

## Projet de développement et de mise en valeur de la Carrière Saint-Michel

### Compte-rendu

#### Rencontre 1 du comité de concertation, 26 avril 2006

#### Les membres du comité présents :

- Mme Anie Samson, maire, Arr. Villeray/St-Michel/Parc-Extension  
Soraya Martinez, conseillère, Arr. Villeray/St-Michel/Parc-Extension  
Marie-Claude Besner, urbanisme, Arr. Villeray/St-Michel/Parc-Extension  
Danielle De Coninck, dév. Social, Arr. Villeray/St-Michel/Parc-Extension  
Annick Le Floch, environnement, Travaux publics, SITE  
Diane Boulet, environnement, Travaux publics, SITE  
Élisabeth Rivest, animatrice, consultant Ville, Convercité  
Marie-Hélène Gaboury, responsable Ville, Grands projets, SMVTP  
Isabel Wiebe, secrétaire, consultant Ville, Convercité
- M. Richard Caron, conseiller, cabinet du comité exécutif  
Pierre-Marc Mongeau, directeur, Grands Projets, SMVTP  
Benoît Lacroix, directeur urb., Arr. Villeray/St-Michel/Parc-Extension  
Claude Bricault, président, VSMS  
Yves Lévesque, coordonnateur, VSMS  
Pierre Durocher, chargé de projet du chantier, VSMS  
Denis Sirois, directeur CDEC  
Claude Miron, Service aux entreprises CSDM  
Paolo Teixeira, propriétaire, Restaurant Cantinho  
Mauro Panbianchi, Smart Centres, Canada  
John Gardonino, Smart Centres, Québec  
Stéphane Rivard, chargé de projet, Smart Centres  
André Brodeur, consultant Smart Centres, Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc  
Jacques Savard, dév. Social, DCQMDVDE  
Normand Chagnon, courtage, SMVTP  
Pierre Pronovost, courtage, SMVTP

#### Les membres du comité excusés :

- Mme Farida Méziane, Maison des jeunes par la grand'porte
- M. Jacques Thériault, Centre local d'emploi de St-Michel, MESS  
Jack Territo, propriétaire, Casa Vogue  
Robert Benoît, propriétaire, Électronique Addison

## 1. Mot de bienvenue

## 2. Introduction

L'objectif de cette première rencontre du comité de concertation est d'échanger des informations pertinentes à propos du projet.

Le processus de concertation proposée aux participants a été voté le 12 avril 2006 par le Comité exécutif de la Ville de Montréal et un document résumant les grandes étapes de concertation est remis à tous les participants.

Il est convenu par le comité que l'étape « Mécanisme d'information de la population, à discuter par le comité de concertation », tel qu'énoncée dans le document des grandes étapes de concertation est remplacée par « Mécanisme d'information et de consultation à propos du projet, à discuter par le comité de concertation ».

## 3. Présentation des enjeux de développement pour l'Arrondissement (par Benoît Lacroix)

Les éléments suivants font l'objet de préoccupations de la part de l'Arrondissement :

### 1. Gestion des impacts locaux

- convenir de l'ensemble des mesures devant permettre de sécuriser l'emplacement :
  - instabilité des parois de la carrière;
  - résidus de matières dangereuses (explosifs);
  - voisinage industriel (dépôt à neige, cimenterie, installation de la voirie de l'arrondissement).
- Prévoir des accès véhiculaires sécuritaires et fonctionnels au site, tout en minimisant les impacts sur les propriétés visées par les tracés retenus;
- Prévoir l'établissement d'un schéma de circulation piétonnier sécuritaire et fonctionnel, sur le site ainsi qu'à ses abords;
- Minimiser le débordement de la circulation de transit sur les quartiers résidentiels limitrophes
- Établir, dans le cadre de la finalisation d'un accord de développement, des mécanismes de compensation relatifs aux impacts de nature locale que la réalisation du projet pourrait entraîner;

### 2. Gestion des équipements à caractère public

- Prévoir la mise en place de mesures favorisant l'accessibilité au secteur par le transport collectif;
- convenir de la nature des équipements publics pouvant être intégrés au projet, de manière à ce qu'ils répondent à des besoins réels de la communauté;
- Prévoir, à même l'accord de développement, les mécanismes de gestion des équipements à caractère public qui pourront être proposés dans le cadre de la réalisation du projet;
- Prévoir l'accessibilité publique aux espaces verts projetés dans le cadre de la réalisation du projet.
- Prévoir des mécanismes de compensation en vue de permettre la relocalisation de la cour de voirie de l'arrondissement, préalablement projetée sur une partie du site retenu pour la réalisation du projet commercial.

