

90 Alors, sur ce, je vais appeler à venir nous présenter son mémoire, madame Christine Lalonde.

Mme CHRISTINE LALONDE :

95 Bonjour!

LA PRÉSIDENTE :

100 Je vais vous demander de vous rapprocher du micro. Pour que ce soit très bien enregistré.

Mme CHRISTINE LALONDE :

105 Oui, oui, pas de problème. Est-ce qu'on m'entend bien? Super. Je vais juste aller...

LA PRÉSIDENTE :

C'est bon, c'est bon, vous avez le temps.

110 **Mme CHRISTINE LALONDE :**

115 Madame la présidente, Monsieur, Dame, membres de la commission, à toutes les personnes présentes aujourd'hui, bonjour! Je m'appelle Christine Lalonde, je suis directrice de développement chez Forum. Forum est le récent acquéreur du centre commercial Le Village à l'Île-des-Sœurs, donc dans la partie nord de l'Île-des-Sœurs. Pour ceux qui ne nous connaissent pas, on est une compagnie canadienne de développement immobilier commercial et résidentiel. On est spécialisé surtout dans les centres ancrés par un supermarché dans des secteurs en croissance. Au Québec, on a développé plus de 50 centres commerciaux dans les derniers 20 ans et au Canada, on gère des actifs de plus d'un milliard de dollars.

120

Donc, la raison d'être de ma présence ici aujourd'hui et de notre dépôt de mémoire, c'est, d'une part, d'exprimer un désaccord profond avec certains éléments directeurs et de mise en œuvre du PPU, et bien sûr, d'autre part, de dénoncer certains préjudices qui sont causés à notre propriété, ses locataires et ses clients.

125

Donc, la structure de présentation est très simple, je me rends compte que dix minutes, ça passe très vite. Donc je vais me concentrer sur deux aspects principaux : les usages permis pour notre site et les normes de stationnement du secteur commercial dans son ensemble; et finir avec quelques réflexions finales. Mais, évidemment, notre mémoire est bien étoffé, donc je vous invite, en période de questions, si jamais par exemple vous avez des questions sur notre critique globale de la vision du PPU, ou par exemple, comment d'autres normes de développement nous affectent, de ne pas vous gêner de me les poser en période de questions.

130

Donc, directement dans le vif du sujet : les usages permis pour notre site. Donc, comme on le sait maintenant, c'est le désir de la Ville dans ce PPU d'exclure les usages commerciaux qui sont dans la portion sud de notre propriété, donc où se loge actuellement le bâtiment du centre commercial en soi. C'est un geste que l'on qualifie, en tout cas que l'on trouve purement urbanistique, donc théorique dans un sens, sans fondements commerciaux. On sait maintenant qu'il n'y a aucune étude de marché ou d'impact qui a été conduite par la Ville, selon ce qui nous a été confirmé en séance d'information publique.

135

140

Or, on trouve ça particulier parce qu'on connaît pertinemment que le Service de développement économique de la Ville de Montréal a une expertise commerciale accrue et soutient très bien ses commerçants dans d'autres parties de l'île. Donc, on trouve que cette expertise a été occultée dans ce projet de PPU. D'ailleurs, on se pose la question pourquoi.

145

Maintenant, pour ce qui est des impacts économiques, j'indique ici qu'on a des impacts... On devrait requérir un investissement d'environ 25 millions \$ si on était pour se mettre aux normes et redevenir conformes, si l'application du PPU était mise en œuvre. Je m'explique.

150

155 Ces 25 millions \$ viennent essentiellement de la démolition du bâtiment et des stationnements existants pour pouvoir reconstruire le bâtiment dans son entièreté commerciale sur le lot adjacent juste à côté, qui lui préserverait ses usages commerciaux, incluant évidemment le paiement de la redevance pour le futur REM et modifier également les servitudes existantes sur notre terrain en faveur de la Ville, donc des conduites souterraines énormes qui traversent notre site.

160 Donc je ne vous fais pas dire que ça défie toutes les logiques économiques et aucun promoteur, incluant nous-mêmes, ne prendrait cette décision de façon rationnelle et raisonnée, du moins à court ou moyen terme.

