



sandalwood

**MÉMOIRE
PRÉSENTÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE LA VILLE DE MONTRÉAL**

**PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DE LA
PARTIE NORD DE L'ÎLE-DES-SŒURS**

23 OCTOBRE 2019

Mesdames et Monsieur les Commissaires, Sandalwood est un acteur majeur dans le milieu immobilier dans l'Est du Canada, avec 40 propriétés totalisant près de 5 millions de pieds carrés, principalement au Québec. Très actifs dans la région montréalaise, nous constituons l'un des principaux gestionnaires d'édifices à bureaux de l'Île-des-Sœurs, puisque nous sommes propriétaires de plusieurs bâtiments, sous emphytéoses, au cœur même du territoire d'application du futur programme particulier d'urbanisme (PPU) de la partie nord de l'Île-des-Sœurs.

Étant parmi les premiers visés par les orientations de ce nouvel outil de planification que la Ville de Montréal souhaite mettre en place prochainement et que nous avons analysé attentivement, c'est tout naturellement que nous jugeons indispensable d'offrir notre propre contribution et éclairage quant aux enjeux soulevés par l'exercice, et les risques liés à sa mise en opération. Nous sommes en effet très préoccupés par le contenu même de ce projet de PPU, qui va selon nous à l'encontre de l'esprit de planification et la vision de développement à long terme privilégiés pour l'Île-des-Sœurs.

Vous trouverez en annexe au présent mémoire une série de lettres et de courriels reçus de la part de plusieurs de nos locataires qui, vous le constaterez, sont extrêmement préoccupés par certaines dispositions du projet de PPU; notamment en ce qui a trait aux espaces de stationnement.

Table des matières

1.0	MISE EN CONTEXTE	4
	PROPRIÉTÉS	4
	LOCATAIRES	6
	STATIONNEMENTS	7
	ÉTAT DU MARCHÉ	7
2.0	COMMENTAIRES GÉNÉRAUX SUR LE PROJET DE PPU	8
	TERRAINS SOUS EMPHYTÉOSE	8
	STATIONNEMENT À SATURATION	8
	OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT	9
	RECONFIGURATION DES VOIES DE CIRCULATION	10
3.0	CADRE NORMATIF PROPOSÉ À SANDALWOOD	12
	HAUTEUR ET DENSITÉ	12
	IMPLANTATION	13
	RATIOS DE STATIONNEMENT ET STATIONNEMENT DE SURFACE	13
4.0	IMPACTS DU PROJET DE PPU	14
5.0	RECOMMANDATIONS	18

1.0 MISE EN CONTEXTE

PROPRIÉTÉS

Sandalwood est propriétaire de plusieurs immeubles; notre siège social est notamment situé au 4, Place du Commerce. Tel que figuré sur l’image ci-après, nous possédons, par bail emphytéotique d’une durée de 99 ans (soit jusqu’en 2064), les édifices situés aux 1, 2, 3 et 4, Place du Commerce, tous construits dans les années 1971 à 1976. Au-delà de ces bâtiments, les terrains qui les bordent sont principalement utilisés à des fins de stationnements de surface et sont complétés d’un grand nombre d’aires gazonnées et plantées. Mentionnons également que seuls les 1 et 4, Place du Commerce disposent de quelques cases de stationnement en sous-sol.

Sandalwood possède également sous emphytéose une partie de l’aire de stationnement donnant sur la boucle Nord de la Place du Commerce, à l’ouest et au nord du petit ensemble commercial « Les Halles de l’île », située au 7, Place du Commerce.



Sandalwood détient également des droits sur l’emphytéose du terrain situé aux 1003 et 1007, boulevard René-Lévesque, lequel est représenté sur l’image ci-après. Cette propriété est sous-louée au concessionnaire automobile connu sous le nom de « Gravel Auto ».

Un projet particulier (PPCMOI) adopté par l’arrondissement de Verdun permet de finaliser un projet de construction d’un troisième concessionnaire automobile et de potentiellement deux autres petits bâtiments de type « pad » pour la vente d’automobiles; un à l’intersection de la rue Cours-du-Fleuve et l’autre près de la caserne.



LOCATAIRES

Située à l'entrée de l'Île-des-Sœurs, la Place du Commerce constitue le noyau économique de la portion insulaire de l'arrondissement de Verdun. Par son exposition directe sur les voies de desserte autoroutières et la future ligne du REM, ces propriétés représentent des repères forts dans le pôle commercial de l'île, avant même les différents centres commerciaux localisés en arrière-plan. Ces immeubles à bureaux sont situés au cœur d'un parc d'affaires modeste qui assure principalement et surtout une desserte de première ligne en services auprès de la population locale.

Les différentes propriétés détenues par Sandalwood au niveau de la Place du Commerce comprennent trois édifices de cinq étages (1, 3 et 4, Place du Commerce) et un édifice de deux étages (2, Place du Commerce). L'ensemble offre principalement des espaces à bureaux. Mais de plus en plus d'espaces commerciaux de services s'y implantent. Ceux-ci visent principalement les résidents de l'Île-des-Sœurs avec la présence d'un local d'appoint pour le CLSC et de nombreux bureaux de services professionnels, dont trois cliniques de dentistes, un bureau de notaire, des cabinets d'avocats, des courtiers immobiliers, etc. On recense même une boutique de vêtements.

Le parc immobilier de Sandalwood dépanne également le siège social de la Croix-Rouge, situé au 6, Place du Commerce, en lui louant quelques places de stationnement durant les heures de bureau et lors d'évènements de crise exigeant l'arrivée d'un très grand nombre d'employés et de bénévoles au même moment.

Après plus de 12 ans d'efforts soutenus pour la location des édifices, Sandalwood a pratiquement réussi à louer l'entièreté de ses espaces disponibles. Cependant, encore près de 16 000 pieds carrés sont encore vacants. Ceci est d'autant plus préoccupant que le marché du bureau sur l'Île-des-Sœurs est relativement stagnant. En effet, il ne s'est pas construit de nouveaux édifices depuis 1992, malgré la disponibilité de terrains et une très grande visibilité des édifices à partir du pont Samuel-de-Champlain, soit le pont le plus achalandé au Canada. Conséquemment, la demande provenant de l'extérieur de l'île est quasiment inexistante.

Pour ce qui est des terrains occupés par « Gravel Auto », l'enjeu n'est pas le même. Le bail est aussi sur du très long terme, jusqu'en 2064. Ils représentent une réserve foncière importante, avec un grand potentiel de développement.