### 3. Employabilité

- Prioriser l'embauche locale en collaborant avec les organismes du milieu.

#### 4. Autres considérations

- Favoriser la mise en valeur des attraits naturels du site de l'ancienne carrière (géologiques, géomorphologiques, etc.).

#### 5. Mise en œuvre du projet

- Prévoir la mise en place d'un mécanisme de concertation et de suivi intégré en phase d'opération du projet, regroupant les gestionnaires du projet, les intervenants municipaux et les groupes communautaires du milieu.

#### Période de questions

- Y a-t-il plusieurs options pour le déplacement de la voirie?  
Les démarches sont en cours. Plusieurs scénarios sont envisagés.

#### 4. Présentation de Vivre Saint-Michel en Santé (VSMS) (par Yves Lévesque)

VSMS est une table de concertation constituée d'organismes, d'institutions, de gens d'affaires et de citoyens qui a comme mission le développement social, économique et urbain. Le quartier Saint-Michel connaît plusieurs défis (ex. pauvreté, familles monoparentales, pourcentage élevé d'immigrants, faible taux de scolarisation) et le plan d'action de l'organisme vise l'augmentation du revenu des ménages, l'amélioration du parc de logements et le développement des services à proximité. Selon VSMS, tout projet de développement pour la carrière Saint-Michel devrait contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens.

VSMS présente les critères de développement à partir d'un document dont le contenu est repris intégralement ci-dessous :

Contexte:

Le quartier Saint-Michel fait l'objet d'une mobilisation sans précédent tant de la part des acteurs locaux que de grands partenaires régionaux, provinciaux et fédéraux autour d'un chantier de revitalisation urbaine et sociale.

Le développement de la carrière Saint-Michel doit s'intégrer dans l'ensemble de cette démarche de revitalisation urbaine et s'inscrire dans la vision suivante :

« Saint-Michel, un quartier agréable à vivre, propice à la vie familiale et aux échanges multiculturels, une communauté active et solidaire, qui se prend en main et qui contribue à l'essor de Montréal »

Dans ce contexte, le développement de la carrière Saint-Michel ne peut se faire que par un projet exemplaire et innovateur qui tiendra compte des intérêts de la population locale en servant de levier pour la création d'une nouvelle dynamique sociale et économique.

Critères de développement :

Un développement qui est une plus value pour la population locale et qui contribue à la revitalisation du quartier :

- En contribuant à la mise en valeur du quartier (image, sentiment d'appartenance);
- En s'inscrivant en complémentarité avec les infrastructures commerciales locales ;
- En créant des emplois pour la population locale;

- En favorisant le désenclavement de la partie est du quartier;
- En apportant une amélioration au paysage urbain;
- En attirant des activités économiques diversifiées qui contribueront à la création d'un pôle civique et commercial sur la rue Jarry entre la rue Papineau et le boulevard Pie IX;
- En contribuant à l'amélioration et à la diversification du domaine résidentiel du quartier.

Un développement qui contribue à l'essor de Montréal :

- En faisant du site un pôle d'attraction régional;
- En offrant un site multi-fonctionnel qui offrira des activités et des services diversifiés à la population du Grand Montréal.

Un développement durable qui contribuera à la prospérité des acteurs impliqués :

- En favorisant la mise en place d'un mécanisme permanent de concertation qui permettra de faire évoluer le développement de la carrière Saint-Michel dans l'intérêt du promoteur, de la population locale, de la Ville de Montréal et de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc Extension.

