



Mémoire sur le PPU de la partie nord de l'Île-des-Sœurs

Préparé par Sobeys

Pour présentation à l'Office de consultation publique de Montréal

23 octobre 2019

Le présent mémoire vise à partager avec l'Office de consultation publique de Montréal l'opinion que Sobeys, l'une des plus grandes chaînes de supermarchés au Canada, dans le cadre de l'élaboration du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de la partie nord de l'Île-des-Sœurs. L'entreprise est directement concernée car présente au cœur du territoire visé par la démarche, en tant que Sous-Locateur du marché d'alimentation IGA Louise-Ménard, situé au 30, Place du Commerce.

Situé dans sa portion sud et ceinturé par le boulevard René-Lévesque et la Place du Commerce, le centre commercial « Le Village » constitue un pôle commercial et de services d'échelle locale, mais il représente aussi la seule offre disponible à destination des quelque 20 000 habitants de L'Île-des-Sœurs. D'une superficie locative de près de 100 000 pi², il comprend, outre le IGA Louise-Ménard, plusieurs autres grandes bannières, des petites chaînes de restaurants, des banques ou encore des entités indépendantes.

Aujourd'hui, la partie nord de l'Île-des-Sœurs représente le dernier fragment de l'île à développer. D'ici les prochaines années, le secteur fera l'objet d'importantes transformations, notamment liées à l'arrivée du Réseau express métropolitain (REM). De nombreuses opportunités de développement sont donc à prévoir, d'autant plus que certaines zones présentent un potentiel de développement ou de requalification. Dans ce contexte, l'activité commerciale et de services, qui représente la quasi-totalité de l'occupation du territoire de planification, est donc au cœur de cette transformation à venir, mais pas à n'importe quel prix.

Depuis plus de 50 ans, l'urbanisation de L'Île-des-Sœurs est le fruit du travail d'architectes et d'urbanistes de renom qui ont su lui donner son caractère de cité-jardin idéale, appuyée sur une offre résidentielle diversifiée et une mixité de fonctions intégrant une offre de commerces et de services de quartier. Implanté au sud de l'axe de l'autoroute, le centre commercial « Le Village » est donc visé dans le PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs comme un secteur à revitaliser, devant répondre à la fois aux principes fondateurs de la cité-jardin et d'un développement urbain orienté sur le transport en commun, selon le modèle du *Transit Oriented Development*.

En privilégiant de plus fortes densités, en optimisant l'occupation du sol, en développant une mixité de fonctions, en retissant la trame urbaine, le PPU entend ainsi bonifier les espaces commerciaux, consolider la vocation économique de l'île et aménager un quartier complet, bénéficiant des effets structurants de l'arrivée du REM.



Nous sommes conscients de ces enjeux et demeurons sensibles à l'importance de repenser l'aménagement de ce secteur commercial. Toutefois, dans un contexte de concurrence régionale accrue au niveau commercial, il est important qu'une telle ambition se fasse en maintenant et en consolidant sur L'Île-des-Sœurs une destination commerciale de quartier comme celle du centre « Le Village », et en assurant la vitalité du supermarché IGA Louise-Ménard qui en constitue un des principaux acteurs. En effet, si la vision mise de l'avant prône une densification du territoire et surtout une mixité des fonctions, cela peut compromettre le fragile équilibre que l'on a réussi à conserver jusqu'ici.

Or, au-delà de la simple vision, plusieurs dispositions proposées dans le projet de PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs affecteront le maintien de la vitalité commerciale des occupants du centre commercial « Le Village », et du marché IGA en particulier.