STATIONNEMENTS

Comme nous l'avons souligné, les propriétés de Sandalwood ne sont pas uniquement constituées de bâtiments. Notre parc immobilier offre plusieurs espaces de stationnement dont le nombre total représente une moyenne d'environ une case par 25 mètres carrés de superficie de plancher. Le taux d'occupation de ces aires de stationnement atteint quasiment 100 % en tout temps durant les heures de bureau, à tel point que les clients et visiteurs ont de la difficulté à trouver des places disponibles sur le site ou même sur les rues avoisinantes autorisant le stationnement sur rue. Il est également important de préciser que la majorité des travailleurs occupant nos locaux sont des résidents de l'Île-des-Sœurs, ce qui amplifie la pression exercée sur la demande en stationnement.

ÉTAT DU MARCHÉ

Dans le délai imparti, nous avons obtenu une opinion d'une firme d'évaluation Immobilière de premier plan : la Compagnie ABMS, Évaluateurs agréés. Cette dernière, via l'expertise de Monsieur Giuseppe Joe Bruno, nous confirme que le marché de l'Île des Sœurs (avec en appui le 3^e rapport sur l'état de l'industrie du bureau de CBRE) en est un de type « suburban » :

The suburban office market the likes of Nun's Island is heavily depended on parking facility as the public transportation system is poorly inadequate. With vacancy running at 16.0%, parking or the lack of parking is a material consideration.

Giuseppe Joe Bruno, É.A., AACI

2.0 COMMENTAIRES GÉNÉRAUX SUR LE PROJET DE PPU

Après avoir pris connaissance du projet de PPU développé par la Ville de Montréal pour la partie nord de l'Île-des-Sœurs, force est de constater que le contenu, qu'il s'agisse de la vision comme des dispositions normatives prévues pour sa mise en œuvre, soulève un certain nombre de préoccupations pour Sandalwood.

En préambule, et malgré le fait que nous soyons l'un des principaux propriétaires et gestionnaires présents à l'intérieur des limites du PPU, nous n'avons jamais été contactés pour participer au processus d'élaboration de cet important outil de planification. Nous pensons que l'exercice ne peut se faire sans la collaboration ni l'adhésion du plus grand nombre à la vision développée. Nous sommes convaincus du bien-fondé de la démarche, et nous nous réjouissons que par l'entremise de l'OCPM notre voix puisse enfin être entendue. Nous déplorons néanmoins que le travail préparatoire réalisé par les professionnels de la Ville se soit fait en vase clos, sans une concertation qui est, selon nous, essentielle au bon déroulement et à la réussite de la démarche.

Les lignes qui suivent se font l'écho de nos principaux commentaires, tant au niveau des éléments de vision et paramètres réglementaires mis de l'avant, que des réalités de ce secteur vital de l'Île-des-Sœurs qui n'ont pas été suffisamment prises en considération.

TERRAINS SOUS EMPHYTÉOSE

Que ce soit pour notre propriété localisée dans la portion est de la Pointe, qui est sous-louée à « Gravel Auto » jusqu'en 2064, ou les bâtiments de la Place du Commerce, il faut comprendre que l'existence même de l'emphytéose affectant nos propriétés limite de manière importante les choix de développement ou de redéveloppement de site sur du long terme. Ainsi, bien que la Ville ait notamment inséré la notion de « zonage différé » pour les terrains ciblés de « Gravel Auto », cette réalité n'a pas été prise en compte.

STATIONNEMENT À SATURATION

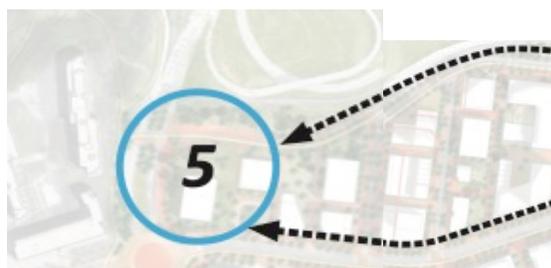
Comme nous l'avons soulevé, le stationnement représente déjà un défi pour nos locataires, puisque les aires dédiées sont généralement occupées au maximum de sa capacité. La Ville, de son côté, compte imposer des réductions drastiques, ce qui vient en opposition avec notre réalité. C'est pourquoi nous nous questionnons sur l'origine ce positionnement de la part de la Ville. Certes,

l'arrivée d'un équipement de transport structurant incite à penser généralement qu'un transfert de mode de déplacement va s'opérer, encore faut-il le ramener au contexte dans lequel on souhaite intervenir. Comme ce qui a été affirmé par les représentants de la Ville, lors de la période de questions le 30 septembre dernier, aucune étude visant les conditions de stationnement existantes n'a été réalisée par la Ville. La Ville affirme donc vouloir mettre en place cette proposition sans la moindre analyse de circulation crédible, qu'on parle de comptage automobile, d'étude de marché ou d'étude comparative pour appuyer cette orientation en matière d'offre et de besoins en espaces de stationnement.

Dans le projet de PPU, on présente les aires de stationnement comme étant une « nuisance » au développement durable. Mais on oublie la réalité de l'Île-des-Sœurs qui n'est pas orientée vers le transport en commun, mais dépendante de l'automobile, pour des raisons historiques et surtout d'organisation spatiale. La Ville ne tient ainsi pas compte du fait que les usagers du pôle commercial de l'Île-des-Sœurs, qu'ils soient travailleurs ou clients, proviennent en grande partie de l'île. Les services, souvent de proximité, qui y sont offerts, répondent avant tout aux besoins des quelque 20 000 résidents de l'Île-des-Sœurs.

OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Tel que montré sur l'extrait ci-dessous, le projet de PPU propose de créer un pôle d'entrée qui inclurait les terrains des bâtiments sis au 1 et 2, Place du Commerce. Or, Sandalwood n'a jamais été consulté sur cet objectif. Nous comprenons qu'il a été ciblé comme l'un des cinq pôles d'activités au sein du territoire d'application du PPU, mais la nature de ce même pôle nous paraît pour le moins ambiguë, dans la mesure où nous n'avons jamais eu pour vocation, ni même imaginé, de transformer la portion ouest de notre propriété en lieu d'accueil ou de commémoration.



5 | PÔLE D'ENTRÉE DE L'ÎLE

→ en lien avec l'accès principal depuis l'île de Montréal

VOCATION : accueil + commémoration/mise en valeur

Source : Extrait PPU, p.53-54

En terme normatif, le PPU entend modifier les règles du jeu en matière de densité (COS) et de hauteur. Il s'oriente effectivement vers une légère densification du milieu pour le 4, Place du Commerce, en faisant passer la densité actuelle de 0,5 minimum et de 4,0 maximum à un COS de 2,0 minimum et de 5,0 maximum. La hauteur permise passerait de 2 à 8 étages (actuellement permis) à une hauteur maximale de 27 mètres pour le 1, 2 et 3 Place du Commerce et à une hauteur maximum de 48 mètres pour le 4, Place du Commerce et pour les terrains au centre de la boucle.