### Période de questions

- Est-ce que la table de concertation VSMS touche uniquement le quartier Saint-Michel et est-ce qu'il y a d'autres tables de concertations dans les quartiers avoisinants?  
Chaque quartier a une table de concertation dont le fonctionnement varie.
- Quel est le pourcentage des achats de proximité que les résidents effectuent à l'extérieur du quartier?  
Selon un sondage de 2004, 50% des achats de proximité des résidents se font à l'extérieur du quartier.

### 5. Présentation du concept d'aménagement envisagé par Smart Centres<sup>1</sup> (par Mauro Panbianchi et John Gardonino de Smart Centres et André Brodeur (GGBB))

L'entreprise privée Smart Centres gère 160 centres d'achat à travers le Canada. L'entreprise a comme mission de faire économiser temps et argent aux consommateurs. Au Québec, ses 22 centres représentent 1,2 milliard de dollars d'investissements, abritent 650,000 mètres carrés d'espaces commerciaux qui emploient quelques 30,000 personnes. Ces centres ont généré 58 millions de dollars en taxes municipales depuis 1994. Enfin, Smart Centres a remis en dons de charité 1 millions de dollars à travers le Canada.

Smart Centres a la volonté de réaliser des projets qui se distinguent des centres commerciaux traditionnels par leur caractère plus urbain et dense, en offrant des centres « Lifestyle ». Dans cette perspective, la vision de Smart Centres est de proposer un projet unique et source de fierté pour la carrière Saint-Michel, à l'image du site de la carrière et dans la foulée des projets de grande qualité réalisés récemment sur le territoire, tels le Cirque du Soleil et la Tohu.

Le terrain envisagé occupe environ 1/3 de la carrière Saint-Michel, soit 4 millions de pi<sup>2</sup> et il comprend 3 principaux plateaux. A priori, plusieurs défis de mise en valeur préoccupent les promoteurs : la profondeur du site (jusqu'à 72m), l'accessibilité, la desserte en infrastructure (ex. remblais, pompe...) et le dépôt à neige usée.

---

<sup>1</sup> Anciennement nommé First Pro.

Dans le concept d'aménagement développé à présent, le site envisagé aurait 2 vocations principales: une vocation économique et une vocation récréo-touristique.

Ainsi, le premier plateau pourrait abriter des commerces de petite surface, le deuxième deux établissements de grande surface et le troisième 3 établissements de grande surface ainsi que des établissements de petites surfaces. Le projet d'envergure régionale vise une superficie de plancher commercial de 500,000 à 700,000 pi<sup>2</sup>.

La vocation récréo-touristique se traduit dans la mise en valeur des spécificités du site : toits verts, belvédère, éclairage des parois et sentiers d'interprétation, voies piétonnières pour accéder et circuler sur le site, tour piétonne avec ascenseur et aménagement d'un parc public accessible à l'ensemble de la population. Smart Centres souhaite aussi construire des bâtiments intéressants sur le plan architectural.

Les bénéfices du projet se traduiront par une mise en valeur du site, l'accessibilité publique au site, une diminution importante des fuites commerciales du quartier et de la ville de Montréal, le désenclavement du secteur, un investissement de 100 M\$, 2,5 M\$ de retombées fiscales par an, 1000 emplois lors de la construction et 1500 emplois lorsque le projet sera terminé.

