
Mémoire pour le PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs

Pour présentation à l'Office
de consultation publique de Montréal

23 Octobre 2019



1. Présentation de First Capital Realty

First Capital Realty (FCR) est un propriétaire/gestionnaire canadien de centres commerciaux de proximité et d'ensembles mixtes commercial/résidentiel. À L'Île-des-Sœurs, FCR est propriétaire de deux centres commerciaux situés sur le territoire d'application du PPU : la Place du Commerce et Le Campanile. Ces propriétés à elles seules ont une superficie de plus de 3 hectares, soit un territoire considérable à l'échelle du PPU d'autant plus que les immeubles ciblés pour un redéveloppement totalisent environ 20 hectares.

Le rôle des propriétés de FCR est avant tout d'offrir des services de proximité de qualité aux résidents de l'Île-des-Sœurs, c'est-à-dire de proposer une combinaison stratégique de commerces afin de répondre à une variété de besoins. Pour offrir une qualité de services à la communauté, la diversité commerciale est essentielle. Les centres commerciaux de FCR sur L'Île-des-Sœurs comprennent un supermarché (IGA), deux pharmacies (Jean-Coutu, Pharmaprix), des banques (BMO, TD), des restaurants et d'autres services de proximité. Les relations entre FCR et ses locataires sont enchâssées dans des baux de long terme qui couvrent plusieurs éléments dont notamment la configuration générale du centre commercial.

À travers ce mémoire, nous souhaitons principalement exposer les particularités du fonctionnement des centres commerciaux dans le but de sensibiliser les planificateurs à leur réalité et à l'impact qu'aura le projet de PPU sur le pôle commercial de L'Île-des-Sœurs. Nous souhaitons proposer quelques pistes de solutions, car nous souhaitons contribuer de façon constructive au processus d'élaboration du futur quartier TOD. En somme, nous sommes en accord avec les grandes orientations du projet (densification, mixité, verdissement, soutien à la mobilité durable), mais nous croyons que certains éléments doivent être modulés afin de permettre la préservation d'une offre commerciale de qualité pour les résidents de L'Île-des-Sœurs à moyen et long terme.

Figure 1. Les propriétés de FCR à L'Île-des-Sœurs : la Place du Commerce et le Campanile



2. Enjeux liés à l'accessibilité de la clientèle

Un élément clé du bon fonctionnement d'un centre d'achat est son niveau d'accessibilité. L'interface entre les espaces commerciaux et les différents réseaux de transport est cruciale pour la venue de la clientèle. Aujourd'hui, cela inclut nécessairement les modes de transport actif et collectif. Il est donc essentiel de prévoir des mesures pour favoriser ces modes de transport (arrêts d'autobus, espaces pour stationner les vélos, liens piétons, etc.). Cependant, il ne faut pas oublier qu'une part importante de la population de L'île-des-Sœurs habite à plus de 10 minutes de marche du pôle commercial et, par conséquent, vient faire ses achats en automobile. S'il n'y a pas d'espaces de stationnement en nombre suffisant, cette clientèle ira faire ses achats ailleurs, à un endroit où elle sera assurée de trouver facilement un endroit pour se garer. Cette désaffection de la clientèle entrainera à terme une diminution de la qualité des services aux résidents. Le PPU, dans sa version actuelle, propose une réduction très sévère des espaces de stationnement commerciaux, pour un maximum d'une case par 50 m² de superficie de plancher, ce qui laisse envisager une importante baisse de la clientèle pour nos commerces.

3. Enjeux liés à la livraison de marchandises et à la récupération des déchets

En considérant les paramètres prévus au PPU quant à l'implantation des bâtiments, telles que les marges, nous constatons qu'il sera difficile d'intégrer les espaces nécessaires au chargement/déchargement de marchandises et à la récupération des déchets. Ces espaces sont essentiels aux opérations de nos locataires et permettent de limiter les nuisances occasionnées par l'utilisation de la voie publique pour les livraisons (ex. blocage d'une voie de circulation) en plus d'assurer un niveau de sécurité plus élevé chez les usagers pour qui la cohabitation avec le camionnage est plus dangereuse (principalement les piétons et cyclistes).