Toutefois, concernant les usages, la proposition de PPU limite les usages autorisés. En effet, au niveau de la fonction résidentielle actuellement autorisée dans le secteur, celle-ci ne serait plus autorisée pour les bâtiments sis aux 1, 2 et 3, Place du Commerce. Nous comprenons donc que la Ville souhaite ponctuellement ségréger les fonctions dans le territoire, plutôt que d'y intégrer largement la notion de mixité; ce qui est contraire à toute logique de planification et de création d'un TOD. Bref, cela oriente considérablement les choix futurs en termes de développement potentiel de nos propriétés.

Comme nous l'avons déjà précisé, ceci est d'autant plus obscur concernant la propriété sous-louée à « Gravel Auto », pour laquelle l'adoption d'un cadre normatif est repoussée à une date ultérieure. Au-delà de la confusion que cela peut amener, notamment au niveau des intentions de la Ville et de toute volonté spéculative, cela vient grever pour une longue période toute initiative de développement, au profit des voisins. La Ville n'est-elle pas en train de mettre la table pour elle-même se préparer à une expropriation?

RECONFIGURATION DES VOIES DE CIRCULATION

Le projet de PPU annonce la transformation de la bretelle A-15 sud en rue à double sens entre le boulevard René-Lévesque et la boucle de la rue Place du Commerce, passant devant les bâtiments sis aux 3 et 4, Place du Commerce. Or, cette planification implique obligatoirement une négociation en vue de prolonger les rues qui redeviendront à sens unique vers cette nouvelle rue longeant l'emprise du pont Samuel-de-Champlain à travers l'aire de stationnement de l'édifice du 4, Place du Commerce, tel qu'on peut le comprendre sur les images insérées plus bas. Cette proposition, bien que bénéfique et souhaitable étant donné l'arrivée prochaine du REM, engendrera néanmoins un impact non négligeable sur l'aménagement des espaces de stationnement desservant le bâtiment sis au 4, Place du Commerce. En effet, l'exercice de planification fait encore une fois fi de la réalité de nos opérations, spéculant éventuellement sur le fait que nous aurons, à terme, une dépendance moins grande à l'automobile.



3.0 CADRE NORMATIF PROPOSÉ À SANDALWOOD

HAUTEUR ET DENSITÉ

À la lecture des plans intégrés au projet de PPU, nous comprenons que la Ville souhaite opérer un changement majeur dans les paramètres de (re)développement. Au-delà du résumé que nous en avons fait dans le tableau ci-dessous, nous retenons surtout que la partie ouest des terrains sur la rue Place du Commerce, qui touche les bâtiments sis aux 1, 2 et 3, Place du Commerce, voit sa hauteur autorisée augmenter à 27 mètres, ce qui correspond à un étage de plus que ce que la réglementation actuelle autorise. En ce qui concerne la propriété sise au 4, Place du Commerce, le projet de PPU propose une augmentation de la hauteur permise de 8 étages à possiblement 16 étages, ce qui correspondrait à 48 mètres.

SITE	SECTEUR	HAUTEUR	COS	IMPLANTATION	USAGES
1, 2, 3 Place du Commerce	Secteur 24T7	27 m (9 étages)	2 à 4	35 à 60 %	C, B, P, E
4 Place du Commerce	Secteur 24T5	48 m (16 étages)	3 à 5	35 à 60 %	C, B, P, E, H
Site « Gravel Auto »	Statu quo – En différé	1 à 8 étages	0,1 à 1,6	10 à 40 %	C, B, H, E limité

Dans l'absolu, ces normes semblent aller dans le sens général du PPU, qui privilégie une densification du territoire à proximité de la future gare du REM. Mais, lorsqu'on entre dans le détail des dispositions que la Ville envisage, nous sommes beaucoup moins à l'aise avec sa position. En effet, le PPU prévoit un encadrement particulier pour les bâtiments de plus de 39 mètres de hauteur, multipliant les normes favorisant le principe du « gâteau de noce », avec des podiums surmontés de tours en recul, elles-mêmes limitées à 900 mètres carrés de superficie de plancher au-dessus du neuvième étage et avec des distances minimales de 80 mètres vis-à-vis d'autres tours. Autant dire que la Ville limite fortement les possibilités de développement de nos propriétés. Ce type de construction ne permet pas non plus de proposer une intégration urbaine et un développement en hauteur optimal, puisqu'il limite considérablement la construction de superficie de plancher utilisable aux niveaux les plus intéressants, ce qui va à l'encontre de toute logique économique et ne donne pas des édifices efficaces, viables ou encore rentables.

IMPLANTATION

Le PPU annonce l'application de marges minimales et maximales à respecter pour l'encadrement des rues et pour certains reculs arrière, ce qui tranche avec la situation actuelle. Pour le secteur de la Place du Commerce, on propose des marges minimales de 4 mètres et maximales de 7 mètres, et pour les terrains sous-loués par « Gravel Auto », respectivement 6 mètres et 9 mètres. Également, pour la nouvelle rue publique bidirectionnelle que l'on suggère de créer le long du pont Samuel-de-Champlain, on parle même de 10 mètres minimum. Or, ce type d'implantation rapprochée de la rue ne cadre aucunement avec l'esprit de type pavillonnaire qui a toujours été privilégié sur l'Île-des-Sœurs et qui en a fait son originalité. En effet, une marge de recul de bonne profondeur a toujours été privilégiée, afin de permettre la création de bandes tampons comprenant des plantations et de la verdure. L'idée du PPU vise à rapprocher les bâtiments de la rue permettant une implantation plus compacte et un meilleur encadrement pour les piétons. Cependant, cette vision, qui ne cadre pas avec le caractère champêtre de l'Île des Sœurs, limite considérablement la possibilité d'offrir des terrains verdoyants proposant une variété de plantations.

RATIOS DE STATIONNEMENT ET STATIONNEMENT DE SURFACE

L'élément qui affectera le plus, selon nous, l'ensemble des propriétés localisées à l'intérieur du territoire d'application du PPU, demeure la façon dont on compte réglementer le stationnement. À ce chapitre, nous avons d'ores et déjà abordé la question des ratios de stationnement. La Ville souhaite en effet les limiter à une case par 50 mètres carrés pour les usages commerciaux, tandis qu'elle serait de 0,75 case par logement pour le volet résidentiel. Autant dire que, en comparaison du ratio actuel nécessaire pour permettre la survie de nos édifices, ces nouvelles règles sont totalement irréalistes.

