

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

SÉANCE D'INFORMATION – COMPTE-RENDU

DATE: Le mercredi 1^{er} novembre 2006, 19h00 à 22h00

LIEU: Centre Saint-Mathieu, 7110 8^e avenue

OBJET DE LA SÉANCE D'INFORMATION : mise en contexte et présentation du projet préliminaire de Smart!Centres (DC Saint-Michel) dans la carrière Saint-Michel, ainsi que période de questions

INVITÉS :

- Mme Anie Samson, maire de l'arrondissement
Soraya Martinez, conseillère, district de Saint-Michel
- Mm. M. Alan de Sousa, membres du comité exécutif et responsable dév. économique
Frank Vénéri, conseiller, district de François Perreault
Richard Caron, attaché politique de M. Zampino
Martin Corbeil, attaché politique de M. de Sousa
Partenaires du comité de concertation
Représentants, membres de VSMS et partenaires ainsi que résidants et citoyens

INVITÉS POUR LA PRÉSENTATION ET PÉRIODE DE QUESTION :

- Mme Marie-Hélène Gaboury, chargé de projet, Grands projets, SMVTP
- Mm. Mauro Pambianchi, vice-président exécutif, Smart!Centres
John Gardonio, vice-président développement, Smart!Centres
Yves Lévesque, directeur général, VSMS
Benoît Lacroix, Directeur aménagement et service aux entreprises de l'arrondissement
Normand Chagnon, Gestion du portefeuille et courtage immobilier, SMVTP

MAÎTRE DE CÉRÉMONIE : Élisabeth Rivest, Convercity, consultant de la Ville

PRÉSENTATION VISUELLE PAR : André Brodeur, GBB, consultant de Smart!Centres

COMPTE-RENDU : SYNTHÈSE DES PRÉSENTATIONS

Le mot de bienvenue est prononcé par Yves Lévesque de Vivre Saint-Michel en santé (VSMS).

De la présentation de la responsable du projet et du comité de concertation à la Ville de Montréal, Marie-Hélène Gaboury, on peut retenir les grandes étapes du projet qui sont liées aux documents contractuels de la transaction immobilière puisque la carrière appartient à la Ville :

- 1- Accord de principe approuvé par la Ville et Smart!Centres, signé en date du 26 sept. 2006
- 2- Accord de développement à convenir d'ici le 26 septembre 2007
- 3- Changement au zonage et consultation publique prévus en 2008
- 4- Transaction immobilière pour la vente des terrains prévue en 2008
- 5- Construction prévue, si tout va bien, en 2009

Elle souligne la volonté de la Ville et de l'arrondissement dans ce projet d'impliquer le milieu dès le début et ce, par la mise en place d'un comité de concertation qui réunis avec ses propres représentants administratifs et politiques dont Anie Samson et Soraya Martinez, les représentants de

VSMS et de la CÉDEC, certains organismes et commerçants du quartier ainsi que les représentants du promoteur. Un tableau des préoccupations, critères et enjeux rédigé conjointement par tous les partenaires de ce comité a été joint en annexe à l'accord de principe pour qu'ils soient discutés lors des prochaines rencontres du comité de concertation. À la demande de VSMS, les citoyens du quartier ont donc été invités ici ce soir pour qu'ils puissent également connaître le projet qui est présentement sur la table, en phase préliminaire, et qu'ils puissent, dès maintenant, le bonifier par leurs questionnements et leurs commentaires.

Normand Chagnon complète la présentation de la Ville en précisant que le terrain n'est pas vendu et qu'avant de prendre une telle décision, la Ville doit s'assurer que le projet est convenable selon plusieurs éléments inscrits à l'article 16 de l'accord de principe dont notamment, les services municipaux et les infrastructures, le profil des rues, l'aménagement du site, la typologie des bâtiments, l'acquisition des parcelles de terrains ainsi que la proposition de la compagnie au développement communautaire de l'arrondissement.

Le promoteur Smart!Centres se présente brièvement par la voix de Mauro Pambianchi et de John Gardonio.

L'urbaniste André Brodeur débute la présentation visuelle et mentionne que le développement d'un nouveau centre commercial et l'aménagement d'espace vert thématique, situé dans la carrière Saint-Michel, dans l'arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension est une prouesse technique. En effet, le projet est situé sur trois paliers successifs à plus ou moins, moins 10 mètres, moins 40 mètres et moins soixante-dix mètres de profondeur. Puisque présentement le projet est en mode analyse technique et financière et ce pendant un an jusqu'en septembre 2007, Smart!Centres doit s'assurer que le site est sécuritaire à tout point de vue et qu'il peut rencontrer toutes les exigences de la Ville concernant égouts, aqueduc et accès incendie, entres autres.