165 D'autre part, je veux mentionner un aspect additionnel qui est un préjudice qui nous est causé sur la valeur de la propriété en soi. On souffrirait une diminution significative de la valeur de la propriété, si les usages commerciaux étaient pour être exclus là où se trouve notre bâtiment.

170 Sachant maintenant que la Ville veut instaurer un pôle institutionnel dans la partie sud du bâtiment et sachant que notre site est assujéti d'un droit de préemption, pour nous, ça cache vraiment une expropriation potentielle déguisée. Donc sachant aussi qu'on s'est enquis auprès de la Ville avant d'acquérir le centre et qu'on n'a eu aucune mention de la question de l'exclusion des usages commerciaux, on déplore un peu le manque de transparence de la part de la Ville à ce sujet-là. Et, d'ailleurs, ça serait intéressant d'avoir des commentaires de l'OCPM à cet effet.

175 Maintenant, les impacts commerciaux. Je mentionne ici que l'accès aux services d'épicerie serait drastiquement réduit à long terme. Pourquoi? Parce qu'à court et moyen termes, quelque chose qui a complètement été ignoré, du moins en apparence, dans la mise en œuvre du PPU, c'est le fait qu'on a un bail signé avec Provigo, qui nous oblige à avoir des options de renouvellement jusqu'en 2047. Ça, c'est 28 ans.

180 Sachant qu'on ne va pas déplacer le bâtiment commercial à court terme, puis investir 25 millions \$ là-dedans, forcément on va conduire les opérations dans le bâtiment existant en opérant en droits acquis pour les prochains 28 ans, ce qui va vraiment contre l'objectif du PPU.

185 Maintenant, à long terme, je mentionne ici qu'on indique une mort lente du centre commercial existant. De toute évidence, on veut éliminer les usages sur la portion sud. J'ai mis ici un extrait de l'étude de marché qui a été réalisée pour nous par une firme – et on peut en reparler en détail dans la période de questions – ça mentionne essentiellement les dépenses des ménages en épicerie. Ça indique clairement que deux épiceries sont absolument requises sur l'île et des épiceries de grand format et à pleine capacité. Et ça, ça exclut toute croissance future
190 de la population; on parle juste de la population actuelle.

Notre propriété est un emplacement de choix pour le Provigo, et ça aussi, je peux vous donner plus de détails techniques dans la période de questions, mais essentiellement, quand on parle de stratégie commerciale, on sait pertinemment que tous les commerces sont autour de la
195 Place du Commerce, les différents commerçants s'attachent aux commerçants piliers comme les épiceries, les pharmacies, etc., et tout le monde se met dans un endroit de compétition et aussi d'achalandage croisé de la clientèle où les clients peuvent se stationner et effectuer toutes leurs emplettes dans un sens.

200 Donc, considérant la configuration technique qui est requise pour un bâtiment comme le Provigo qui, notons-le, est le plus gros commerce sur l'île, ils ont une empreinte d'environ 42 000 pieds carrés, c'est une opération très complexe et très ardue de déplacer un bâtiment de cette taille-là sur un autre site qui nécessite une analyse financière, technique, de longue haleine de la part du commerçant et de notre part également. Donc ça peut prendre des années faire ça. Et ça
205 nécessite vraiment un type de terrain très particulier.

Sachant qu'on est restreint dans cette petite portion-là de la partie nord de l'île, il y a très peu de terrains à analyser et, pour cette raison-là, notre terrain est vraiment un emplacement de choix. Donc, on croit que si on était pour exclure les usages, c'est loin d'être garanti qu'on

210 pourrait déplacer le centre et éventuellement, ça impliquerait une mort lente de l'épicerie Provigo, telle qu'on la connaît aujourd'hui.

215 À court terme, cela va sans dire qu'il y a un certain favoritisme qui est créé envers l'IGA qui lui maintient ses usages commerciaux tels quels et peut continuer à opérer de façon paisible, alors que le Provigo, lui, il se fait complètement enlever ses usages commerciaux et doit opérer dans une gestion serrée de droits acquis. Donc ça crée vraiment une concurrence déloyale et d'ailleurs, ça serait intéressant d'avoir aussi les commentaires de l'OCPM à ce sujet-là. Ça cause un réel préjudice majeur au Provigo et aussi, par le fait même, à nos autres commerçants sur le site.

