des torchères et les odeurs en provenance des raffineries ont des répercussions sur leur qualité de vie. La commission a reçu maints témoignages au cours de l'audience, en plus de ceux recueillis par une citoyenne qui a fait un sondage dans le voisinage (M^{me} Sandra Sirois, doc. 8.1.8, p. 3).

Avec la disparition de la végétation qui s'était implantée dans la zone non construite, les résidants ont observé une aggravation de ces nuisances. Si le projet se réalise, ils redoutent qu'elles s'amplifient. Ils mettent en garde la Ville contre une augmentation significative des plaintes des résidants. Selon une participante, le développement du site ne doit pas se réaliser à n'importe quel prix (M^{me} Catherine Poitras-Quiniou, doc. 7.7, p. 5).

Le voisinage se préoccupe également de la santé et du bien-être des futurs résidants qui seront encore plus proches des sources de nuisances. Certains résidants déplorent qu'un projet domiciliaire soit proposé à proximité du secteur industriel de Montréal-Est sans que les impacts de la qualité de l'air sur la santé des résidants actuels et futurs aient été évalués.

De nombreux participants, incluant les élus, considèrent que l'Est de Montréal est un milieu urbain très hypothéqué au plan environnemental. Un des principaux défis du projet domiciliaire est celui de sa cohabitation avec les activités industrielles. À ce sujet, plusieurs se questionnent sur l'absence de contraintes d'aménagement lors de l'implantation d'une zone résidentielle à proximité d'une carrière existante, alors que le Règlement sur les carrières et sablières se veut beaucoup plus contraignant pour la localisation des nouvelles carrières.

Les sources de bruit

L'étude acoustique déposée par le promoteur laisse sceptiques plusieurs voisins du site car les conclusions ne correspondent pas à leur connaissance du milieu. Afin de valider cette perception, un résidant a effectué des mesures de bruit ambiant à environ 150 mètres de la frange de la carrière, à l'aide d'un sonomètre. Ces observations indiquent que les activités diurnes et nocturnes de la carrière constituent une source de bruit importante dans le paysage sonore du site (M. Yves Leblanc, doc. 7.6, p. 9-12).

Selon plusieurs, l'étude n'offre qu'un portrait partiel des nuisances sonores car elle ne tient pas suffisamment compte du bruit associé aux activités de concassage et de camionnage sur le site, ni de celui lié aux torchères des raffineries de l'Est. La méthodologie utilisée est également remise en question car les mesures de bruit ambiant ont été effectuées dans des conditions de vents jugées favorables, à l'aide d'une seule séance de mesures. Aussi, plusieurs mentionnent que les activités de la carrière se poursuivent assez fréquemment jusqu'à tard dans la nuit, ce qui n'a pas été considéré par l'étude.

Afin de mieux évaluer la situation et assurer une qualité de vie aux futurs résidants, ils demandent la réalisation d'une étude cumulative du niveau de bruit sur le site, en tenant compte de toutes les sources de bruit. Les mesures de mitigation répondant aux réalités soulevées par cette nouvelle étude devraient être évaluées et un suivi effectué.

De plus, dans l'éventualité où la carrière cesserait ses activités, quelle vocation est envisagée pour le site? Plusieurs, dont le Collectif en environnement de Mercier-Est, redoutent qu'il devienne un site potentiel d'enfouissement des déchets ou un dépôt pour les neiges usées (M^{me} Nicole Loubert, doc. 7.5, p. 16). Selon la Corporation de développement de l'Est, la

question demeure entière pour la zone qui sera éventuellement réduite de la carrière (M. Bernard Gauvreau, doc. 7.8, en après-midi, p. 2).

Les vibrations associées au dynamitage

Selon plusieurs, si le projet va de l'avant, les futurs résidants ressentiront plus fortement les vibrations associées au dynamitage puisqu'ils seront plus proches de la carrière. De l'avis du représentant de Solidarité Mercier-Est, bien que les vibrations ne causeraient pas nécessairement de dommages à la structure des habitations, elles pourraient constituer une atteinte importante à la qualité de vie et ainsi augmenter le nombre de plaintes (M. Patrick Malboeuf, doc. 7.8, en soirée, p. 49). Un participant anticipe également une dégradation de la qualité du voisinage (M. André Thibodeau, doc. 7.7, p. 37). La Ville de Montréal-Est insiste pour sa part sur l'importance de conscientiser les futurs résidants des nuisances associées à la proximité de la carrière et des industries lourdes (M. Daniel Fournier, doc. 7.6, p. 67).

Afin de préserver la quiétude des quartiers résidentiels avoisinants, le permis d'exploitation de *Lafarge Canada Inc.* émis en 1999, établit à 5 mm/s la limite maximale à respecter pour les vibrations (doc 6.4, p.6). La carrière a déplacé la zone exploitation plus au nord, afin de s'éloigner des résidences de Mercier-Est et a mis sur pied d'autres initiatives, dont la modification des techniques de sautage, afin d'améliorer les relations avec le voisinage. Aux dires de plusieurs, la situation s'est améliorée avec ces mesures d'atténuation. Toutefois, les dommages causés aux habitations et le stress généré par les détonations affectent toujours la qualité de vie des résidants.

Dans ce contexte, plusieurs déplorent que les négociations en vue d'une entente pour limiter la zone d'exploitation de la carrière aient débuté aussi tardivement. La table de concertation Solidarité Mercier-Est regrette aussi l'absence de Lafarge dans la planification du projet et durant la consultation publique (M. Patrick Malboeuf, doc. 7.8, en soirée, p. 50) Presque unanimement, ils demandent un moratoire sur toute construction tant qu'une entente n'aura pas été conclue.

Par ailleurs, certains résidants sont perplexes devant l'étude sur l'impact des vibrations qui a été présentée (doc. 3.6). Ils considèrent que le modèle utilisé pour établir l'intensité des vibrations autour de la carrière, en fonction de la localisation du front de taille, comporte une marge d'erreur importante. Avant l'implantation du projet, ils demandent une étude approfondie pour mieux évaluer la situation et, le cas échéant, revoir les limites acceptables de vibrations et les mesures d'atténuation. (M. Yves Leblanc, doc. 7.6, p. 13, 14; M. Marcel Henry, doc. 7.5, p. 45; M^{me} Danielle Tondreau-Lapointe, doc. 7.8, en soirée, p. 3 ; M^{me} Sylvie Gourdy, doc. 9.1, p. 1-2).

Certains se questionnent sur les recours pour les futurs résidants. Qui les informera des nuisances potentielles à vivre à proximité d'une carrière? Seront-ils en mesure de faire un choix éclairé sur leur milieu de vie? Le Collectif en environnement de Mercier-Est demande au promoteur de se porter garant des dommages éventuels aux nouvelles habitations (doc. 8.1.2, p. 5)

Les risques associés aux industries lourdes

La question de la sécurité interpelle grandement les citoyens. La proximité des industries lourdes de Montréal-Est, les risques d'incident et l'efficacité des mesures d'urgence suscitent inquiétudes et préoccupations.

La localisation de la résidence pour aînés à l'intérieur du rayon d'impact, en cas d'accident industriel majeur, de la compagnie Interquisa Canada inquiète particulièrement. Selon le Centre de sécurité civile, les aînés sont une clientèle qui présente un défi important lors d'une intervention en cas d'accident. Plusieurs organismes, dont Les Toits de Mercier et le Chez-nous de Mercier-Est oeuvrant dans le domaine du logement pour aînés ainsi que de nombreux résidants, appuient les conclusions du Centre de sécurité civile (M. Michel Poisson, doc. 7.6, p. 48-49). Le Centre recommande différentes mesures pour alerter et protéger la population tel que la mise en œuvre d'un plan de confinement pour tous les bâtiments. Par souci de protection de la population, le Centre propose également de relocaliser la résidence pour aînés (doc. 2.3.3).

Selon plusieurs participants, le projet devrait être l'occasion de faire avancer la réflexion et la réglementation sur la gestion des interfaces entre les zones résidentielle et industrielle. En effet, selon l'AIEM, le Centre de sécurité civile et Solidarité Mercier-Est, entre autres, il n'existe actuellement aucune réglementation qui permette de se prononcer sur l'acceptabilité du projet face aux risques technologiques. En ce sens, il y a un fort consensus quant à la nécessité d'établir des règles claires et bien définies sur l'aménagement du territoire face aux risques industriels, en concertation avec les intervenants concernés (M^{me} Lina Lachapelle, doc. 7.3, p. 56; M^{me} Valérie Gagnon, doc. 7.3, p. 96; M. Patrick Malboeuf, doc. 7.3, p. 61). Dans ces conditions et afin d'assurer la sécurité des populations, tous recommandent de ne pas construire d'habitations à l'intérieur du rayon d'impact de la compagnie Interquisa Canada tant et aussi longtemps qu'un cadre règlementaire ne vienne baliser les conditions d'implantation d'un lotissement résidentiel dans une telle zone.

L'établissement d'une zone de non construction entre les activités industrielles et résidentielles a également été suggéré par plusieurs dont le Collectif en environnement de Mercier-Est, à l'instar du projet de construction de réservoirs additionnels de la société Canterm² (M^{me} Nicole Loubert, doc. 7.5, p. 23). Pour une participante, les distances minimales à respecter entre les fonctions industrielles et résidentielles devraient être évaluées par un comité d'experts indépendants (M^{me} Sylvie Pelletier, doc.7.5, p.33). Une autre participante suggère de revoir la zone tampon proposée afin de créer une vraie barrière entre les industries lourdes et les résidants (M^{me} Lucille Michaud, doc.7.7, p.82).

Concernant la prévention, les résidants saluent les efforts qui ont été faits par les industries dans le but de sensibiliser et informer la communauté sur les mesures d'urgence. Ils considèrent toutefois que des améliorations devraient être apportées aux systèmes d'alerte et

² Projet de construction de réservoirs additionnels d'entreposage de produits liquides à Montréal-Est par Canterm terminaux canadiens inc., Rapport 227 du BAPE, mai 2006, p.85

de mobilisation de la population en cas d'incident. Les résidants présents à l'audience n'ont pas entendu l'alarme sonore déclenchée en juin 2007, lors d'une fuite de gaz survenue chez Interquisa Canada. Seuls quelques-uns ont entendu les messages à la radio. L'efficacité des mesures est jugée faible, ce qui inquiète beaucoup.

Les odeurs provenant des industries sont également source de nuisances pour certains. Selon une résidante de la rue Pierre-Bernard, elles peuvent s'avérer très inconfortables, au point d'être obligé de fermer les fenêtres (M^{me} Yvette Proulx, doc. 7.7, p. 75). Le Collectif en environnement de Mercier-Est invite l'industrie à poursuivre ses efforts en vue d'améliorer la qualité de l'air, réduire les émissions polluantes et atténuer ces nuisances (doc. 8.1.2, p. 12).

La densité de construction sur le site

Offrir des logements sociaux et abordables tout en favorisant l'accession à la propriété sont des objectifs du plan directeur auxquels souscrivent en général les organismes du milieu. L'opinion des résidants est toutefois plus partagée. Le projet vise à répondre à des besoins urgents en logement dans l'arrondissement, notamment pour les familles et les aînés. Les objectifs sont jugés bons mais la proposition d'aménagement ne satisfait pas.

Selon les résidants du voisinage, la densité du projet n'est pas acceptable et doit être réduite afin d'assurer une cohabitation saine, une meilleure intégration avec le bâti existant et ne pas risquer de dévaluer leur propriété. Plusieurs se questionnent sur les taux d'implantation plus élevés en bordure de la rue Sherbrooke que dans la partie au nord du site, adjacente à l'arrondissement d'Anjou. Ils demandent de répartir plus équitablement la densité sur le site. Une participante suggère à cet effet de concentrer une partie des édifices en hauteur le long du futur boulevard Contrecoeur (M^{me} Nancy Bastien, doc. 7.8, en soirée, p. 28).

Afin d'assurer une meilleure harmonisation à l'existant, plusieurs résidants demandent de réduire la hauteur des bâtiments dans le secteur sud du site. Les hauteurs maximales proposées varient de deux à six étages. Afin de préserver l'intimité des résidants de la rue Jacques-Porlier, une résidante demande de limiter à deux étages, sans mezzanine, les habitations dans les secteurs H et H-1 (M^{me} Denise Pâquet, doc. 7.5, p. 68).

Des participants voient pourtant des côtés positifs à la densification. Selon la Corporation de développement de l'Est, la densification proposée est adéquate car elle permet une meilleure offre de services en plus d'absorber les coûts de viabilisation des terrains (M. Bernard Gauvreau, doc. 7.8, en après-midi, p. 5). La commissaire scolaire de Tétreaultville et le député de Bourget, quant à elles, font valoir l'effet positif que la densité pourrait avoir sur le renouvellement de la population et le repeuplement des écoles du quartier qui font actuellement face à une chute importante de leur clientèle (M^{me} Catherine Harel-Bourdon, doc. 9.7, p. 1-2; M^{me} Diane Lemieux, doc. 7.5, p. 2, 13).

La mixité dans le projet

L'inclusion de logements sociaux sur le site, si elle est plutôt bien accueillie, suscite néanmoins de grandes inquiétudes chez les résidants. En effet, l'implantation d'un ratio élevé de logements sociaux au sud entraîne un certain malaise auprès des résidants de Mercier-Est qui craignent une dénaturation de leur quartier et une modification de son équilibre.

Ils redoutent l'apparition d'un « effet ghetto » qui entraînerait une hausse de la criminalité et d'autres problèmes sociaux ainsi qu'une dévaluation de leurs propriétés. Tous souhaitent une répartition plus uniforme des logements sociaux et communautaires sur l'ensemble du site pour favoriser une plus grande mixité.

Selon la Corporation de développement de l'Est, une attention particulière doit être portée à la qualité des aménagements extérieurs et à la disponibilité des espaces publics et semi privés, afin d'offrir des espaces de jeux ou de détente à l'extérieur et à proximité immédiate des résidences (M. Bernard Gauvreau, doc. 7.8, en après-midi, p. 5). Dans le même sens, le GRT Bâtir son quartier préconise l'implantation des logements pour les familles avec enfants dans le bloc C, car la densité permettrait d'avoir plus d'espaces de jeux (M. Marc-André Savage, doc. 7.7, p. 50-51).

En plus de partager ces préoccupations sur la mixité, les organismes qui oeuvrent dans le domaine du logement insistent sur l'importance de réaliser l'objectif des 24% de logements sociaux et communautaires. Les organismes Infologis de l'est de l'île de Montréal et La Maison des Familles de Mercier-Est, appuyés par les élus, mettent l'accent sur la construction de logements de trois chambres à coucher et plus, afin de favoriser la venue de familles avec plusieurs enfants (doc. 9.3, p. 1-2; doc. 9.6, p. 2).

Les besoins en équipements collectifs

Pour l'ensemble, le quartier est déficient en terme d'équipements sportifs et communautaires. De ce fait, plusieurs déplorent qu'ils soient totalement absents de la proposition. Selon la députée de Bourget et la commissaire scolaire de Tétreaultville, le projet doit être l'occasion de bonifier l'offre en équipements collectifs par de nouveaux aménagements ou en améliorant la complémentarité avec d'autres (M^{me} Diane Lemieux, doc. 7.5, p. 10-11; M^{me} Catherine Harel-Bourdon, doc. 9.7, p. 3).

L'envergure du projet laisse planer le doute sur la capacité des installations existantes à supporter la venue des nouveaux résidants. Plusieurs s'en soucient et font valoir l'importance d'offrir des services aux jeunes afin de lutter contre la délinquance et briser l'isolement des aînés. Le site doit être un investissement pour l'est de Montréal. Plusieurs, dont le Regroupement des citoyens du site Contrecoeur, suggèrent d'augmenter la superficie de la bande verte afin d'implanter, entre autres, un centre communautaire multisports (M. Marcel Henry, doc. 7.5, p. 42-43).

De façon générale, on demande que les besoins et ajouts au niveau des infrastructures sportives et récréatives soient intégrés au projet afin d'offrir un minimum de services aux jeunes et moins jeunes. Selon le GRT Bâtir son quartier, ces installations pourraient prendre la forme de points de services répartis sur l'ensemble du site (M. Jean-François Gilker, doc. 7.7, p. 64). À cet effet, un résidant du quartier souligne qu'advenant qu'aucun équipement pour les familles ne soit prévu sur le site, celles-ci seraient contraintes d'utiliser leur automobile pour se rendre aux installations les plus proches, ce qui n'est pas souhaitable (M. Pierre Drouin, doc. 7.6, p. 94).

Par ailleurs, avec la venue de près de 4 000 nouveaux résidants, un citoyen et la Corporation de développement de l'Est soulèvent la question de la capacité d'accueil des services de proximité, tel que les services sociaux et communautaires, compte tenu de l'augmentation de la population dans le quartier (M. Guy Sauvé, doc. 7.8, en soirée, p. 39; M. Bernard Gauvreau, doc. 7.8, en après-midi, p. 12).