Qui plus est, la Ville ajoute une norme supplémentaire, avec l'obligation d'aménager minimalement 95 % des cases de stationnement en souterrain. Cela ne laisse donc la possibilité de n'installer que 5 % de celles-ci à l'extérieur, mais exclusivement réservées pour les personnes handicapées et pour quelques visiteurs.

4.0 IMPACTS DU PROJET DE PPU

Nous sommes d'avis que le projet de PPU, bien qu'il se justifie particulièrement en lien avec l'arrivée d'une gare du REM, n'est pas acceptable dans sa forme actuelle. La vision future annoncée du réaménagement des espaces de commerces de services ne tient pas compte déjà du contexte juridique propre à bien des propriétés, en lien avec la présence d'emphytéoses sur du très long terme.

L'Île-des-Sœurs offre un milieu de vie qui n'est pas celui du centre-ville de Montréal. C'est en effet un quartier de vie recherché et apprécié de type banlieusard. C'est pourquoi, la Place du Commerce répond aux services essentiels de cette communauté, en permettant à des acteurs locaux de pouvoir trouver des bureaux et des commerces adaptés aux besoins de la population, et à celle-ci d'avoir à disposition une offre de qualité. Ainsi, le projet de PPU ne tient pas compte des besoins des 20 000 résidents actuels de l'île en matière de commerces et de services de proximité. Au contraire, dans l'exercice de planification qui a été lancé et qui, selon notre compréhension, est censé orienter le développement à court et moyen termes de l'ensemble du secteur voisin de la future gare du REM, il laisse clairement entendre une recomposition complète du milieu en place. Concrètement, il fait table rase de l'ensemble des commerces de services en place pour imaginer un nouveau quartier à l'opposé du cadre de vie que l'on a réussi à créer dans les dernières décennies.

La position de la Ville démontre son incompréhension du contexte particulier du secteur Place du Commerce, sa raison d'être, son rôle dans le milieu local. À travers la vision exprimée et le cadre normatif proposé, nous comprenons que nos édifices, tels qu'ils se présentent aujourd'hui, dans leur implantation, leur forme ou autre, ne cadrent absolument pas avec l'idée utopique d'une rue commerçante, à échelle humaine, avec de larges trottoirs, des bandes cyclables, aucun stationnement de surface, etc. Autant dire qu'on veut implanter sur l'Île-des-Sœurs un modèle urbain compact propre aux quartiers centraux.

La présence d'un équipement structurant ne peut, à lui seul, justifier des choix d'organisation spatiale et d'aménagement des domaines public et privé aussi drastiques. Pour preuve, dans des cas similaires, notamment sur la Rive-Sud, les autorités locales ont certes intégré des paramètres réglementaires favorisant la mixité et la densification du territoire à proximité d'une gare, mais

elles n'ont pas pour autant remis en question le modèle plus banlieusard qui les caractérisait, ni la vocation première des acteurs économiques en place.

Or, dans notre cas, Sandalwood demeure avant tout un propriétaire et gestionnaire d'immeubles commerciaux et à bureaux. Son objectif premier est d'assurer la pérennité de ses actifs. Concrètement, il s'agit d'avoir des locaux occupés et une clientèle satisfaite des services qui lui sont offerts. Il aura fallu 12 années d'efforts soutenus pour remplir les édifices existants. Pourquoi remettre tout ceci en question? La récente étude de marché que nous avons réalisée pour le secteur en matière d'offres et de demandes pour du bureau et du commerce de services le démontre.

L'île répond à un modèle de type banlieue et ce n'est pas l'arrivée du REM et de sa gare qui vont changer cette situation. En ce sens, et au-delà de la nature même des activités exercées dans les édifices de Sandalwood, nous sommes catégoriques sur le fait que les stationnements actuels répondent à peine aux besoins. Une diminution drastique du ratio, associée à l'imposition d'aménagements en sous-sol, mettrait en péril un fragile équilibre. Ces stationnements sont indispensables, autant pour trouver des locataires qui offrent des services principalement aux 20 000 résidents de l'Île-des-Sœurs, que pour ces derniers qui en fournissent l'essentiel de la clientèle.

Également, pour revenir sur notre postulat, l'absence de toute communication ou incitation à participer à la conception du PPU, de la part de la Ville de Montréal, démontre l'absence totale de respect envers les citoyens et les gens d'affaires de Verdun. Ce mode de planification imposé n'est pas le reflet de l'exemplarité des opérations gagnantes qui se sont réalisées à Montréal ou ailleurs dans le monde et qui se fondent toujours inexorablement sur un partenariat public-privé en combinaison d'une véritable démarche d'acceptabilité sociale avec la population locale. C'est la raison pour laquelle nous souhaitons vivement que notre voix soit entendue, par le biais de la consultation en cours. Voici d'ailleurs les enseignements que nous retenons de la démarche actuelle et les réflexions qu'elle nous suggère :

1. LE PROJET DE PPU EST LE RÉSULTAT D'UNE DÉMARCHE DE PLANIFICATION URBAINE QUI S'EST FAITE EN VASE CLOS

Par son mode opératoire, la Ville nous laisse entendre qu'elle veut intervenir et contrôler la vocation et la forme urbaine, sans tenir compte de ses partenaires que sont les citoyens, les commerçants et les propriétaires fonciers.

Le retrait de l'usage « Habitation » des terrains situés au 1, 2 et 3, Place du Commerce, n'est pas un incitatif au redéveloppement de cette partie de la propriété. Il n'est pas non plus une mesure de développement durable s'associant à une saine mixité d'usages. Cette situation, combinée aux nouvelles règles édictées en matière de cases de stationnement, ne sera nullement un incitatif à faire du redéveloppement, parce qu'on y ajoutera de la densité et de la hauteur.

Il est peut-être souhaitable d'inciter une redéfinition des aires de stationnement extérieur, par le biais d'une importante bonification de l'aménagement paysager, comme il est compréhensible que la Ville encourage les futurs développements à offrir du stationnement en souterrain. Toutefois, toute limitation inappropriée du nombre de cases de stationnement à offrir à la population de l'Île-des-Sœurs est vouée à un échec.

2. L'IMPACT DU PPU, S'IL N'EST PAS MODIFIÉ, SERA LE STATU QUO JUSQU'À LA TOMBÉE DE CERTAINS BAUX EMPHYTÉOTIQUES

En ne tenant pas compte de la réalité juridique attachée à plusieurs propriétés majeures et qui constituent des zones de redéveloppement à fort potentiel, la Ville s'expose à une levée de boucliers. Elle sera responsable de l'immobilisme foncier de la Place du Commerce, mais aussi, et surtout, des terrains sous-loués à « Gravel Auto ».