220 Donc, si on passe maintenant au prochain point, le stationnement, et je sais que beaucoup de mémoires en parlent et la raison pour ça, c'est qu'on voit une réduction draconienne des normes de stationnement. D'ailleurs, c'est une réduction qu'on voit rarement, même ailleurs sur l'Île de Montréal, qui est beaucoup plus dense et beaucoup plus urbaine que l'Île-des-Sœurs.

225 Ici, aussi, c'est un geste qui est purement urbanistique. Il n'y a aucune étude de circulation qui semble avoir été réalisée, selon les propos qui ont été mentionnés par la Ville en séance d'information. Les nouvelles normes de stationnement sont de loin inférieures aux normes actuelles et on impose 95 % du stationnement en souterrain.

230 Je vous épargne tous les calculs mais, essentiellement, ce que ça veut dire pour notre site, c'est que ça impliquerait 50 % de moins de stationnement. Et je rappelle que dans notre bail avec Provigo, on a des obligations de leur fournir un certain nombre de cases qui devraient être réduites de moitié. Actuellement, on ne sait pas c'est quoi la gestion des droits acquis pour les stationnements futurs, ce n'est pas clair dans le règlement. Donc ça, c'est des impacts qui pourraient arriver à court et moyen termes. Ça cause un préjudice majeur au Provigo entre autres et aux autres commerçants qui vont devoir drastiquement réduire les services offerts aux épiceries, sans même parler de leur rentabilité, sans même parler de l'accès aux services des

240 clients. Et ça, ça m'amène à l'impact des normes de stationnement sur les résidents qui sont vraiment désastreux.

245 Donc qu'est-ce que ça veut dire? Est-ce que ça voudrait dire que si on avait la moitié moins de stationnement, les résidents de l'île devraient faire leurs emplettes en transport en commun? Ce qui serait peut-être possible pour des personnes de mobilité active qui seraient à par exemple près à dix minutes du centre d'achats et qui pourraient faire leurs emplettes. Mais ça, ça exclut les personnes à mobilité réduite, ça exclut les personnes du troisième âge, ça exclut les personnes avec des jeunes enfants pour qui s'est très difficile de faire des emplettes en transport en commun, sans même parler des conditions hivernales le reste de l'année. Ça
250 exclut aussi toutes les personnes qui sont sur la Pointe-Nord, de l'autre bord de l'autoroute, qui ne peuvent pas faire leurs emplettes à pied. Et, évidemment, là, je ne parle même pas de tous les résidents du reste de l'île qui eux ont absolument besoin de leur auto pour aller faire leur épicerie et leurs autres achats.

255 Donc, ce qui se passerait en fait dans la pratique, même si les opérations restaient ouvertes, ça forcerait probablement à peu près la moitié des résidents à devoir prendre leur auto et sortir de l'île parce qu'ils seraient incapables d'accéder en automobile aux épiceries et aux autres accès.

260 Les impacts en périphérie des stationnements seraient également énormes. On retrouverait un énorme besoin de stationnement au périmètre du PPU avec une hausse des embouteillages, une hausse des problèmes de sécurité potentiels et vraiment une vraie dichotomie entre le périmètre du PPU et le reste de l'île. Et là, évidemment, on ne parle même pas de l'amplification de ces impacts-là à cause de la croissance de la population prévue et à
265 cause du fait qu'actuellement, on souffre de manque de stationnement, et ça, je peux en témoigner dans la période de questions avec des exemples concrets sur notre site à nous.

270 Donc, les recommandations dans un mode solution, ce qu'on recommande essentiellement, c'est qu'on préserve pour le moment les usages commerciaux sur notre site,

qu'on préserve pour le moment les normes actuelles de stationnement sur le secteur commercial; et qu'on entre dans une discussion de collaboration et de participation avec toutes les parties prenantes, incluant les citoyens et les propriétaires fonciers et autres pour figurer un phasage flexible de ces changements-là dans le temps, pour pouvoir permettre à tout le monde de prendre ces contraintes-là en considération et de pouvoir s'ajuster dans le temps.

