



Immeubles Marché Centre Le Village

.....

Présentation du Mémoire
PPU de la partie Nord de L'Île-Des-Sœurs
42, Place du Commerce, Verdun

FORUM : QUI SOMMES-NOUS?

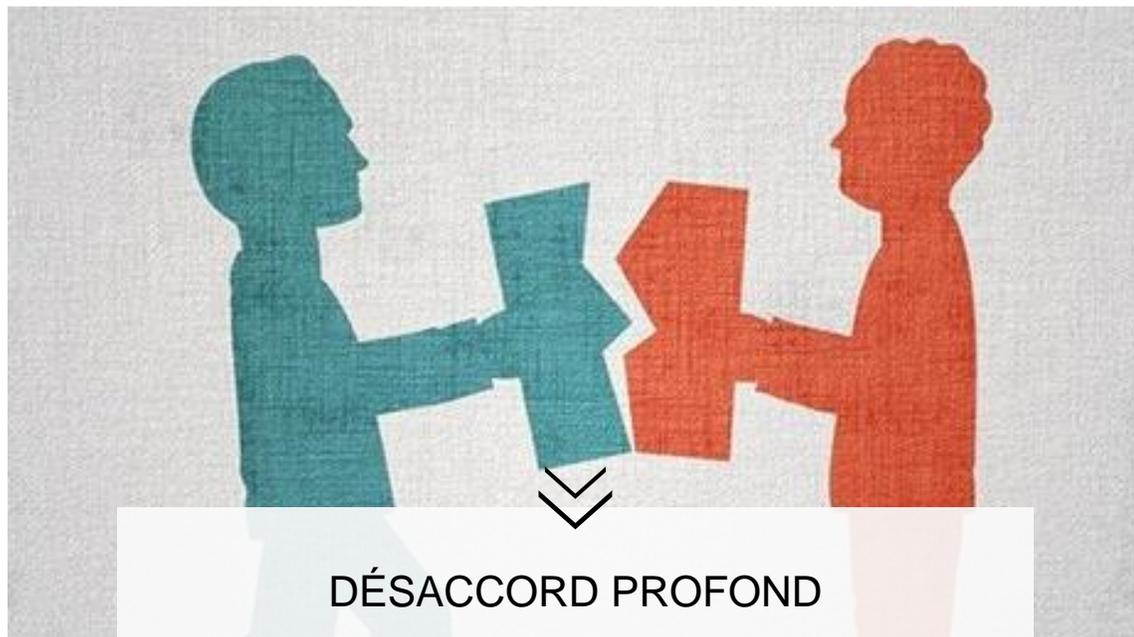
.....



- » Récent acquéreur du centre commercial Le Village à L'Île-des-Sœurs
- » Compagnie canadienne de développement immobilier commercial et résidentiel
- » Spécialisés dans les centres ancrés par un supermarché dans secteurs en croissance
- » Au Québec : plus de 50 centres commerciaux dans les derniers 20 ans
- » Au Canada : gestion d'actifs de plus d'un milliard de dollars

RAISON D'ÊTRE DE NOTRE MÉMOIRE

.....



