

REÇU

15 SEP. 2010

SERVICE
de L'Urbanisme

MÉMOIRE

DU

GROUPE ROBIN

PRÉSENTÉ À LA VILLE DE SAINT-HYACINTHE

**RELATIVEMENT À LA RÉVISION DU PLAN D'URBANISME
ET AU REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS D'URBANISME**

Mémoire présenté lors de l'assemblée publique du 15 septembre 2010

Le Groupe Robin
770 Boulevard Casavant Ouest.
Saint-Hyacinthe, Qc, J2S 7S3
T. 450-250-2222
F. 450-773-6303
www.grouperobin.com
jrobin@grouperobin.com

Md Spahio

INTRODUCTION

Monsieur le maire, mesdames et messieurs les conseillers municipaux,

Vous trouverez dans les lignes qui suivent les principaux commentaires du Groupe Robin Inc. relativement au contenu et même à la procédure d'adoption du plan d'urbanisme révisé et des règlements d'urbanisme de remplacement pour se rendre conforme à ce plan d'urbanisme révisé, le tout devant être également conforme au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Maskoutains.

Nous vous remercions de l'occasion que vous nous donnez de présenter nos observations. Et nous vous invitons à prendre en considération les éléments importants que nous portons à votre attention en espérant que des ajustements appropriés seront apportés aux documents soumis à la consultation publique.

Notre exposé mettra en évidence trois aspects qui méritent une attention particulière :

1. Des éléments problématiques du contenu du plan d'urbanisme;
2. Les impacts du nouveau plan et de la nouvelle réglementation sur le projet M; et,
3. L'importance d'effectuer une démarche de consultation qui prend le temps nécessaire pour en arriver à un meilleur consensus.

1. ASPECTS PROBLÉMATIQUES DU CONTENU DU PLAN D'URBANISME

Nous avons noté l'orientation 1 qui mise sur une ville attrayante et dynamique reconnue à l'échelle provinciale, nationale et internationale. Il est souligné, par exemple, à la page 68, qu'« à défaut de pouvoir garantir un bassin de main-d'œuvre suffisant, les entreprises qui assurent le développement économique iront s'implanter ailleurs ». Au plus, l'on insiste sur la nécessité d'une nouvelle image positive en se l'appropriant et la diffusant, de sorte que des interventions sont nécessaires sur son noyau urbain central pour le consolider et en faire un pôle attractif, unique et fort.

Nous comprenons de ce message de la Ville une volonté de dynamisme mais cette image positive de la Ville se reflète aussi dans la visibilité qu'elle offre sur l'axe national principal qui la traverse, soit l'autoroute 20. Le noyau urbain central de Saint-Hyacinthe est un axe qui réunit l'autoroute 20 à son centre historique. Les textes du plan relatif aux objectifs 1.1, 1.2 et 1.3 sont exprimés dans ce sens et sont également complétés par l'orientation 5 relative à « un centre attractif, convivial et à fort rayonnement ». Il nous apparaît que le fait de restreindre le noyau urbain central tel que définit à la page 91 omet de prendre en considération, tel que reconnaît d'ailleurs le schéma d'aménagement de la MRC, des espaces à caractère commercial situés au sud de l'autoroute 20. En restreignant étroitement la définition du noyau urbain central, il nous apparaît que cela contredit la volonté de renforcer la dynamique de développement

économique propre à valoriser le caractère régional, national et international de la Ville. Il ne faut pas négliger, en même temps, la perspective de concurrence et de compétition économique qui est la plus susceptible de renforcer le dynamisme d'une collectivité. Un espace trop restreint tend plutôt à créer un monopole en faveur de certains établissements, de certaines entreprises et de certains terrains, ce qui compromettra ce dynamisme et cette volonté de valorisation économique que l'on veut promouvoir.

Avec tout le respect que nous devons aux membres du Conseil, il faut avoir une vision élargie dans le temps et dans l'espace pour fournir une capacité d'accueil suffisante. Cette capacité se manifeste non pas seulement en terme d'espaces disponibles. Nous avons d'ailleurs pris bonne note de l'objectif 5.5 (page 97) qu'il faut considérer les autres éléments complémentaires comme la quantité d'espaces de stationnement et les accès (aspect qui s'exprime tant au niveau des portes d'entrée dont les principales sont sur l'autoroute 20) mais aussi les liens fonctionnels de circulation, afin d'éviter les congestions. Cette problématique apparaît particulièrement aux objectifs 9.3 et 9.5 concernant l'aménagement fonctionnel des liens de transit. Vous prévenez déjà à cet effet : «... l'absence de chemins alternatifs, convergent ainsi l'achalandage sur un petit nombre d'artères, sont tous des éléments qui nuisent grandement à la fluidité de la circulation du territoire, et surtout dans le noyau urbain central. » Il nous apparaît ainsi qu'il faut accorder une attention particulière à cette dimension ce qui est susceptible d'être problématique lorsque l'on concentre tout au même endroit ou sur le même axe. D'ailleurs, afin d'améliorer la fonctionnalité de l'axe commercial Laframboise/Sainte-Anne, l'objectif 8.4 (p.114) suggère de « Bonifier le Plan de signalisation directionnel afin de faciliter les déplacements inter-pôles, notamment à partir du Promet M vers le centre-ville. » Ne serait-il pas opportun d'autoriser tout simplement le bureau structurant au Projet M que de tenter de pallier le problème par un Plan de signalisation ?