Un volet récréo-touristique a également été prévu par l'aménagement d'un généreux espace vert au pied des falaises et sur quelques-uns des toits des bâtiments. Une tour pourra permettre de faire un lien côté ouest avec le parc adjacent au site de la carrière et un belvédère avec restaurants pourra, quant à lui, offrir des vues intéressantes vers l'ensemble du projet et vers le site de dépôt de neige qui n'est pas inintéressant.

COMPTE-RENDU : SYNTHÈSE DES QUESTIONS ET PRÉOCCUPATIONS EXPRIMÉES

Lors de cette assemblée d'information où plus de 80 personnes étaient présentes, plusieurs questions ont été posées aux présentateurs et plusieurs commentaires ont été émis par les participants. Les personnes qui le désiraient ont également pu faire des commentaires par écrit et une dizaine de ceux-ci ont été récoltés sur place le soir même (en italique dans le texte). Les questions, les éléments de réponses fournis et les commentaires sont regroupés par thèmes dans le présent document.

1. BÉNÉFICES POUR LA COMMUNAUTÉ

- Quelle sera la place laissée aux jeunes, dans le projet ?
 - Cet aspect sera considéré dans le projet. Le promoteur est intéressé à entendre les besoins des résidents du secteur à ce sujet.
- Y a-t-il des enjeux de sécurité compte tenu de la présence des bassins de neige fondue ?
 - Des études approfondies vont être menées en ce sens.

- Pourquoi ne pas implanter du logement abordable sur le site ? Celui-ci pourrait occuper les étages supérieurs des projets commerciaux.
 - Le site est en premier lieu destiné au déversement de la neige. Cette activité ne peut être combinée avec du logement à cause des nuisances liées à cette activité, en particulier le bruit

Commentaires :

- Quelle place occupe l'espace public dans ce projet ? Dans la présentation, il semble fort limité.

Commentaires écrits à propos des bénéficiaires pour la communauté :

- Le zonage est facile à modifier.
- Le projet n'apporte rien à la communauté.
- Développer l'industrie de la santé sur le site, par exemple avec l'Université de Montréal

2. ÉCONOMIE ET EMPLOIS LOCAUX

- Est-ce qu'un développement commercial est le meilleur projet pour le site ?
 - Oui, compte tenu des contraintes du site et des besoins du quartier et de Montréal.
- Le projet permettra-t-il d'offrir des emplois bien rémunérés à la population locale et d'ainsi répondre à l'objectif de Vivre Saint-Michel en santé (VSMS) d'améliorer le niveau de vie des résidents ?
 - Pour combler les postes offerts, les entreprises devront offrir des conditions et des salaires compétitifs, dans un contexte de faible chômage provincial et national.
 - En plus des vendeurs, les commerces auront besoin de directeurs, informaticiens et comptables. Ces emplois sont de bonne qualité et bien rémunérés.
 - De plus, les bons prix proposés par les détaillants vont permettre à la population locale d'avoir un meilleur pouvoir d'achat.
 - Déjà, des liens sont prévus avec les organismes de l'arrondissement pour favoriser l'embauche locale.
 - On offrirait de la formation pour qualifier les travailleurs locaux.
 - Le projet aura un impact positif sur les commerces voisins du site.
- Les commerces seront-ils sélectionnés en fonction de leur engagement social (achats locaux, postes bien rémunérés, etc.) ?
 - La concertation avec les détaillants retenus pourra être facilitée par le promoteur. Ceux-ci seront d'ailleurs rigoureusement sélectionnés.
- Puisque les magasins Wall-Mart sont le type de magasin que nous ne voulons pas dans le quartier, où est Wal-Mart, dans ce projet ?
 - Il est beaucoup trop tôt dans notre démarche pour pouvoir identifier des clients spécifiques à notre projet. Nous faisons présentement plusieurs études pour analyser notre développement sous différents aspects (techniques, économiques, architecture, etc.) et les résultats obtenus nous permettront de développer des plans plus précis pour ainsi cibler des clients potentiels ou même intéressés.
- Le projet concurrencera-t-il les commerces du quartier?

- Il y a actuellement des fuites commerciales de 50% dans le quartier et le projet devrait permettre de récupérer une grande partie de ces fuites et même d'attirer des consommateurs supplémentaires dans le quartier Saint-Michel.

Commentaires :

- Le complexe commercial n'apportera rien de nouveau dans l'offre montréalaise.

Commentaires écrits à propos de l'emploi pour la communauté :

- Le projet apportera du travail.

3. ACCESSIBILITÉ

- Comment le secteur sera-t-il désenclavé alors que seulement le 1/3 du site sera développé ?
 - Par secteur, on entend la carrière Saint-Michel. Soumis aux études de circulation, il pourrait y avoir deux accès, soit par le boulevard Saint-Michel et par le boulevard Pie-IX.
 - Le projet agira comme un catalyseur et pourrait entraîner le développement du reste du quartier par d'autres projets.
- Y aura-t-il une bonne desserte en transports en commun ?
 - La Ville fera tout pour faciliter l'accès en transport en commun au site. Ainsi, une station du train de l'est est envisagée à proximité du site. Cependant, une nouvelle station de métro est exclue.