En somme, la Ville doit prévoir des aménagements publics sécuritaires et conviviaux qui mettent en valeur les domaines public et privé et qui favorisent surtout l'accessibilité aux différents espaces commerciaux tant pour la clientèle que pour les activités d'opération. La réglementation au niveau des paramètres d'implantation des bâtiments doit tenir compte de ces éléments et permettre le maintien des activités d'opération nécessaires aux commerces.

4. Enjeux liés aux baux avec les locataires commerciaux

Nous avons mentionné deux éléments clés nécessaires aux locataires pour maintenir une qualité de service, soit l'accessibilité et la gestion des opérations. D'autres conditions touchent aussi la forme des bâtiments et l'intégration au milieu (visibilité, affichage, façades, etc.). Toutes ces conditions sont enchâssées dans les baux commerciaux qui lient FCR à ses locataires et leur octroient des droits légaux sur l'aménagement du centre commercial dans son ensemble : les accès, la quantité d'espaces de stationnement et leur emplacement, le type d'usages qu'on y retrouve, la visibilité pour le commerce, etc. Certains de ces baux ont une durée à long terme. Autrement dit, les besoins et les exigences de plusieurs de nos locataires sont protégés pour de nombreuses années encore. FCR ne peut donc pas

procéder à une modification significative de son centre commercial sans obtenir préalablement l'approbation de ses principaux locataires. La réglementation devra donc prévoir la flexibilité nécessaire (notamment sur le stationnement et le format de bâtiments) pour permettre à FCR d'obtenir le support des locataires dans le cadre d'un redéveloppement du centre commercial.

Pour réaliser un redéveloppement, FCR devra en outre absorber une bonne partie des coûts de relocalisation des locataires. La seule façon d'arriver à réaliser un projet viable économiquement pour le propriétaire et les locataires (c'est-à-dire en limitant l'impact sur les loyers) sera de bénéficier de revenus découlant de la création d'espaces résidentiels. Considérant l'importance des investissements en jeu, seule une densité élevée permettra d'atteindre les objectifs économiques pour supporter un redéveloppement tendant vers les objectifs du PPU.

5. Modifications à la réglementation

A-t-on considéré le tissu bâti déjà établi lors de l'élaboration du PPU? Nous posons la question, car plusieurs paramètres réglementaires proposés pour le pôle commercial diffèrent considérablement des constructions et aménagements existants. C'est-à-dire que si le PPU est adopté dans sa forme actuelle, les immeubles de FCR deviendront dérogatoires à plusieurs niveaux, notamment :

- Emplacement des aires de stationnement principalement en surface au lieu d'être en souterrain
- Nombre de cases de stationnement automobile dépassant largement la norme requise
- Marges non respectées par les bâtiments actuels
- Taux de verdissement insuffisant
- Densité minimale non atteinte
- Usage commercial non autorisé pour le bâtiment occupé par une pharmacie Jean-Coutu et une clinique médicale

Au PPU, rien n'est indiqué en termes de mesures de transition ou de droits acquis. On se demande donc si une transformation graduelle du site sera possible. Si la réglementation n'offre pas de flexibilité en termes de phasage et de maintien d'un minimum de conditions existantes permettant de respecter les attentes des locataires, il sera très difficile pour nous de réaliser les moindres travaux de transformation, et ce, même si ceux-ci tendent vers les orientations du PPU.