« Gravel Auto » est d'autant plus touché qu'il constitue un espace de choix, par sa position stratégique et sa faible occupation. Mais chose plus préoccupante, la Ville envisage d'y imposer une vocation publique, dans la foulée de son intention d'exercer son droit de préemption sur toute transaction future. En privant ces terrains des mêmes conditions de développement que les autres secteurs du PPU, par le biais d'un zonage différé, la Ville n'amène pas de conditions gagnantes et ne contribuera pas à dynamiser le développement local ni inciter les partenaires à investir.

3. LE SPECTRE D'UNE EXPROPRIATION DÉGUISÉE

La recherche d'une solution au problème de disponibilité d'équipements et d'installations sportives, communautaires et d'accès au fleuve est noble et mérite que l'arrondissement et la Ville de Montréal s'y attardent. Sandalwood, comme la compagnie « Gravel Auto » par ailleurs, pourrait se montrer « bon joueur » et accepter de discuter avec elle sur la possible intégration d'équipements collectifs au sein d'un projet mixte comprenant des usages résidentiels et des commerces de services de proximité, le cas échéant. Toutefois, cela implique que la démarche soit réalisée en partenariat avec tous les intervenants impliqués.

En refusant une telle démarche et en retardant la planification urbaine, somme toute assez simple à imaginer, cela revient à l'annonce d'une éventuelle expropriation, soit à faire indirectement ce que la Ville n'est pas en mesure de faire directement.

4. L'INÉGALITÉ DANS LES CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT

Nous venons de le souligner également, qu'en imposant un zonage différé, tout en voulant modifier substantiellement la nature des usages permis sur certains terrains, la Ville définit de facto la valeur future de ceux-ci, par le potentiel de redéveloppement que de telles fonctions, qu'elles soient institutionnelles d'un côté, commerciales et/ou résidentielles de l'autre, auront au terme de l'exercice de planification.

Le refus de considérer les mêmes droits aux terrains de Sandalwood, vis-à-vis de ceux accordés aux secteurs 24T4 ou 24C1, est une manière éthiquement questionnable de la Ville. En effet, elle se retrouve alors à la fois l'organisme qui dicte les orientations et insuffle les valeurs du marché, mais aussi l'organisation qui annonce une intention clairement définie d'affecter à un terrain privé une vocation publique au plus bas prix possible.

5.0 RECOMMANDATIONS

Compte tenu de la situation contextuelle des propriétés de la Compagnie Sandalwood, au 1, 2, 3 et 4, Place du Commerce, ainsi que celle du site sous-loué à « Gravel-Auto »;

Compte tenu du manque d'adéquation entre les besoins de la population, ceux de la Ville et ceux de la Sandalwood;

Nous souhaitons formuler les recommandations suivantes aux Commissaires de l'Office de Consultation publique de Montréal :

CONCERNANT LE 1, 2, 3 ET 4, PLACE DU COMMERCE

- 1. NE PAS IMPOSER UN NOMBRE MAXIMAL DE CASES DE STATIONNEMENT;**
- 2. PRÉVOIR, DANS LE CAS CONTRAIRE, DES RÈGLES RÉALISTES DE MAINTIEN DES DROITS ACQUIS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR DES CASES DE STATIONNEMENT;**
- 3. MAINTENIR LES USAGES « HABITATION » SUR LE SITE DU 1, 2 ET 3, PLACE DU COMMERCE;**
- 4. PERMETTRE LA PRÉSENCE DE BÂTIMENTS EN FAÇADE DE LA NOUVELLE RUE LONGEANT L'EMPRISE DU PONT SAMUEL-DE-CHAMPLAIN;**
- 5. PERMETTRE UNE PROPORTION PLUS GRANDE DE CASES DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉES À L'EXTÉRIEUR DANS LE SECTEUR AVEC UNE MEILLEURE CANOPÉE PAYSAGÈRE;**
- 6. ENTAMER UNE DISCUSSION EN PARTENARIAT AVEC LA COMPAGNIE SANDALWOOD EN VUE D'UN ÉCHANGE DE TERRAINS AVEC LA VILLE POUR LA PROLONGATION DES PARTIES DE LA BOUCLE PLACE DU COMMERCE AVEC LA NOUVELLE RUE LONGEANT L'EMPRISE DU PONT, SANS AFFECTER LE NOMBRE ACTUEL DE CASES DE STATIONNEMENT.**

CONCERNANT LE SITE DE « GRAVEL AUTO »

- 1. QUE LES REPRÉSENTANTS DE LA VILLE-CENTRE ENTAMENT IMMÉDIATEMENT DES DISCUSSIONS EN VUE DE DÉFINIR LA BASE D'UNE VISION D'AMÉNAGEMENT PERMETTANT À LA FOIS LA MISE EN VALEUR DU TERRAIN À DES FINS PUBLIQUES ET À DES FINS PRIVÉS;**
- 2. QUE LA VILLE DE MONTRÉAL RETIRE LA PLANIFICATION DIFFÉRÉE ANNONCÉE;**
- 3. QUE LA VILLE DE MONTRÉAL ÉTENDE LES PARAMÈTRES DE HAUTEUR ET DE DENSITÉ AINSI QUE LA MIXITÉ D'USAGES ACCORDÉS AU SECTEUR 24T4;**
- 4. QUE LA VILLE DE MONTRÉAL N'ÉDICTE PAS DE NORME MAXIMUM AU NOMBRE DE CASES DE STATIONNEMENT PERMIS POUR LES CASES DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉES EN SOUTERRAIN;**
- 5. QUE LA VILLE DE MONTRÉAL RETIRE SES RÈGLES NORMATIVES EN MATIÈRE DE MESURE DE CONTRÔLE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR AXER DAVANTAGE SES OUTILS D'URBANISME VERS LE QUALITATIF PLUTÔT QUE SUR LE QUANTITATIF.**

IPEX Gestion Inc.
3, Place du Commerce, bureau 101
Ile des Sœurs
Verdun, Québec H3E 1H7 Canada

514-769-3445 x20347
rene.lanteigne@ipexna.com
ipexna.com



18 octobre 2019

Nick Nesterenko
Sandalwood Canada Co.