En passant et en terminant sur cette question, nous avons été étonnés de constater que l'objectif 2 ne parle même pas de la possibilité d'un train de banlieue, mais favorise plutôt de se rabattre seulement sur Saint-Hilaire.

En conclusion sur cet aspect, nous déplorons, malgré des orientations qui apparaissent prometteuses, un contenu étroit et restrictif des objectifs et de leur contenu, ce qui nous apparaît préjudiciable à une vision économique forte et dynamique pour l'avenir. Nous y voyons également une certaine contradiction parce que le plan d'urbanisme doit, à notre avis, être un instrument de planification non seulement à court terme mais à long terme et, nous le répétons, avec une vision élargie sur l'avenir.

2. IMPACTS SUR LE PROJET M

Nous avons pris bonne note qu'à différents endroits dans le plan d'urbanisme, il est fait référence au Projet M, d'autant plus que la réalisation de ce projet a été effectuée en collaboration étroite avec la Ville depuis plusieurs années. La vocation commerciale du secteur commence maintenant à bien s'enraciner, de sorte qu'il apparaît important de

consolider les décisions qui ont été prises en permettant sa pleine réalisation. Or, cette dernière mise sur un atout majeur qu'est la présence de l'autoroute 20, un axe structurant à l'échelle nationale mais aussi qui a une incidence majeure sur l'évolution de la Ville.

Au-delà des commentaires que nous avons formulés sur les aspects problématiques du contenu d'urbanisme dans la volonté de dynamisme et de valorisation du noyau central, il nous apparaît déplorable et même inacceptable de remettre en question le développement de ce projet. Les investissements qui y ont été consacrés ont été très avantageux pour la Ville, non seulement en contribuant à augmenter son assiette fiscale mais également en contribuant à développer son rayonnement par l'accueil d'activités commerciales diversifiées.

En abandonnant et même en torpillant le Projet M, ce que fait la Ville en restreignant considérablement la gamme des usages qui sont autorisés, particulièrement en ce qui a trait aux espaces à bureaux, la Ville lance un message négatif aux investisseurs et aux promoteurs : celui de la fiabilité de ses engagements et de sa volonté véritable de soutenir le développement économique de la Ville. Cette situation est d'autant plus déplorable, sachant qu'elle ne s'appuie sur aucune étude de marché du bureau, la ville est prête à enlever le zonage présent et à venir, sans même consulter le promoteur qui développe activement cette ville depuis ... déjà 38 ans !

Ce message négatif influencera certainement de futurs investisseurs mais il y aura également un impact important sur la viabilité des établissements qui sont existants. Ceux-ci, en effet, se trouvent limités dans leur capacité d'évolution et de croissance. En même temps ces investisseurs savent qu'ils ne pourront pas compter sur l'arrivée de nouveaux voisins aptes à maintenir et à consolider la masse critique nécessaire pour leur permettre d'être aussi pleinement concurrentiels et dynamiques.

En tant que promoteur du Projet M, nous nous inquiétons sérieusement de cette situation, bien évidemment pour le reste du Projet M lui-même, mais également pour la Ville, compte tenu des conséquences et des impacts à court, moyen et long terme. Vous mentionnez à l'objectif 8.4 (p.114) vouloir élaborer une structure commerciale claire des artères et pôles de la ville afin « *d'assurer une offre diversifiée qui réponde adéquatement à la demande et qui limite les fuites commerciales vers les pôles commerciaux environnants ... éviter une compétition qui pourraient nuire à leur dynamisme* » Croyez-vous sincèrement que cibler le bureau structurant à un seul endroit « physiquement possible » peut limiter les fuites commerciales ?

C'est pourquoi, nous invitons la Ville de Saint-Hyacinthe à élargir la gamme des usages commerciaux pour inclure la fonction bureaux structurants au Projet M. D'ailleurs, cette perspective est tout à fait conforme à celle énoncée au schéma d'aménagement de la MRC qui semble mieux adaptée à une vision régionale pour Saint-Hyacinthe.

