



La voix des citoyens
de MSH

**Déni de la démocratie citoyenne
au profit d'un promoteur et d'un marchand**

Mémoire déposé à la ville de Mont-Saint-Hilaire
par

La voix des citoyens de MSH

4 janvier 2019

La voix des citoyens de MSH

La voix des citoyens de MSH est un regroupement de résidents de Mont-Saint-Hilaire, profondément attachés à leur ville, et engagés dans son développement humain et durable.

Sous la direction de son porte-parole, Hugo Gendron, et de quelques résidents, *La voix des citoyens de MSH* est parvenue, en l'espace de quelques mois, à rallier plusieurs milliers de résidents qui ont exprimé de nombreuses inquiétudes – et surtout leur opposition totale – au projet déposé par Odacité et au déménagement du supermarché IGA rue Saint- Georges.

La voix des citoyens de MSH appuie :

- Un développement à échelle humaine sur la rue Saint-Georges, c'est-à-dire un développement favorisant l'établissement de petits commerces de proximité, dont la taille ne serait pas supérieure à la taille de *Boulangerie Le Pain dans les Voiles* et *Aliments naturels L'Eau Vive*.
- Un aménagement orienté vers les piétons, à l'abri de la circulation automobile de transit d'une grande surface en alimentation comme le IGA;
- Des commerces dont la superficie ne dépasse pas 2500 mètres carrés;
- Tout projet qui respectera le *Plan d'urbanisme durable (PUD)*, adopté au mois de septembre 2017.

La voix des citoyens de MSH s'oppose:

- Au déménagement du IGA rue Saint-Georges;
- À l'implantation de toute grande surface, toutes bannières confondues, sur la rue Saint-Georges;
- À tout développement qui serait en contradiction avec le *Plan d'urbanisme durable (PUD)* adopté au mois de septembre 2017.

Quand on consulte pour se donner bonne image

L'administration municipale se targue de consulter la population. Elle multiplie les assemblées publiques et autres forums afin de pouvoir démontrer que les résidents de Mont-Saint-Hilaire ont été consultés.

Le processus est habile, mais sur quoi les citoyens sont-ils réellement consultés?

Le 27 juin dernier, environ 80 personnes ont été invitées à une soirée publique d'information sur le PPU du centre-ville. Or, pas un mot sur le PPU. À la place, l'administration municipale a formé des groupes de discussion qui ont discuté sur l'emplacement des bancs de parc, des arrêts d'autobus, d'une future place publique. Chaque fois que les citoyens posaient des questions sur le PPU, l'administration répondait que le PPU n'était pas prêt. Or, des rumeurs nous indiquaient que les plans du projet étaient fort avancés.

Le 12 septembre, environ 330 personnes se sont présentées à une autre soirée publique sur le PPU centre-ville. Du jamais vu, s'est exclamée l'animatrice de la soirée! Les citoyens ont assisté pendant plusieurs heures à un habile discours de vente orchestré par l'administration municipale avec la complicité du promoteur. On reconnaît ici les vieilles tactiques syndicales qui consistent à épuiser les participants pendant des heures dans le but qu'ils quittent les lieux avant la tenue du vote de grève. Malgré cela, une bonne majorité de citoyens est demeurée sur place jusqu'à 23 heures et une trentaine d'entre eux ont exprimé au micro leur opposition au projet.

Quelques temps après, l'administration municipale a mandaté la firme de sondage SOM pour organiser deux groupes de discussion réunissant au total 20 personnes choisies en fonctions de certains critères.

On apprend ce qui suit au sujet de ces deux groupes de discussion.