Objet : Places de stationnement à l'Ile des Soeurs

Cher Nick,

Faisant suite à notre discussion sur le nombre de places de stationnement autour de nos bureaux au 3 Place du Commerce à l'Ile des sœurs, j'aimerais porter les faits suivants à votre attention :

- Nous avons environ 160 employés qui travaillent à notre bureau de l'ile des sœurs,
- Le nombre d'employés est en augmentation,
- La plupart de nos employés utilisent leur voiture personnelle pour venir au bureau et utilisent une place de stationnement,
- Le nombre de places disponibles dans votre stationnement en face de nos bureaux est déjà insuffisant,
- Beaucoup d'employés utilisent déjà des places à votre autre stationnement du 4 Place du Commerce. On me rapporte qu'à l'occasion, ce stationnement est à pleine capacité.
- Très peu de places de stationnement sont disponibles sur la rue dans une distance raisonnable du bureau.

Selon les faits ci-haut, il est clair que toute réduction du nombre de places disponibles viendrait créer des problèmes sérieux pour notre personnel. Il est même clair que nous allons droit vers une situation où le manque de places risque fort de nuire à la croissance du nombre d'employés chez IPEX si une solution n'est pas identifiée. Je demeure disponible pour en discuter.

Salutations distinguées.

A handwritten signature in blue ink that reads "René Lanteigne". The signature is fluid and cursive, written over the printed name.

René Lanteigne, ing.

Directeur Principal, Ingénierie de projet

IPEX GESTION INC.



GROUPE SOI
Complice de votre réussite

Services Optométriques Inc.
460 - 4 Place du Commerce
Montréal (Québec) H3E 1J4
www.opto.com
info@opto.com
1 800 363-4096

22 octobre 2019

Monsieur Nick Nesterenko
Directeur immobilier
Sandalwood
4, place du Commerce, bureau 500
Île-des-Sœurs (Québec) H3E 1J4

Objet : Stationnement du 4, place du Commerce, Île-des-Sœurs

Monsieur,

Au cours de 2018 et de 2019, nous avons remis en question la présence de notre siège social situé à l'Île-des-Sœurs. Les dernières années ont été particulièrement éprouvantes pour les employés avec toutes les phases de travaux reliées à la construction du pont Samuel-De Champlain et de l'échangeur Turcot. À ce jour, nos employés sont toujours aux prises avec le trafic et les détours occasionnés par ces projets d'envergure.

Mis à part les travaux, l'endroit est difficile d'accès en transport en commun pour la majorité de nos employés qui habitent à Montréal ou sur la Rive-Sud. Il faut presque toujours passer par le centre-ville. D'ailleurs, nous avons perdu des employés qui ont choisi un emploi au centre-ville plutôt que de venir travailler à l'Île-des-Sœurs.

Si nous avons choisi de rester à l'Île-des-Sœurs lors du renouvellement de bail, c'est principalement à cause de la possibilité pour les employés de se stationner, et ce, gratuitement. Nous avons choisi d'en faire l'élément fondamental qui nous distingue des bureaux du centre-ville de Montréal. Sans espaces de stationnement, nous aurions assurément déménagé près d'une station de métro.

Nous constatons également un manque flagrant d'espaces de stationnement pour nos employés. Plusieurs doivent se stationner dans la rue ou dans des aires interdites du stationnement du 4, place du Commerce. Une surveillance accrue du stationnement est nécessaire afin d'assurer une place de stationnement à tous les locataires de l'immeuble et leurs employés. Il n'y a actuellement aucune surveillance donc plusieurs véhicules non autorisés y sont stationnés quotidiennement et certains véhicules mal stationnés prennent deux espaces de stationnement. Une barrière à l'entrée ou un permis de stationnement est désormais nécessaire afin de donner la priorité aux locataires de l'immeuble et leurs employés.

Veuillez recevoir, Monsieur, nos sincères salutations.

Patrice Lacoste
Président et chef de la direction

Nick Nesterenko

From: Robert Dubé <rdube@atoutrecrutement.com>
Sent: October 14, 2019 5:04 PM
To: Nick Nesterenko
Cc: Chloë Dufresne; Marie-Claude Grenier
Subject: RE: Parking issues

Bonjour,

En réponse à votre demande sur la disponibilité des places de stationnement à IDS, j'aimerais vous signaler qu'ATOOUT Recrutement reçoit plusieurs candidats qui viennent à nos bureaux pour passer des entrevues de sélection.

Nous avons choisi IDS et la place du Commerce pour faciliter le stationnement. Depuis quelque temps nos candidats nous mentionnent avoir de la difficulté à trouver de l'espace et arrivent en retard à leur RDV. Nous déplorons cette situation.

Nous sommes extrêmement préoccupés par une restructuration de la ville qui pourrait diminuer les espaces de stationnement.

Nous vous appuyons dans vos démarches afin de faire valoir notre préoccupation auprès des instances concernées.

Atout recrutement, fier partenaire d'



au Québec pour le programme de stage en entreprise (subvention salariale jusqu'à 5 000 \$).

Bien cordialement,

Robert Dubé, B.Sc., LLB, MBA
Président-directeur général



www.atoutrecrutement.com

Suivez-nous sur les réseaux sociaux!



Région de Montréal
1 Place du Commerce, Bureau 315
Île des Soeurs, H3E 1A2
T : 514-875-1818 poste 111
C : 514-705-7723



Mardi, 1er octobre 2019

KIMWOOD NUNS ISLAND HOLDINGS ULC
4 Place du Commerce #500
Verdun, Québec
Canada, H3E 1J4

Objet: Espace de stationnement

À qui de droit,

Notre commerce Re/Max Haute Performance Inc, situé au 1 place du Commerce #160, ne comporte largement pas suffisamment d'espace de stationnement pour nos courtiers, encore moins pour nos clients.

Nous devons tout les jours aller stationner dans le Provigo avec le risque de nous faire remorquer nos voitures, sinon nous avons toujours affaires à des contraventions.

Il n'est plus possible de poursuivre nos opérations dans ces conditions-là, il est donc impératif de trouver une solution efficace à long terme.

Veuillez s'il vous plaît prendre les mesures nécessaires à ce sujet.

Cordialement,

Vos locataires depuis 1998.

Helena Pozdniakova
Franchisé et propriétaire
helenap@videotron.ca
514.242.7737



RE/MAX

RE/MAX HAUTE PERFORMANCE INC.

Agence immobilière
Franchisé indépendant et autonome
de RE/MAX Québec Inc.