3. VALORISATION DE L'IMAGE ET PROMOTION D'UN CONSENSUS

Notre troisième commentaire se situe dans la suite du premier et du second. En effet, la volonté affirmée au projet de plan d'urbanisme de promouvoir l'identité et le rayonnement de la nouvelle Ville de Saint-Hyacinthe va bien au-delà de la dynamique économique et du respect des engagements et des ententes convenues. Que sera sur l'image de la Ville, notamment sur la vision qu'en auront les usagers de l'autoroute 20, de la présence d'un centre « commercial » dépourvu de diversité, en essoufflement en raison de son incapacité d'attirer et de maintenir des établissements (locaux vides, affichage de locaux à louer, etc.)? Évidemment, la gamme des usages existants a un impact déterminant sur l'attrait d'autres usages puisque l'on sait qu'un environnement de bas de gamme n'a pas tendance à attirer, par exemple, des établissements mieux cotés.

L'image de la Ville repose également, non seulement sur ce que l'on en voit en y circulant ou en la traversant mais ce dont on en entend parler en discutant avec ses citoyens, ses gens d'affaires ou en écoutant les médias. À partir du moment où le message communiqué tend à mettre en évidence l'existence d'une certaine morosité, d'une certaine insatisfaction ou même d'une contestation, il en résulte une image négative. La collaboration et l'esprit dynamique s'expriment aussi dans le langage, l'assentiment et l'aspiration à la participation à une dynamique. Cette image est ternie lorsque règnent et se manifestent des critiques continues. Il est vrai qu'on ne peut demander à tout le monde d'être satisfait et que la critique est habituelle mais lorsque le niveau est plus élevé, il s'agit d'un élément qui joue en défaveur de l'objectif préconisé par la Ville au niveau de l'identité et du rayonnement.

Or, la manière dont la Ville a procédé à la « consultation » dans la préparation du plan d'urbanisme ces dernières semaines laisse très songeur. Alors que la Ville a l'obligation, à tout le moins depuis 2005, de procéder à la modification de ses plans et règlements d'urbanisme pour se rendre conforme au schéma d'aménagement, et qu'elle doit composer maintenant depuis près de dix ans avec une réglementation héritée des anciennes municipalités, elle a décidé de procéder dans une très courte période. Elle veut accélérer la procédure d'adoption de nouveaux plans et règlements d'urbanisme au motif qu'elle est pressée dans le temps. Il vaut mieux prendre plus de temps pour réfléchir, discuter et consulter afin d'en arriver à une meilleure planification que de se retrouver avec des documents d'urbanisme contestés et qui nuiront plus à la Ville que si l'on était capable de dégager un minimum de consensus.

Ce n'est pas parce que la loi applicable exige un minimum de consultations que la Ville doit se contenter de ce strict minimum. Il importe en effet qu'il y ait des discussions et des échanges d'idées avec les citoyens. Nous avons l'impression dans les circonstances que la Ville tente de faire passer rapidement, à la vapeur, des contenus qui n'ont pas été suffisamment réfléchis et mûris.

Il nous apparaît que dans une société libre et démocratique, et cela est particulièrement à l'échelle locale, alors que la municipalité doit être plus proche de ses citoyens, qu'il faut prendre le temps et accorder une énergie suffisante à ces discussions. Après tout c'est de l'avenir de notre Ville qui est en jeu et les décisions qui seront prises à la vapeur sont susceptibles d'être amèrement regrettées. C'est pourquoi, nous sollicitons du Conseil municipal, qu'il se donne plus de temps pour procéder à une véritable consultation des intéressés et reporte en conséquence les échéanciers très courts qu'il s'est donné¹.

CONCLUSION

Notre entreprise est établie à Saint-Hyacinthe depuis de nombreuses années. Elle a grandement contribué à la dynamique économique de la Ville et à son développement. Nous souhaitons ardemment poursuivre nos engagements dans ce sens. Il y va de notre intérêt, c'est sûr, mais aussi de l'intérêt de la Ville et de ses citoyens.

Le plan d'urbanisme et la réglementation d'urbanisme sont des instruments de planification et de contrôle de première importance pour l'évolution d'une ville, tant dans son dynamisme économique que dans le façonnement de son territoire et le sentiment de vitalité qui l'anime et qu'il imprime. C'est pourquoi il faut lui accorder toute l'importance qu'il mérite, tant au niveau de son élaboration que de sa mise en application.

Mais son élaboration, dans une société démocratique, implique une ouverture à la participation véritable des citoyens, ce qui ne nous apparaît pas avoir été le cas dans le travail qui a été accompli jusqu'à maintenant.

Nous offrons toute notre collaboration au Conseil municipal et à tous les intéressés dans la Ville pour œuvrer au meilleur développement de notre Ville. Nous en sommes fiers et nous voulons continuer à en être fiers mais, pour cela, il faut pleinement se sentir partie prenante à son développement.

Les éléments mentionnés dans notre mémoire nous apparaissent d'une grande importance et c'est pourquoi nous vous invitons à y accorder toute l'attention qu'ils méritent.

Veillez accepter, mesdames et messieurs du Conseil municipal, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

¹ À cet égard, nous avons sollicité un avis juridique qui nous confirme que la Ville peut demander un délai pour ce faire. Copie de cet avis est en annexe.