« Dans le cadre du PPU centre-ville, les groupes témoins permettront de valider les perceptions vis-à-vis du projet de la rue Saint-Georges, sans pour autant y mettre le focus uniquement. » (Extrait d'un rapport de la firme Convercité)

Les groupes de discussion ont abordé plusieurs sujets :

- L'hôtel de ville
- La place publique principale du centre-ville
- La place publique de la rue Saint-Georges
- Les activités culturelles
- L'art public
- La gestion écologique des eaux
- Les toitures blanches et végétalisées

- **Le stationnement**
- **Les déplacements alternatifs**
- **Une identité architecturale propre au centre-ville**
- **Une limitation des hauteurs**
- **La circulation**

Selon *La Voix des citoyens de MSH*, seuls les éléments en caractères gras concernent le secteur de la rue Saint-Georges. Encore ici, le procédé est habile : on concentre la majorité des discussions sur des sujets autres que le projet de la rue Saint-Georges. Ensuite, on affirme qu'il n'y a pas vraiment d'opposition au PPU centre-ville, au contraire. Et puis, la Ville peut encore une fois se targuer d'avoir consulté ses citoyens. Mais à quoi servent ces consultations si elles n'abordent pas le seul véritable point en litige? Quelle est la valeur de ces consultations si on ne retient pas les motifs de l'opposition citoyenne?

Enfin, ces groupes qui ont réuni 20 personnes au total, représentent-ils l'opinion des 18 000 résidents de Mont-Saint-Hilaire? N'importe quel expert d'une maison de sondage réputée vous dira que 20 personnes, ce n'est pas assez.

Les deux premières soirées de consultation ont permis de constater l'opposition citoyenne au déménagement du supermarché IGA sur la rue Saint-Georges et au projet d'Odacité. Les rapports de ces consultations, déposés sur le site Internet de la Ville, en font foi.

Constats sur ces consultations

- L'administration municipale demeure inflexible sur le PPU centre-ville, peu importe le nombre des opposants et leurs arguments.
- Les consultations ont permis d'apporter des modifications sur des éléments « cosmétiques » du PPU centre-ville, jamais sur l'implantation d'une grande surface sur la rue Saint-Georges.

Peut-on affirmer qu'il y a consultation quand les participants ne peuvent pas remettre en question l'essence même de ce projet, soit le déménagement du IGA sur la rue Saint-Georges?

Quand il n'y a aucune transparence en amont

S'il faut en croire une résidente de Mont-Saint-Hilaire, le maire aurait déclaré publiquement, au moins deux ans avant qu'on entende parler du PPU centre-ville, que le supermarché IGA déménagerait sur la rue Saint-Georges.

Entre le moment où cette déclaration a été faite et la première consultation publique sur le PPU centre-ville (27 mai 2018), imaginons ce qui peut s'être passé sans que les résidents en soient informés?

- Des rencontres entre le maire et le propriétaire du supermarché IGA?
- Des rencontres entre le maire et le promoteur, Odacité?
- La préparation du PPU par le service d'urbanisme de MSH?
- Des présentations au *Comité consultatif d'urbanisme (CCU)*?
- La préparation de plans par le promoteur?

Nous savons que le promoteur a fait l'acquisition à fort prix des maisons de la rue Saint-Georges avant même la tenue de la consultation publique du 27 mai. Quelle assurance avait-il que son projet se réaliserait pour investir autant d'argent?

Tout cela s'est déroulé discrètement, sans en informer les citoyens de MSH.

On doit s'interroger sérieusement sur ce mode opératoire relativement opaque, qui mise sur une divulgation en aval seulement.

Est-il encore concevable qu'une ville et un promoteur évitent sciemment de consulter en amont les parties prenantes afin d'obtenir une acceptabilité sociale?

Plus encore, est-il encore concevable qu'une ville et un promoteur s'entêtent à imposer un projet qui rencontre une opposition non seulement structurée, mais forte de plusieurs milliers de personnes? Les élus ne sont-ils pas la représentants des citoyens?