DÉSACCORD PROFOND

Désaccord profond avec les éléments directeurs ou outils de mise en œuvre du PPU



PRÉJUDICES

Préjudices causés à notre propriété, ses locataires et ses clients

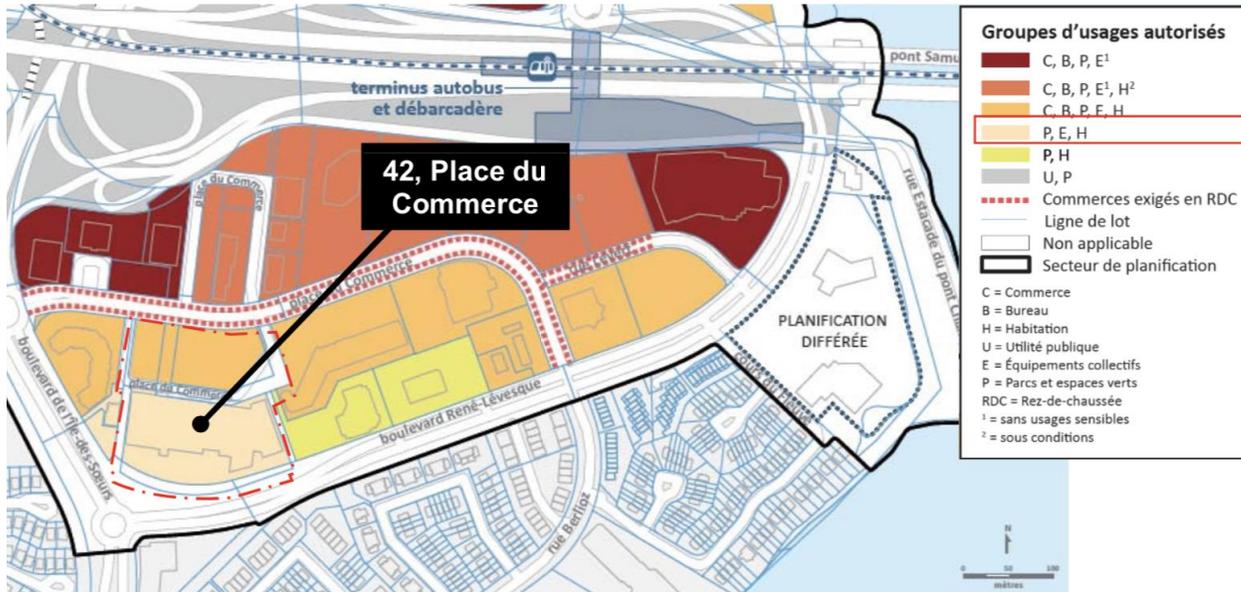
STRUCTURE DE LA PRÉSENTATION

.....



- 1) Usages permis – 42, Place du Commerce
- 2) Normes de stationnement – Secteur commercial
- 3) Réflexions finales

USAGES PERMIS : 42, PLACE DU COMMERCE



EXCLUSION D'USAGES COMMERCIAUX



UN GESTE PUREMENT URBANISTIQUE

Aucune étude de marché ou d'impacts par la Ville
Expertise commerciale de la Ville occultée dans
ce projet de PPU



USAGES PERMIS : 42, PLACE DU COMMERCE

**IMPACTS ÉCONOMIQUES : INVESTISSEMENT
DE 25 MILLIONS DE DOLLARS REQUIS**

» **DÉMOLITION**
Démolition du bâtiment et stationnements existants

» **RECONSTRUCTION**
Reconstruction du bâtiment commercial, incluant redevance pour le futur REM

» **SERVITUDES**
Modification des servitudes existantes avec la Ville

» **PRÉJUDICE MAJEUR**
Diminution significative de la valeur de notre propriété
Expropriation potentielle déguisée due au droit de préemption
Manque de transparence de la part de la Ville



USAGES PERMIS : 42, PLACE DU COMMERCE

IMPACTS COMMERCIAUX : ACCÈS AUX SERVICES D'ÉPICERIE DRASTIQUEMENT RÉDUITS À LONG TERME



COURT ET MOYEN TERME

- Bail du Provigo : options de renouvellement jusqu'en 2047
- Opérations dans bâtiment existant, en droits acquis