275

De notre côté, ce que cela veut dire aussi ultimement, c'est que ça nous prend une discussion transparente en partenariat avec la Ville pour pouvoir concevoir un projet d'ensemble qui inclurait des équipements institutionnels. On comprend très bien le besoin derrière, on n'est pas contre du tout. Mais l'idée, c'est qu'à moyen terme, on puisse le faire en considérant les contraintes et en le faisant de façon réaliste et raisonnée. Ce qui ne serait pas le cas actuellement si le PPU était mis en œuvre tel quel.

280

Quelques réflexions finales. C'est sûr que les objectifs du PPU demeurent une tâche très ardue et très complexe pour la Ville de Montréal, surtout considérant que CDPQ Infra n'a déposé presque aucun plan de la future station du REM qui est un énorme projet à considérer sur l'Île-des-Sœurs et qui place donc la Ville dans un contexte très hermétique où ils doivent composer avec des délais très serrés et aucun plan pour concevoir le PPU.

285

Donc c'est très difficile, on a beaucoup d'empathie pour la Ville dans ce contexte-là et on trouve que leurs intentions sont louables et que leurs objectifs sont utiles et valeureux dans le PPU. Malheureusement, par contre, ce que ceci a causé, c'est à leur tour une conception du PPU qui a été fait en vase clos et qui est mal ajusté aux contraintes et aux réalités locales.

290

Et ceci m'amène à conclure sur un point un peu plus large qu'est la question de la démocratie dans ce processus-là. C'est clair que la quantité de citoyens que nous sommes aujourd'hui, on ne peut pas avoir chaque citoyen qui intervient à chaque étape et à chaque moment dans la conception d'un projet, on s'entend. Par contre, on a des principes de démocratie représentative dans notre société, ce qui veut dire qu'il y a eu plusieurs moments

295

300

dans l'élaboration du projet où est-ce qu'on aurait pu consulter les parties prenantes dans les fameuses étapes cruciales du projet et intégrer toutes ces contraintes-là. Et on aurait pu optimiser le processus du PPU, on aurait pu aussi créer un processus beaucoup plus sain et transparent et légitime.

305

Dernière chose, ça nous mène à nous poser aussi la question de la finalité du PPU. À quoi sert un PPU, si ce n'est qu'à développer le territoire de façon sociale, humaine et économique pour ses citoyens. Dans un contexte comme celui-là, il faut que les objectifs du PPU prennent en compte les contraintes du territoire visé et les seules personnes qui sont vraiment aptes à attester de ces contraintes-là auprès de leurs représentants municipaux, ce sont les citoyens et les occupants du territoire.

310

Donc, dans ce contexte, l'OCPM a un rôle crucial à jouer pour préserver cette démocratie participative et représentative pour défendre les intérêts de ses citoyens, et à la rigueur, des intérêts de la Ville, et pour permettre d'intervenir, d'éviter des désastres potentiels.

315

Donc ultimement, on vous demande d'intervenir pour faire demander une révision du PPU et vraiment pour contribuer à améliorer la qualité de vie future de milliers de résidents sur l'île. On vous remercie beaucoup.

320

LA PRÉSIDENTE :

Merci pour votre présentation, c'était très clair et très illustré dans le mémoire que nous avons lu. Comme je vous rappelle, on est un tiers neutre. On n'est ni plus pour la Ville, ni plus pour les citoyens. Nous sommes un tiers neutre, on organise le débat, on vous entend.

325

Alors, sur ce mémoire, est-ce que vous avez des questions?

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :

330

Moi, la question sur la démocratie participative, revenons, restons sur le terrain du PPU. Vous voyez ça comment la suite des choses concrètement? Est-ce que vous avez des idées? Parce que jusqu'à date, on se fait dire depuis hier que la Ville n'a pas consulté, que ça a été élaboré en vase clos, etc. Comment ça serait possible de demain repartir ça pour arriver aux fins que vous souhaitez, de la façon dont vous l'imaginez?

335

Mme CHRISTINE LALONDE :

Très bonne question.

340

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :

Ce n'est sûrement pas facile la réponse. J'aimerais ça avoir des pistes.