### Période de questions

- Quelle est la vocation récréo-touristique du projet? Sans doute est-il possible de développer davantage cet aspect du projet en collaboration, en prévoyant par exemple des activités de loisirs ou culturelles, telles des salles de cinéma, théâtre, etc.?  
Il y a de l'espace pour de telles activités et leur nature exacte doit être déterminée. Par ailleurs, la carrière en soit sera sans doute une attraction.
- Quel est l'échéancier du projet?  
À partir du moment où toutes les études seront finalisées, la réalisation prendra 3-5 ans.
- Étant donné le changement de concept des centres d'achat, ce projet sera-t-il encore à la mode dans 15 ans?  
Le but est d'accueillir les meilleurs détaillants qui pourront adapter leur concept dans le temps. Pour ce faire, les magasins ne seront pas localisés dans un même bâtiment mais plutôt en centre d'achats ouverts, car il y est plus facile d'effectuer des modifications de concept. De plus, le projet veut se démarquer des autres en tenant compte du contexte urbain et en mettant beaucoup d'effort sur l'accessibilité par divers modes de transport et ce pour différentes clientèles.
- Qu'est-ce qui différencie ce projet d'autres centres d'achat dans la région?  
Les espaces verts et le site en soi sont des particularités dans ce projet. Ils contribueront à l'attractivité du centre d'achat et vice-versa.
- Par où se feront les accès au centre d'achat?  
Les accès sont à déterminer suite à la réalisation d'une étude de circulation.
- Est-ce que les normes de distance entre le projet et la cimenterie sont respectées?  
Oui. Cet élément fait partie des points à étudier.
- Y a-t-il des équipements collectifs prévus dans le projet, tel un centre communautaire ou sportif?  
Il y a de l'espace sur le site pour accueillir des tels équipements.

- Comment se fera l'accès aux toits?  
L'accès se fera par des ascenseurs et des sentiers qui longent les falaises, car les bâtiments se colleraient sur les parois.
- Quel sera l'influence du projet sur l'emploi local? Sur quoi est basé le chiffre sur le nombre d'emplois créés par le projet?  
Le chiffre (1500) est basé sur un calcul d'une moyenne de 2 emplois au 1000 pi<sup>2</sup>commercial. Le chiffre final dépendra donc fortement de la densité du projet. À noter que les emplois créés demanderont une variété de niveaux de qualification.
- Qui sera responsable de l'embauche?  
Les clients détaillants embauchent leur personnel. Dans d'autres projets cependant, Smart Centres a souvent aidé ses clients à recruter des employés localement, ce service constituant une valeur ajoutée pour Smart Centres. Ce pourrait donc être le cas pour la carrière Saint-Michel, en collaboration avec le milieu.

### **Présentation du processus de transaction immobilière et de l'accord de principe (par Normand Chagnon)**

Les 3 étapes d'approbation du projet de mise en valeur de la carrière Saint-Michel sont :

- L'accord de principe
- L'accord de développement
- Les transactions immobilières

L'accord de principe est libellé de la façon suivante :

La Ville, suivant l'approbation requise de l'accord de principe au Conseil municipal du 19 juin 2006, s'engage à vendre à « Les Développements Saint-Michel inc. » (DSM) un terrain d'une superficie d'environ 4 M pi<sup>2</sup> aux conditions suivantes, à savoir que:

L'accord de principe :

- un accord de développement soit entériné dans les 360 jours de la signature de l'accord de principe;
- le prix de vente est fixé à l'accord de principe;
- DSM acquiert une première parcelle de terrain dans les 18 mois de la signature de l'accord de développement et la totalité du terrain dans les 5 ans.
- DSM vérifie les services municipaux requis aux fins de ses usages et s'en déclare satisfait;
- Le partage des responsabilités et des frais de l'aménagement de ces infrastructures soit arrêté;
- L'aménagement du site et la typologie des bâtiments soient prévus;
- Le profil des rues soit prévu;
- La contribution au développement communautaire soit prévue;
- Le tout sous réserve de toute réglementation applicable.

L'accord de développement :

Cet accord devra statuer sur:

- Les termes et conditions de la réalisation du projet;
- Les obligations de chacune des parties (ex. les infrastructures, l'implantation, l'aménagement du site, le zonage, la typologie des bâtiments, la contribution au développement communautaire, etc.);
- Les délais d'acquisition des parcelles de terrains;
- Les montants minimaux d'investissements;
- La qualité des sols et de toutes autres contraintes de développement.

#### Les transactions immobilières :

La vente des parcelles de terrain, suite à l'accord de développement se fera comme suit:

- Les actes de vente contiendront les obligations de construire de chacune des parcelles vendues ainsi que les investissements minimaux;
- Les obligations d'aménagement hors site;
- Les obligations quant à la contribution de DSM au développement communautaire.

