

Mémoire déposé à l'Office de
consultation publique de Montréal

**Aménagement du site Contrecoeur dans
l'Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve**

Projet de règlement P-07-017 et P-04-047-40

Corporation de développement de l'Est (CDEST)

Juin 2007

1.0 Présentation de la CDEST et intérêt porté au projet

La Corporation de développement de l'Est (CDEST) a pour mission de promouvoir la revitalisation de l'arrondissement de Mercier - Hochelaga-Maisonneuve en entreprenant toutes études, démarches ou actions qui visent à favoriser la planification et le développement économique communautaire du milieu.

Elle réalise sa mission en privilégiant les actions mises en œuvre en concertation et en partenariat avec les divers milieux et en tenant compte de l'ensemble de la collectivité dans une perspective de création et de partage de la richesse.

La CDEST agit auprès des entreprises privées, des travailleurs autonomes, des entreprises d'économie sociale et des organismes communautaires afin de stimuler l'économie locale. Organisme agréé centre local de développement (CLD) pour son territoire, la CDEST met également son expertise à contribution au sein de nombreux groupes et comités qui oeuvrent au développement local de son territoire.

Enfin, la CDEST intervient en développement de la main-d'œuvre auprès des jeunes résidents du quartier Hochelaga-Maisonneuve âgés de 16 à 35 ans en leur dédiant les services du Carrefour jeunesse-emploi Hochelaga-Maisonneuve.

De par sa mission et son mandat de développement économique communautaire, la CDEST est directement concernée et préoccupée par le projet d'aménagement du site Contrecoeur visant à accueillir près de 1 700 unités d'habitations ainsi qu'une zone commerciale totalisant 55 000 m² de commerces et de bureaux à proximité d'une carrière encore en opération et d'industries pétrochimiques.

De plus, compte tenu que nous privilégions une approche intégrée et concertée de la planification et du développement local, il apparaît de notre responsabilité de vous transmettre nos préoccupations ainsi que celles de nos membres et de plusieurs de nos partenaires concernant ce projet.

2.0 Opinions sur l'ensemble du projet

La CDEST souscrit à plusieurs des objectifs poursuivis par la Ville de Montréal et la SHDM concernant le développement du site Contrecoeur, soit : la réhabilitation d'un terrain contaminé; la construction d'une proportion significative de logements sociaux et abordables; l'offre d'habitations favorisant l'accession à la propriété, la construction d'habitations visant notamment les familles et les personnes âgées; le développement

de commerces de proximité; les efforts d'intégration et d'harmonisation du projet avec le cadre bâti existant; l'aménagement d'un espace vert et le verdissement significatif du site.

La CDEST émet cependant un certain nombre de réserves, notamment quant à l'évaluation des impacts du projet sur la qualité de vie des résidents actuels et futurs compte tenu de la présence d'une carrière en opération adjacente au site et des risques d'accidents industriels majeurs vu la proximité de l'industrie pétrochimique. Lors des consultations publiques, de nombreuses questions sont restées sans réponse et plusieurs études concernant notamment les impacts de la carrière (vibration, bruit et poussière). nous ont semblé incomplètes, et certaines autres inexistantes (impacts sur la santé, évaluation des besoins en matière de santé, de services sociaux et de loisirs).

L'empressement des promoteurs et de la Ville de Montréal à réaliser le projet, notamment en autorisant la coupe des arbres et la décontamination du site (enlèvement de remblais, aménagement de chemins, etc.), avant la période d'audiences publiques, laisse malheureusement un doute dans l'esprit de plusieurs quant à la possibilité pour le milieu d'influencer et de participer activement au processus de développement de ce projet. La difficulté et les longs délais pour obtenir de l'information au cours des mois qui ont précédé les consultations contribuent également à mettre en doute la volonté réelle du promoteur à faire participer les représentants de la communauté en amont du processus.

C'est donc dans ce contexte que nous désirons vous faire part de nos préoccupations et de nos recommandations afin que ce projet puisse répondre le mieux possible aux besoins économiques et sociaux de la population dans une perspective de développement durable et du respect pour les générations futures.

