

Le dézonage du terrain Agropur: Le cheval de troie de COGIR?

Nous savons que le plan d'urbanisme (PU) qui sera soumis au vote pour adoption, lors du prochain conseil municipal, est le résultat d'une vaste consultation citoyenne qui a été animée par l'institut du Nouveau Monde et que celle-ci fait aussi écho à une étude commandée auprès de l'organisme «Vivre en ville». Ce PU est le plus important jamais réalisé par une administration municipale de Saint-Bruno, car il touche l'ensemble du territoire et redessine notre ville qui s'en retrouvera, s'il est adopté, profondément transformée.

Son adoption représenterait le plus important des accomplissements de ces 4 dernières années pour le maire Murray et le Parti montarvillois.

Ce plan d'urbanisme, tout comme la démarche qui a été mise de l'avant pour y arriver, est quasiment parfait...

Par contre, il y a une zone d'ombre qui plane sur un de ses éléments les plus importants et elle concerne le secteur centre-ville: le terrain de l'ancienne laiterie Natrel.

Pourquoi 5 étages??

C'est l'intervention de la conseillère indépendante, et ex du Parti montarvillois, Marilou Alarie, lors du dernier conseil, qui a attiré mon attention sur cet élément. Celle-ci a souligné que le PU pour le centre-ville prévoyait la possibilité de construire sur le terrain Natrel des immeubles pouvant atteindre 5 étages (au centre de l'îlot) alors que l'on ne retrouve nulle part cette recommandation dans un des documents et consultations qui ont donné lieu à celui-ci («Imaginons Saint-Bruno» & Rapport de vivre en ville sur

l'aménagement du centre-ville)...

Par conséquent, on peut se demander d'où vient cette proposition de permettre des 5e étages au sein de l'îlot Natrel? La seule partie intéressée dans ce dossier qui demande la possibilité de construire des immeubles de 5 ou 6 étages sur ce terrain est le groupe COGIR (résidence pour personnes âgées). En permettant la construction de tels immeubles, l'administration semble, même si elle s'en défend, entrouvrir la porte au projet de COGIR.

Pourquoi dézoner sans une entente avec COGIR?

Autre élément inquiétant, c'est le dézonage de l'Îlot Natrel. Actuellement zoné industriel, ce terrain serait zoné mixte (résidentiel & commercial) si le plan d'urbanisme était adopté tel quel. Voilà, à mon sens, une initiative dangereuse, car elle ouvre non seulement, encore plus grande, la porte à COGIR, mais enlève à la ville son principal levier de négociation avec ce promoteur immobilier. De plus, elle rend la municipalité perméable à des poursuites devant des tribunaux.

Enfin on peut aussi se demander pourquoi la ville a reporté à la dernière séance du conseil municipal, avant les élections, l'adoption du PU? Celui-ci devait être adopté en décembre 2016!

Il est encore temps d'amender le PU...

Il est donc urgent pour les conseillers, y compris ceux du Parti montarvillois (2), d'amender le plan d'urbanisme afin d'y retirer l'îlot Natrel du PU pour le centre-ville et ainsi conserver son zonage industriel et ce tant et aussi longtemps que le promoteur n'aura pas déposé un projet qui est congruent avec les recommandations que les citoyens de Saint-Bruno ont clairement exprimé lors des consultations menées par l'Institut du Nouveau Monde et de celles contenues dans le rapport de l'organisme Vivre en ville .

J'imagine mal le conseiller Martin Guèvremont, qui a souvent dénoncé sur les réseaux sociaux le projet de COGIR, et les conseillères Isabelle Bérubé et Michèle Archambault, qui ont toujours démontré une belle sensibilité face à ce tout ce qui touche l'urbanisme, voter en faveur du PU tel qu'il sera présenté. S'ils ont à choisir une bataille, c'est bien celle-là! Je souhaite aussi que le chef du Parti montarvillois, Vincent Fortier, intervienne auprès du maire et des élus afin que le PU soit amendé... Il y va de la crédibilité de son parti. Il serait plus que dommage que le plan d'urbanisme qui, outre la question de l'îlot Natrel, est impeccable, se retrouve dans une malsaine tourmente et ouvre ainsi grande la porte au projet de COGIR. À part ce promoteur, bien peu de citoyens souhaitent un immense complexe résidentiel de 5 à 6 étages en «U» en plein centre-ville. Nous avons enfin une occasion unique de construire un magnifique centre-ville, ne la gaspillons pas.