Tout d'abord, dans le cas de travaux de rénovation, de transformation ou de densification du centre commercial, la réduction drastique du nombre de cases de stationnement exigée dans le PPU constituera une entrave majeure à la pérennité des activités du IGA Louise-Ménard. Actuellement, le marché d'alimentation dispose d'environ 160 cases de stationnement permettant de desservir les grands besoins de sa clientèle, soit plus de 13 000 transactions par semaine. Selon nos calculs, pour une superficie de magasin d'environ 33 300 pieds carrés, avec la nouvelle norme, uniquement 62 cases seraient autorisées alors que pour nos besoins opérationnels et afin de bien desservir la clientèle de cette région, Sobeys a besoin des 160 cases de stationnement actuelles. C'est une diminution considérable qui n'est pas viable pour assurer la mission de Sobeys de répondre aux besoins en épicerie de sa clientèle. Cela est d'autant plus crucial dans le cas du marché IGA Louise-Ménard que celui-ci doit répondre aux besoins de l'ensemble de la population de L'Île-des-Sœurs, captive en raison de sa situation géographique. Avec un territoire qui s'étend sur plus de 374 hectares, si certains d'entre eux peuvent s'y rendre à pied ou à vélo, une très large proportion reste dépendante de la voiture pour leur épicerie.

Les paramètres prévus au PPU quant à l'implantation et à la forme des bâtiments, tels que les marges, représentent également des entraves majeures pour les activités commerciales, notamment en terme opérationnel. Les espaces nécessaires au chargement et au déchargement de marchandises, ainsi qu'à la récupération des déchets, risquent d'être rendus complexes, surtout si l'on ajoute la question sécuritaire reliée aux conflits potentiels entre usagers avec la promotion du transport actif. Or, ces espaces sont essentiels aux opérations du supermarché IGA Louise-Ménard et permettent également de limiter les nuisances occasionnées par l'utilisation de la voie publique pour les livraisons, en plus d'assurer un niveau de sécurité plus élevé en réduisant la cohabitation avec le camionnage sur la Place du Commerce.

En plus de contraintes pratiques, la mise en œuvre du PPU risque fort de se heurter aux enjeux contractuels liant la plupart des locataires commerciaux à leurs bailleurs, si sa mouture actuelle n'est pas révisée en profondeur. Les paramètres du PPU entrent en effet en conflit avec certaines conditions reliées aux baux commerciaux, notamment en termes de droits de vues, de pool de stationnement, d'accès, de visibilité, d'affichage, de livraison,



d'usages, etc. Cela signifie que dans bien des cas les propriétaires ne pourront procéder qu'à des transformations graduelles ou à la pièce de leurs actifs, dans l'objectif de renforcer le caractère urbain, animé, sécuritaire et convivial du centre commercial « Le Village ». Mais, le pire scénario pourrait également être l'arrêt prolongé de tout développement dans le périmètre du PPU.

La partie nord de L'Île-des-Sœurs constitue la dernière pièce de la planification d'un milieu de vie d'exception aux portes du centre-ville de Montréal. Or, l'ampleur des enjeux visés, des acteurs concernés et des problématiques rencontrées nécessitent une approche modulée dans le temps, qui tient compte des réalités du fonctionnement d'un centre commercial et des impératifs des occupants et acteurs du milieu pour proposer un PPU qui soit efficace et réalisable.

De ce fait, nous demandons que soient considérés et intégrés dans le PPU les éléments suivants :

- Proposer des conditions de mise en place du PPU qui assurent le maintien de la vitalité des commerces du centre commercial « Le Village »;
- Considérer les besoins et contraintes spécifiques des commerces existants en termes de stationnement, d'accès, de visibilité sur rue, de superficie, de livraison, d'affichage;
- Garantir l'accessibilité au centre commercial « Le Village » pour la clientèle se déplaçant à pied, à vélo, en transport collectif et en voiture, ce qui inclut des cases de stationnement en nombre suffisant;
- Mettre en place une approche collaborative entre le propriétaire, les locataires et la Ville pour redéfinir les paramètres règlementaires applicables.
- Sous réserve de tous autres commentaires ou éléments additionnels qui pourraient être soulevés par Sobeys dans le cadre de l'élaboration du PPU de L'Île-des-Sœurs.