3.0 Préoccupations liées au projet et commentaires

3.1 Présence d'une carrière en opération

L'exploitation de la carrière Lafarge est certainement l'un des irritants majeurs de ce projet. Le simple fait de rapprocher les résidences de 300 m des activités de la carrière suscite de nombreuses inquiétudes et interrogations quant à l'efficacité réelle des mesures de mitigation proposées pour réduire les impacts occasionnés par l'opération de la carrière (vibration, bruit et poussière). Sachant que les résidents actuels, situés au-delà de 600 m de la carrière, subissent déjà des inconvénients sérieux (pollution, bruit, dommages aux propriétés, problèmes de santé, etc.), il est raisonnable de croire que les

futurs résidants, malgré les mesures de mitigation proposées, devront subir les impacts des activités de la carrière pendant encore de nombreuses années et ce à des niveaux comparables voir même supérieurs aux résidants actuels, ce qui nous semble inacceptable.

Par conséquent, nous croyons que la recommandation faite par le Groupe Séguin de réduire la zone d'exploitation de la carrière, telle que décrite à la figure 7 du rapport final # GM-3058, est une des conditions essentielles pour la réalisation du projet. Nous croyons également qu'un meilleur contrôle et une plus grande surveillance des activités de la carrière permettraient de mieux contrôler et réduire les niveaux de bruit, de poussière et de vibration qui dépassent régulièrement les seuils acceptables. Certaines mesures déjà effectives (limitations des heures d'exploitation, arrosage des routes, etc.) devraient être réévaluées afin de tenir compte de la venue de plus de 4 000 nouveaux résidants dans ce secteur.

Enfin, des études complémentaires concernant le niveau de bruit devraient être réalisées afin de tenir compte du bruit des torchères de la compagnie Shell, de même que le bruit des équipements roulants. Des relevés devraient également être faits en soirée et lorsque les vents proviennent de l'Est, compte tenu que plusieurs résidants ont signalé un niveau excessif de bruit durant ces périodes. Il serait judicieux d'obtenir une expertise indépendante et complémentaire sur cet enjeu du projet.

3.2 Utilisation future de la carrière

Une de nos préoccupations concerne l'utilisation future de la carrière et de la zone non-exploitée suite à la limitation du périmètre d'exploitation. Qu'advient-il de la carrière à la fin de sa vie utile? Combien d'année d'exploitation reste-t-il encore à la carrière? Quels sont les usages possibles de la zone non-exploitée? La carrière pourrait-elle devenir un site permanent de dépôt de neiges usées, un dépôt de matériaux secs ou encore un site d'enfouissement de déchets domestiques? Compte tenu du nombre restreint de site d'enfouissement à Montréal, les autorités municipales ne seraient-elles pas encouragées à privilégier ce type de conversion?

Cet enjeu majeur, tant pour la Ville de Montréal que pour les populations résidant à proximité, n'a peu ou pas été soulevé durant les consultations. Il nous semble qu'une réflexion sérieuse sur la conversion éventuelle de la carrière doit avoir lieu et qu'un comité de travail devrait être mis sur pied afin de mettre en lumière ces hypothèses et esquisser des solutions à moyen et long termes qui prennent en compte la santé et la

sécurité des populations. Un tel comité devrait inclure notamment des représentants de la communauté et des citoyens vivant à proximité de la carrière.

3.3 Risques d'accidents industriels majeurs

À la lumière des informations fournies par la Compagnie Interquisa Canada concernant les impacts potentiels sur la santé et l'environnement suite à un incident majeur impliquant le déversement d'acide acétique à son usine de Montréal Est, située à environ 1 km du site Contrecoeur, nous sommes d'avis que le niveau de risque pour la population, notamment pour les enfants et les personnes âgées, n'a pas été suffisamment considéré dans le concept d'aménagement du promoteur. Plusieurs bâtiments, notamment les 354 unités destinées aux personnes âgées se retrouvent à l'intérieur de la zone d'impact d'un éventuel accident industriel majeur. Malgré les mesures d'atténuation actives mises en place pour réduire le risque d'un tel accident, les possibilités qu'un accident se produise existent. Malheureusement aucune réglementation provinciale ou municipale ne vient encadrer l'aménagement de zones de transition autour des installations industrielles comportant des risques d'accidents majeurs.