6. Les conditions gagnantes pour une éventuelle densification

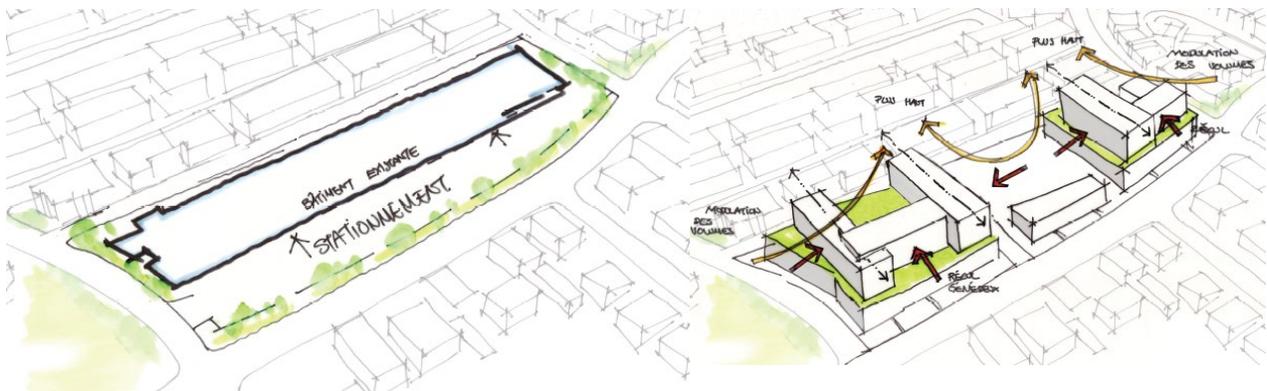
Afin que les deux sites commerciaux de FCR puissent évoluer dans la direction indiquée par le PPU tout en continuant d'offrir une variété de services de proximité essentiels pour la communauté de L'Île-des-Sœurs, il faudra prendre en compte les besoins des propriétaires commerciaux et de leurs locataires dans l'élaboration de la réglementation, notamment :

- Prendre en considération le cadre bâti existant dans l'élaboration des paramètres réglementaires, notamment les marges requises.
- Permettre aux locataires de disposer d'espaces adéquats en termes de superficie, visibilité, affichage, livraison, récupération des déchets, etc.

- Considérer une architecture reflétant le caractère commercial du site et assurant une visibilité aux commerçants.
- Garantir l'accessibilité tant pour la clientèle se déplaçant à pied, à vélo, en transport collectif ou en voiture, ce qui inclut des cases de stationnement en nombre suffisant, et au moins en partie (notamment durant la transition), localisées en surface. Nous proposons à cet effet de revoir les normes quant au nombre maximal de cases autorisées et au pourcentage de cases permises en surface.
- Proposer des paramètres permettant une densité résidentielle suffisante pour supporter les coûts de construction et de réaménagement des locaux commerciaux et maintenir les loyers à un niveau acceptable. À cet effet, il serait pertinent de retirer les normes imposant une superficie de plancher maximale de 900 m² et une distance de 80 m entre les bâtiments au-delà du 8^e étage.
- Offrir une flexibilité permettant de tenir compte d'un projet réalisé en phases subséquentes;
- Permettre au projet de respecter les exigences légales entre l'opérateur et les locataires;
- Promouvoir une approche de collaboration entre le propriétaire, les locataires et la Ville.

Dans cet esprit, nous souhaitons porter à votre attention un projet de redéveloppement en cours de réalisation sur une de nos propriétés montréalaises. Situé dans le quartier Côte-des-Neiges, le Centre Wilderton¹ est un exemple concret démontrant qu'il est tout-à-fait possible de transformer un site commercial en y intégrant une mixité d'usages et une plus forte densité. Une condition essentielle est la souplesse réglementaire au niveau des paramètres d'aménagement et des droits acquis.

Figure 2. Centre commercial Wilderton : Aménagement existant et projet proposé



¹ Situé plus précisément au 2615, avenue Van Horne.

7. Conclusion

FCR ne remet pas en question les principes généraux énoncés dans le PPU, mais est d'avis que ceux-ci doivent être modulés afin de tenir compte des enjeux faisant partie de la réalité des sites commerciaux. Nous considérons qu'il sera possible et profitable de cheminer vers une densification future du site dans la mesure où :

- Ce redéveloppement permettra aux commerçants de continuer à offrir à la population les services dont ils ont besoin;
- Les densités proposées permettront de rendre cette transformation économiquement viable;
- Le tout pourra être réalisé à un coût économique pour les propriétaires et leurs locataires.

Nous espérons que la Ville prendra en considération les enjeux et préoccupations exposés dans le présent mémoire. En tant que citoyen corporatif, nous tenons à réitérer notre volonté de collaborer avec l'équipe responsable de la planification, afin d'en arriver à un PPU qui sera bénéfique pour l'ensemble de la collectivité de L'Île-des-Sœurs et de Montréal.