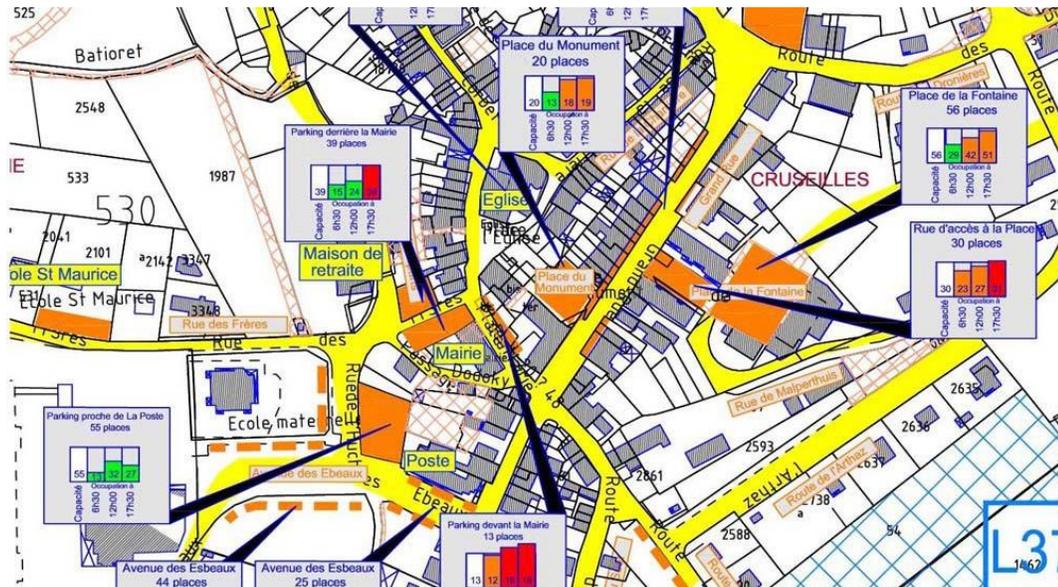
LONG TERME

- Mort lente du centre commercial existant
- Étude de marché : 2 épicerie requises pour l'île
- Notre propriété : un emplacement de choix
- Favoritisme envers IGA et concurrence déloyale
- Préjudice majeur au Provigo et à ses clients

Dépenses des ménages		
Primary + Secondary		
	Total (\$)	\$/week
Food purch. stores	103 503 651	1 990 455

NORMES DE STATIONNEMENT – SECTEUR COMMERCIAL

RÉDUCTION DRACONIENNE DES NORMES DE STATIONNEMENT



ÉTUDE RÉALISÉE ?

Un autre geste purement urbanistique : aucune étude de circulation réalisée

NOUVELLES NORMES DE STATIONNEMENT

Nouveau ratio maximal: 1 case par 538.2 pieds carrés
95% en stationnement souterrain

NORMES DE STATIONNEMENT – SECTEUR COMMERCIAL

IMPACTS DES NORMES DE STATIONNEMENT SUR LA PROPRIÉTÉ : PRÉJUDICES MAJEURS AUX OPÉRATEURS



NOUVELLES NORMES

En chiffres : 180 cases totales, 77 pour Provigo

EXIGENCES ACTUELLES

En chiffres :

Centre : 409 cases totales, selon normes commerciales et baux signés

Provigo : 150 cases, selon notre bail signé

NORMES DE STATIONNEMENT – SECTEUR COMMERCIAL

IMPACT DE NORMES DE STATIONNEMENT SUR LES RÉSIDENTS : **DÉSASTREUX**

OFFRE D'ÉPICERIE RÉDUITE

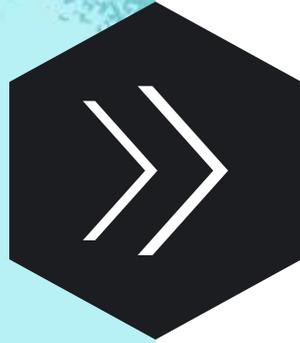
Résidents de l'île : emplettes en transport en commun ?
Diminution 'forcée' de l'offre d'épicerie sur l'île en y réduisant
l'accès à l'automobile

AMPLIFICATION DES IMPACTS

Croissance de la population prévue
Manque de stationnements actuels

IMPACTS EN PÉRIPHÉRIE

Augmentation des besoins en stationnement en périphérie
Hausse des risques d'embouteillage et sécurité des usagers