345

Mme CHRISTINE LALONDE :

Oui. Je pense que ce qui pourrait être utile, enfin de notre point de vue à nous, ça serait de... pas nécessairement de faire revoir le concept du PPU au complet, c'est un processus qui a pris deux ans à concevoir par la Ville, donc c'est sûr que dans ses objectifs, etc., dans ses principes directeurs, le PPU demeure. Je pense que si on demande une révision du PPU à partir de certains éléments directeurs et des outils de mise en œuvre surtout, de revoir le règlement de zonage entre autres, ça pourrait être une façon de dire écoutez, on va donner deux, trois mois additionnels, vous allez organiser des consultations publiques en partenariat avec toutes les parties prenantes impliquées et revoir l'aspect mise en œuvre entre autres.

350

355

Donc s'asseoir autour de tables, organiser trois, quatre séances au besoin, puis de revoir les contraintes qui rentrent dans chaque partie d'éléments de la mise en œuvre pour voir comment on pourrait arriver avec des idées. Et il ne faut pas oublier que du côté privé, du côté

360 citoyen, il y a des ressources techniques, il y a de l'expertise, etc., il y a des idées qui peuvent être proposées, qui peuvent aider la Ville.

365 Donc l'idée, à mon avis, ça serait vraiment d'arrêter le processus, de ne pas permettre l'entrée en vigueur et de revoir une partie du processus qui concerne particulièrement la mise en œuvre pour revenir avec un nouveau programme de mise en œuvre, un nouveau règlement de zonage découlant du PPU. Je ne sais pas si ça répond un peu à la question.

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :

370 Oui. Dans la mesure où on peut y répondre aujourd'hui.

LA PRÉSIDENTE :

375 Justement, juste une petite question en terminant sur ça, donc comme vous dites, en gros, les principes, derrière tout ça, il y a des choses qui vont. Il y a un règlement de zonage à réfléchir encore. Est-ce, par ailleurs, pour le reste du PPU, cette idée de monter plus haut, de densifier, c'est quelque chose que vous trouvez intéressant?

Mme CHRISTINE LALONDE :

380 Écoutez, je pense qu'il y a certainement une opportunité, surtout étant donné qu'on s'en va vers un futur quartier TOD, donc il y a certainement une opportunité de densifier, d'ajouter de la population. Le comment de la chose, c'est là que ça reste à voir. C'est sûr qu'il faut prendre en compte la périphérie, je pense, du périmètre du PPU, mais il faut aussi prendre en compte la conception en soi du TOD. Et là, moi, je ne suis pas urbaniste, donc je vais déférer à nos experts
385 en urbanisme et aux architectes également. Mais je pense qu'il y a certainement un moyen de densifier.

Maintenant, de densifier de la façon qu'il est proposé, c'est quand même un changement

390 très drastique. Donc il y a peut-être encore là un phasage à faire et un phasage géographique à
faire par rapport à la station de train en tant que telle versus les terrains autour. Mais, oui, il y a
des opportunités de densifier. Personnellement, on n'est pas fermé à cette idée.

LA PRÉSIDENTE :

395

Je vous remercie beaucoup. Ça va être tout.

Mme CHRISTINE LALONDE :

400

Je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

405

Merci pour votre présentation. Nous allons tout de suite demander à monsieur Adrian
Sheppard de se joindre à nous.

M. ADRIAN SHEPPARD :

410

Merci, Madame, merci tout le monde, merci de m'accueillir et de me donner la chance de
participer à ce débat sur le développement de l'île. Je me présente rapidement. Je suis Adrian
Sheppard, je suis architecte et professeur émérite à l'École d'architecture à McGill. Et pendant
plus de dix ans, j'étais président de la Commission Jacques-Viger et du comité d'architecture et
d'urbanisme de la Ville de Montréal. J'ai souvent eu l'occasion de participer à ce genre de débat
et d'ailleurs, comme madame, j'ai coprésidé deux séances du CPM.

415

Je voudrais aussi faire une petite correction. J'ai vu sur un document Adrian Sheppard,
Commission Jacques-Viger, je ne suis plus sur la Commission Jacques-Viger. D'ailleurs, en tant
que membre, je n'aurais pas le droit normalement de participer à ce genre de discussion