Les espaces verts

Une grande majorité de participants s'entendent pour dire que la superficie consacrée aux espaces verts sur le site est trop modeste. Ils croient que la Ville devrait surpasser ses objectifs en matière d'espaces verts comme elle le fait pour le logement social, au lieu de se contenter du minimum requis.

Solidarité Mercier-Est souhaite que le parc linéaire soit prolongé jusqu'à la rue Sherbrooke, tel que prévu dans une proposition antérieure (M. Patrick Malboeuf, doc.7.8, en soirée, p. 55). Le Regroupement des citoyens du site Contrecoeur propose aussi de prolonger le parc jusqu'à la rue De Grosbois, afin de permettre l'aménagement de terrains multisports par exemple, qui font défaut dans le quartier (M. Marcel Henry, doc. 7.5, p. 42). Un participant suggère, pour sa part, d'inclure au projet de règlement le parc projeté dans l'arrondissement d'Anjou (M. Yves Leblanc, doc. 7.6, p. 5-6).

Selon un participant, la localisation du parc linéaire dans la partie nord-est du site pose des problèmes en termes d'accessibilité pour les jeunes familles et les aînés parce qu'il serait trop loin des résidences (M. Réal Bergeron, doc. 7.7, p. 21). Plusieurs font valoir un point de vue similaire, et une participante recommande d'implanter sur l'ensemble du site des aires de jeux pour les jeunes enfants afin de répondre aux besoins des familles, favoriser les lieux de rencontre et prévenir la délinquance (M^{me} Françoise Picard, doc. 8.2.2, p. 2). Une autre participante propose quant à elle d'aménager une promenade verte nord-sud qui permettrait aux aînés et aux familles de se rendre de façon plus sécuritaire au parc (M^{me} Isabelle Doray, doc. 8.4.4, p. 14).

La localisation du parc pose aussi problème en termes de sécurité. Pour un participant, son isolement et son enclavement, adossé à la carrière, pourraient en faire un lieu propice au développement de problèmes de délinquance (M. Yoland Bergeron, doc. 8.2.6, p. 3). Afin d'en faire un endroit plus sûr, un participant propose en premier lieu de sécuriser les accès de la carrière (M. Yves Leblanc, doc. 7.6, p. 14).

La zone commerciale

Plusieurs citoyens se questionnent sur la pertinence d'une zone commerciale d'une superficie aussi importante alors que, selon eux, les commerces de voisinage de Mercier-Est et d'Anjou vivent déjà des difficultés. Ils déplorent que l'étude de marché commercial réalisée par la SHDM n'ait pas été rendue publique.

Bien que favorable à une certaine concentration de l'offre commerciale, la Corporation de développement de l'Est se préoccupe de l'impact de la zone projetée sur les commerces déjà existants. L'organisme invite les responsables à travailler en concertation avec les acteurs socio-économiques et l'arrondissement afin de s'assurer que la nouvelle offre commerciale ne nuise pas aux efforts de consolidation et de développement des secteurs existants (M. Bernard Gauvreau, doc. 7.8, en après-midi, p. 4, 14).

Pour le Collectif en environnement de Mercier-Est et des citoyens, l'offre commerciale devrait être répartie sur l'ensemble du site sous forme de commerces de rue facilement accessibles (M^{me} Nicole Loubert, doc. 7.5, p. 17). La superficie commerciale pourrait ainsi être réduite pour prolonger le parc ou aménager des infrastructures sportives. Pour un participant, le linéaire commercial de la rue De Grosbois pourrait également être prolongé sur le site afin de consolider l'offre existante (M. Guy Villemure, doc. 9.4, p. 7).

La circulation véhiculaire

Avec la trame de rue proposée, le voisinage redoute une augmentation de la circulation de transit sur les rues résidentielles qui perdraient alors leur caractère local. Les résidents veulent avoir l'assurance que leur quiétude sera préservée et la sécurité de leurs enfants assurée.

Selon eux, l'étude présentée est incomplète, n'apportant que peu de réponses à leurs préoccupations, notamment sur les effets du lien nord-sud dans le quartier. Plusieurs demandent des analyses complémentaires afin notamment d'évaluer l'impact du projet sur la circulation dans les rues résidentielles et les mesures d'apaisement à envisager.

Puisque l'ouverture de la rue Eugène-Achard sur l'avenue Rondeau dans l'arrondissement d'Anjou créerait un lien direct dans l'axe nord-sud, entre la rue Sherbrooke et l'autoroute Métropolitaine, plusieurs résidents craignent l'arrivée d'un important achalandage sur la rue Eugène-Achard, à l'image de la situation qui est observée sur la rue Des Ormeaux (M. Réal Bergeron, doc. 7.7, p. 16). Un citoyen qui a fait des comptages estime qu'il y aurait une augmentation significative de la circulation sur cette rue aux heures de pointe (M. André Thibodeau, doc. 7.7, p. 26, 31).

De plus, les citoyens appréhendent une augmentation du trafic sur les rues avoisinantes, dans l'axe est-ouest. Entre autres, l'ouverture de la rue d'Anjou entre la rue Eugène-Achard et le nouveau développement risque d'induire un flot significatif de véhicules en provenance et en direction de ce dernier. Le prolongement de la rue Eugène-Achard fait aussi craindre une hausse de la congestion sur l'axe Robitaille/Yves-Prévost. Selon un résident de la

rue Robitaille, de tels problèmes sont déjà vécus sur cette artère qui comprend un terre-plein central ainsi qu'une piste cyclable (M. Guy Sauvé, doc.7.8, en soirée, p.39). Avec l'accroissement du nombre de véhicules en lien avec le projet, on se questionne sur la capacité d'absorption du boulevard Yves-Prévost.

Plusieurs citoyens s'opposent donc à l'ouverture de la rue Eugène-Achard. Dans le but de contenir la circulation à l'intérieur du développement, différentes alternatives ont été proposées. Deux de ces alternatives, formulées par un résident de la rue Eugène-Achard, ont été validées par plus de cent citoyens au moyen d'une pétition. La première ne prévoit aucun lien avec Anjou, alors que l'autre conserve ce lien accessible par l'intérieur du nouveau développement, en fermant la rue d'Anjou pour en faire un parc ou des habitations (M. Denis Jean, doc. 8.1.5, p. 3; M^{me} Chantha Seang, doc. 8.4. 7, p. 3).

Afin de limiter la circulation de transit dans les secteurs résidentiels d'Anjou, le maire de l'arrondissement présente une alternative visant à orienter la circulation véhiculaire de la zone de haute densité du secteur sud vers la rue Sherbrooke. De manière à limiter le débordement des véhicules à l'extérieur du site, l'arrondissement et quelques citoyens suggèrent d'ouvrir un deuxième accès à la rue Sherbrooke (M. Luis Miranda et M. Robert Généreux, doc. 7.6, p. 76-78).

Un autre participant souligne que la grille de rues proposée pour le site Contrecoeur est établie en rupture avec la trame urbaine existante dans l'axe nord-sud. Elle crée une ségrégation des espaces, car les rues sont brisées à certains endroits. Il suggère donc que les liens véhiculaires sur le site soient décloisonnés afin d'être similaires à ceux du quartier d'origine, ce qui permettrait une meilleure fluidité de la circulation automobile (M. Guy Villemure, doc. 9.4, p. 5). Le GRT Bâtir son quartier est satisfait de la trame de rues car elle permettrait, selon eux, une certaine perméabilité du site, élément important pour l'intégration dans le milieu et la sécurité des résidents (M. Jean-François Gilker, doc. 7.7, p. 63).

Plusieurs résidents des rues Jacques-Porlier et Pierre-Bernard témoignent d'un achalandage important sur leurs rues depuis l'implantation de nouveaux commerces sur la rue Sherbrooke. Ils sont plutôt en faveur de l'ouverture de la rue Eugène-Achard vers le nord. Selon une résidente, cela permettrait de désengorger les rues en redistribuant mieux le flux véhiculaire (M^{me} Yvette Proulx, doc. 7.7, p. 73).

Afin de réduire la vitesse des automobiles, des mesures de mitigation devraient être incluses au projet selon la Corporation de développement de l'Est (M. Bernard Gauvreau, doc. 7.8, en après-midi, p. 17).

Concernant le stationnement, certains demandent de revoir la largeur des rues à la hausse. Ils souhaitent qu'il y ait assez d'espaces de stationnement sur rue pour accommoder les futurs résidents à même le projet et ce, afin que ceux-ci ne viennent pas occuper les espaces situés sur les rues avoisinantes (M. Denis Jean, doc. 7.5, p. 61).

En ce qui concerne le boulevard Bourget-Forget, les élus de l'arrondissement d'Anjou et de la Ville de Montréal-Est souhaitent que son tracé soit confirmé le plus rapidement possible. Ils font valoir l'importance de localiser le boulevard à l'est de la carrière, de manière à éviter que la circulation de véhicules lourds nuise à la qualité de vie des futurs résidents (M. Luis Miranda, doc. 7.6, p. 75; M. Jean-Nicolas Thibodeau, doc. 7.6, p. 67).

Le transport collectif et le transport actif

Pour certains, la contribution du transport collectif dans le projet est difficile à mesurer car l'information fournie n'est pas suffisante. Afin de réduire l'utilisation de l'automobile, le GRT Bâtir son quartier et le Collectif en environnement de Mercier-Est, entre autres, jugent important de prévoir un circuit de transport en commun sur le site. Dans la même veine, l'organisme Infologis de l'est de l'île de Montréal demande de conserver le projet de stationnement Communauto prévu dans la zone commerciale (doc. 8.3.3, p.9; doc. 8.1.2, p.7; doc. 9.3, p. 4).

Concernant la proposition d'un corridor de transport collectif avec voies réservées pour autobus, entre la rue Contrecoeur projetée et l'autoroute Métropolitaine, le maire de l'arrondissement d'Anjou qui projette d'aménager un parc à cet endroit s'y oppose (M. Luis Miranda, doc. 7.6, p. 80-81).

Afin d'améliorer la santé de la population, le Centre de santé et de services sociaux de la Pointe-de-l'Île juge important de favoriser les alternatives au transport traditionnel et appuie toutes les actions allant dans ce sens (doc. 9.8, p. 3).

Les participants demandent qu'un effort soit fait pour favoriser les déplacements sécuritaires à pied et à vélo sur le site ainsi que vers les points d'intérêt du quartier. De manière générale, ils demandent le raccordement de la piste cyclable projetée avec celle de l'arrondissement d'Anjou, au nord, avec le parc Thomas-Chapais, à l'ouest, de même qu'avec la rue Sherbrooke et la promenade Bellerive, au sud. À cet effet, un participant propose la création d'une zone verte est-ouest, soit un corridor piéton et cyclable entre le quartier Mercier-Est et le site Contrecoeur (M. Guy Villemure, doc. 9.4, p. 6).

Les considérations environnementales sur le cadre bâti

Selon la Chambre de commerce et d'industrie de l'Est de Montréal, le projet constitue un exemple éloquent de l'impact positif que peuvent générer la réhabilitation et la valorisation de terrains contaminés (M^{me} Francine Labelle, doc. 7.8, en soirée, p. 45).

Pour plusieurs, l'ampleur du projet justifierait une place accrue aux principes de développement durable. Selon le Collectif en environnement de Mercier-Est et la Corporation de développement de l'Est, le projet est une opportunité unique pour Montréal de se positionner comme leader en matière de développement durable. On demande la réalisation d'une étude des diverses options environnementales applicables au projet afin d'en faire un atout commercial et un investissement responsable plutôt que de le voir comme une dépense supplémentaire (M^{me} Nicole Loubert, doc. 7.5, p. 17; M. Bernard Gauvreau, doc. 7.8, p. 4).

Le suivi du projet

Suite à la coupe d'arbres intempestive survenue avant la consultation, les résidants et les organismes du milieu se montrent exigeants quant à la suite du processus de planification du secteur. Un participant demande une enquête publique suite à cet événement (M. Bernard Charron, doc. 9.5, p. 1).

Tous souhaitent être plus informés et ce, de façon plus transparente. Considérant que le projet n'est pas final, ils sont nombreux à souhaiter qu'il soit revu afin de mieux correspondre aux besoins du milieu. La table de concertation Solidarité Mercier-Est croit que d'autres étapes de planification doivent être menées en concertation avec les citoyens, les groupes et les institutions de la région (doc. 8.4.9, p. 7). Une participante suggère pour sa part qu'un nouveau projet de développement fasse l'objet d'une consultation publique (M^{me} Véronique Pivetta, doc. 9.2, p. 7).

La mise en place d'un comité de suivi ou d'une table de concertation figure parmi les avenues les plus souvent citées. Ce comité pourrait, selon certains, devenir un comité de liaison durant la période de développement du site afin de faciliter les communications entre les résidants, le promoteur, l'entrepreneur et l'arrondissement, dans le but notamment de minimiser les impacts durant les travaux de construction. Plusieurs citoyens ont d'ailleurs manifesté leur souhait d'en être partie prenante au même titre que les représentants de groupes et d'organismes.

Afin de démontrer de la transparence face au projet, une participante accueille favorablement l'idée qu'un tiers soit responsable des communications et du suivi (Mme Catherine Poitras-Quiniou, doc. 7.7, p. 7). Le représentant de la Corporation de développement de l'Est considère avec intérêt l'option de confier à un organisme du milieu le mandat du suivi du projet (M. Bernard Gauvreau, doc. 7.8, en après-midi, p. 9).

Afin de favoriser les échanges, on suggère des rencontres régulières avec le promoteur ainsi que l'identification d'un lieu spécifique accessible au public où les résidants pourraient s'informer de l'avancée du projet. Selon plusieurs, le journal du quartier qui est un outil très utilisé par le milieu communautaire serait un moyen d'information à considérer.

La durée des travaux de construction inquiète les riverains qui souhaitent la mise en place de mesures d'atténuation le plus rapidement possible. Afin de minimiser les impacts des travaux et des activités de la carrière, plusieurs recommandent d'aménager une butte de transition végétalisée entre les habitations existantes et le site à développer, ainsi que tout au long de la limite de la carrière, avant le début des travaux. Un participant veut s'assurer que les heures des opérations de construction respecteront le voisinage (M. Yves Leblanc, doc. 7.6, p. 17).

Aussi, plusieurs ont demandé qu'un processus de suivi serré soit mis en place après le dépôt du rapport de l'OCPM pour informer la population des changements qui seront apportés au projet.

3 L'analyse de la commission

Dans le présent chapitre, la commission présente son analyse du projet en tenant compte des informations fournies au cours de l'audience, ainsi que des commentaires et des suggestions reçus de la part des participants. Les thèmes abordés comprennent le contexte de planification, le plan de développement, le transport, la circulation et le stationnement, la cohabitation résidentielle et industrielle, le cadre réglementaire, et le suivi du projet.

Le contexte

Le site Contrecoeur est un terrain vacant d'une grande superficie, soit environ 38 ha. Il borde des quartiers résidentiels de faible densité localisés dans Mercier-Est et dans Anjou, ainsi que le secteur d'industries lourdes de Montréal-Est. Depuis plus de vingt ans, il fait l'objet d'études de planification par la Ville de Montréal pour sa mise en valeur. Ces éléments du contexte d'insertion du projet sont discutés ci-après.

Les étapes de planification

Le site Contrecoeur a été identifié comme secteur de planification particulière, à la fin des années 1980, à la suite de la remise en exploitation de la carrière (doc. 5.3). Le plan d'aménagement, adopté en 1994, prévoyait plusieurs interventions : la mise aux normes d'un site de dépôt de neiges usées dans la partie est, le développement d'un quartier résidentiel dans la partie nord, ainsi que la construction du boulevard Bourget entre la rue Sherbrooke et l'autoroute Métropolitaine. Seuls des travaux concernant l'élimination des neiges usées ont été réalisés, et cet usage a depuis été abandonné par la Ville.

À l'automne 2004, le site Contrecoeur a de nouveau été identifié comme secteur de planification détaillée au Plan d'urbanisme. Le mandat de développer un concept d'aménagement a alors été confié à la SHDM, dont la mission principale est de participer à la mise en œuvre des politiques et des objectifs de la Ville en matière de logements abordables, par la réalisation d'interventions à des fins résidentielles.

En 2005, la SHDM a réalisé plusieurs études afin de comparer différents scénarios d'aménagement et pour établir les coûts de viabilisation du site. Deux scénarios principaux ont alors été considérés, l'un avec 1363 unités de logement et 15% du site dédié au commerce, et l'autre avec 972 unités de logement et 40% du site dédié au commerce. Le scénario en faveur du logement résidentiel a été retenu (doc. 3.3, 3.11).