Commentaires écrits à propos de l'accessibilité :

- Pourquoi ne pas implanter un monorail à l'intérieur du site et ainsi réduire la circulation automobile à l'intérieur de la carrière?

4. ENVIRONNEMENT

- Pourquoi ne pas déménager le dépôt à neige ?
 - Le Conseil municipal de la Ville de Montréal a déjà affirmé sa volonté de maintenir le dépôt à neige dans la carrière Saint-Michel. Le quart de la neige montréalaise y est présentement déversé. Déménager le site serait beaucoup trop coûteux, tant financièrement que sur le plan environnemental, car il faudrait aller très loin pour trouver un site alternatif.
- Quel sera l'impact du niveau de pollution créé par l'achalandage automobile et lié à la configuration en cuvette de la carrière ?
 - Cet aspect fera partie des études sur la faisabilité du projet.
- Le stationnement entraîne plus de circulation et donc plus de pollution. Quelle sera la place du transport en commun dans le projet ?
 - La ville est très préoccupée de faciliter l'accès en transport en commun au site.
- Pourquoi ne pas utiliser l'eau issue de la neige afin de faire fonctionner le complexe commercial (toilettes, climatisation, etc.) ainsi que des panneaux solaires sur les parois de la carrière ?
 - Ces avenues semblent très intéressantes et seront étudiées.
- Pourquoi ne pas faire des stationnements souterrains ?

- Cette avenue sera étudiée.

Commentaires :

- Les mots environnement et écologie n'ont pas beaucoup été utilisés lors de la présentation. Cela traduit un manque de volonté ferme.

Commentaires écrits à propos de l'environnement :

- Que sera-t-il fait pour limiter le bruit actuel du dépôt à neige sur les résidences à proximité du site ?

5. VOLET RÉCRÉO-TOURISTIQUE

Commentaires :

- De nombreuses personnes ont exprimé leur scepticisme face au volet récréo-touristique du projet qui n'est pas suffisamment développé et original. Selon elles, l'aspect commercial va l'emporter. Elles voient mal comment des grosses boîtes recouvertes de toits verts, avec des stationnements à perte de vue et de la neige sale peuvent constituer un attrait touristique ou simplement rendre le site plaisant.
- Il existe des exemples de carrières converties qui constituent des attractions uniques de premier plan : le centre commercial Bluewater dans une ancienne carrière au nord de Londres en est un.
- Le quartier aurait vraiment besoin de beauté et d'un projet esthétique tel les espaces verts à Victoria en Colombie-Britannique ou les *Bouchard Gardens*, en Floride.

Commentaires écrits et suggestions à propos du volet récréo-touristique:

- Le volet récréo-touristique doit davantage être développé.
- Explorer le volet patrimonial et historique de la carrière.
- Construire des glissades d'eau.
- Prévoir davantage d'espaces verts.
- Développer un parc d'attraction et un cinéma.
- Prévoir des ateliers d'artistes et centres d'exposition au-dessus des commerces.
- Offrir un site sportif gratuit pour les jeunes, avec l'encadrement nécessaire.
- Le tourisme n'a pas sa place dans le projet et les résidents sont pauvres. Comment un projet touristique pourrait-il être rentable ?
- Prendre exemple sur le Centre de la Nature à Laval qui a été développé dans une ancienne carrière.

6. PROCESSUS

- Pourquoi VSMS ne reste-t-il pas en retrait, comme observateur, au lieu de participer au développement du projet avec le promoteur?
 - VSMS participe à un comité de concertation qui vise à alimenter le promoteur avec les préoccupations du quartier. Cette participation s'est faite avec l'accord de son assemblée générale. L'organisme croit ainsi avoir plus d'influence sur le développement du site. Les membres de VSMS participant au comité de concertation font régulièrement état de l'avancement des travaux du comité auprès de leurs membres, lors des assemblées.

Commentaires :

- Le fait que la consultation soit réalisée avant qu'il ne soit trop tard est un point positif.

Commentaires écrits à propos du processus

- Il aurait été souhaitable qu'on évalue en premier lieu toutes les possibilités pour le site (habitation, parc, bureaux, complexe touristique) et de faire une consultation publique pour ensuite lancer un appel d'offres.
- Merci pour nous avoir consulté.

7. AUTRES COMMENTAIRES ÉCRITS GÉNÉRAUX

- Est-ce que Smart Centres est québécois, canadien ou américain ?
 - Smart!Centres est une compagnie privée entièrement canadienne avec des propriétés dans toutes les provinces dont 22 propriétés au Québec.
- Bravo pour le projet, continuez comme ça!