1, Place du Commerce #160, Île des Soeurs (Québec) H3E 1A2 Bur. : 514 766-1002

Fax : 514 769-3232

Nick Nesterenko

From: cbeaulac@spn.ca
Sent: October 9, 2019 12:29 PM
To: Nick Nesterenko
Cc: Pierre Nader; 'mtesta'
Subject: Stationnement au 2 Place du Commerce

Bonjour Monsieur Nesterenko,

Nous sommes vos locataires depuis plusieurs années au 2 Place du Commerce à l'Île-des-Sœurs. Depuis quelques temps nous éprouvons beaucoup de difficultés avec le stationnement. Manque de place évidente. Suite à plusieurs commentaires sur les futurs projets sur l'Île, nous sommes très inquiets de l'avenir avec cette problématique de manque d'espace de stationnement. Nous avons décidé d'installer nos bureaux à l'Île des Sœurs au lieu du centre-ville de Montréal pour ne pas avoir à faire face à ce problème.

J'espère que vous trouverez une solution acceptable afin de ne pas remettre en question notre choix d'emplacement de nos bureaux.

Meilleures salutations,

*Carole Beaulac, présidente
Centre d'Affaires de l'Île-des-Sœurs
2 Place du Commerce
Île-des-Sœurs, Québec, H3E 1A1
514-766-0125
514-766-4269 (fax)
cbeaulac@centreaffairesids.com*

Île-des-Sœurs, le 8 octobre 2019.

Bonjour,

Depuis presque 22 ans, nous sommes propriétaires du Centre Chiropratique Vitalité et opérons cette clinique à l'Île-des-Sœurs. Depuis notre arrivée, la population de l'Île-des-Sœurs ayant quasiment triplée entraîne une problématique majeure. C'est-à-dire une grande diminution du stationnement accessible au public. Ayant consulté le nouveau plan d'urbanisme, il est désolant de constater qu'aucune amélioration impliquant le stationnement n'a été envisagée. Auparavant, ce n'était pas le cas, mais depuis, notre clientèle majoritairement de l'Île-des-Sœurs et de Verdun, a de plus en plus de difficulté à trouver un stationnement.

Ensuite, il est important de considérer l'ajout de nouveaux services communautaires tels que le CLSC. La ville de Verdun se doit de s'impliquer dans tous les services nécessaires à la population lors d'une expansion commerciale.

De plus, ces patients ont, la plupart du temps, des conditions de santé limitant leurs habiletés à se rendre à pied, à bicyclette ou autre. Cela étant dit, nous sommes particulièrement préoccupés par cette problématique et envisageons possiblement quitter l'Île-des-Sœurs pour un endroit où nos patients recevront un service d'excellence en tout temps.

Il est évident qu'un patient qui ne peut se stationner nulle part légalement, se fera remorquer ou recevra une contravention. De ce fait, ceux-ci ne pourront se rendre à leur rendez-vous et feront demi-tour. Ainsi, une restructuration est définitivement pressante concernant l'accessibilité au stationnement

Tout compte fait, nous sommes fiers d'avoir pu aider tous ces patients durant toutes ces années et aimerions fortement continuer à leur prodiguer des soins de santé d'excellence.

Cordialement,

Dre Isabelle Cazeaux
chiropraticienne D.C.

Dr Christopher Halder
chiropraticien D.C.



Le 8 octobre 2019

Centre dentaire Ile-des-Sœurs Inc
100-1 Place du Commerce
Ile-des-Sœurs, Qc H3E 1A2
Tel: 514-769-3939

À qui de droit,

Nous sommes particulièrement préoccupés par le nombre de places de stationnement pour les futurs projets de développement de l'île.

Notre clinique comporte 15 employés et nous accueillons tous les jours environ 50 clients et les journées où notre orthodontiste est présente se nombre augmente à 125 clients par jour.

Nous avons déjà des problèmes avec la situation actuelle et la situation s'est aggravé avec la venue du CLSC dans l'édifice.

Toute limitation supplémentaire ne fera qu'empirer les choses pour nous et pourra affecter notre achalandage futur et mettre notre entreprise en péril.

Lorsque Dr Cohen a acheté la clinique, ceci était un des facteurs de choix.

Il faudrait offrir des stationnements souterrains gratuit aux clients et employés de l'édifice si les places de stationnement diminuent en raison des nouveaux plans d'urbanisme.

Cordialement,

Dr Daniel Cohen, DMD

Nick Nesterenko

From: Alain Fortin <Alain.Fortin@croixrouge.ca>
Sent: October 10, 2019 10:15 AM
To: Nick Nesterenko
Cc: Julie Gauthier
Subject: TR: Parking issues

Bonjour M. Nesterenko,

Nous avons pris connaissance du document ``Programme Particulier d'Urbaniste`` (PPU) proposé par l'administration municipale de Verdun. Nous sommes également très préoccupés par la limitation du nombre de places de stationnement.

La Croix-Rouge Canadienne, ayant son siège social, pour le Québec, au 6 Place du Commerce depuis maintenant 25 ans, emploie plus de 150 employés, sans compter les bénévoles qui se déplacent journalièrement. Nous sommes plus particulièrement préoccupés, lors de sinistres d'envergures (inondation 2019), car le nombre d'employés et bénévoles peut facilement doubler lors d'une intervention.

Limiter les places de stationnement aura un impact néfaste sur les opérations de la Croix Rouge.

Auriez-vous l'obligeance de nous confirmer la date des consultations publiques.

Merci



Alain Fortin
Conseiller technique édifice

Croix-Rouge canadienne | Canadian Red Cross
6 place du commerce
Montreal | QC | H3E 1P4
Alain.Fortin@croixrouge.ca
T 514 362-2930 x3623078 | F
www.croixrouge.ca | www.redcross.ca



CHADES & ASSOCIÉS

ASSURANCE DE PERSONNES
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

Le 8 octobre 2019

Monsieur Nick Nesterenko
Directeur immobilier
Sandalwood
4, Place du Commerce, bureau 500
Île des Sœurs (Québec) H3E 1J4

Cher Nick,

Nous avons pris connaissance du plan de restructuration proposé pour l'Île des Sœurs et bien que le tout soit très positif, nous aimerions y apporter certains commentaires concernant l'élimination partielle des espaces de stationnement actuellement offerts.

Un des facteurs décisifs d'établir notre place d'affaires à l'Île des Sœurs fut spécialement le fait que des espaces de stationnement seraient en tout temps disponibles pour notre clientèle et nos employés. En effet, le fait d'être localisé sur l'Île des Sœurs nous restreint grandement lors de l'embauche d'employés dû à la complexité et la lourdeur des transports en commun. Nous espérons pouvoir continuer à offrir cet avantage.

Nick, je suis à ton entière disposition si tu désires en discuter de vive voix.