En 2006, le plan directeur d'aménagement a été révisé et une étude de marché résidentiel a été réalisée, pour 1550 et 1800 logements. Un appel d'offre pour la sélection d'un entrepreneur, prévoyant la construction de 1836 unités de logements, a été lancé. Entre janvier et avril 2007, une étude d'impact sur la circulation a été complétée, la caractérisation environnementale des terrains a été approfondie et une demande d'autorisation pour réaliser un projet d'aqueduc et d'égout a été déposée auprès de la Direction régionale du MDDEP (doc. 3.8, 3.13 à 3.16).

Le plan directeur d'aménagement a été mis à jour en mai 2007, quelques jours avant le début de la consultation publique menée par l'OCPM. Au cours de l'audience, le promoteur a expliqué que cette mise à jour visait, entre autres, à répondre aux demandes du CAU et des intervenants du milieu (M. Daniel Gauthier, doc. 7.2, p. 17-18).

La grille de rues a été légèrement modifiée, afin que les bâtiments aient façade sur rue. Aussi, le nombre de logements avec plus de deux chambres à coucher a été augmenté. Le nombre total de logements a donc été révisé à la baisse, passant de 1836 à 1693 unités, puisque la superficie totale de plancher à construire, pour les logements sociaux et abordables, est fixée dans l'entente établie avec l'entrepreneur (doc. 3.21, 3.22).

- *La commission note que la variabilité des scénarios considérés par la SHDM, pour le développement du site Contrecoeur, fait en sorte que le plan directeur présenté en consultation publique a été perçu comme un projet évolutif dont les composantes peuvent encore être bonifiées.*

Le milieu d'insertion

La consultation publique a mis en évidence combien le milieu d'accueil du projet est structuré et organisé sur le plan de l'action communautaire. Plusieurs organismes et regroupements de citoyens travaillent depuis de nombreuses années à promouvoir la qualité de vie du quartier Mercier-Est, au sein de divers forums portant entre autres sur l'aménagement urbain, le développement local, le logement, la santé et l'environnement.

Les résidents du quartier et les représentants d'organismes ont mis beaucoup de temps et d'efforts afin de prendre connaissance de la panoplie de documents déposés par la SHDM dans le cadre de la consultation. Ils ont mis en doute plusieurs conclusions des études réalisées et ont fait valoir leur connaissance du milieu d'insertion du projet, en présentant notamment des comptages véhiculaires sur les rues du quartier, des mesures de bruit au voisinage de la carrière et des relevés de commentaires de résidents concernant les nuisances associées aux activités de dynamitage dans la carrière.

Tel que mentionné au chapitre 2, la plupart des riverains auraient préféré que le site soit laissé à l'état naturel. Toutefois, conscients qu'un développement arriverait tôt ou tard, ils semblent s'y résigner, à condition que le projet se fasse de façon exemplaire et que le concept d'aménagement soit bonifié, afin de mieux répondre aux besoins du milieu. La grille de rues, la distribution des logements sociaux, abordables et privés, l'agencement des espaces publics et communautaires, de même que le développement de la zone commerciale sont autant d'éléments qui, selon eux, doivent faire l'objet de précisions.

De plus, nombre d'intervenants ont fait valoir que l'aménagement du site doit être conditionnel à la conclusion d'une entente avec *Lafarge Canada Inc.* afin de limiter la zone d'exploitation de la carrière.

Plusieurs sont aussi d'avis que la construction d'habitations ne doit pas être autorisée à proximité d'industries lourdes, tant et aussi longtemps que le gouvernement du Québec n'aura pas établi des règles claires concernant les contraintes d'aménagement du territoire liées aux risques industriels.

- *La commission constate que, de l'avis de nombreux participants, le projet ne tient pas suffisamment compte des nuisances associées à la proximité d'industries lourdes. Selon eux, le Plan directeur de développement du site Contrecoeur mérite d'être bonifié afin d'assurer la qualité du milieu de vie des résidents du quartier ainsi que celle des nouveaux arrivants.*
- *La commission est d'avis qu'il y aurait avantage à modifier le Plan directeur de développement du site Contrecoeur, en collaboration avec les citoyens et les organismes du milieu, afin de favoriser une plus grande acceptabilité sociale de la part de la population de Mercier-Est et de faciliter l'intégration des futurs résidents.*

Le plan directeur de développement

Divers scénarios ont été considérés par la SHDM afin d'optimiser le Plan directeur de développement du site Contrecoeur. Les principaux éléments abordés au cours de l'audience portent sur le concept proposé pour l'aménagement des secteurs résidentiels, l'inclusion de logements social et abordable, l'implantation d'une zone de commerces et de services, l'offre en équipements collectifs et la superficie réservée aux espaces verts.

Le concept d'aménagement

Le concept d'aménagement a été présenté au CAU de la Ville, à trois reprises, en février et en mars 2007. Selon les avis du Comité, les éléments soumis pour évaluation sont partiels et le projet n'est pas assez achevé pour faire l'objet d'une recommandation favorable.

Les membres du CAU souhaitent que les aspects ayant notamment trait à l'urbanisme et à l'architecture des bâtiments soient mieux définis, d'autant plus que le projet prévoit la mise en marché, simultanément, d'un nombre important d'unités d'habitation correspondant à une variété de «produits» résidentiels. Ils désirent revoir une proposition précisant les typologies, l'implantation des bâtiments, l'organisation des espaces libres en relation avec les voies publiques, la stratégie de stationnement, etc. (doc. 2.3.5 à 2.3.7).

Ces réserves ont été reprises dans l'avis de la Direction de la planification du développement du territoire. Cet avis souligne l'importance de bonifier le concept d'aménagement afin d'assurer la prise en compte des enjeux liés à la cohabitation d'un nouveau quartier résidentiel avec l'industrie lourde, à la circulation et la desserte en transport collectif, ainsi qu'à l'amélioration générale du design urbain (doc. 2.3.4).

Les participants à la consultation publique ont également soulevé d'importantes réserves quant à la proposition de la SHDM. Selon la majorité des intervenants, le découpage du site

en secteurs, présentant une gradation marquée des hauteurs de bâtiments entre l'arrondissement d'Anjou et la rue Sherbrooke, ne favoriserait pas la cohésion sociale à l'intérieur du nouveau quartier. Unaniment, ces participants ont demandé une meilleure répartition des densités sur l'ensemble du site.

En réponse à ces préoccupations, la SHDM a proposé, au cours de la consultation publique, de modifier le concept d'aménagement afin de permettre la construction des unités de logements sociaux et abordables sur l'ensemble des secteurs C, D et E. Les unités unifamiliales construites dans les autres secteurs seraient vendues par l'entrepreneur, sur le marché privé. Les hauteurs de bâtiments prévues au projet de règlement ne seraient toutefois pas modifiées (M. Daniel Gauthier, doc. 7.3, p. 41).

- *La commission constate que la SHDM propose une nette augmentation des densités de construction, pour le développement du site Contrecoeur, par rapport aux quartiers résidentiels voisins de Mercier-Est et d'Anjou. La commission estime que cette densification est courante dans les nouveaux projets domiciliaires et est liée, au moins en partie, à l'évolution du marché immobilier sur l'île de Montréal.*
- *La commission note que la SHDM est disposée à modifier son concept d'aménagement afin de mieux répartir l'occupation des unités d'habitation, dans les secteurs prévus pour la construction de logements sociaux et abordables.*
- *Considérant que les aspects liés à l'architecture et au design urbain du projet ne sont pas encore définis, et compte tenu des commentaires reçus dans le cadre de l'audience, la commission est d'avis qu'il y aurait lieu de bonifier le concept d'aménagement. Ceci permettrait par exemple de modifier la répartition des hauteurs des bâtiments sur le site et, comme on le verra plus loin, de tenir compte des préoccupations des participants concernant, entre autres, la circulation locale, la distribution des espaces libres, de même que l'intégration de liens cyclables et piétonniers.*

Le logement social et abordable

La proportion de logements sociaux et abordables proposée par la SHDM a suscité de nombreux commentaires. Plusieurs intervenants ont reconnu que le vieillissement de la population et l'augmentation du coût du loyer à Montréal ont accentué les besoins en logements pour les familles à revenus faibles ou modestes dans les quartiers centraux. Les représentants d'organismes ont appuyé les objectifs de la SHDM en matière de logement social, à la fois pour les familles et pour les aînés. L'importance de combler le déficit en unités de logement social de type communautaire, offrant plus de deux chambres à coucher, a par ailleurs été largement soulignée.

Toutefois, le quartier de Mercier-Est comporte déjà à proximité du site Contrecoeur deux complexes immobiliers construits au début des années 1980, l'un dédié aux familles (180 unités) et l'autre aux aînés (86 unités). Selon les résidents, la concentration de ces unités de logement à loyer modique entraîne un phénomène de ghettoïsation qui nuit à la qualité de

la vie de quartier. Plusieurs craignent que la construction de plus de 400 unités de logement social, près de la rue Sherbrooke, ait pour effet d'amplifier ce phénomène.

Il est important de souligner que plusieurs projets réalisés par la Ville et comprenant une proportion importante d'unités de logements sociaux et abordables ont été très réussis sur le plan de l'intégration de différents types de ménages. Ce serait le cas par exemple du projet réalisé sur les terrains des anciens ateliers du Canadien Pacifique (Shop Angus), pour lequel l'harmonisation de l'architecture des bâtiments et du design urbain fait en sorte que la présence d'unités subventionnées n'est pas perceptible.

- *La commission note que les besoins en logement social et abordable sont très importants dans les quartiers centraux de la Ville de Montréal. Plusieurs élus et représentants d'organismes œuvrant dans le domaine de l'habitation ont souligné l'urgence de procéder au développement de logements subventionnés dans Mercier-Est. Les unités qui seraient construites sur le site Contrecoeur sont donc très attendues.*
- *La commission estime que l'intégration de logements sociaux dans un nouveau quartier dépend largement du design et de l'architecture des bâtiments, ainsi que de la qualité de l'aménagement des aires libres et des espaces publics. À cet égard, la commission est d'avis que le projet de la SHDM n'est pas tout à fait achevé, et qu'un raffinement de ses diverses composantes s'impose.*

La zone commerciale

Le plan de développement prévoit une « réserve » commerciale de grande superficie, soit 55 000 m². Ce secteur serait établi sur des terrains qui ne peuvent être aménagés à des fins résidentielles, en raison de la proximité de la carrière. Il agirait comme zone tampon et permettrait d'atteindre l'équilibre financier pour la réalisation du projet (M. Daniel Gauthier, doc. 7.1, p. 71).

Selon le promoteur, une étude de marché a confirmé qu'il était possible de développer une offre commerciale répondant aux besoins de la nouvelle clientèle qui s'établirait sur le site, sans nuire aux commerces existants dans le quartier. Cette étude de marché n'a toutefois pas été rendue publique dans le cadre de la consultation. Il y aurait par ailleurs une volonté très claire, de la part de la SHDM, de favoriser l'installation de petits commerces au niveau du rez-de-chaussée, afin de créer un effet d'ambiance le long du boulevard Contrecoeur. Les étages supérieurs seraient réservés aux activités de bureaux (M. Daniel Gauthier, doc. 7.4, p. 98-99 et 124).

Le projet de règlement P-07-017 prévoit néanmoins deux secteurs dans la zone commerciale. Le secteur G, accessible par la rue Sherbrooke, serait réservé aux commerces de moyenne surface, comme un marché d'alimentation. Le secteur G-1, situé en bordure du parc longeant la carrière, serait réservé aux commerces de proximité.

Selon plusieurs participants, la superficie de la zone de commerces serait beaucoup trop élevée et devrait être réduite, par exemple pour prolonger le parc ou aménager des équipements récréatifs. Le zonage prévu permettrait toutefois d’y autoriser des activités de type communautaire et socioculturel, comme une bibliothèque ou un poste de police de quartier (M. Robert Denis, doc. 7.2, p. 86).

- *La commission note que la zone commerciale permet de constituer une « réserve » permettant d’atteindre un équilibre financier dans la réalisation du projet, et à l’intérieur de laquelle plusieurs types d’usages non résidentiels pourraient être autorisés. Elle est par ailleurs favorable à ce que cette « réserve » soit en partie utilisée à des fins communautaires.*

Les aires de stationnement seraient aménagées à l’arrière des bâtiments commerciaux, le long de la carrière, afin de minimiser la circulation de transit dans le nouveau quartier. Aussi, les bâtiments seraient construits à la limite de l’emprise du boulevard Contrecoeur, afin de dégager une vue sur les collines montérégiennes depuis le parc et les zones unifamiliales situées au nord du site (M. Robert Denis, doc. 7.1, p. 15 et doc. 7.4, p. 101).

- *Selon la commission, il paraît important d’assurer un effet d’ambiance et d’animation sur rue le long de la zone commerciale, entre autres en favorisant la plantation d’arbres et le prolongement de la piste cyclable, depuis le parc prévu jusqu’à la rue Sherbrooke. À cette fin, il serait souhaitable de prévoir une marge de recul des bâtiments commerciaux, par rapport à l’emprise du boulevard Contrecoeur, jusqu’à la rue Sherbrooke.*

Les équipements collectifs

Plusieurs intervenants ont appuyé la venue de nouveaux ménages dans Mercier-Est. En effet, les écoles primaires du quartier vivent actuellement une chute importante de leur clientèle, et l’arrivée de jeunes familles permettrait de conserver et de consolider les acquis de la commission scolaire de Montréal.

De nombreux participants auraient cependant souhaité que toute la zone longeant la carrière, qui ne peut être développée à des fins d’habitations, soit réservée pour l’aménagement de parcs ou d’équipements dédiés aux sports et aux loisirs. Plusieurs scénarios de développement, incluant celui présenté dans l’appel d’offre, réservaient d’ailleurs une superficie de 1,6 ha pour des équipements communautaires, à même la zone tampon établie entre le secteur résidentiel et la carrière (doc. 3.1, 3.11, 3.20).

La commission note toutefois que le site Contrecoeur est localisé à l’extrémité est de l’arrondissement, ce qui ne favorise pas l’implantation d’équipements destinés à l’ensemble des résidents de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. De plus, la construction d’un centre récréo-sportif, au sud de la rue Sherbrooke, est en étude de faisabilité depuis plusieurs années. Ce centre serait situé à côté de l’aréna Clément-Jetté, et comprendrait une piscine intérieure, un gymnase et des espaces communautaires (doc. 5.7, p 1).

Le projet de développement porterait néanmoins la population du quartier Mercier-Est, au nord de la rue Sherbrooke, d'environ 8 000 à 12 000 personnes. Maints intervenants ont souligné l'absence de parcs de voisinage, de terrains de jeux, de patinoires et de piscines publiques dans cette partie de Mercier-Est. Selon eux, bien qu'orientée vers le logement dédié aux familles, la proposition de la SHDM ne comporte que très peu d'espaces publics aménagés et ne comprend aucun équipement à usage collectif ou communautaire.

Par ailleurs, l'aménagement de la zone longeant la carrière, qui ne peut être utilisée à des fins résidentielles, ne serait pas encore finalisé. Ceci laisserait une marge de manœuvre à l'arrondissement pour y implanter un équipement à l'usage de la population du quartier, moyennant évidemment une contribution de la ville-centre (M^{me} Michèle Giroux, doc. 7.1, p. 25-26).

- *La commission note que le quartier Mercier-Est semble particulièrement dépourvu en équipements collectifs, notamment en infrastructures de sports et de loisirs. Considérant l'augmentation prévue de la population dans le secteur, la commission est d'avis que le projet de la SHDM offre l'opportunité d'ajouter de tels équipements, sur les terrains qui ne peuvent être utilisés à des fins résidentielles.*
- *La commission est d'avis que le plan directeur doit permettre de compléter, à même la zone longeant la carrière, l'offre en équipements collectifs à l'usage des quelque 12 000 résidents qui habiteraient dans le quartier Mercier-Est, au nord de la rue Sherbrooke. Le type d'équipement à privilégier devrait être établi en concertation avec l'arrondissement, les citoyens du quartier et les organismes du milieu.*

Les espaces verts et les liens cyclables et piétonniers

Le plan de développement prévoit l'aménagement d'un parc linéaire de 3,5 ha longeant la carrière de même qu'une esplanade de 0,3 ha, au cœur des secteurs résidentiels. Ces espaces verts totaliseraient environ 10 % de la superficie du site, soit le minimum requis en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Au cours de l'audience, le promoteur a annoncé que l'arrondissement d'Anjou prévoyait aménager un parc linéaire d'environ 8 ha en continuité avec celui prévu sur le site Contrecoeur, ce qui porterait la superficie en espaces verts à près de 20%. Une piste cyclable serait aménagée dans le prolongement de celle du parc d'Anjou, jusqu'à la zone commerciale (M. Daniel Gauthier, doc. 7.1, p. 54 et doc. 7.4, p. 34).

