

22 septembre 2005

Projet de parachèvement de l'autoroute 30 entre l'autoroute 15 et l'échangeur Jean-Leman à Candiac et à Saint-Philippe

Contribution de Les développements Iberville Limitée aux travaux de la Commission du BAPE

Monsieur le président,
Monsieur le commissaire,

Bonjour,

Notre entreprise est honorée de l'occasion qui lui est faite de participer aux travaux de votre Commission.

Nul doute que résultera de vos efforts un projet encore meilleur que celui que propose le ministère des Transports du Québec :

- Un projet qui dote enfin notre métropole de la voie de contournement dont elle a bien besoin.
- Mais aussi un projet qui soit, dans tous les milieux concernés, la véritable armature du développement économique régional dont, nous aussi, avons grand besoin.

Vous l'aurez compris, c'est la dimension économique qui motive notre modeste contribution à vos travaux.

Nous voulons en quelques mots vous présenter nos réalisations et notre grand projet de développement commercial pour la belle région de Roussillon. Mais nous voulons surtout vous exprimer certaines préoccupations quant aux impacts du projet du MTQ sur l'accessibilité au Carrefour Candiac, future destination commerciale privilégiée de toute la population de l'Est de la Montérégie.

Commençons donc, si vous le voulez bien, par nous présenter.

Fondée en 1958, la compagnie Les Développements Iberville Limitée est devenue l'un des plus importants propriétaires immobiliers privés au Québec et au Canada.

La compagnie, dont le siège social est à Montréal, possède et gère un vaste parc immobilier, situé principalement au Québec, mais aussi en Ontario, au Texas et en Floride.

Actuellement, notre compagnie est active dans les secteurs du commerce au détail, des édifices à bureaux, de l'industriel et du résidentiel. Les Développements Iberville Limitée possède de nombreux terrains à développer, notamment dans la région de Montréal. À ce jour, la compagnie a réalisé plus de 150 projets commerciaux dont les Galeries de la Capitale (à Québec), le Carrefour de l'Estrie (à Sherbrooke) et la Grande place des Bois-Francis (à Victoriaville).

Mais aujourd'hui, c'est de notre prochain fleuron, Carrefour Candiac, dont nous souhaitons vous entretenir.

Situé stratégiquement, à mi chemin entre les ponts Champlain et Mercier, à l'intersection des autoroutes 30 et 15 et de la route 132, Carrefour Candiac est l'un des derniers grands projets commerciaux à être implanté dans la banlieue rapprochée du cœur de la métropole.

L'ouverture de la première phase de ce projet de type « méga-centre » est prévue pour l'automne 2006 ou, au plus tard, au printemps 2007, soit bien avant la mise en service du tronçon autoroutier au sujet duquel votre Commission fait enquête.

À ce jour, l'implantation dans Carrefour Candiac de trois projets de grandes surfaces est confirmée. D'autres établissements viendront bientôt se greffer à ce premier noyau. Si bien que la population de Roussillon et des environs aura donc bientôt accès à au moins 700 000 (peut-être 900 000) pi² de nouvelles surfaces commerciales, notamment en alimentation, en rénovation et matériaux et en consommation en « formule Club ».

À terme, le projet représente environ 1,2 millions pi² de nouvelles surfaces de plancher commerciales, ce qui en fera un pôle commercial d'ampleur comparable aux Promenades Saint-Bruno ou aux Galeries d'Anjou.

Dans des conditions d'accessibilité optimales, nous évaluons que le projet pourra bénéficier d'une croissance d'affaires soutenue, à hauteur de 17%

pour les dix prochaines années. Le site profite en fait d'une aire de marché primaire de plus de 350 000 habitants. Il sera entouré de nombreux projets résidentiels et, surtout d'un réseau routier exceptionnel. Le prolongement de l'autoroute 30 et le réaménagement de la route 132, dont la mise en service est prévue pour 2008, ne devraient qu'accentuer cette tendance et confirmer à Carrefour Candiac son rôle de pôle régional.

Voilà donc qui nous mène au cœur du sujet.

Nos experts en circulation nous rappellent deux ou trois faits déterminants qui, pour eux, relèvent de l'évidence :

- D'abord, que tous les centres commerciaux de l'ampleur de Carrefour Candiac profitent d'au moins deux points d'accès au réseau autoroutier environnant.
- Que la capacité de l'échangeur Jean-Leman sera insuffisante pour accueillir l'achalandage généré par notre projet et, à plus forte raison, par le projet de développement du Quadrant sud-est de la Ville de Candiac.

Dès l'ouverture du centre, l'échangeur sera en fait fortement congestionné, car le trafic généré par le magasin club à lui seul représente plus de 1000 véhicules à l'heure, alors que les études démontrent que la capacité actuelle de l'échangeur est d'un maximum de 1800 véhicules à l'heure. Aux 1000 véhicules mentionnés plus haut, il faut bien sûr ajouter le trafic généré par les autres grandes surfaces et le reste du développement.

C'est ainsi que notre projet, si bien situé et si bien desservi par le réseau routier, souffrira pourtant de conditions d'accessibilité inadéquates et, ajoutant de nombreuses voitures dans l'échangeur Jean-Leman, sera lui-même source de congestion.

Cela dit, force est de constater que, dans sa forme actuelle, le tracé du MTQ n'arrange en rien cette situation. Au contraire, nos experts ajoutent à ce sujet :

- Que le tracé du MTQ vient compliquer l'échangeur Jean-Leman pour les usagers et, ainsi, contribuer à en réduire la fluidité et l'efficacité.
- Que le projet du MTQ ne comprend aucun autre échangeur avec le réseau local en vue de solutionner les problèmes éventuels de congestion.
- Que le tracé proposé vient plutôt, au contraire, perturber le réseau local en brisant la continuité du rang Saint-André et en rabattant toutes les circulations sur l'échangeur Jean-Leman.

Enfin, lorsqu'ils examinent les mesures susceptibles de solutionner le problème, nos experts nous disent que l'échangeur A-30 / A-15 proposé par le MTQ prévoit une bretelle vers l'A-15 nord qui pourrait rendre moins fonctionnel un nouvel échangeur sur l'A-15, entre la voie ferrée et l'échangeur A-15 / A-30 / R-132 existant, voire même en empêcher carrément la construction.

Autrement dit, le tracé du MTQ :

- Contribuera à augmenter la congestion sur un échangeur dont la capacité est déjà insuffisante pour desservir notre projet.
- Pourrait constituer une contrainte à la construction de l'échangeur qui solutionnerait le problème.

Devant tout ceci, Les développements Iberville en vient à la conclusion que le tracé Jean-Leman-Roussillon proposé par la Ville de Candiac constitue la voie de l'avenir pour Candiac, pour notre projet et pour tout le développement du Quadrant sud-est.

En effet, la solution proposée par la Ville et par le tout Roussillon aura pour effet :

- De libérer l'échangeur Jean-Leman de toute nouvelle obstruction.
- De créer de nouveaux liens avec le réseau local au moyen de l'échangeur proposé à la hauteur du rang Saint-André.
- De permettre l'aménagement d'un échangeur sur l'A-15, au nord de la voie ferrée.

Développements Iberville demande donc respectueusement à la Commission de choisir le tracé Jean-Leman-Roussillon à titre de meilleure solution, tant pour la métropole, que pour le développement économique et urbain de Roussillon.

Nous vous remercions de nous avoir entendus.