Compte tenu de l'analyse et des recommandations du Centre de sécurité civile de la Ville de Montréal, et considérant les recommandations du BAPE dans le cadre du projet Canterm, la CDEST est d'avis qu'il est préférable de ne pas construire d'habitation à l'intérieur du rayon d'impact (scénario alternatif) d'accidents industriels majeurs tant et aussi longtemps qu'un cadre réglementaire ne vienne baliser les conditions d'implantation résidentielle dans de telle zone afin d'assurer la sécurité des populations, notamment pour les personnes plus vulnérables, soit les personnes âgées.

Ce projet, devrait être l'occasion pour tout les intervenants dans ce dossier, de se mobiliser afin de faire avancer la réflexion et la réglementation sur la gestion des interfaces résidentielles/industrielles.

3.4 Logements sociaux et abordables

La CDEST accueille favorablement la proposition de la SHDM de construire sur le site jusqu'à 24 % de logements sociaux. Étant donné que le terrain appartient à la Ville de Montréal, nous croyons qu'il s'agit ici d'une belle opportunité de répondre à des besoins identifiés tant par les organisations communautaires du milieu que par les instances municipales concernées.

Tel que confirmé par le promoteur lors des consultations publiques, il demeure très important de répartir géographiquement les unités de logements sociaux afin de garantir une meilleure intégration socio-économique et éviter la ghettoïsation des populations moins bien nanties.

Quant aux habitations dites « abordables », nous croyons également qu'il est judicieux de prévoir une proportion de près de 40% de ce type de logements dans le projet. Cette initiative s'inscrit dans la volonté du milieu d'attirer de nouvelles familles dans le quartier désireuses d'accéder à la propriété sans être obligées de déménager en banlieue.

3.5 Transport et circulation

Concernant la circulation véhiculaire sur le site, les résultats des études à cet égard et les commentaires des experts présentés lors des consultations ne nous ont pas permis d'évaluer adéquatement les impacts de la circulation automobile sur les secteurs environnants. Le prolongement de la rue Eugène-Achard vers le Nord via la rue Rondeau, quoique permettant de désenclaver le secteur, ne semble pas avoir été suffisamment analysé. La configuration précise du réseau, de même que les mesures d'apaisement de la circulation n'ont pas fait l'objet d'une analyse et d'une présentation détaillée. L'hypothèse du prolongement de Contrecoeur jusqu'à Robitaille en passant par l'arrondissement d'Anjou n'a pas non plus été considérée, pas plus que les impacts et les effets, positifs ou négatifs, d'un lien direct entre la rue Sherbrooke et l'autoroute 40 via le site Contrecoeur. Enfin, l'information disponible ne nous a pas permis d'apprécier la contribution éventuelle du transport en commun dans ce projet.

La question de la circulation et du transport, quoique ayant fait l'objet de plusieurs rapports d'étude, demeure préoccupante. L'impact de la circulation automobile est trop souvent sous-estimé, tant d'un point de vue de la sécurité urbaine (piéton, cycliste et autres) que de la santé publique (pollution atmosphérique, bruit, etc.) Nous croyons qu'une analyse complémentaire de cet aspect important du projet devrait être réalisée afin de répondre aux préoccupations ci-haut mentionnées.

3.6 Densité, intégration et harmonisation du cadre bâti

La CDEST accueille plutôt favorablement la proposition de la SHDM d'accroître légèrement la densité de population dans ce secteur comparativement au secteur environnant. Une densité plus faible au Nord avec une gradation à la hausse lorsque l'on approche de la rue Sherbrooke nous semble une approche adéquate afin de viabiliser le site tout en s'assurant une certaine harmonisation avec le cadre bâti existant.

La hauteur de huit étages proposée pour les habitations pour personnes âgées, nous semble cependant excessive, considérant que des habitations unifamiliales de deux étages occuperont les terrains adjacents au sud. Une hauteur maximum de six étages permettrait une meilleure harmonisation du cadre bâti sans toutefois remettre en question la viabilité du projet. Une légère densification des habitations au Nord de Rousseau ou de Robitaille permettrait également de mieux répartir la densité d'occupation et de conserver le nombre d'unité total sur le site.