Rappelons que :

- La pétition (en ligne et en format papier) lancée par *La voix des citoyens de MSH* a recueilli jusqu'à maintenant près de 3000 signatures;
- Environ 80 personnes (le 27 juin) et environ 330 personnes (le 12 septembre) ont participé aux consultations publiques; la majorité des interventions étaient contre le déménagement du IGA sur la rue Saint-Georges.

Soulignons également que le maire a affirmé à plusieurs reprises qu'il entend plusieurs personnes appuyer ce projet. Doit-on le croire sur parole alors qu'il ne produit aucun chiffre pour appuyer ses affirmations?

Un sondage plus qu'éloquent

La voix des citoyens de MSH a réalisé un sondage d'opinion sur le PPU centre-ville. Les résultats ont été dévoilés aux médias et aux résidents de MSH :

- 68 % des résidents sont contre la construction du supermarché IGA sur la rue Saint-Georges;
- 78 % sont contre l'idée d'engager des frais d'infrastructures plus élevés que prévus;
- 80 % des résidents exigent que le projet de PPU centre-ville soit soumis au voter de tous les citoyens de Mont-Saint-Hilaire;
- 16 % seulement font confiance aux élus pour décider de l'aménagement du centre-ville.

L'administration municipale a bien tenté de discréditer ce sondage. Mais une experte indépendante, sollicitée par *L'Oeil Régional*, a confirmé que la **méthodologie du sondage était irréprochable**.

Un projet dicté par un promoteur et un marchand local

Depuis le début du projet, on entend plusieurs résidents déplorer que le développement de leur ville semble dicté par un promoteur et un marchand local, au détriment des résidents et des commerçants établis (notamment, *Boulangerie Le Pain dans les Voiles* et *Aliments naturels L'Eau Vive*).

Pour que le projet proposé par Odacité se réalise, l'administration municipale devra modifier le *Plan d'urbanisme durable (PUD)*, qui a été adopté au terme d'une trentaine de consultations publiques, dont le maire est si fier. Plusieurs questions se posent à cet effet.

- À quoi servent toutes ces consultations si, dès qu'un promoteur dépose un projet, on s'empresse de modifier considérablement le *Plan d'urbanisme durable*? La Ville s'apprête à faire disparaître tout un chapitre du PUD sur le développement de la rue Saint-Georges, pour le remplacer par un texte qui rend conforme le projet d'Odacité? N'y a-t-il pas là un détournement évident de la démocratie?
- À quoi sert d'adopter un concept d'échelle humaine, favorisant les petits commerces de proximité et la circulation des piétons et des vélos si, à la première occasion, on accepte d'implanter des grandes surfaces pouvant atteindre 5000 mètres carrés? Encore ici, on semble se foutre de l'opinion citoyenne.

Abordons maintenant les changements au PUD que la Ville s'apprête à adopter.

Règlement numéro 1230-02 – Règlement amendant le règlement du Plan d’urbanisme durable numéro 1230 afin notamment d’y intégrer le programme particulier d’urbanisme du centre-ville.

En page 2 de ce projet de règlement, on lit, au point 3 : « Le Règlement numéro 1230 intitulé « Plan d’urbanisme durable » est amendé en supprimant la section 8.3.1 (notre souligné). »

Avec ce projet de règlement, la ville de Mont-Saint-Hilaire vient d’effacer une portion du Plan d’urbanisme durable qui, faut-il le rappeler, est le résultat de 17 consultations et représente l’opinion des résidents de Mont-Saint-Hilaire. Et pourquoi fait-on cela? Pour accommoder le projet d’Odacité qui ne respecte pas le PUD. D’ailleurs, au point suivant, on lit : « Le règlement numéro 1230 intitulé « Plan d’urbanisme durable » est amendé en ajoutant l’annexe 6 « Programme particulier d’urbanisme du centre-ville »... » Et voilà, le tour est joué!