Le plan préliminaire d'aménagement du parc prévoit des aires de jeu pour enfants, de même qu'un talus de 7,4 m de haut permettant d'atténuer la propagation de bruits et de poussières provenant de la carrière. Ce talus serait érigé en paliers qui pourraient être utilisés dans les aménagements (M. Robert Denis, doc. 7.4, p. 4).

Plusieurs citoyens ont demandé que des terrains de jeux de plus grande superficie soient aménagés, par exemple des terrains de balle ou de soccer, afin de combler le déficit en équipements sportifs dans le quartier. Certains souhaitent aussi qu'une clôture sécuritaire soit aménagée le long de la carrière.

Les participants ont fait valoir que le quartier Mercier-Est ne comprend pas de parcs de voisinage, et ont demandé à ce que le projet de développement du site Contrecoeur permette de corriger cette lacune.

Plusieurs ont par ailleurs noté l'absence de liens piétonniers pour accéder au parc, et ont souligné que le projet ne prévoyait pas de véritable intégration d'un réseau de transports actifs, à pied ou à vélo, sur l'ensemble du site. Selon eux, le projet offre l'opportunité de créer des liens piétons et cyclables avec le parc Thomas-Chapais, de même qu'avec le parc Pierre-Bernard et la promenade Bellerive, au sud de la rue Sherbrooke.

- *La commission est d'avis que le plan de développement doit inclure une plus grande superficie d'espaces à vocation récréative pour les quelque 4 000 nouveaux résidents du secteur. À cette fin, des espaces libres et un réseau piétonnier devraient être intégrés à même les zones résidentielles, et comprendre des aires de détente ainsi que des parcs de voisinage aménagés pour les familles avec de jeunes enfants.*
- *La commission est d'avis que le plan de développement doit permettre d'amorcer l'intégration de liens piétonniers et de pistes cyclables entre le site Contrecoeur, le quartier Mercier-Est ainsi que les autres espaces verts de l'arrondissement. À cet égard, l'esplanade prévue au centre du site pourrait être localisée de façon à créer un lien multifonctionnel, entre le parc linéaire longeant la carrière et le parc Thomas-Chapais.*

Le transport, la circulation et le stationnement

Le transport des personnes et des marchandises à l'échelle régionale, la circulation sur le réseau de rues locales et sur le réseau artériel, de même que le stationnement sur le site Contrecoeur ont fait l'objet de nombreuses interventions de la part des participants à l'audience.

Le transport

L'aménagement d'un corridor dédié au transport des personnes et des marchandises dans l'est de Montréal, entre la rue Notre-Dame et le boulevard Henri-Bourassa, est inscrit au Plan d'urbanisme de Montréal depuis 1994 et a été confirmé au Plan de transport en 2005. Cet axe routier est identifié comme le lien Bourget-Forget, reliant le boulevard Bourget dans Montréal-Est et le boulevard Rodolphe-Forget dans Rivière-des-Prairies.

Le projet de développement proposé par la SHDM compromet l'un des tracés considéré, soit celui passant sur le site Contrecoeur, à l'ouest de la carrière Lafarge. Dans ce contexte, la SHDM propose que le lien Bourget-Forget soit plutôt établi dans Montréal-Est, pour le transport de matières dangereuses et le camionnage, et qu'un corridor de transport collectif soit aménagé sur le boulevard Contrecoeur, avec deux voies réservées pour autobus.

Le SITE a confirmé que si la Ville décide d'aller de l'avant avec le projet de développement du site Contrecoeur, le lien Bourget-Forget devra être localisé dans Montréal-Est, ce qui nécessiterait des expropriations par le Conseil d'agglomération de Montréal. Ce tracé permettrait d'éloigner la circulation de véhicules lourds des quartiers résidentiels (doc. 6.9).

- *La commission constate que la mise en œuvre du plan directeur aurait pour effet d'obliger l'aménagement du corridor Bourget-Forget sur le territoire de Montréal-Est. Les tracés identifiés offriraient l'avantage d'éloigner des quartiers résidentiels ce nouvel axe de transport routier, établi pour faciliter le camionnage et le transport des matières dangereuses à l'échelle régionale.*

Selon la SHDM, l'aménagement d'un corridor de transport collectif sur le site Contrecoeur permettrait de relier l'autoroute Métropolitaine et la rue Sherbrooke en passant par l'arrondissement d'Anjou. Le fonctionnement des voies réservées serait élaboré en concertation avec la Ville de Montréal, la STM ainsi que les arrondissements d'Anjou et de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (doc. 3.25).

Ce projet va toutefois à l'encontre de la proposition de l'arrondissement d'Anjou, qui souhaite plutôt aménager un espace vert d'environ 8 ha en prolongement du site Contrecoeur et raccorder les voies piétonnières et cyclables, entre les rues Charles-Goulet et Robitaille (doc. 2.5). Le maire de l'arrondissement a insisté sur le fait que le lotissement actuel dans Anjou ne permettrait pas l'aménagement d'un corridor de transport collectif le long de la carrière. Il a aussi fait valoir que ce projet d'un axe nord-sud vise surtout à desservir la population résidant dans l'est de la ville. Ce type d'infrastructure augmenterait très peu le service de transport en commun, sur le plan local, comme en témoignent les circuits de métrobus qui circulent déjà dans le quartier (M. Luis Miranda, doc. 7.6, p. 75-81).

La commission constate avec étonnement que le projet de la SHDM présenté en consultation publique propose, d'une part, le prolongement du parc linéaire dans Anjou pour augmenter de quelque 8 ha la superficie d'espaces verts dans le secteur et, d'autre part, le prolongement d'un corridor de transport en commun avec deux voies réservées pour autobus, sur ce même terrain (M. Daniel Gauthier, doc. 7.1, p. 10 et doc. 3.24).

- *La commission constate que la proposition d'établir un corridor de transport collectif sur le site Contrecoeur n'a pas été accueillie favorablement par l'arrondissement d'Anjou. La commission note par ailleurs que le raccordement des parcs linéaires projetés dans Mercier et dans Anjou, le long de la carrière, a été très bien reçu par les participants à l'audience.*
- *Pour ces raisons, la commission n'est pas favorable à l'option d'aménager un corridor de transport collectif sur le site. Elle est d'avis que la SHDM devrait plutôt prévoir une desserte locale, par les autobus de la STM, sur le boulevard Contrecoeur. Cette desserte pourrait être assortie d'un lien cyclable et multifonctionnel favorisant les transports actifs.*

- *La commission recommande que la SHDM, la Ville et les arrondissements concernés établissent le plus rapidement possible si l'option d'aménager un corridor de transport collectif sur le site Contrecoeur est retenue. En effet, il est prévu de construire le boulevard Contrecoeur dès la mise en œuvre du projet, et le profil du boulevard pourrait être modifié selon que cette option est privilégiée ou non.*

La circulation

L'étude d'impact sur la circulation n'a été déposée qu'en avril 2007 et n'a pas été analysée par les professionnels de la Ville et de l'arrondissement avant la consultation publique. Cette situation a entraîné un certain malaise. En effet, d'une part, il a été répété à maintes reprises que l'arrondissement attendait que le SITE ait validé l'étude d'impact sur le plan du réseau artériel et du transport collectif pour se prononcer sur la grille de rues (M^{me} Michèle Giroux, doc. 7.3, p. 15). D'autre part, le SITE a indiqué que les mesures de gestion de la circulation proposées dans l'étude d'impact permettraient d'assurer un bon niveau de service sur la rue Sherbrooke, et que l'analyse du réseau local relevait de l'arrondissement (doc. 6.9).

- *La commission constate avec étonnement que l'arrondissement a élaboré un projet de règlement autorisant la mise en œuvre du plan de développement du site Contrecoeur, sans avoir analysé et validé le projet sur le plan de la circulation locale. De plus, le conseil municipal a adopté ce projet de règlement avant que les services municipaux aient évalué l'impact du projet sur le réseau artériel.*

Selon le promoteur, la grille de rues proposée permet de retisser les liens avec les quartiers voisins. La trame de rues existante est cependant caractérisée par une grande irrégularité et comporte plusieurs discontinuités, causées par des phases et des approches distinctes de développement dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et Anjou.

Le nouveau quartier proposé sur le site Contrecoeur présente lui aussi une approche de développement différente, avec une nette augmentation des densités de construction. Dans ce contexte, la commission ne considère pas évident qu'une grille de rues, établie en continuité partielle avec un réseau local irrégulier, constitue la meilleure approche pour assurer la fluidité des déplacements et limiter la circulation de transit.

Le CAU a exprimé plusieurs réserves concernant la trame de rues, dans ses avis émis en février et mars 2007. Le Comité note que le boulevard Contrecoeur manque de clarté et de lisibilité, car il présente une emprise de largeur variable et comporte plusieurs sinuosités ou coudes « aveugles ». Il souligne l'importance d'une collectrice dont le tracé est linéaire et demande que le boulevard soit raccordé directement à la rue Robitaille, dans les limites de l'arrondissement Anjou, afin de réconcilier des trames de rues que les limites municipales avaient interrompues (doc. 2.3.7, p. 3).

Les participants ont largement critiqué les liens véhiculaires projetés entre le site Contrecoeur et les quartiers résidentiels d'Anjou et de Mercier-Est. Par voie de pétition, les résidents d'Eugène-Achard se sont carrément opposés à l'ouverture de leur rue vers le nord car, selon

eux, elle serait alors utilisée comme voie collectrice entre la rue Sherbrooke et l'autoroute Métropolitaine, à l'instar de la rue Des Ormeaux. Les connexions dans l'axe est-ouest, par les rues Robitaille, d'Anjou, Rousseau et De Grosbois, ont également suscité beaucoup d'inquiétudes car elles permettraient une circulation de transit entre la rue Sherbrooke et les autoroutes 25 et 40.

Plusieurs ont suggéré d'aménager un deuxième accès au site, par la rue Sherbrooke, afin de limiter l'achalandage dans les quartiers existants et d'orienter les déplacements du nouveau quartier vers cette artère. Certains ont aussi demandé que des mesures d'apaisement de la circulation soient intégrées au projet et dans les secteurs limitrophes, pour réduire les vitesses de circulation et assurer la sécurité des résidents.

- *La commission constate que malgré l'absence d'avis professionnel de la part des services municipaux, plusieurs participants ont fait un effort important pour comprendre l'impact qu'aurait le projet sur la circulation locale. Majoritairement, ils ont rejeté la proposition de la SHDM et ont fait diverses suggestions visant à assurer la tranquillité et la sécurité des quartiers existants.*
- *La commission est d'avis qu'il y aurait avantage à considérer une grille de rues différente de celle proposée, afin de donner un caractère distinct au nouveau quartier. Cette grille pourrait comprendre un réseau de rues locales se déversant très clairement sur une voie collectrice, le boulevard Contrecoeur, dont le tracé serait le plus linéaire possible et relié directement à la rue Robitaille. La grille de rues devrait aussi favoriser nettement l'accès au site par la rue Sherbrooke.*

En ce qui a trait à l'étude d'impact sur la circulation, la SHDM estime que 904 et 1296 véhicules seraient ajoutés pendant les périodes de pointe AM et PM (entrées et sorties confondues). La simulation des débits générés indique qu'avec l'ajout de feux de circulation aux intersections Contrecoeur/Sherbrooke et Roi-René/Yves-Prévost, il n'y aurait aucune congestion sur ces artères (doc. 3.8 et 3.24).

Selon la commission, les hypothèses utilisées pour simuler l'impact du projet visent essentiellement à évaluer la fluidité de la circulation sur le réseau artériel. En effet, aucun comptage n'a été réalisé sur les rues locales contigües au site, et l'accès proposé par la rue d'Anjou n'a pas été considéré dans la répartition des débits entrant et sortant du site (doc. 3.8, figures 12 et 13 et annexe C).

La commission note par ailleurs que l'étude d'impact ne semble pas traduire la congestion de la circulation actuellement observée à l'intersection des voies Roi-René et Yves-Prévost, et rapportée notamment par le maire de l'arrondissement d'Anjou au cours de l'audience. L'arrondissement d'Anjou n'est d'ailleurs pas favorable à l'installation d'un feu de circulation à cette intersection, sauf s'il vise à réduire les débits aux heures de pointe (M. Luis Miranda, doc. 7.6, p 77; doc. 8.2.5, p. 13-14).

La commission note que les débits simulés entraîneraient une augmentation significative de l'achalandage en amont du site Contrecoeur, à l'intersection des rues Georges-V et Sherbrooke, soit 399 et 632 véhicules de plus aux heures de pointe AM et PM (doc. 3.8, p. 30 et figures 10, 11, 20 et 21). Cette augmentation semble surprenante, car la composante commerciale du projet n'ajouterait que 71 et 259 véhicules de plus dans le secteur, durant les mêmes périodes (doc. 3.8, p 31).

De plus, il a été considéré dans les simulations que le secteur commercial comprendrait entre 7 000 et 8 530 m² de superficie aménagée (doc. 3.8, p. 2, 31). Ceci semble très faible compte tenu de la superficie proposée au plan de développement (55 000 m²), ainsi que du nombre d'étages (3 à 5) et des taux d'implantation (35% et 50%) spécifiés au projet de règlement. Jusqu'à 117 000 m² de plancher pourraient être aménagés dans la zone réservée aux commerces (M. Robert Denis, doc. 7.2, p. 7).

Un addenda a par ailleurs été ajouté à l'étude d'impact, pour intégrer la proposition d'aménager deux voies de circulation réservées aux autobus sur le boulevard Contrecoeur et dans Anjou, entre la rue Sherbrooke et l'autoroute Métropolitaine. Cette modification au projet n'a toutefois pas été intégrée aux simulations.

- *La commission constate que l'étude d'impact sur la circulation ne tient pas compte de tous les paramètres proposés pour le développement du site, notamment l'aménagement d'un accès par la rue d'Anjou et l'ajout de deux voies réservées pour autobus sur le boulevard Contrecoeur.*
- *La commission note qu'une partie importante de la circulation qui serait ajoutée sur la rue Sherbrooke semble attribuable à l'implantation de commerces sur le site. Les hypothèses utilisées pour simuler les débits générés par le projet incluent cependant une composante commerciale qui semble sous-estimée, sur le plan de la superficie aménagée.*
- *La commission est d'avis que la SHDM n'a pas évalué l'impact qu'aurait le développement du site sur la circulation locale. À cet égard, il semble particulièrement important de favoriser l'accès au site par la rue Sherbrooke, afin de réduire la circulation de transit sur les rues existantes et d'éviter un engorgement encore plus prononcé qu'actuellement à l'intersection des voies Roi-René et Yves-Prévost, aux heures de pointe.*

Le stationnement

Les résidents du quartier se sont montrés inquiets quant au nombre de cases de stationnement prévu pour le projet. D'ailleurs, selon le promoteur, la plupart des maisons du secteur n'ont pas de garage, ce qui fait qu'il y a peu de stationnement disponible hors rue. Seuls les commerces et les institutions possèdent des aires de stationnements aménagées sur leur terrain (doc. 3.8, p. 9).

Le plan de développement prévoit un ratio moyen de 0,84 case de stationnement par unité d'habitation, pour l'ensemble du site. Le ratio serait de 1/1 pour les secteurs de maisons

unifamiliales, dans lesquels la majorité des stationnements seraient intérieurs, de même que dans le secteur C, qui comprend des logements multiples de trois étages. Le ratio serait de 0,83 et de 0,4 dans les secteurs D et E, qui comprennent des bâtiments de 4, 6 et 8 étages. Il est à noter que le projet présenté en consultation publique prévoit des ratios de 2 à 3 fois plus élevés pour les logements multiples (secteurs C et D) que le document d'appel d'offre (doc. 321 et 3.24).

- *La commission note que le nombre de cases de stationnement prévues, sur les terrains réservés par la SHDM pour la construction de logements sociaux et abordables, a été augmenté considérablement entre 2006 et 2007. Dans ce contexte, la commission considère que les données fournies dans le cadre de la consultation publique sont susceptibles d'être modifiées au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction.*

Selon l'arrondissement, le projet de règlement P-07-017 fixe un nombre minimal et maximal de cases de stationnement par type de bâtiment résidentiel et commercial. Il ne limite pas cependant le nombre de bâtiments par secteur. Il est donc impossible d'établir le nombre de cases qui pourraient être construites (doc.4.7).

Les normes minimales de stationnement de l'arrondissement ont toutefois été revues à la baisse. Le développeur pourrait donc construire moins de cases qu'habituellement requis, par exemple pour encourager les gens à utiliser le transport en commun. Par contre, afin de libérer les espaces de stationnement sur rue, le nombre maximal d'unités a été augmenté pour les logements d'au moins 500 mètres carrés (M. Robert Denis, doc. 7.1, p. 16-17 et doc. 7.2, p. 22).

