

Guy Heroux
Directeur immobilier – Québec
Sobeys Developments
11281 Boulevard Albert-Hudon
Montréal, Québec
H1G 3J5

Mémoire

Modifications réglementaires au Faubourg Contrecoeur Consultation de l'OCPM – le 11 octobre 2017

En 2015, Sobeys Developments a fait l'acquisition du terrain commercial du Faubourg Contrecoeur avec comme objectif la réalisation d'un projet commercial répondant aux besoins des résidents. Cette acquisition s'est faite dans un contexte où le développement du volet résidentiel du quartier avançait à grands pas et les besoins de la population évoluaient et se transformaient. Cependant, certaines dispositions du règlement 07-017 adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal portent atteinte à la viabilité d'un projet commercial. Ainsi, Sobeys Developments est tout à fait d'accord avec l'initiative de l'arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve et de la Ville de Montréal d'abroger ce règlement pour le remplacer par une réglementation harmonisée à celle du reste de l'arrondissement. Nous sommes d'avis que cela rendra le contexte réglementaire plus flexible et mieux adapté aux besoins de la population.

Rappelons que nous avons présenté notre projet commercial lors d'une soirée d'information citoyenne le 21 juin dernier. Plus de 200 personnes étaient sur place et il semblait y avoir une réceptivité et même un engouement pour le projet. Pour vous rafraîchir le mémoire, voici les grandes lignes du projet :

- Une dizaine de bâtiments pouvant accueillir une vingtaine d'établissements commerciaux, dont une épicerie IGA Extra d'environ 4 300 m² et des commerces de proximité variant entre 200 m² et 1000 m² (SAQ, pharmacie, banque, restaurants, etc.)
- Une superficie de plancher globale d'environ 9 300 m²;
- Des mesures de développement durable telles qu'un toit vert sur l'épicerie, une grande canopée dans le stationnement et des ouvrages de biorétention;
- Un réseau de parcours piétonniers reliant tous les bâtiments aux rues avoisinantes;
- Des aménagements favorisant l'animation du domaine public, tels que des terrasses, des placettes et un espace extérieur pouvant accueillir un kiosque de vente de produits frais.

Voici quelques éléments à considérer en matière de réglementation dans le contexte du projet proposé.

Les dispositions applicables aux usages sont trop restrictives et nuisent à la viabilité du projet commercial

Dans un projet commercial de cette nature, il est important que la réglementation soit suffisamment flexible pour permettre à une grande variété de commerces de s'y installer, et ce, en fonction de l'évolution des besoins de la population et du marché. À l'heure actuelle, l'application simultanée du règlement 07-017 et du règlement d'urbanisme de l'arrondissement apporte une lourdeur administrative qui empêche l'atteinte d'une telle flexibilité. Par exemple, les paragraphes suivants démontrent que les classes d'usages et les dispositions rattachées à ces dernières sont trop restrictives pour permettre la réalisation d'un projet commercial viable.

Premièrement, le plan des usages annexé au règlement 07-017 oblige la localisation de l'épicerie près de la rue Sherbrooke Est, dans la zone C.4C où l'usage est permis. Des usages C.2C seraient permis sur le reste du site. Toutefois, la superficie de l'épicerie ferait en sorte que tous les autres commerces soient accessibles uniquement par la rue de Contrecoeur. Cela pose problème en ce qui concerne l'accessibilité et la visibilité des commerces ainsi que la quiétude des résidents. Également, il est plus pertinent selon nous de localiser le long de la rue Sherbrooke Est des commerces artériels qui généreront beaucoup de va-et-vient et qui desserviront la clientèle en transit.

Deuxièmement, les restrictions de superficie de plancher imposées par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement pour les usages C.2C et C.4C continuent de s'appliquer malgré le règlement 07-017. Bien que la classe d'usage C.2C permette un bon nombre d'usages commerciaux, la superficie des établissements est limitée à 200 m². Cela nuit considérablement à notre effort d'attirer une panoplie de différents types de commerces. Les pharmacies, les banques, les restaurants et les commerces de vente au détail ont souvent besoin d'une superficie de plancher plus grande que ce qui est permis par le règlement. Dans le cas de la classe d'usage C.4C, les épiceries doivent se limiter à 4 000 m². Toutefois, les dimensions typiques d'une épicerie desservant une population aussi grande dépassent cette limite. Les grands épiciers ont des exigences en matière de superficie afin de rendre leur établissement viable, sans quoi la clientèle n'a pas accès à un aussi grand éventail de produits et cherche à combler ses besoins ailleurs. Rappelons que ce secteur de l'île de Montréal est dépourvu de marchés alimentaires, les établissements les plus proches étant situés à plusieurs kilomètres. Pour permettre au projet de répondre aux besoins de la population, et ce, au fil du temps, il est essentiel que la réglementation soit plus flexible sur ce point. Ainsi, il est souhaité que la classe d'usage C.4C soit permise sur l'ensemble du site.