3.7 Zone commerciale

L'aménagement d'une zone d'emplois, prévoyant l'implantation de commerces de petites et moyennes surfaces au rez-de-chaussée nous semble une réponse adéquate aux besoins en matière commerciale pour ce secteur. Cependant, étant donné qu'il nous a été impossible de consulter les études de marché commerciales, nous ne pouvons pas nous prononcer sur la capacité du secteur à absorber plus de 55 000 m² de commerces, dont les 2/3 accueilleront vraisemblablement des espaces à bureaux situés aux 2^e et 3^e étages.

Il aurait été judicieux de la part de la SHDM de rendre public les études concernant l'offre et la demande en matière commerciale afin d'arrimer nos efforts pour répondre adéquatement aux besoins actuels et futurs des résidents, commerçants et gens d'affaires de ce secteur. De plus, étant donné que la zone commerciale servira de zone tampon entre la carrière et les habitations, il est important de connaître quand seront construits les bâtiments commerciaux et si un écran acoustique sera construit entre la carrière et le stationnement de la zone commerciale afin de minimiser les impacts durant la période de construction qui pourrait durer plusieurs années.

Nous croyons qu'il est important que le promoteur travaille de concert avec les acteurs socio-économiques du milieu afin de s'assurer que la nouvelle offre commerciale ne nuira pas aux efforts de consolidation et de développement du secteur commercial existant notamment sur la rue Sherbrooke et dans les quartiers environnants.

3.8 Espaces verts et réseau cyclable

La CDEST est d'avis que 10% de la superficie du site réservé à des espaces verts est un strict minimum. Nous croyons qu'il est important de poursuivre les démarches avec l'arrondissement Anjou en vue de prolonger le parc vers le nord-ouest afin d'accroître la proportion d'espaces verts dans le secteur.

Des informations complémentaires devraient être apportées quant à l'utilisation de sols contaminés de catégorie B-C dans l'aménagement du parc et de la butte séparant le parc de la carrière. Étant donné que le parc et la butte seront vraisemblablement utilisés par de jeunes enfants, il nous semble que l'utilisation de sols contaminés pour aménager la butte constitue un risque accru pour la santé et la sécurité. Quoique la réglementation provinciale permette l'usage de cette catégorie de sol pour un parc, il serait souhaitable de ne prendre aucun risque en décontaminant également ce secteur et en utilisant que des sols de catégorie A ou B pour l'aménagement de la butte.

Quant aux réseaux cyclables, il nous apparaît important de prévoir le raccordement de la piste cyclable vers l'arrondissement Anjou ainsi que vers la promenade Bellerive et le Parc Thomas Chapais. Les documents présentés lors des consultations publiques donnaient peu de précisions à cet effet.

3.9 Économie d'énergie et gaz à effet de serre

Afin de favoriser les économies d'énergie et contribuer à la réduction des gaz à effet de serres, il aurait été souhaitable que le promoteur s'engage à adopter des règles de construction intégrant des normes plus strictes en matière d'économie d'eau et d'énergie à l'ensemble du projet, et ne pas se limiter à un îlot ou à des projets pilotes comme il a été fait mention durant les séances d'information. Des projets de toits verts sur des bâtiments tant commerciaux que résidentiels devraient être réalisés, compte tenu qu'il est beaucoup plus facile et économique d'intégrer de tels aménagements dans des bâtiments neufs.

La Ville de Montréal et la SHDM se doivent de montrer l'exemple et ont une responsabilité sociale envers la population et les générations futures. Montréal doit devenir un exemple et un leader pour les grandes villes canadiennes et dans le monde, et c'est à travers des projets d'envergure comme le développement du site Contrecoeur qu'il est possible de le faire et de positionner Montréal comme un leader en matière de développement durable.

3.10 Information, participation et collaboration

L'information, la documentation et les diverses études réalisées par le promoteur, dont certaines étaient disponibles depuis plusieurs mois déjà, aurait dû être accessibles plus tôt. Ceci aurait permis de rendre le processus plus transparent et minimiser les frustrations et les inquiétudes de nombreux citoyens et intervenants du milieu.