La commission note que les dispositions concernant l'aménagement des cases de stationnement sont variables d'un secteur à l'autre. Elles devraient être aménagées à l'intérieur dans certains secteurs (A, B-1, E) et pourraient être aménagées à l'intérieur ou l'extérieur dans d'autres (B, G, G-1). Dans le secteur des logements multiples (C et D), au moins 60% des cases de stationnement devraient être aménagées à l'intérieur. Dans les secteurs de maisons unifamiliales A-1, H et H-1 longeant le quartier de Mercier-Est, la localisation des cases de stationnement n'est pas définie, mais elles pourraient être aménagées dans les cours arrières (doc 1.1, p. 37, M. Robert Denis, doc. 7.1, p. 16 et doc. 7.4, p. 110).

- *La commission note que le projet de règlement proposé pour encadrer la réalisation du plan de développement ne permet pas d'établir clairement la localisation des aires de stationnement de même que le nombre minimal et maximal de cases qui pourraient être aménagées sur le site.*
- *La commission est d'avis que l'offre en stationnement sur rue et hors rue constitue un élément déterminant pour la qualité des aménagements. À cet égard, la proposition de la SHDM devrait être plus explicite. De plus, l'arrondissement devrait être en mesure de préciser le nombre de cases de stationnement que le promoteur pourrait aménager sur le site.*

Plusieurs citoyens ont souligné que l'aménagement des espaces extérieurs a été plus ou moins bien réussi dans les projets d'habitation réalisés récemment dans l'arrondissement. En effet, les aires de stationnement asphaltées constituent souvent les seuls espaces libres autour des bâtiments et sont utilisées par les enfants, faute de mieux, comme aires de jeux. À cet égard, la commission note que le projet de règlement n'établit pas vraiment de critères à privilégier pour l'aménagement des aires de stationnement extérieur.

- *La commission est d'avis que la SHDM et l'arrondissement doivent porter une attention particulière à l'aménagement des aires de stationnement extérieur, afin d'assurer que le maximum d'espaces libres non asphaltés soit conservé à même les secteurs d'habitation.*

La cohabitation résidentielle et industrielle

Les vibrations, le bruit, les poussières, les odeurs, les polluants atmosphériques et les risques technologiques associés à la présence des industries lourdes établies à l'est du site Contrecoeur constituent, selon les citoyens du quartier, des nuisances importantes qui pourraient porter atteinte à la qualité du milieu de vie des nouveaux résidents.

Les vibrations

Plusieurs séries de mesures de vibrations dans le sol, effectuées à l'aide de capteurs sismiques, ont été réalisées au cours des années par la compagnie Lafarge et par la Ville de Montréal au voisinage de la carrière. Les données recueillies ont été utilisées afin de déterminer les seuils de vibration pouvant entraîner des nuisances pour les résidents ainsi que des dommages aux bâtiments. Ces seuils de vibration, qui correspondent à des vitesses particulières dans le sol, sont exprimés en mm/s.

Les études déposées par le promoteur indiquent que les conditions de terrain aux environs de la carrière seraient propices à l'érection de fondations de qualité, puisque le roc se trouve près de la surface. Dans ces conditions, les fondations ne seraient pas touchées par les activités de dynamitage car, dans le cas du béton, les dommages commenceraient à apparaître à partir 150 mm/s. Or, les techniques utilisées par Lafarge (sautage par délais) feraient en sorte que les vitesses particulières à l'endroit du dynamitage, c'est-à-dire avant atténuation dans le sol, sont de l'ordre de 20 à 50 mm/s. Des dommages cosmétiques, comme des fissures légères dans le placoplâtre et le décolllement du crépi, pourraient cependant survenir à ces niveaux de vibration (doc. 3.6, 3.9).

En ce qui a trait aux nuisances pour les résidents, dans la gamme de fréquence observée, les vibrations pourraient être perçues à partir d'aussi bas que 0,75 mm/s, deviendraient distinctement perceptibles vers 4 mm/s et seraient très fortement perçues vers 8 mm/s (doc. 3.25). Ceci expliquerait pourquoi le nombre de plaintes dans le voisinage peut être plus ou moins élevé, selon la localisation de l'aire exploitée dans la carrière.

Les citoyens qui souhaitent formuler une plainte sont automatiquement référés auprès de la Direction de l'environnement de la Ville et de la Direction régionale du MDDEP. De plus, les litiges concernant des dommages aux bâtiments relèveraient du droit civil. Un propriétaire dont la maison aurait été endommagée doit donc intenter un recours contre la carrière et prouver que les dommages sont liés aux effets du dynamitage afin d'obtenir une compensation (M^{me} Michèle Giroux, doc. 7.4, p. 26).

Le permis d'exploitation de la carrière qui a été émis en 1999 par la CUM comprend des dispositions visant à limiter les nuisances pour le voisinage résidentiel. Les dispositions concernant les activités de dynamitage ont été conclues de gré à gré avec Lafarge, car les pouvoirs délégués par le gouvernement du Québec à la CUM, et depuis 2002 à la CMM, ne concernent que l'assainissement de l'air et l'assainissement des eaux (M^{me} Diane Boulet, doc. 7.4, p 15-21). Ce permis d'exploitation a été rendu public dans le cadre de l'audience, et le libellé concernant les limites de vibrations dans le sol est le suivant :

« De plus, les termes d'un manuel d'assurance-qualité élaboré conjointement seront respectés, entre autres, les vibrations dans le sol et la surpression d'air seront limitées à des maximums de 5 mm/s et 110 dBA aux résidences avoisinantes. » (doc. 6.4, p. 6).

La Direction de l'environnement de la Ville collaborerait par ailleurs étroitement avec l'exploitant de la carrière, afin d'améliorer les mesures de contrôle et d'atténuation des nuisances. Cela aurait été le cas en 2004, alors que plusieurs plaintes concernant les niveaux de bruit ou de vibrations ont été enregistrées. Le nombre de plaintes reçues aurait par la suite diminué de façon significative (M^{me} Diane Boulet, doc. 7.4, p 25).

Au cours de l'audience, le promoteur a indiqué qu'il tentait de négocier une entente avec la compagnie Lafarge afin de limiter l'aire exploitée pour le dynamitage au quadrant nord-est de la carrière, à côté des installations de Shell Canada. Ceci permettrait d'assurer que les vibrations dans le sol au site Contrecoeur soient inférieures à 5 mm/s. Dans le cas où une entente ne pourrait être conclue, le projet irait quand même de l'avant, puisque les évaluations indiquent qu'il n'y aurait pas de dommages physiques aux bâtiments. L'entrepreneur serait toutefois tenu d'immuniser les constructions contre les dommages cosmétiques (M. Daniel Gauthier, doc. 7.3, p. 23-24).

La commission a reçu de nombreux témoignages sur les inconvénients encourus par les citoyens de Mercier-Est et Anjou, et associés à l'exploitation de la carrière. Plusieurs ont fait valoir qu'au-delà de la perception du grondement et des vibrations dans le sol, c'est souvent la crainte ou l'inquiétude que des dommages soient causés à leur propriété qui constitue une atteinte à leur qualité de vie. Certains restent aussi perplexes quant au niveau de protection que leur apportent les limites de vibrations spécifiées au permis d'exploitation.

Tel que mentionné au chapitre 2, la consultation publique a permis de dégager un large consensus à l'effet qu'une entente doit être conclue avec la compagnie Lafarge, avant d'autoriser le développement du site Contrecoeur à des fins résidentielles. Selon les citoyens, cette entente devrait permettre de limiter l'aire d'exploitation au quadrant nord-est de la

carrière, afin d'assurer que les niveaux de vibration qui pourraient être perçus dans les bâtiments construits sur le site Contrecoeur ne soient pas plus élevés qu'actuellement, dans les résidences avoisinantes.

- *La commission constate que, même s'il n'est pas possible de conclure une entente avec la compagnie Lafarge pour limiter l'aire d'exploitation de la carrière au quadrant nord-est, la SHDM considère que le développement du site Contrecoeur peut être mis en œuvre. Dans ce cas, les mesures d'atténuation proposées consisteraient à immuniser les bâtiments contre les dommages cosmétiques liés à l'impact des vibrations dans le sol.*
- *La commission est d'avis que les craintes et appréhensions de résidents concernant les dommages potentiels à leur propriété liés à l'exploitation de la carrière, constituent une atteinte réelle à leur qualité de vie. Considérant la complexité des recours que les citoyens doivent entreprendre s'ils observent des dommages à leur habitation, la commission estime que cet impact ne doit pas être sous-estimé.*
- *La commission est d'avis que le plan de développement du site Contrecoeur ne devrait être mis en œuvre que si une entente est conclue avec l'exploitant de la carrière, afin d'assurer que les limites de niveaux de vibrations dans le sol aux résidences avoisinantes, déjà établies à 5 mm/s au permis de l'exploitant, s'appliquent aussi aux bâtiments qui seraient construits sur le site Contrecoeur.*

Le bruit

Plusieurs résidents ont souligné que le climat sonore aux environs de la carrière constitue une source importante de nuisances, et que les études du promoteur ne semblaient pas reconnaître cette réalité.

Selon certains, la carrière serait parfois en activité dès 3h30 le matin et jusqu'à 1h00 la nuit. Un citoyen a même effectué des mesures de bruit, au cours de la nuit du 22 mai 2007, afin de démontrer l'entrée en activité de la carrière avant le levé du jour. Il a aussi fait valoir, photo à l'appui, que la forme de la paroi de la carrière entraîne un effet de cheminée favorisant la propagation du bruit provenant des concasseurs et des convoyeurs, juste à l'endroit du site Contrecoeur (M. Yves Leblanc, doc. 8.2.1, p. 37 et doc. 7.6, p. 8).

L'étude d'impact sonore réalisée par le promoteur n'a pas fait l'objet d'une validation de la part de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. En effet, ce sont les agents de contrôle de bruit de la Ville de Montréal qui doivent être interpellés à ce sujet. Ces agents relèvent des services centraux (M^{me} Michèle Giroux, doc. 7.3, p. 74).

La représentante de la Direction de l'environnement de la Ville a indiqué que l'horaire d'exploitation pour les activités de concassage, qui se déroulent au fond de la carrière, est de 6h00 à 23h00, avec la possibilité de faire de l'entretien jusqu'à 1h00. La circulation des camions est limitée de 6h00 à 18h00, sauf en cas d'urgence. La période de répit devrait être donc en théorie de 1h00 à 6h00 du matin (M^{me} Diane Boulet, doc. 7.4, p.16-17).

La SHDM a donné mandat à ses consultants, au cours de l'audience, d'effectuer une étude de bruit complémentaire tenant compte de toutes les sources de bruit et intégrant différentes conditions météorologiques. Les bruits relatifs au camionnage ont été considérés en plus des bruits associés aux concasseurs et aux convoyeurs. Le bruit provenant des torchères des raffineries n'a pas été pris en compte, étant donné qu'aucune mesure d'atténuation ne peut être proposée à cet égard. Les simulations ont été réalisées pour trois points récepteurs situés sur le site Contrecoeur, à différentes hauteurs et avec ou sans écran sonore. Cet écran serait constitué d'une butte d'une hauteur supérieure à celle considérée dans l'étude initiale, soit 7,4 m au lieu de 6,0 m (doc. 3.25).

Les résultats ont été comparés aux critères de bruit de la Ville de Montréal de même qu'à ceux spécifiés dans le Règlement sur les carrières et les sablières. Il est à noter que les critères de la Ville ne s'appliquent pas, *strictus sensus*, puisque la carrière est située à Montréal-Est. Les normes du Règlement sur les carrières et les sablières ne s'appliquent pas non plus, car elles sont établies pour l'autorisation d'une nouvelle carrière et sont intimement liées à une distance séparatrice minimale de 600 m d'un territoire zoné pour fins résidentielles, commerciales ou mixtes. La Ville de Montréal-Est, par ailleurs, ne posséderait pas de réglementation sur le bruit (doc. 6.10).

Les résultats indiquent que les niveaux sonores simulés, avec écran sonore, varient entre 39 et 52 dBA, selon les conditions météorologiques ainsi que la localisation et la hauteur du point récepteur. Ces niveaux sonores seraient inférieurs ou égaux aux critères de la Ville de Montréal (57 dBA le jour, 47 dBA la nuit), sauf la nuit, dans des conditions de vents défavorables.

La commission note que les critères de la Ville de Montréal sont plus élevés que les valeurs guides utilisées par le MDDEP pour évaluer l'acceptabilité de bruits de sources fixes, en particulier pour la période nocturne. Les valeurs guides du MDDEP varient entre 45 et 50 dBA le jour et 40 à 45 dBA la nuit, pour les territoires destinés à des fins résidentielles. Elles ont été établies dans le but de favoriser une bonne communication le jour et pour protéger le sommeil des individus la nuit (doc. 3.6, annexe 1, p. 22).

- *La commission constate qu'aucune norme de bruit ne semble s'appliquer aux activités de la carrière Lafarge à Montréal-Est. Les niveaux de bruit simulés indiquent par ailleurs que les activités de concassage ainsi que le camionnage pourraient constituer une source de dérangement pour le voisinage résidentiel, en particulier la nuit. De plus, la forme des parois de la carrière semblerait entraîner une amplification des niveaux de bruit perçu sur le site Contrecoeur.*
- *La commission est d'avis qu'une entente devrait être conclue, entre la compagnie Lafarge et la Ville de Montréal, afin de diminuer davantage les sources de bruit, en particulier la nuit. De plus, des évaluations plus poussées devraient être réalisées afin de déterminer comment atténuer, le cas échéant, l'effet d'amplification du bruit lié à la forme des parois de la carrière, à l'endroit du site Contrecoeur.*

La qualité de l'air

De nombreux citoyens se sont plaints des poussières générées par les activités d'exploitation de la carrière. Plusieurs ont d'ailleurs noté une augmentation des quantités de poussières dans le voisinage, depuis l'abattage d'arbres sur le site Contrecoeur au printemps dernier. Certains se sont aussi montrés inquiets des impacts potentiels de la qualité de l'air sur leur santé. En effet, plusieurs études publiées au cours des dernières années, notamment dans le cadre de l'évaluation environnementale de projets industriels, ont révélé des taux élevés d'utilisation des services médicaux chez les résidents de l'Est de l'île, pour diagnostic de problèmes respiratoires, en particulier les jeunes enfants.

En ce qui a trait aux concentrations élevées de poussières dans l'air ambiant, la représentante de la Direction de l'environnement de la Ville a indiqué que des conditions très strictes de contrôle des sources d'émission sont spécifiées au permis d'exploitation de la carrière Lafarge, à la fois au niveau des équipements, des procédures d'entretien et des modes d'exploitation. Elle a également souligné qu'au cours des semaines précédant l'audience, les travaux de terrain réalisés sur le site Contrecoeur ont probablement largement contribué aux retombées de poussières dans le voisinage (M^{me} Diane Boulet, doc. 7.3, p. 100-102).

Par ailleurs, la Ville a prévu ajouter dès cet été une station d'échantillonnage de la qualité de l'air ambiant dans le quartier Mercier-Est, au nord de la rue Sherbrooke. Cette nouvelle station devait permettre de suivre l'évolution de la qualité de l'air dans le voisinage résidentiel, car elle sera localisée assez loin des autoroutes 25 et 40, en dehors de la zone d'influence des grands axes routiers. Les résultats seront affichés en continu sur le site internet de la ville, aussitôt que possible.

Cette nouvelle a été bien accueillie de la part des représentants de la santé publique. En effet, ce sont les poussières fines qui sont préoccupantes au niveau de la santé, car elles peuvent pénétrer très loin dans les poumons. Les « grosses » poussières sont moins susceptibles d'entraîner des effets sur la capacité respiratoire, mais peuvent causer une irritation des muqueuses. Les poussières générées par les activités de la carrière seraient de diamètre élevé, donc moins susceptibles d'entraîner des problèmes de santé que les particules fines générées par la circulation automobile (Dr. Louis Drouin, doc. 7.3, p. 103-108).

La Direction de la santé publique a par ailleurs entrepris une vaste étude visant à vérifier si les taux élevés d'utilisation des services médicaux par les enfants de Pointe-aux-Trembles, Mercier-Est et Anjou pouvaient être associés à une exposition aux émissions industrielles. Les premiers résultats, rendus publics en juin dernier, indiquent que les émissions en dioxyde de soufre (SO₂) provenant du secteur industriel de l'Est de Montréal ne sont que très faiblement associés aux taux d'utilisation de services médicaux. Tel que souligné par le Collectif en environnement Mercier-Est, ces recherches doivent se poursuivre pour étudier l'ensemble des indicateurs de pollution atmosphérique afin, le cas échéant, d'inciter les industries à réduire encore davantage leurs émissions (M^{me} Nicole Loubert, doc. 7.5, p. 28).