Règlement numéro 1235-4

En page 2, point 3 de ce règlement, on lit la définition suivante : « Commerce de détail d’envergure locale : Établissement commercial fournissant un produit à une clientèle, situé dans une aire de marché de proximité et dont la superficie de plancher brute de l’espace réservé à la vente est de 5 000 m² et moins ([notre souligné]. »

Après avoir fait disparaître du PUD toute la section sur la rue Saint-Georges, qui limitait à 2 500 m² la surface des commerces. On établit, par règlement, que les surfaces des commerces de la rue Saint-Georges pourront atteindre 5 000 m². Voilà une autre décision unilatérale de l’administration qui est en totale contradiction avec la volonté citoyenne résultant de 17 consultations.

Il est aussi important de souligner que l’administration municipale s’entête à imposer ce projet en l’absence de données essentielles au développement de la Ville. En effet, à ce jour, les citoyens de Mont-Saint-Hilaire ne disposent pas :

- D’une étude sur les impacts du déménagement du IGA sur les autres commerces, notamment sur *Boulangerie Le Pain dans les Voiles* et *Aliments naturels L’Eau Vive*;
- D’une étude sur la structure commerciale de Mont-Saint-Hilaire qui présenterait des données sur:
 - Le nombre de locaux commerciaux vides à Mont-Saint-Hilaire;
 - La nature des commerces de proximité ou autres qui sont absents à Mont-Saint-Hilaire.

L'administration municipale ne semble pas avoir non plus de plan ou de direction précise sur ces aspects. Elle donne l'impression de se fier aux promoteurs qui ont leurs intérêts comme principale priorité, pas l'avenir de Mont-Saint-Hilaire.

Plusieurs résidents ont déploré l'échec de l'aire TOD de la gare. Le maire remet la faute aux commerçants qui ne démontreraient pas d'intérêt pour ce secteur. Avez-vous d'impuissance ou manque d'intérêt de sa part? N'est-il pas de la responsabilité du Maire et de la Ville de travailler au développement en créant les conditions pour attirer les commerçants?

Des impacts inconnus, potentiellement catastrophiques

De nombreux résidents de Mont-Saint-Hilaire ont exprimé des craintes quant aux impacts du projet d'Odacité sur le secteur de la rue Saint-Georges et sur la circulation du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, et des rues Fortier et Saint-Georges. Au premier chef, la circulation en inquiète plusieurs.

Une représentante du supermarché IGA a confirmé, lors de la consultation publique du 12 septembre, qu'il y aurait environ 175 livraisons par semaine, faite par des camions de 53, 45 et 25 pieds. Cela sans compter les clients qui emprunteront la rue Saint-Georges en auto pour se rendre au supermarché. On imagine facilement les nombreux impacts sur la sécurité des piétons et des cyclistes, la pollution et autres problèmes de congestion.

À ce jour, on ne connaît pas le contenu de l'étude de circulation commandée par le promoteur. On sait par contre que certaines solutions sont envisagées, dont le sens unique sur la rue Saint-Georges.

N'est-ce pas là un autre exemple d'un projet improvisé que l'administration s'empresse d'approuver en dépit du manque d'information sur les impacts?

Les résidents ont la même inquiétude sur le coût des infrastructures qui demeure inconnu encore à ce jour. La bonne gouvernance ne demande-t-elle pas que ces coûts soient connus avant d'adopter un projet?

Ce projet doit être abandonné

La voix des citoyens de MSH, s'appuyant sur les 3000 signataires de la pétition, sur l'opposition citoyenne majoritaire, telle que confirmée par sondage, demande que :

- Le projet de PPU centre-ville soit abandonné;
- Le projet déposé par Odacité soit abandonné;
- Que le PUD, notamment le chapitre sur le développement de la rue Saint-Georges, soit respecté intégralement.

La voix des citoyens de MSH demande que la Ville dépose un projet de consultation citoyenne soit déposé dans les plus brefs délais. Ce projet devra obligatoirement favoriser des consultations en amont pour tout projet de développement résidentiel, commercial ou autre.