Alain Dubois / Opinion

- (1) Le maintient du zonage résidentiel pour la forêt des hirondelles ?
- (2) Les conseillers du Parti Montarvillois disposent du "vote libre"... C'est e temps pour eux d'exercer ce droit

EXTRAIT DU RAPPORT DE VIVRE EN VILLE SUR L' ÎLOT NATREL

Le secteur Agropur (Natrel)

Le déménagement annoncé de l'entreprise Agropur crée une opportunité d'optimisation foncière exceptionnelle au centre-ville, en rendant disponible un terrain de 12 200 m² à d'autres fins qu'à l'industrie. Afin de maximiser l'impact d'une telle requalification, le concept d'aménagement propose d'appréhender ce site conjointement avec les trois lots voisins qui séparent la propriété d'Agropur du chemin de la Rabastalière, pour un total de près de 15 850 m² . Quatre principaux objectifs dictent le réaménagement du secteur

Agropur : ! Améliorer la perméabilité du secteur, notamment pour les modes de déplacement actifs; ! Optimiser l'utilisation en augmentant la densité résidentielle au centre-ville et en accueillant de nouveaux commerces et bureaux; ! Créer de nouveaux espaces publics en lien avec la place du Village; ! Améliorer l'encadrement bâti de la rue Roberval et du chemin de la Rabastalière. Une vocation principalement résidentielle est privilégiée pour le secteur Agropur, bien que certaines activités commerciales et de bureaux soient envisagées à son pourtour. Accorder une vocation exclusivement commerciale à ce site risquerait de diluer les activités commerciales au sein du centre-ville au détriment de la consolidation de la rue de Montarville, mais aussi du sous-ensemble des Galeries qui se prête moins facilement à une densification résidentielle. De plus, afin de renforcer le rôle central de la place du Village, le concept d'aménagement intègre des espaces publics intimes au sein du projet pour le secteur Agropur, qui se connectent à la place existante.



Toutefois, la mise en place complète de ces aménagements repose sur la modification d'une autre parcelle, celle du restaurant Il Martini, située au 17 chemin de la Rabastalière, bien qu'une réalisation en trois temps soit envisageable.



Les interventions proposées sont les suivantes : a) Déménager certains équipements hors du secteur : Outre le déménagement anticipé de l'usine Agropur, le concept d'aménagement proposé nécessitera la mise en œuvre des actions suivantes. ! Procéder à l'acquisition (ou à un échange de terrain) du stationnement du restaurant Quiznos Sub. ! Encourager la relocalisation des activités actuellement en place dans l'immeuble situé au 65 chemin de la Rabastalière, voire ceux situés aux 33 et 41 de cette même voie. ! Procéder à l'acquisition (ou à un échange de terrain) pour le stationnement du restaurant Il Martini. b)

Reconfigurer les accès au secteur : ! Rendre accessible l'intérieur du secteur en aménageant une nouvelle rue en prolongement de la place de l'Hôtel-de-Ville, entre le chemin de la Rabastalière et la rue de Montarville. ! Ouvrir un parcours cyclopiéton en prolongement de la rue Lansdowne, entre la rue Roberval et la rue de Montarville, et se poursuivant ensuite dans le sous-ensemble des Sports jusqu'à la piste cyclable existante entre le boulevard Clairevue et la montée de Montarville. ! Créer un lien piétonnier entre la place du Village et le cœur des nouveaux îlots. c) Intégrer de nouveaux équipements dans le secteur : ! Aménager un petit espace vert linéaire pouvant servir de zone tampon (écran visuel et sonore) entre la ruelle du supermarché Provigo et les nouveaux bâtiments résidentiels situés au sud. ! Aménagement de nouveaux espaces publics sous forme de placette entre la nouvelle rue et la place du Village d) Densifier le secteur : ! Construire de nouveaux immeubles accueillant une mixité verticale d'activités (des commerces au rez-de-chaussée, des logements aux étages) le long du chemin de la Rabastalière et de la rue Roberval, et autour des nouvelles placettes publiques. ! Construire de nouveaux immeubles à bureaux du côté nord de la rue Agropur, assurant un rôle d'écran entre les quais de livraison du supermarché Provigo et les bâtiments résidentiels proposés du côté sud ! Construire de nouveaux immeubles résidentiels en cœur de site, desservis par des stationnements souterrains.



L'ensemble du secteur est conçu de façon à améliorer la perméabilité et l'accessibilité pour les déplacements actifs. Outre le parcours cyclopiéton aménagé à partir de la rue Lansdowne, une ouverture est créée entre le cœur d'îlot et la place du Village, et différentes allées facilitent des déplacements au sein du secteur. Les marges de recul avant des bâtiments, qui varient de 2 à 6 mètres, ainsi que la variation proposée dans la hauteur des bâtiments, de deux ou trois étages en périphérie du site à quatre étages au cœur du

secteur, permettent d'assurer une transition cohérente avec le cadre bâti existant.



[Version complète du rapport de "Vivre en ville" ICI](#)

[Tout les documents qui concernent le plan d'urbanisme ICI](#)