- *La commission constate que la Ville de Montréal et la Direction de la santé publique ont entrepris des démarches afin, d'une part, de connaître l'état de la qualité de l'air ambiant dans le secteur de Mercier-Est et, d'autre part, d'établir si les émissions de polluants atmosphériques de source industrielle peuvent être associées à des problèmes de santé respiratoire, dans l'Est de Montréal.*
- *La commission est d'avis que la Ville de Montréal doit s'assurer que le suivi de la qualité de l'air dans Mercier-Est, réalisé à l'aide de la nouvelle station d'échantillonnage, permette d'évaluer l'impact des activités de la carrière sur la concentration de particules fines dans l'air ambiant. Le cas échéant, des mesures de concentrations de poussières, ainsi que du pourcentage de particules fines qu'elles contiennent, pourraient être ajoutées au programme de suivi de l'exploitant.*

Les risques industriels

Considérant l'environnement industriel lourd du site Contrecoeur, les participants ont demandé, de façon unanime, un moratoire sur toute construction résidentielle à l'intérieur du rayon d'impact du pire scénario alternatif de risques d'accidents industriels majeurs. Cette prise de position fait suite au rapport d'enquête et d'audience publique concernant le projet de construction de réservoirs de produits liquides à Montréal-Est par Canterm.

Dans ce rapport, le BAPE recommande qu'aucune résidence habitée ne se retrouve à l'intérieur du rayon d'impact du pire scénario alternatif d'accident technologique. Il recommande aussi que les villes de Montréal et Montréal-Est conviennent d'un plan d'aménagement d'ensemble visant à établir une zone de transition à l'interface des secteurs résidentiels et industriels, et que le gouvernement du Québec établisse des critères en vue d'orienter les décisions des autorités municipales quant à l'élaboration de normes de sécurité pour l'aménagement du territoire, en regard d'installations comportant des risques pour la sécurité des personnes.

Il paraît important de noter qu'un comité interministériel a été formé suite à la publication du rapport du BAPE. De plus, l'Association des industriels de l'Est de Montréal (AIEM) a formé un comité sur « La gestion du risque et l'aménagement du territoire », le Comité Zip Jacques-Cartier a mis sur pied la « Table de concertation aménagement et environnement de l'est de l'île de Montréal », et la coalition provinciale « L'Alliance pour une Gestion des Interfaces Industrielles / Résidentielles Responsable (AGIIRR) » a été créée.

Dans le cadre de la consultation publique, afin de bien cerner les enjeux liés aux risques technologiques, des représentants du Centre de sécurité civile de Montréal, de l'AIEM et de Solidarité Mercier-Est ont été invités à présenter l'état d'avancement de leurs travaux et de leurs réflexions concernant la prévention et la gestion des risques industriels en territoire urbanisé, de même que leurs recommandations spécifiques en regard du projet de développement du site Contrecoeur.

La représentante du Centre de sécurité civile a présenté l'avis déposé auprès de la Ville dans le cadre de la procédure d'adoption des projets de règlements autorisant le plan de développement du site Contrecoeur. Cet avis comprend une description du risque sismique, du risque de chaleur extrême et du risque technologique auxquels les bâtiments seraient exposés. Il formule plusieurs recommandations visant à assurer un développement viable et sécuritaire du secteur, ainsi que la protection des citoyens lors d'un sinistre.

Ces recommandations portent sur les normes de construction des bâtiments ainsi que sur les moyens d'aménager le secteur de façon à éviter la formation d'un îlot de chaleur. Il suggère, dans la mesure du possible, de ne construire aucun bâtiment résidentiel à l'intérieur de la zone de risque d'exposition à un accident industriel majeur, impliquant des substances chimiques, de la compagnie Interquisa. Ceci impliquerait d'agrandir la zone tampon, en augmentant l'espace prévu pour l'aménagement d'espaces verts et de commerces, et de changer la localisation des résidences pour aînés (M^{me} Valérie Gagnon, doc. 7.3, p. 57-59).

Le Centre de sécurité civile désire par ailleurs que ces informations soient fournies à la population, et suggère que des dépliants soient disponibles auprès de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et de l'entrepreneur, afin que les citoyens puissent faire un choix éclairé lors de l'achat d'une unité d'habitation dans ce secteur (doc. 2.3.3, p. 11).

Les représentants de l'AIEM ont décrit la mission et les activités de leur association ainsi que celles du Comité mixte industriel municipal de l'Est de l'Île de Montréal (CMMI). Leurs principales réalisations comprennent l'établissement de mesures de prévention des risques industriels, l'identification des risques d'accidents majeurs, la préparation de plans de mesures d'urgence et de plans d'intervention, l'installation de systèmes d'alerte, et l'élaboration d'un plan de communication pour l'information des industries et du public comprenant des consignes de mises à l'abri pour les populations riveraines (M. Pierre Frattolillo, M. Yves Dubeau et M^{me} Lina Lachapelle, doc. 7.3, p. 51-56).

Le représentant de la table de concertation Solidarité Mercier-Est a présenté un bref historique de la cohabitation résidentielle et industrielle dans le quartier. Récemment, trois projets de développement domiciliaire comprenant un nombre important de logements sociaux de type communautaire ont été réalisés, soit les coopératives d'habitation le Fleuve de l'Espoir et les Rives du Saint-Laurent, Les Toits de Mercier et Hermandad (projet Alcatel). Ces trois projets seraient localisés à l'intérieur de rayons d'impact d'accidents industriels majeurs (M. Patrick Malboeuf, doc. 7.3, p. 60-61).

Le Centre de sécurité civile, l'AIEM et Solidarité Mercier-Est souhaitent que le gouvernement établisse des normes de gestion intégrée des risques en aménagement du territoire. Dans le cas spécifique du projet de développement du site Contrecoeur, aucune réglementation ne permettrait de se prononcer sur l'acceptabilité du projet sur le plan des risques technologiques.

La commission a pris connaissance des rapports d'enquête et d'audience publique du BAPE portant sur les projets d'Interquisa et de Canterm, à Montréal-Est, publiés en 2001 et 2006. Selon ces documents, et en tenant compte des informations fournies au cours de l'audience par les

représentants de la compagnie Interquisa, le risque d'accident industriel et la planification des mesures d'urgence seraient de nature différente pour chacun des deux projets.

Dans le cas du projet de construction de réservoirs proposé par Canterm, les scénarios alternatifs d'accidents ont été élaborés en fonction des risques d'incendie et d'explosion. Ces événements se produisent rapidement, ce qui laisse peu de temps pour mettre en œuvre des plans d'intervention, à l'intérieur du rayon d'impact ERPG-2. Afin de protéger les personnes en cas de sinistre, une zone de non construction peut être définie autour des installations, ou encore des barrières physiques peuvent être aménagées, par exemple pour protéger des bâtiments existants.

Le site Contrecoeur est localisé à la limite du rayon d'impact ERPG-2 des installations de la compagnie Interquisa. Ce rayon permet de délimiter la zone d'impact d'un nuage toxique, en cas d'accident majeur impliquant la perte de confinement d'acide acétique.

La situation la plus critique est observée en conditions de vents nuls ou faibles, car le nuage toxique n'est pas dispersé rapidement dans l'environnement. Puisque ces événements se produisent lentement, le temps de réaction pour la mise en œuvre des plans d'intervention, à l'intérieur du rayon d'impact ERPG-2, serait de plus de dix minutes (M. Luc Piché, doc. 7.4, p. 84).

Dans le cas du scénario d'accident considéré, ce rayon est de 1,5 km et correspond à des concentrations inférieures à 35 ppm d'acide acétique dans l'air ambiant. De telles concentrations peuvent provoquer une irritation des yeux et des muqueuses nasales chez les personnes sensibles. Lors d'un accident impliquant une fuite de gaz toxique, la mise à l'abri constitue la meilleure protection des individus (doc. 6.6).

La commission note par ailleurs que le système d'alarme sonore utilisé par la compagnie Interquisa en cas d'accident n'est pas vraiment audible dans Mercier-Est. En effet, la sirène d'alerte a été déclenchée le 6 juin dernier, vers 19h, à la suite d'une fuite d'acide acétique. Aucun des participants à l'audience n'a entendu l'alarme, alors que certains auraient entendu les messages diffusés à la radio. Cette situation n'a pas rassurée les résidants quant à l'efficacité des mesures d'intervention prévues par la compagnie en cas d'urgence.

- *La commission est d'avis que, pour la planification des mesures d'urgence, l'ensemble du site Contrecoeur devrait être considéré comme étant localisé dans la zone d'impact ERPG-2 de la compagnie Interquisa. En effet, une différence de plus ou moins 100 mètres, par rapport à un rayon d'impact de 1,5 km, ne devrait pas constituer une limite absolue quant au risque de propagation lente d'un nuage de gaz toxique, en conditions de vents faibles ou nuls.*
- *Par conséquent, la commission recommande d'installer un système d'alerte sur le site Contrecoeur, afin d'assurer la sécurité des personnes en cas d'accident industriel majeur. De plus, tous les futurs résidants devraient être informés des procédures de mise à l'abri sécuritaire.*

Tel que mentionné au chapitre 2, il y a un fort consensus au sein des participants à la consultation publique quant à l'importance d'établir, à l'échelle du Québec, des règles claires et bien définies portant sur l'aménagement du territoire face aux risques industriels. Dans ce contexte, la majorité des intervenants ont recommandé de ne pas construire d'habitations, en particulier des résidences pour aînés, à l'intérieur du rayon d'impact ERPG-2 de la compagnie Interquisa.

- *La commission constate que les citoyens et les professionnels en gestion de risques industriels estiment important que le plan de développement du site Contrecoeur reconnaisse, comme contrainte d'aménagement, le rayon d'impact ERPG-2 de la compagnie Interquisa. À cet égard, la commission est d'avis que les résidences pour aînés pourraient être relocalisées, sur le site Contrecoeur, sans compromettre le projet.*

Le cadre réglementaire

Le Plan d'urbanisme devrait être modifié pour permettre la mise en œuvre du plan de développement du site Contrecoeur. À cette fin, le projet de règlement P-04-047-40 permettrait d'agrandir l'aire d'affectation « Résidentielle » à même l'aire d'affectation « Secteurs d'emplois ». De plus, les densités de construction seraient augmentées près de la rue Sherbrooke, dans les secteurs de logements multiples et de résidences pour aînés (D et E) ainsi que dans les secteurs de commerces et de services (G et G-1). Le parc linéaire proposé le long de la carrière ainsi que l'esplanade projetée au cœur des secteurs résidentiels seraient aussi ajoutés à la carte des « Parcs et espaces verts ».

Ces modifications permettraient par la suite d'adopter le projet de règlement P-07-017 visant à encadrer la réalisation du projet proposé par la SHDM. Ce projet de règlement comprend des dispositions normatives concernant le cadre bâti, les usages ainsi que l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs. En ce qui a trait au cadre bâti, le projet de règlement comprend également des critères de PIIA. Ces critères sont établis pour chacun des secteurs de développement et visent à permettre l'évaluation, par le CCU de l'arrondissement, des propositions concernant l'architecture et l'implantation des bâtiments de même que celles concernant les aménagements paysagers.

Afin de permettre une certaine flexibilité dans la mise en œuvre du plan de développement et l'émission des permis de construction, le projet de règlement prévoit que toute disposition ne concernant pas l'usage ou la densité, à l'exception de celles concernant les rues et ruelles, pourrait faire l'objet d'une dérogation mineure.

- *La commission constate que le projet de règlement P-07-017 a été élaboré sur la base d'un concept préliminaire. Afin de faciliter la mise en œuvre du projet, l'arrondissement propose que l'architecture et l'implantation des bâtiments, de même que l'aménagement des cours, des espaces libres et des aires de stationnement, puissent être autorisés dans le cadre de demandes de dérogation mineure. Toutefois, ce processus constitue habituellement une procédure d'exception.*

Par ailleurs, certaines composantes du projet n'ont pas encore été validées par l'arrondissement, plus spécifiquement la grille de rues. Plusieurs études doivent également être évaluées par des professionnels de la Ville, notamment celles portant sur la circulation et sur le bruit. Les membres du CAU souhaitent aussi revoir la proposition finale du plan de développement et ont suggéré de modifier certains éléments du projet, dont le tracé du boulevard Contrecoeur.

Dans le cadre de la consultation publique, les participants ont demandé que la densité de construction dans les divers secteurs d'aménagement, de même que les unités de logements privés, abordables et sociaux, soient mieux réparties sur l'ensemble du site. Afin de tenir compte des risques technologiques associés aux industries lourdes de Montréal-Est, plusieurs intervenants, dont le Centre de sécurité civile, ont aussi demandé que les résidences pour aînés soient relocalisées à l'extérieur du rayon d'impact ERPG-2 du scénario alternatif d'accident majeur de la compagnie Interquisa.

Les participants souhaitent par ailleurs que le plan de développement intègre un certain nombre de parcs de voisinage, aménagés à même les secteurs résidentiels, afin de ne pas reproduire les lacunes du quartier Mercier-Est à cet égard.

De plus, selon plusieurs, le concept d'aménagement devrait permettre de compléter l'offre en équipements collectifs dans le quartier, et d'amorcer une intégration des liens piétonniers et des pistes cyclables entre le site Contrecoeur, le quartier Mercier-Est ainsi que les autres espaces verts de l'arrondissement.

- *La commission est d'avis que les demandes formulées par les participants à la consultation publique et concernant la répartition des bâtiments sur le site, l'ajout de parcs de voisinage et d'équipements collectifs, de même que l'intégration de liens piétonniers et cyclables sont fondées. En effet, elles permettraient d'assurer, d'une part, une meilleure cohésion sociale à l'intérieur du projet et, d'autre part, une plus grande sécurité des résidents en cas de sinistre.*
- *La commission est d'avis que le plan de développement du site Contrecoeur doit être révisé afin de tenir compte des préoccupations et suggestions soulevées par les participants à la consultation publique, par le CAU, ainsi que par les professionnels de la Ville et des arrondissements concernés. Cette révision pourrait avoir un impact sur les modifications proposées au Plan et à la réglementation d'urbanisme.*
- *Compte tenu de ce qui précède, la commission est d'avis que le cadre réglementaire proposé ne permettrait pas d'assurer une mise en œuvre efficace et performante des différentes composantes du plan de développement. Dans ce contexte, la commission recommande de ne pas adopter, tels que présentés, le projet de règlement P-04-047-40 modifiant le Plan d'urbanisme et le projet de règlement P-07-017 autorisant le plan de développement du site Contrecoeur proposé par la SHDM.*

La commission souligne que la localisation du site Contrecoeur devrait appeler des modifications à la réglementation de l'arrondissement, afin de tenir compte de l'impact possible, sur les bâtiments, des vibrations associées au dynamitage dans la carrière.

Il semblerait toutefois que le règlement de construction, qui relève de la Ville, ne pourrait pas être modifié de façon à y intégrer des dispositions spécifiques au territoire de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. De plus, de l'avis du contentieux, il ne serait pas souhaitable d'intégrer des normes de construction à un projet de règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville (M^{me} Michèle Giroux et M. Robert Denis, doc. 7.2, p. 70).

- *La commission est d'avis que des normes de construction devraient être établies afin de limiter l'impact possible, sur le cadre bâti, des vibrations associées aux activités de dynamitage de la carrière Lafarge à proximité du site Contrecoeur. À cette fin, des dispositions spécifiques devraient être ajoutées à la réglementation d'urbanisme s'appliquant à l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.*

Le suivi du projet

Le suivi du projet a retenu l'attention de plusieurs citoyens et représentants d'organismes, qui auraient souhaité être impliqués plus en amont dans le processus d'élaboration du plan de développement. Toutefois, selon le promoteur, rien n'aurait été déjà entrepris qui pourrait compromettre ou rendre irréversibles des suggestions apportées dans le cadre de la consultation publique (M. Daniel Gauthier, doc. 7.2, p. 14).

Le calendrier de mise en œuvre

La SHDM souhaite procéder le plus rapidement possible pour la mise en œuvre du projet afin, entre autres, de permettre à la Ville d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés pour la construction de logements sociaux et abordables. Environ 100 unités seraient construites par année dans les parties du site réservées à la SHDM.

Les travaux de réhabilitation des terrains seraient réalisés dans un premier temps. Ils comprennent la coupe des arbres, l'excavation et la gestion des sols contaminés, et la construction du talus le long de la carrière. Le boulevard Contrecoeur serait également prolongé depuis la rue Teck, au sud de la rue Sherbrooke, afin de desservir le site en infrastructures d'aqueduc et d'égouts. Tous ces travaux requièrent une autorisation de la part du MDDEP, et seraient réalisés à l'intérieur d'une période d'environ trois mois (M. Jean-François Bertrand, doc. 7.2, p. 58).