RECOMMANDATIONS

SECTEUR 24-T7

Maintenir les usages commerciaux et de bureaux actuels

SECTEURS 24-T6 ET 24-T7

Pas de nombre maximal de cases de stationnement

SECTEUR 24-T6

Pas de limite de stationnements extérieur; meilleure canopée paysagère

BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE

Permettre la présence de bâtiments en façade arrière

TRANSPARENCE

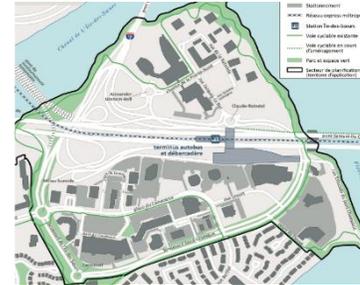
Discussion transparente en partenariat avec Forum pour un projet d'ensemble, incluant usages institutionnels, à moyen terme

RÉFLEXIONS FINALES



OBJECTIFS DU PPU

Objectifs du PPU : une tâche ardue et complexe pour la Ville de Montréal



FINALITÉ DU PPU

Au service du développement du territoire



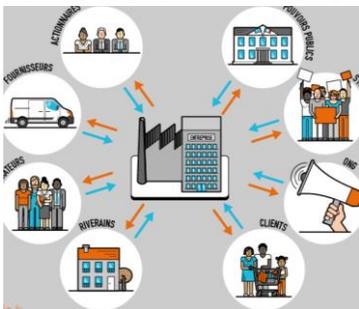
CONCEPTION DU PPU

Conception du PPU en vase clos et mal ajusté aux contraintes et réalités locales



OCPM: UN RÔLE CRUCIAL

À la défense des intérêts des citoyens, pour une meilleure qualité de vie future



PPU ET DÉMOCRATIE

Principe de démocratie représentative
Consultation des parties prenantes lors de 'milestones' de projet



DES QUESTIONS ?

—

LE PPU DE LA PARTIE NORD DE L'ÎLE-DES-SOEURS

CRITIQUE GLOBALE DE LA VISION D'AMÉNAGEMENT DU PPU

VISION VS RÉALITÉ

Nouveau milieu TOD versus besoins de l'ensemble des résidents de l'île

ADN DE L'ÎLE DES SOEURS

Une cité-jardin paisible en ville



ANNEXE – ÉTUDE DE MARCHÉ, POSITIONNEMENT

ÉPICERIES ET AUTRES SERVICES COMMERCIAUX DE QUARTIER



NORMES DE DÉVELOPPEMENT – SECTEUR COMMERCIAL

POUR TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION



NORMES DE DÉVELOPPEMENT

Augmentation des taux d'implantation, hauteurs et densités permises, ainsi que des taux de verdissement requis

OBJECTIFS

Densification accrue, mobilité active, verdissement des terrains

NORMES DE DÉVELOPPEMENT – SECTEUR COMMERCIAL

RAPPEL DES NORMES PRINCIPALES

SITE	SECTEUR	HAUTEUR	COS (Densité)	%	MARGES	USAGES
IGA, Campanile et le stationnement devant « Le Village »	Secteur 24-T6	39 mètres (±13 étages)	3 à 4	35 à 60	Entre 4 et 7 mètres	Commerce, Bureau, Parc, Équipements collectifs, Habitation
Les terrains comprenant le centre commercial « Le Village »		27 mètres (±9 étages)	2 à 4	35 à 60	Au moins 7 mètres	Parc, Équipements collectifs, Habitation

NORMES DE DÉVELOPPEMENT – SECTEUR COMMERCIAL

IMPACTS DES NOUVELLES NORMES DE DÉVELOPPEMENT SUR NOTRE PROPRIÉTÉ : DÉCEVANTS

PORTION NORD

On ignore les servitudes existantes en faveur de la Ville

PORTION SUD

Objectifs d'équipements collectifs de la Ville



CONTEXTE SPÉCIFIQUE

On ignore cessions antérieures de terrains à la Ville: place publique, ruelle de la Ville et lien piétonnier

TAUX MAXIMAUX

Impossibilité d'atteindre les taux maximaux proposés
Impossible de combler les objectifs du PPU