#### Période de questions

- À quoi sert le délai de 360 jours entre la signature des accords de principe et de développement? Pour garantir à Smart Centres une option d'achat ferme de la part de la Ville de Montréal. Pendant ce délai, Smart Centres aura l'obligation d'effectuer et de planifier les études nécessaires pour la faisabilité du projet
- Les propositions et demandes du comité de concertation seront-elles incluses dans l'accord de principe?  
Des ajouts à l'accord de principe pourront être proposés par le comité de concertation, ajouts qui seront ensuite négociés entre la Ville de Montréal et Smart Centres. Ainsi, l'ajout d'une liste des critères, enjeux et préoccupations du comité de concertation vis-à-vis le projet sera donc évalué avec le promoteur et la Ville.
- La question sur les nuisances environnementales du projet est-elle résolue dans l'accord de principe?  
Non. L'aménagement des infrastructures est déjà mentionné dans l'accord de principe et se veut très large. Il faudra clarifier les nuisances environnementales liées au projet.
- Qui participera à l'élaboration de l'accord de développement?  
Une liste de participants a été montée pour soutenir le démarche de concertation. De plus, des intervenants spécialisés seront invités à prendre part aux travaux du comité de concertation au fur et à mesure du dépôt des études.
- Le document légal de l'accord de principe sera-t-il révisé avec le comité de concertation?  
Non. Le document légal ne sera pas intégralement révisé en rencontre du comité de concertation. Cependant, les membres du comité reçoivent l'assurance que la présentation faite aujourd'hui reprend tous les principaux éléments de l'accord de principe et plus précisément l'ensemble des items contenus à l'article 16, avec le même libellé et le même niveau de détail que dans l'accord de principe.
- À qui appartiendront les études réalisées dans le cadre du projet?  
Les études appartiendront à Smart Centres. Beaucoup d'entre elles seront très techniques et peu susceptibles d'intéresser le comité de concertation. Celles qui sont intéressantes seront partagées avec le comité de concertation.

#### 7. Autres commentaires des partenaires

- Les commentaires ont été faits par les membres du comité au fur et à mesure que l'information a été présentée.
- Plusieurs membres du comité souhaitent que « la contribution au développement communautaire » prévue dans l'accord de principe soit précisée à l'occasion de la signature de l'accord.

- Le prix de vente sera proposé au Comité exécutif de la Ville de Montréal avant d'être divulgué.
- VSMS rappelle son souhait de voir un développement dans la carrière Saint-Michel, comme l'indique son plan d'action. La volonté de Smart Centres d'en faire un projet unique et exceptionnel est un point commun qui rassemble les parties prenantes du comité. Le processus de concertation entamé pour bonifier le projet s'inscrit dans cette vision par son caractère unique et, s'il est mené à terme avec succès, mènera à un projet gagnant-gagnant pour tous.

## **8. Stratégie de communication**

- Le Comité exécutif de la Ville de Montréal entérinera l'accord de principe d'ici le 7 juin, de façon à ce qu'il soit adopté au Conseil de ville du 19 juin. Par la suite, le document deviendra donc public. Les représentants municipaux évalueront donc la possibilité de présenter les grandes lignes du projet en orientation au Comité exécutif de la Ville de Montréal avant le 6 juin, ce afin de les tenir plus rapidement au courant des travaux du comité de concertation.
- Les membres du comité de concertation reconnaissent que la communication dans ce genre de projet est un enjeu important et qu'il faut trouver une façon satisfaisante de la gérer pour tous.
- Il est donc convenu que d'ici la prochaine rencontre, le 10 mai prochain, l'information divulguée au comité de concertation ne circulera pas dans la presse. Lors de la prochaine réunion, la Ville de Montréal proposera une stratégie de communication comme base de discussion.

## **9. Conclusion et prochaine rencontre**

- La rencontre numéro 2 du comité de concertation est fixée au 10 mai à 13h30. L'ordre du jour proposé est modifié pour préciser qu'il y sera question de l'accord de principe.