Par la suite, les unités unifamiliales proposées le long des résidences existantes seraient construites le plus rapidement possible pour tenter d'isoler le quartier des contraintes associées à la construction. Les autres unités privées, de même que les logements sociaux et abordables, seraient ensuite réalisées au fur et à mesure que les infrastructures seraient aménagées (M. Daniel Gauthier, doc. 7.4, p. 50-51).

- *La commission note que la SHDM propose de construire quelque 1693 unités d'habitation relativement rapidement, sur une période de 8 ans. Les autorisations requises de la part du MDDEP n'ont toutefois pas encore été obtenues. De plus, le processus de révision architecturale prévu pour encadrer l'émission de chaque permis de construction pourrait prendre plusieurs mois, d'autant plus que le design, l'architecture et l'implantation des bâtiments restent à définir.*
- *La commission note également que des efforts importants devront être consentis, en concertation avec les organismes œuvrant dans le domaine de l'habitation, afin de permettre la constitution de coopératives d'habitations et d'organismes à but non lucratif, pour la gestion et l'occupation des logements sociaux.*
- *La commission est d'avis que le calendrier de réalisation du projet doit faire l'objet d'un suivi très serré, afin d'assurer notamment que la construction des logements privés n'ait pas préséance sur celle des logements subventionnés, et que l'objectif de livraison de 100 unités de logements sociaux et abordables par année soit atteint.*

Les coûts du projet

L'entente entre la SHDM et la firme F. Catania et Associés prévoit que le promoteur doit défrayer les coûts de viabilisation des terrains, estimés à quelque 49 M\$. Il n'y aurait donc pas de règlement d'emprunt à la charge de l'arrondissement ou des nouveaux résidents. De plus, en ce qui concerne les programmes d'aide financière pour lesquels le projet serait admissible, l'entente prévoit que toutes les subventions obtenues seraient déduites des coûts de viabilisation et retournées à la Ville (M. Daniel Gauthier, doc. 7.4, p. 49, 118).

L'entente avec l'entrepreneur prévoit aussi une forme de garantie quant au coût de construction des logements sociaux et abordables, établie en dollars au pied carré. La typologie des logements pourraient cependant être modifiée, par exemple pour augmenter le nombre d'unités comprenant plus de deux chambres à coucher. Il y aurait donc une certaine marge de manœuvre pour modifier le plan de développement, à l'intérieur des paramètres financiers établis pour évaluer la faisabilité du projet. La superficie totale aménagée ne serait toutefois pas modifiée (M. Daniel Gauthier, doc. 7.2, p. 17-18).

L'arrondissement aurait par ailleurs formulé plusieurs demandes auprès de la Ville afin d'obtenir les sommes requises pour l'aménagement du parc longeant la carrière ainsi que pour l'entretien des rues et les services aux résidents. Ces montants ont été évalués à environ 3,4 M\$ et 1,6 M\$ (M^{me} Michèle Giroux, doc. 7.2, p. 57 et doc. 7.3, p. 12).

La commission note que le coût de viabilisation des terrains est relativement élevé et correspond à quelque 27 000 \$ par unité d'habitation. Ce montant paraît quelque peu surprenant, puisque certaines conditions semblent propices à la construction de bâtiments. Les études techniques rendues publiques dans le cadre de la consultation indiquent par exemple que le roc est localisé à faible profondeur et serait friable en surface, ce qui permet de limiter considérablement les coûts d'excavation pour l'érection des fondations.

- *La commission est d'avis qu'une attention particulière doit être portée au suivi des coûts de viabilisation du site. Elle suggère fortement, le cas échéant, que toute révision à la baisse des investissements requis soit utilisée pour l'aménagement des espaces publics et pour augmenter la superficie d'espaces verts sur le site, afin notamment d'y ajouter des parcs de voisinage.*

Le design urbain

La SHDM s'est donnée l'obligation d'évaluer l'intérêt et la faisabilité économique d'appliquer les critères LEED pour les bâtiments réservés aux logements sociaux et abordables. En effet, les conditions de marché font en sorte que ce type de certification est de plus en plus recherché dans les constructions neuves. Il y aurait plusieurs concepts à explorer, comme le *Natural Step Smart Growth* et la certification *LEED Neighbourhood*, dont l'adoption est prévue en 2009 (M. Daniel Gauthier, doc. 7.2, p. 69-70 et doc. 7.4, p. 33).

La refonte du règlement de construction ne prévoit cependant aucune modification dans le sens d'une certification LEED pour les dix prochaines années (doc. 6.7). Dans ce contexte, l'arrondissement aurait choisi d'intégrer au projet de règlement des critères de PIIA, par exemple pour encourager l'aménagement de toits verts (M. Robert Denis, doc. 7.4, p. 43).

- *La commission constate que la certification environnementale des bâtiments suscite beaucoup d'intérêt de la part de la population. La commission est d'avis que la Ville devrait accélérer l'adoption des modifications qui devraient être apportées à la réglementation, afin d'encourager et de soutenir les projets en matière de construction et de développement durable. En effet, selon le cadre réglementaire actuel, ce type d'approche est laissé à l'entière discrétion des promoteurs.*

La concertation

Le sentiment d'appartenance au quartier est très fort chez les résidents de Mercier-Est. En ce qui a trait au développement du site Contrecoeur, plusieurs citoyens et représentants d'organismes ont participé depuis la fin des années 1980 aux différentes étapes de planification menées par la Ville, dans le cadre de l'adoption et de la révision du Plan d'urbanisme. Dès l'automne 2004, suite à l'octroi du mandat de mise en valeur du site à la SHDM, des demandes de consultation publique ont été soumises au conseil d'arrondissement et au conseil municipal. En octobre 2005, le Comité d'action du site Contrecoeur a été formé dans le but d'inciter la SHDM à travailler en concertation avec les intervenants locaux. Ce comité regroupe une trentaine de citoyens et d'organismes.

À la suite des demandes formulées par le Comité d'action, la SHDM a tenu deux séances d'information, en mai et en décembre 2006. Un comité de travail comprenant des représentants de la Ville, de l'arrondissement, de la SHDM et du Comité d'action a aussi tenu quatre rencontres, entre janvier et mars 2007.

En mars, un forum de discussion sur Internet a été créé à l'initiative d'un résidant du quartier et le Comité d'action a organisé une assemblée d'information à laquelle ont participé quelque 300 personnes, incluant la députée de Bourget, des élus municipaux de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et d'Anjou, ainsi que la commissaire scolaire du quartier. Tous ces individus, de même que de nombreux citoyens résidant sur les rues avoisinantes du site Contrecoeur, ont participé à la consultation publique tenue par l'OCPM en mai et juin 2007.

Par ailleurs, il apparaît que les responsables de l'arrondissement n'ont pas été intégrés à l'équipe de planification pour l'élaboration du projet. Plusieurs intervenants ont souligné que leur participation aurait été l'occasion d'identifier les besoins en équipements collectifs et en espaces verts dans Mercier-Est, afin d'assurer que tous les services seront disponibles aux nouveaux arrivants, en complémentarité avec ceux déjà disponibles dans le quartier.

- *La commission constate que les résidants du quartier Mercier-Est et les organismes du milieu sont très actifs dans le suivi du plan de développement du site Contrecoeur. Ils auraient souhaité qu'une démarche d'interaction avec les citoyens soit mise en place dès les premières étapes de planification. Les attentes sont d'autant plus grandes que les communications avec le promoteur ont été jugées difficiles. De plus, les travaux d'abattage des arbres, réalisés sur le site ce printemps dernier, ont entraîné un sentiment de méfiance envers le promoteur.*
- *La commission est d'avis que la SHDM doit accorder une attention particulière au maintien d'un dialogue continu avec les résidants du voisinage, en élaborant des outils de communication permettant de faire le suivi de leurs préoccupations, commentaires et suggestions. La SHDM doit aussi s'assurer que toute l'information concernant l'évolution du projet et des travaux de chantier soit diffusée à l'ensemble de la communauté.*
- *La commission estime qu'une démarche de concertation avec les intervenants du milieu ne peut être menée efficacement par la SHDM ou par l'arrondissement, qui pourraient être perçus comme juge et partie dans le développement du concept d'aménagement et la mise en œuvre du projet. À cette fin, la commission estime qu'un organisme tiers devrait être mandaté pour élaborer une démarche d'interaction fructueuse avec le milieu.*

Conclusion

Le développement du site Contrecoeur fait l'objet d'études de planification par la Ville depuis plus d'une vingtaine d'années. Depuis l'automne 2004, alors que le mandat de sa mise en valeur a été donné à la SHDM, plusieurs études sectorielles ont été réalisées afin d'établir les paramètres d'équilibre financier d'un plan directeur de développement.

Le concept d'aménagement présenté en consultation publique est nettement en faveur du logement résidentiel, avec une forte proportion de logements sociaux et abordables. Le site présente toutefois d'importantes contraintes d'aménagement, liées à la proximité de la carrière Lafarge et des industries lourdes de Montréal-Est. De plus, certains volets du projet n'ont pas encore été validés par la Ville de même que par les arrondissements concernés. Il s'agit notamment des aspects liés à l'architecture et au design urbain, et des impacts du projet sur la circulation au niveau local et artériel.

La commission est d'avis que le plan directeur, dans sa forme actuelle, doit être considéré comme un projet dynamique et évolutif. En effet, plusieurs éléments de la proposition devront être clarifiés et détaillés au cours des mois à venir, de façon à assurer un encadrement réglementaire efficace et performant pour la mise en chantier des unités d'habitation et pour le développement de la zone commerciale.

Considérant le caractère préliminaire du concept d'aménagement, la commission recommande de ne pas adopter, tels que présentés, les projets de règlements modifiant le Plan d'urbanisme et autorisant le plan de développement du site Contrecoeur. Ceci permettrait de prendre le temps nécessaire pour bonifier le projet, en concertation avec les arrondissements de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et d'Anjou, les citoyens du quartier et les organismes du milieu. Ceci permettrait également d'établir un cadre réglementaire mieux ciblé, élaboré sur la base d'une proposition plus détaillée sur le plan urbanistique.

En résumé, la commission recommande que le plan de développement ne soit autorisé que si les éléments suivants, relatifs aux nuisances et aux risques industriels, sont pris en compte :

- conclure une entente avec la carrière Lafarge afin d'atténuer encore davantage les sources de bruit, en particulier la nuit, et pour assurer que les limites de niveaux de vibrations dans le sol aux résidences avoisinantes, déjà établies au permis de l'exploitant, s'appliquent aussi aux bâtiments qui seraient construits sur le site Contrecoeur;
- tenir compte, dans la localisation des unités d'habitation, de la zone d'impact de la compagnie Interquisa, intégrer l'ensemble du site Contrecoeur dans la planification des mesures d'urgence en cas d'accident industriel majeur, et installer un système d'alerte afin d'assurer la sécurité des personnes en cas de sinistre.

De plus, afin d'optimiser l'intégration du nouveau quartier aux quartiers existants, le concept d'aménagement devrait être bonifié en regard des considérations suivantes, en concertation avec les citoyens et les arrondissements concernés :

- adopter une grille de rues favorisant nettement l'accès au site par le boulevard Contrecoeur et permettant de limiter la circulation de transit dans le nouveau quartier, de même que dans les quartiers résidentiels existants;
- considérer une meilleure répartition des unités d'habitation sur le site, à la fois sur le plan des modes d'occupation et sur le plan des densités de construction;
- favoriser l'aménagement sur le site Contrecoeur de parcs de voisinage et d'équipements collectifs, en particulier de plateaux sportifs, afin de corriger les lacunes du quartier de Mercier-Est à cet égard;
- amorcer une véritable intégration de liens cyclables et piétonniers entre le site Contrecoeur, le quartier Mercier-Est et les espaces verts localisés ou prévus dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et l'arrondissement voisin d'Anjou.

Il est important de souligner que les travaux de viabilisation du site devraient s'échelonner sur plusieurs mois. Ceci devrait laisser une marge de manœuvre suffisante pour tenir compte des préoccupations et des suggestions apportées dans le cadre de la consultation publique, sans nuire au calendrier de réalisation du projet. Il semble en effet important que la Ville puisse atteindre, sans plus tarder, ses objectifs en matière de construction de logements sociaux et abordables.

Fait à Montréal, le 23 août 2007

Catherine Chauvin
Présidente de la commission

Antoine Moreau
Commissaire

Judy Gold
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens conformément à la résolution CM07 0202 du 23 avril 2007. Ce mandat est encadré par l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11-4) et par l'article 109.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

La consultation publique

L'avis public annonçant la consultation a paru le 1^{er} mai 2007 dans les quotidiens *La Presse* et *The Gazette*, ainsi que dans le *Flambeau de l'Est* et l'*Avenir de l'Est* respectivement les 2 et 9 mai 2007.

Du 8 au 11 mai 2007, environ 14 000 dépliant ont été distribués dans le quartier environnant le secteur visé par le projet. Le quadrilatère de distribution des dépliant était délimité par l'autoroute Métropolitaine au nord, la limite municipale de Montréal-Est et l'avenue Georges-V à l'est, la rue Hochelaga au sud et la rue Saint-Donat et le boulevard Roi-René à l'ouest.

Deux rencontres préparatoires ont été tenues les 4 et 7 mai 2007 aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal, successivement avec les représentants de la SHDM et les représentants de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et de la Ville de Montréal.

La commission a tenu quatre séances thématiques d'information du 14 au 17 mai 2007, les deux premières portant sur le plan d'aménagement, le transport et la circulation et les deux dernières sur la cohabitation des zones résidentielle et industrielle, les nuisances et les mesures d'atténuation. Elle a également tenu quatre séances d'audition des opinions et des mémoires les 11, 13, 14 et 21 juin 2007. Ces séances se sont déroulées à l'Église Saint-Justin au 5055, rue Joffre.

La commission et son équipe

Mme Catherine Chauvin, présidente de la commission

Mme Judy Gold, commissaire

M. Antoine Moreau, commissaire

Mme Stéphanie Espach, analyste

M. Marc Breton, analyste

M. Luc Doray, secrétaire général

Mme Estelle Beaudry, attachée de recherche et de documentation

M. Éric Major, attaché de recherche et de documentation

Mme Sylvie Trudel, coordonnatrice logistique et événements spéciaux

M. Gabriel Lemonde-Labrecque, responsable de l'accueil

Mme Claire Hadjadj, responsable de l'accueil

M. Nhat Tan Le, responsable de l'accueil

Les porte-parole et les personnes-ressources

Pour l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Mme Michèle Giroux, directrice, DAUSE

M. Robert Denis, conseiller en aménagement, DAUSE

Pour la Ville de Montréal

M. Luc Gagnon, chef de division, Division du développement urbain, Direction de la planification du développement du territoire, SMVTP

M. Bernard Cyr, chef de division, Division du développement immobilier résidentiel, Direction de projet - développement du logement social et abordable, SMVTP

Mme Chantal Thiboutot, conseillère en développement – habitation, Division du soutien aux projets de logement social et abordable, Direction de projet – développement du logement social et abordable, SMVTP

Mme Diane Boulet, chimiste, Division de la planification et du suivi environnemental, Direction de l'environnement et du développement durable, SITE

Pour la Société d'habitation et de développement de Montréal

M. Jean-François Bertrand, Directeur général adjoint

M. Daniel Gauthier, président, Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc

M. Stephan Kellner, ingénieur, Groupe Séguin experts-conseils

M. Claude Marcotte, directeur de service, LVM-Technisol

M. Donald Prévost, directeur principal, Raymond Chabot Grant Thornton

M. Joris Brun-Berthet, chargé de projet – acoustique, LVM-Technisol

M. Christian Renault, ingénieur, LVM-Technisol

Mme Isabelle Thibault, ingénieure junior, Groupe Séguin experts-conseils

Les invités

Pour l'Association des industriels de l'est de Montréal

M. Pierre Fratolillo, directeur général

M. Yves Dubeau, président, Comité de gestion des risques et aménagement du territoire

Mme Lina Lachapelle, Interquisa Canada

M. Luc Piché, Interquisa Canada

M. Dimitri Tsingakis, directeur technique

Pour le Centre de sécurité civile de la Ville de Montréal

Mme Valérie Gagnon, chef de division, Division des communications et des relations avec les médias, Direction Ssim, SSI

Mme Annick Bouchard, conseillère en planification (par intérim), Direction du Centre de la sécurité civile, SSI

Pour Solidarité Mercier-Est

M. Patrick Malboeuf, agent de milieu

Pour le gouvernement du Québec

M. Jean Rivet, directeur régional, Montréal, Laval, Lanaudière et Laurentides, Direction générale de l'analyse et de l'expertise régionales et des études économiques, MDDEP

M. Jocelyn Lavigne, toxicologue, Santé environnementale, Vigie et protection, Direction de santé publique, Agence de la santé et des services sociaux de Montréal

M. Louis Drouin, médecin, responsable du secteur Environnement urbain et santé, Environnement urbain et santé, Direction de la santé publique, Agence de la santé et des services sociaux de Montréal

Les participants aux séances thématiques d'information (par ordre d'inscription)

Mme Micheline Aumais

M. Richard Perrot

M. André Thibodeau

Mme Nancy Bastien

M. Denis Jean

M. Bernard Gauvreau

M. Marcel Henry

Mme Danielle Tondreau-Lapointe

Mme Catherine Harel-Bourdon

M. Bernard Charron

Mme Isabelle Doray

M. Jacques Hétu

M. Yves Leblanc

Mme Sylvie Gourdy

Mme Véronique Pivetta

M. Patrick Malboeuf

M. Marc-André Savage

M. Denis Hood

M. Jacques Carrier

M. Normand Gauthier

M. Pierre Drouin

M. Alfi Ciarralli

Mme Denise Paquet

Mme Nicole Loubert

M. Frédéric Morin

Mme Mathilde Brother

Mme Yvette Proulx

Mme Marie Robert

Mme Sylvie Pelletier

M. Guy Sauvé

M. Réal Bergeron

M. Jean Greffe

M. Pierre Paquet

Mme Françoise Picard

M. Marc Lessard

M. Frédérick Guay

La liste des citoyens, citoyennes et organismes qui ont soumis un mémoire est présentée à l'annexe 2 sous la rubrique 8.