Troisièmement, la réglementation actuelle ne permet pas l'optimisation du potentiel de développement du terrain. En raison de l'étroitesse du site, il y a peu d'options en ce qui concerne l'implantation des immeubles. Par exemple, il n'est pas permis à l'heure actuelle d'aménager des bâtiments en fond de lot. Pourtant, cela permettrait d'utiliser l'ensemble du site et ainsi d'augmenter la superficie d'implantation au sol. Si l'on devait orienter tous les commerces vers les rues de Contrecoeur et Sherbrooke Est, le taux d'implantation exigé nous aurait obligés à aménager des locaux très profonds (au-delà de 100 pi (30,5m)). Pour le type de développement anticipé et la nature des commerces recherchés, les locaux commerciaux ne seraient pas viables si leur profondeur devait être supérieure à ±70 pi (21,3 m). De plus, le règlement 07-017 oblige tous les commerçants à avoir une entrée sur rue pour la clientèle, ce qui implique en réalité l'aménagement de deux entrées par établissement, ce qui est très difficile à gérer pour ce type de projet.

Le règlement actuel ne répond pas aux besoins de la population en matière d'accessibilité

En tant que développeurs du projet commercial, nous devons nous assurer de la visibilité, de l'accessibilité et surtout de la viabilité de chacun des commerces tout en favorisant des déplacements sécuritaires et fluides qu'ils soient faits à pied, à vélo ou en voiture. C'est pourquoi nous avons dessiné un projet qui, nous croyons, répond aux besoins des commerçants et de la population locale en la matière. Notons, par exemple, l'effort qui a été déployé au niveau de la voie d'accès pour les livraisons qui est localisée en périphérie du site, le plus loin possible des résidences. L'intégration des normes applicables au développement du Faubourg Contrecoeur à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement représente, selon nous, une occasion de veiller à ces besoins tout en permettant une plus grande flexibilité pour répondre aux besoins futurs.

Le volet commercial du Faubourg Contrecoeur s'insère dans un milieu dépourvu de commerces de proximité. Le pôle commercial le plus proche est celui de la Place Versailles, à plus de trois kilomètres du quartier. De plus, la densité résidentielle relativement faible et la

distance importante entre le quartier et la station de métro Honoré-Beaugrand font en sorte que les résidents du secteur ont peu d'options de transport. Ainsi, les décisions d'aménagement doivent prendre en compte les besoins bien réels de la population. Ceci est surtout vrai pour la question du ratio de stationnement qui doit prendre en compte les besoins des jeunes familles, des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite. Des centaines de personnes faisant partie de ces groupes ont élu domicile au Faubourg Contrecoeur ou habitent à proximité. Il faut prendre en compte leurs besoins en matière de mobilité et d'accessibilité considérant qu'il peut être difficile de faire des courses en tant que piéton, surtout lorsqu'il s'agit de l'épicerie. Ainsi, le ratio de stationnement exigé par le règlement 07-017 est trop restrictif considérant la population desservie et le peu d'options de transport dans ce secteur. Un ratio de stationnement plus élevé permettra de mieux desservir la population tout en évitant que la clientèle se stationne dans les rues résidentielles avoisinantes.

Ceci étant dit, une plus grande accessibilité en voiture ne doit pas venir aux dépens de la sécurité et de la convivialité des déplacements à pied ou à vélo. Sobey's Developments travaille étroitement avec l'arrondissement depuis un an et demi pour concevoir un projet commercial viable, bien intégré et sécuritaire. Des urbanistes, des architectes, des ingénieurs civils et des ingénieurs en circulation ont tous participé à la conception de ce projet qui a été présenté à la population le 21 juin dernier. Notamment, le parcours des camions de livraison a été pensé dans un souci de quiétude du voisinage. Tous les immeubles seront reliés entre eux et aux rues avoisinantes par un réseau de parcours piétonniers. Une piste cyclable longera la rue de Contrecoeur et des supports à vélos sont prévus dans le projet. Enfin, la conception architecturale des bâtiments et les aménagements sur le terrain favorisent l'animation des façades donnant sur les voies publiques. Le remplacement du règlement 07-017 par une réglementation harmonisée à l'échelle de l'arrondissement nous permettra de mettre en œuvre cette vision.

Conclusion

Sobey's Developments est soucieux d'offrir à la population du Faubourg Contrecoeur un projet de qualité. Ainsi, nous sommes favorables à l'initiative d'abroger le règlement 07-017 pour le remplacer par des dispositions intégrées au règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Le règlement 07-017 a été rédigé dans une perspective régionale compte tenu de l'envergure du projet du Faubourg Contrecoeur. Aujourd'hui, on se doit de revoir la réglementation pour s'assurer que cette dernière vise d'abord la qualité de vie des résidents. Sobey's Developments compte poursuivre son travail avec l'arrondissement et tous les intervenants pour livrer un projet commercial adapté aux besoins des résidents du Faubourg Contrecoeur.