

Montréal, le 21 mars 2002

Construction de l'autoroute 30
de Sainte-Catherine à l'autoroute 15
par le ministère des Transports

Sainte-Catherine

6211-06-0H5

Madame Ginette Giasson

Coordonnatrice du secrétariat de la Commission
Bureau d'audiences publiques sur l'environnement
Édifice Lomer-Gouin
575, rue Saint-Amable, Bureau 2.10
Québec (Québec)
G1R 6A6

**Objet: Mémoire déposé par Centre d'achats First Pro
en faveur du tracé de l'autoroute 30 dans l'axe de la route 132**

Qui est Centre d'achats First Pro?

Centre d'achats First Pro constitue l'un des principaux entrepreneurs immobiliers au pays dans le domaine des centres commerciaux. Actif au Canada depuis maintenant plus de 30 ans, *First Pro* regroupe une équipe de plus de 250 employés, répartis à travers le Canada et spécialisés dans la planification, la construction, la location et la gestion de centres commerciaux.

La division commerciale de *First Pro* a bénéficié d'une expansion majeure au cours des dernières années en raison d'acquisitions immobilières importantes et en raison de la culture particulière de ses dirigeants axée sur l'écoute des besoins de la clientèle et la recherche constante de nouvelles façons de créer de la valeur dans les centres commerciaux développés par l'entreprise. Depuis quelques années, *Centre d'achats First Pro* est également fort d'un lien d'affaires privilégié avec la société Wal-Mart pour son programme de développement au Canada. *First Pro* a construit plus de 70 Wal-Mart au Canada depuis 1994, et en livrera vraisemblablement 18 autres en 2002.

Actuellement, *Centre d'achats First Pro* compte un portefeuille immobilier de plus de 100 centres commerciaux en opération à travers le Canada, totalisant plus 13 millions de pieds carrés, sans compter 50 autres centres commerciaux en cours de planification à l'échelle du pays.

Outre le centre commercial en développement de Saint-Constant, les plus récentes réalisations de *Centre d'achats First Pro* au Québec comptent des centres commerciaux dans les villes de Laval (705 000 p.c.), Montréal (405 000 p.c.), Mascouche (405 000 p.c.), Saint-Jean (300 000 p.c.) et Valleyfield (185 000 p.c.), Jonquière (380 000 p.c.) et Rimouski (375 000 p.c.).

Les décisions ayant mené à la réalisation du projet de St-Constant

Il y a près de 5 ans, *Centre d'achats First Pro* entamait diverses études afin d'évaluer l'opportunité de développer un site commercial d'envergure sur la rive sud de Montréal, le long de la 132, entre la ville de Candiac et la ville de Ste-Catherine. Plusieurs sites ont alors été ciblés et des discussions ont été amorcées avec le propriétaire des terrains «CKVL» situés du côté sud de la route 132, entre le boulevard Monchamp et la rue Maçon dans la ville de St-Constant.

Parmi les nombreux attraits de ce site, il va de soit que sa localisation en bordure de la 132, et éventuellement en bordure de la future autoroute 30, ont constitué des facteurs prépondérants dans le choix de cet emplacement. La superficie importante du site, sa visibilité, le volume de déplacement existant et anticipé, ainsi que la présence d'un bassin de population important et en croissance au pourtour du site, ont été des facteurs décisionnels dans le choix et le développement de ce centre commercial.

Tout au long des études de faisabilité de ce projet, de multiples rencontres ont été tenues avec les représentants du Ministère des Transport du Québec et avec ceux de la Ville de Saint-Constant dans le but de déterminer les possibilités d'accès à ce site, qui était alors lourdement grevé d'une servitude de nonaccès imposé par le MTQ.

Le MTQ envisageait alors la position d'un échangeur vers la rue Maçon à la hauteur de notre site. À la suite de diverses études de circulation réalisées par la Ville de St-Constant et après avoir obtenu l'accord du comité d'étude du projet de l'autoroute 30 (composé de représentants de toutes les villes affectées), la configuration de cet échangeur a été revue.

Les décisions prépondérantes ayant menées à cette recommandation ont été prises d'une part pour le bien être de la population immédiate de St-Constant et de Ste-Catherine en évitant l'aménagement d'un lien direct à l'autoroute via les secteurs résidentiels; et d'autre part pour privilégier le développement et l'accessibilité du secteur industriel de Ste-Catherine, et favoriser le développement des terrains «CKVL» à des fins commerciales, tel que stipulé dans le plan directeur d'urbanisme de la ville de St-Constant.

Cette décision de revoir tous les mouvements autoroutiers en face de notre site de prédilection ne s'est par effectuée sans heurts. En contrepartie, nous avons dû concéder une quantité considérable de terrain au MTQ pour accommoder la réaménagement de l'échangeur projeté, et revoir complètement l'organisation spatiale de notre site en fonction du tracé futur de l'autoroute 30.

Aujourd'hui, c'est un projet de plus de 450 000 pieds carrés de superficie commerciale répartie au sein de 11 bâtiments que nous proposons à la population de Saint-Constant et à toute la région. Le concept d'organisation du site prévoit une implantation commerciale contemporaine regroupant plusieurs bâtiments isolés ou regroupés abritant des établissements commerciaux de petite, moyenne et grande surface. Il s'agit d'un projet commercial représentant un investissement de plus de 60 millions de dollars (dont la récente ouverture d'un magasin Wal-Mart ne constitue que la première phase), qui générera environ 875 emplois (personne-année) dans le secteur de la construction et qui créera 1175 emplois directs dans le secteur commercial.

Appui au tracé de l'autoroute 30 dans l'emprise de la route 132

Dans le cadre des audiences publiques sur l'environnement pour l'autoroute 30, *Centre d'achats First Pro* juge donc essentiel de faire connaître son appui au tracé de l'autoroute 30 dans l'emprise actuelle de la route 132 et ce, tel que présenté par le Ministère des Transports. Nous appuyons également la localisation des échangeurs, des voies de services et la position du viaduc vis-à-vis de notre site et souhaitons grandement que tous les efforts déployés jusqu'à aujourd'hui pour arrimer notre projet commercial à la future autoroute 30 soient mis au service de l'ensemble de la communauté de cette région.



John Gardonio
Vice-président Développement Immobilier – Québec
Centre d'achats First Pro



Pierre-Jacques Lefaivre
Directeur de projets
Centre d'achats First Pro



Manon Bélanger
Chargée de projets adjoint
Centre d'achats First Pro