Annexe 2 – La documentation

Note : Les projets de règlements P-04-047-40 et P-07-017 se retrouvent dans leur intégralité sur le site Internet de l'OCPM (www.ocpm.qc.ca) à la section 1, intitulée « Projet », ainsi qu'en consultation aux bureaux de l'OCPM au 1550, rue Metcalfe.

1. Projet

- 1.1. Projet de règlement P-07-017 sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur le site contrecoeur

1.1.1. ANNEXE A – PLANS

- 1.2. Projet de règlement P-04-047-40 modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal

- 1.2.1. ANNEXE A - Carte 1.1 « les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer »

- 1.2.2. ANNEXE B - Carte 2.4.1 « Schéma des secteurs d'emploi »

- 1.2.3. ANNEXE C - Illustrations 2.4.1, 2.4.2 et 2.4.3

- 1.2.4. ANNEXE D - Carte 2.5.1 « Les parcs et les espaces verts »

- 1.2.5. ANNEXE E - Carte 3.1.1 « L'affectation du sol »

- 1.2.6. ANNEXE F - Carte 3.1.2 « La densité de construction » pour l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis Public

- 2.2. Sommaires décisionnels et recommandations

- 2.2.1. Sommaire décisionnel et recommandation concernant le règlement autorisant l'aménagement du site contrecoeur (dossier 1071462004)

- 2.2.2. Sommaire décisionnel et recommandation concernant les modifications au plan d'urbanisme (dossier 107462006)

- 2.3. Pièces jointes au dossier :

- 2.3.1. Tableau résumant les principaux paramètres réglementaires du zonage (dossier 1071462004)

- 2.3.2. Plan préliminaire des secteurs (dossier 1071462004)

- 2.3.3. Avis du Centre de sécurité civile de la Ville de Montréal

- 2.3.4. Intervention-Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la planification du territoire

- 2.3.5. Avis préliminaire du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme sur le plan directeur de développement du site contrecoeur (séance du 9 février 2007)

- 2.3.6. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (séance du 2 mars 2007)

- 2.3.7. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (séance du 23 mars 2007)

- 2.3.8. Extrait du procès-verbal de la séance du conseil d'arrondissement du 17 avril 2007 (résolution CA07 27 0157)

- 2.3.9. Extrait du procès-verbal de la séance du comité exécutif (résolution CE07 0545)

- 2.3.10. Extrait du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 23 avril (résolution CM07 0202)
- 2.4. Décisions antérieures et documentation additionnelle.
- 2.4.1. Sommaire décisionnel du dossier 1063642008 autorisant la Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à entreprendre en collaboration avec le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, les travaux de modification au plan d'urbanisme nécessaires à l'encadrement du projet de développement du site Contrecoeur. Recommandation jointe.
- 2.4.2. Intervention-Mise en valeur du territoire et du patrimoine, direction planification et interventions stratégiques. (dossier 1063642008)
- 2.4.3. Sommaire décisionnel du dossier 1074312002 visant à approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal cède à la SHDM un terrain vague connu comme étant le site contrecoeur.
- 2.4.4. Intervention-Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (dossier 1074312002)
- 2.4.5. Intervention-Infrastructure/transport et environnement, Direction de la réalisation des travaux (dossier 1074312002)
- 2.4.6. Projet par lequel la Ville de Montréal cède à la SHDM, et ce, à des fins de roulement d'actif (le site), et ce, pour une compensation financière représentant 70 % du produit net réalisé lors de la revente de cet immeuble de la SHDM, ce montant ne pouvant être inférieur à 2 030 000 \$
- 2.4.7. Extrait du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 19 mars. Résolution CM07 0114 (dossier 1074312002)
- 2.4.8. Sommaire décisionnel du dossier 1060516004 visant à approuver le principe de vendre de gré à gré à la Société d'habitation et de développement de Montréal, un terrain vacant d'environ 38 hectares. Recommandation jointe.
- 2.5. Compte-rendu de la rencontre préparatoire tenue le 4 mai 2007 avec les représentants du promoteur
- 2.6. Compte-rendu de la rencontre préparatoire tenue le 7 mai 2007 avec les représentants de l'arrondissement et de la Ville de Montréal
- 2.7. Formulaire de dépôt de mémoire

3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1. Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc, Plan directeur de développement d'ensemble du site de Contrecoeur, Rapport final, août 2006 (Voir document 3.22 - version mai 2007)
- 3.1.1. Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc, Plan directeur de développement d'ensemble du site de Contrecoeur, Rapport final, 17p., avril 2006.
- 3.2. Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc, Réalisation d'un Plan d'ensemble pour le site de Contrecoeur, Contexte de planification, Document préliminaire, février 2005.
- 3.3. Le Groupe Séguin experts-conseils Inc, Estimation des coûts, rapport final, juillet 2005
- 3.4. Groupe Séguin Experts-conseils Inc, Estimation : réseau d'alimentation souterrain et feux de circulation, juin 2006
- 3.4.1. Plans
- 3.5. Groupe Séguin Experts-conseils Inc, Étude de caractérisation des sols et de l'eau souterraine, rapport final, juillet 2005
- 3.5.1. Annexe 2 – Étude de caractérisation des sols et de l'eau souterraine émise par LVM-Fondatec

- 3.6. Le Groupe Séguin experts-conseil Inc, Étude de gestion des impacts de la vibration associés à la Carrière Lafarge - rapport final, juin 2005
- 3.7. Groupe Séguin Experts-conseils Inc, Étude de transport et circulation, rapport final, juillet 2005
 - 3.7.1. Annexe 7 – Plans de localisation des scénarios 1 et 2
 - 3.7.2. Annexe 8 – Plans de localisation du site contrecoeur
- 3.8. Groupe Séguin Experts-conseils Inc, Rapport d'étude d'impact sur la circulation, avril 2007
 - 3.8.1. Annexe A – Caractéristiques des rues
 - 3.8.2. Annexe B à E – Programmation des feux de circulation, comptages, analyse sychro, analyse simtraffic
- 3.9. Groupe Séguin Experts-conseils Inc, Étude géotechnique, rapport final, juillet 2005, N/Réf : GM-3058.
 - 3.9.1. Annexe 5 – Plan de localisation
- 3.10. Groupe Séguin Experts-conseils Inc, Étude sur les infrastructures municipales, rapport final juillet 2005
 - 3.10.1. Plans – Scénario 1
 - 3.10.2. Plans – Scénario 2
 - 3.10.3. Plans – Scénario 2A
 - 3.10.4. Plans – Scénario 2B
- 3.11. Groupe Séguin Experts-conseils Inc, Étude sur les infrastructures de services publics, août 2005, N/Réf :GM-3057
- 3.12. Le Groupe Séguin experts-conseil Inc, Évaluation environnementale de site phase I – rapport final, juin 2005
- 3.13. LVM-Fondatec inc., Évaluation environnementale de site Phase II complémentaire, rapport final, février 2007
- 3.14. LVM-Fondatec inc., Étude environnementale de site Phase I, rue Contrecoeur entre les rues Sherbrooke Est et de Teck à Montréal, rapport final, février 2007
- 3.15. LVM-Fondatec inc., Étude environnementale de site Phase II complémentaire, Lot 1 293 415 terrain « Contrecoeur », arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Avril 2007
- 3.16. Groupe Séguin Experts-conseils Inc, Rapport technique présenté au MDDEP, Développement du site de Contrecoeur, mars 2007
 - 3.16.1. Plans annexés
- 3.17. Groupe Séguin Experts-conseils Inc, Rapport synthèse sur les coûts d'investissement requis pour le développement du site, 16 p. août 2006
- 3.18. LVM-Fondatec, Caractérisation préliminaire du milieu naturel – secteur Contrecoeur à Montréal, Rapport final, 17p., août 2006
- 3.19. Raymond Chabot Grant Thornton, Analyse de marché, Lotissement résidentiel-Contrecoeur, avril 2006.
- 3.20. Raymond Chabot Grant Thornton, Communication rajustement de l'analyse de marché, juillet 2006.
- 3.21. Société d'habitation et de développement de Montréal, Document d'appel d'offre Numéro 01-2006, 13 novembre 2006
 - 3.21.1. Annexe A – Plans et détails d'architecture

- 3.21.2. Annexe B – Plan général des infrastructures
- 3.21.3. Annexe C – Géométrie et structure de chaussée
- 3.21.4. Annexe D – Travaux complémentaires et estimation des coûts
- 3.21.5. Annexe E – Résumé des coûts associés au développement Scénario 2B
- 3.22. Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc, SHDM, Plan directeur de développement du site Contrecoeur, Mai 2007
- 3.23. Présentation électronique du 14 mai 2007
- 3.24. Réponses de la SHDM aux questions de la commission (voir doc. 5.5 et 5.8) - 6 juin
- 3.25. Réponses additionnelles de la SHDM aux questions de la commission (voir doc. 5.5) et à ces demandes de précision– 13 juin
- 3.26. Courriel de M. Pierre Guillot-Hurtubise transmis au secrétariat général de l’OCPM le 12 juin
- 4. Documentation déposée par l’arrondissement**
 - 4.1. CLSC Mercier-Est / Anjou, Portrait de la population du territoire de Mercier-Est
 - 4.2. CLSC Mercier-Est / Anjou, Portrait de la population du territoire d’Anjou
 - 4.3. CLSC Mercier-Est / Anjou, Christian Paquin, Portrait de la population du territoire du CLSC Mercier-Est / Anjou, mai 2004
 - 4.4. Présentation électronique du 14 mai 2007
 - 4.5. Règlement sur le bruit
 - 4.6. Mesures des emprises sur la rue Des Ormeaux
 - 4.7. Réponses de l’arrondissement aux questions de la commission (voir doc. 5.4 et 5.7) - 5 juin
- 5. Documentation déposée par la commission**
 - 5.1. Interventions de groupes et de citoyens reçus en date du 10 mai 2007 concernant les séances d’information
 - 5.2. Autres interventions reçues en date du 10 mai 2007
 - 5.3. Ville de Montréal, Plan d’aménagement, secteur de planification particulière Contrecoeur, juillet 1994
 - 5.4. Questions de la commission adressées à l’arrondissement le 24 mai 2007
 - 5.5. Questions de la commission adressées à la SHDM le 24 mai 2007
 - 5.6. Questions de citoyen(ne)s transmises à la commission à la suite des séances thématiques d’information
 - 5.7. Questions additionnelles de la commission adressées à l’arrondissement le 28 mai 2007
 - 5.8. Questions additionnelles de la commission adressées à la SHDM le 28 mai
 - 5.9. Correspondance de Solidarité Mercier-Est
- 6. Documentation déposée par les personnes-ressources**
 - 6.1. Présentation électronique de l’Association industrielle de l’Est de Montréal, 16 mai 2007
 - 6.2. Présentation électronique du Centre de sécurité civile de la Ville de Montréal
 - 6.3. Présentation électronique de Solidarité Mercier-Est
 - 6.4. Permis de la compagnie Lafarge émis par la CUM en 1999

- 6.5. Règlement 90 de l'ex-CUM relatif à l'assainissement de l'air
- 6.6. Documents d'information - Interquisa Canada
- 6.7. Données sur l'offre et les besoins en logements sociaux et communautaires dans la zone d'influence du projet Contrecoeur, document préparé par la Division du développement de l'habitation
- 6.8. Réponses du Service des infrastructures, transport et environnement aux questions de la commission (voir doc. 5.4 et 5.7) - 5 juin
- 6.9. Réponses additionnelles du Service des infrastructures, transport et environnement aux questions de la commission (voir doc.5.4 et 5.7) – 8 juin
- 6.10. Réponses de la direction régionale du Ministère du développement durable, de l'environnement et des parcs aux questions de la commission – 20 juin

7. Transcriptions

- 7.1. Séance d'information thématique tenue le 14 mai 2007
- 7.2. Séance d'information thématique tenue le 15 mai 2007
- 7.3. Séance d'information thématique tenue le 16 mai 2007
- 7.4. Séance d'information thématique tenue le 17 mai 2007
- 7.5. Séance d'audition tenue le 11 juin 2007
- 7.6. Séance d'audition tenue le 13 juin 2007
- 7.7. Séance d'audition tenue le 14 juin 2007
- 7.8. Séance d'audition tenue le 21 juin 2007
 - en après-midi
 - en soirée

8. Mémoires avec présentation orale

(L'astérisque * indique que le mémoire est accompagné de documents additionnels)

- 8.1. **Séance du 11 juin 2007**
 - 8.1.1. Diane Lemieux, députée de Bourget
 - 8.1.2. Collectif en environnement Mercier-Est
 - 8.1.3. Sylvie Pelletier
 - 8.1.4. Marcel Henry
 - 8.1.5. Denis Jean
 - 8.1.6. Denise Pâquet
 - 8.1.7. Micheline Aumais
 - 8.1.8. Sandra Sirois*
- 8.2. **Séance du 13 juin 2007**
 - 8.2.1. Yves Leblanc*
 - 8.2.2. Françoise Picard
 - 8.2.3. Chez-Nous de Mercier-Est / Les Toits de Mercier
 - 8.2.4. Ville de Montréal Est

8.2.5. Arrondissement d'Anjou*

8.2.6. Yoland Bergeron

8.3. Séance du 14 juin 2007

8.3.1. Catherine Poitras-Quiniou et Sébastien Ducharme*

8.3.2. André Thibodeau

8.3.3. GRT Bâtir son quartier*

8.3.4. Yvette Proulx

8.4. Séance du 21 juin 2007

8.4.1. Corporation de développement de l'Est*

8.4.2. Pierre Pâquet*

8.4.3. Danielle Tondreau-Lapointe*

8.4.4. Isabelle Doray*

8.4.5. Nancy Bastien

8.4.6. Guy Sauvé

8.4.7. Chantha Seang

8.4.8. Chambre de commerce et d'industrie de l'est de Montréal

8.4.9. Solidarité Mercier-Est

9. Mémoires sans présentation orale

9.1. Sylvie Gourdy

9.2. Véronique Pivetta

9.3. Infologis de l'est de Montréal

9.4. Guy Villemure

9.5. Bernard Charron

9.6. Maison des Familles de Mercier-Est

9.7. Catherine Harel-Bourdon

9.8. Centre de santé et de services sociaux de la Pointe-de-l'Île

9.9. Lyne Lamarche

● **Liens utiles**

- Plan d'urbanisme de Montréal
- Chapitre de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
- Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
- Les grands dossiers de la Ville de Montréal
- Habiter Montréal
- Projet de schéma métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal

- Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs
- Bureau d'audiences publiques sur l'environnement
 - o Rapport d'audiences publiques sur l'environnement # 227, *Projet de construction de réservoirs additionnels d'entreposage de produits liquides à Montréal-Est par Canterm terminaux canadiens inc.*
 - o Rapport d'audiences publiques sur l'environnement # 146, *Projet d'usine d'acide téréphthalique purifié à Montréal-Est par Interquisa Canada Inc.*
- Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels
- Bureau d'audiences publiques sur l'environnement
 - o Rapport d'audiences publiques sur l'environnement # 227, *Projet de construction de réservoirs additionnels d'entreposage de produits liquides à Montréal-Est par Canterm terminaux canadiens inc.*
 - o Rapport d'audiences publiques sur l'environnement # 146, *Projet d'usine d'acide téréphthalique purifié à Montréal-Est par Interquisa Canada Inc.*

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la Charte de la Ville de Montréal. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la Ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.