De façon générale, et ce tout au long du développement de ce projet, il nous a paru qu'il y avait peu d'arrimage, voir même de collaboration entre les arrondissements d'Anjou, de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et la SHDM. Il nous a semblé que chacun travaillait en vase clos, et que peu de collaboration était possible en amont du processus entre des acteurs du développement, qui pourtant auraient avantage à travailler ensemble et avec le milieu en vue d'élaborer le meilleur projet possible.

La mise en place d'un comité de travail en janvier dernier réunissant la SHDM, la Ville de Montréal, l'Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et plusieurs représentants du milieu (CDEST, Solidarité Mercier-Est, Bâtir son quartier, Collectif en environnement) est certainement une des initiatives à signaler et à poursuivre. Ce type d'initiative devrait cependant être déployé dès l'étape d'analyse du site et de conception du projet.

Dans le même esprit, nous recommandons qu'un comité de suivi élargi, impliquant des citoyens et des représentants du milieu soit mis en place afin de poursuivre les discussions et les échanges en vue d'améliorer et de bonifier le projet de développement du site Contrecoeur. Ce même comité, pourrait par la suite agir à titre de comité de liaison avec le milieu et la population lors des phases ultérieures d'aménagement et de construction.

4.0 Suggestions et recommandations

En tenant compte des préoccupations et des commentaires de la section précédente, mais sans s'y restreindre, voici en résumé nos suggestions et nos recommandations visant à améliorer le projet :

S'assurer d'obtenir une entente avec la compagnie Lafarge afin de limiter le périmètre d'exploitation de la carrière, et ce tel que décrit à la figure 7 du rapport final # GM-3058 du Groupe Séguin;

Que des études complémentaires concernant les impacts sonores soient réalisées afin de tenir compte du bruit des torchères de Shell Canada, du matériel roulant et des différentes périodes d'exploitation de la carrière, notamment en soirée et tôt le matin;

Que les études des impacts de vibration et de bruit soient complétées et validées par des experts indépendants;

Qu'un comité de travail, impliquant notamment des citoyens, des groupes du milieu et des représentants municipaux soit mis sur pied afin d'éviter la conversion de la

carrière en site d'enfouissement et favoriser la recherche d'alternatives viables et respectueuses de l'environnement;

Revoir les mesures de mitigations actuelles visant à réduire les impacts des activités de la carrière et s'assurer d'un meilleur contrôle et suivi des émissions (vibration, bruit et poussière);

Déplacer les immeubles pour personnes âgées en dehors du rayon d'impact d'accidents industriels majeurs, et éviter de construire des habitations dans cette zone tant que des mesures ou des règles claires n'auront pas été définies concernant les zones de transition;

Limiter à six (6) étages la hauteur du bâtiment pour personnes âgées à proximité des résidences unifamiliales de deux (2) étages;

Répartir géographiquement les unités de logement sociaux afin d'éviter un phénomène de ghettoïsation;

Aménager la butte de transition et les plantations le plus rapidement possible afin de réduire les impacts des activités de la carrière et ceux engendrés lors des travaux;

Lors du développement de la phase commerciale, s'assurer de prendre en compte l'offre actuelle de commerces et de services sur la rue Sherbrooke afin de ne pas nuire au développement commercial de ce secteur;

S'assurer avec les autorités compétentes, que les services de loisirs et les services sociaux puissent répondre adéquatement aux besoins de la venue de 4 000 nouveaux résidents dans le quartier;

S'assurer de réaliser un certain nombre d'habitations selon les normes et critères de construction écologique (normes LEED, toits verts, etc.) et ce dans l'esprit du plan stratégique de développement durable de la Ville de Montréal;

Mettre en place un comité de liaison durant la période de développement du site Contrecoeur afin de faciliter les communications entre les résidents, le promoteur, l'entrepreneur et l'arrondissement, dans le but de réduire au maximum les impacts occasionnés durant la phase de construction;

S'assurer d'une proportion suffisante de logements comprenant deux (2) et trois (3) chambres à coucher afin de favoriser la venue de nouvelles familles;

Prévoir des mesures d'apaisement de la circulation afin de réduire au maximum les effets de la circulation de transit dans le secteur;

Encourager le prolongement du parc dans l'arrondissement d'Anjou afin d'accroître la superficie d'espaces verts pour les résidents du secteur, tout en s'assurant de décontaminer le site convoité.