Cordialement,

Philippe Desjardins, b.a.a., a.v.a.
Président

PD.fm



**WARNER MUSIC
CANADA**

**Warner Music Canada
1 Place du Commerce - #505.
Ile des Soeurs
Verdun, Quebec
Canada H3E 1A2
Telephone (514) 731-6401
Fax (514) 738-3051**

Le 8 octobre 2019

A qui de droit,

Nous sommes locataires au 1 Place du Commerce depuis près de 20 ans déjà. La disponibilité de stationnement au bureau est une des raisons principales pourquoi nous avons choisi l'Île des Sœurs à l'époque, et certainement la raison principale pourquoi nous sommes restés au même endroit depuis toutes ces années.

La disponibilité d'espaces de stationnement demeure un enjeu pour tout immeuble ou centre commercial, et nous sommes quand même assez choyés ici au 1 Place du Commerce. Mais en même temps avec l'ouverture du CLSC et de nombreux bureaux et cliniques dans les immeubles avoisinants, malgré un grand stationnement gratuit devant notre immeuble, nous avons quand même des clients qui doivent aller se stationner ailleurs car le stationnement se remplit très rapidement le matin.

Toute réduction d'espaces de stationnement au 1 et 2 Place du Commerce viendrait sérieusement affecter notre quotidien de façon négative, et j'ose espérer que tout nouveau programme d'urbanisme dans notre quartier tienne compte des nombreux employés des édifices sur Place du Commerce qui seraient directement affectés par une réduction du nombre d'espaces de stationnement.

Respectueusement,

Mitch De Palma

Directeur Régional
Warner Music Canada
1 Place du Commerce #505
514-731-6401



Dr Éric Billon
Directeur Médical
Président de CEVAM

À

Mr Nick Nesterenko
Directeur immobilier
Sandalwood
Place du Commerce
Verdun

Monsieur Nesterenko,

Vous venez de m'informer du projet de réduction des places de stationnement sur l'île des sœurs et je tiens à vous informer précisément que dès à présent mes clients ont déjà du mal à trouver un stationnement lorsqu'ils viennent dans la journée avec leur famille pour ma consultation. Notre bureau va bientôt s'enrichir de nouvelles collaboratrices et notre clientèle va s'élargir.

Je vous remercie de veiller à ce que ce problème de stationnement s'améliore et ne s'aggrave pas, ce qui me contraindrait à trouver une autre solution de localisation pour ma clinique médicale.

Bien cordialement

Éric Billon, M.D. # 1902956
Psychiatre, C.M.Q.
Chargé d'enseignement de clinique
du département de psychiatrie de l'UdeM

CEVAM
Clinique d'évaluation de l'autisme de Montréal
1 Place du Commerce, #275, Verdun (QC), H3E 1A2

Nick Nesterenko

From: Roch Bissonnette <roch@oeno.ca>
Sent: October 8, 2019 12:02 PM
To: Nick Nesterenko
Subject: Parking issues

Dear Nick,

I hope this email finds you well.

I just wanted to take a few minutes to express our concern regarding parking space availability.

As you are aware, the parking availability was part of our concern at the time we decided to stay on Nun's Island. I'm not aware of the details of the city's redevelopment plan for Nun's Island, but parking space must be kept to the level it's at.

Any plan of lowering the number of parking space will most likely jeopardize our decision to keep our business located on Nun's Island.

Some of our employees are taking public transportation to work, but a majority of our staff are on the road, in and out of the office, and need suitable parking adjacent to our office.

This is the nature of our business, and I don't know how we could manage with a smaller number of parking space.

I encourage you to make every effort towards the city to maintain the actual level of parking.

My best regards,

Roch

Roch Bissonnette
Président

SELECTIONS
ŌENŌ

T : 514.769.1990 (Ext. 226)

C : 450.357.6100

Sélections Oeno

550 - 4 place du commerce

Montréal (Québec) H3E 1J4

www.oeno.ca

<https://www.facebook.com/selectionsoeno/>

Prime Freight Logistics Inc.

514 287 7227 info@primefreight.com 4 Place du Commerce Suite 230

October 7, 2019

Nick Nesterenko
Sandalwood
4, Place du Commerce, bureau 500, Île-des-Sœurs, Québec, H3E 1J4

Dear Nick

We are writing this letter to inform you of the the parking challenges we are currently experiencing at 4 place du commerce. Our company relies on parking for all our employees, and visiting clients and vendors. We have chosen this location because of the ample parking that was available in the beginning of our lease and it is one of the main reasons why our company is actually located here on nun's island. We are disappointed with the parking situation lately as we find the lot and street parking never has enough space to accommodate our employees and visitors.

Sincerely yours,

Neil Sabharwal



9 October 2019

Mr. Nick Nesterenko
Real Estate Director
Sandalwood
4, Place du Commerce, Suite 500
Île-des-Soeurs, QC
H3E 1J4

Dear Mr. Nesterenko,

The purpose of this letter is to express my concern regarding the city's redevelopment plans for Nun's Island and the impact it may have on parking spaces availability for our personnel.

Two of the main reasons we moved our offices on Nun's Island five years ago were based on its location and ample parking spaces for our staff. With the arrival of the new train (REM) and the possibility of adding more office buildings, there is a real concern that parking spaces might become scarce in the next few years. Some of our personnel often have to leave the office for meetings and the last thing I want is for them to have to drive in circle in order to find a parking space.

Best regards,



Michel Donaldson
President & CEO

Île des Sœurs, le 9 octobre 2019

A qui de droit,

Permettez-moi de préciser les raisons du choix de l'emplacement de la Clinique vétérinaire Île des sœurs. Il était primordial, lors de la décision, de choisir un endroit possédant une grande capacité de stationnement et une facilité d'accès pour les clients qui quelques fois doivent avoir à se déplacer avec un animal malade. De plus, il n'est pas inconnu que la grande majorité des clients choisissent souvent leur commerce en regard avec la facilité d'accès et celle d'y stationner.

Le stationnement est donc un élément majeur, et ce sans équivoque, dans la décision de l'emplacement de la Clinique vétérinaire Île des Soeurs.

Bien à vous,



Dr Isabelle de Han, m.v.

Nick Nesterenko

From: Sophie Rayes <srayes@gastronomia.ca>
Sent: October 9, 2019 11:35 AM
To: Nick Nesterenko
Cc: Vincent Mahé
Subject: TR: Témoignage Cool&Simple - Problème stationnement

Quand nous avons loué ce local pour notre boutique Cool&Simple, les stationnements disponibles à proximité de la boutique ont beaucoup motivé notre décision de choisir celui-ci plutôt qu'un autre local.

Depuis 2 ans, nous connaissons une chute significative des ventes due à une diminution du nombre de places de stationnement disponibles près de la boutique.

En effet, les clients doivent se stationner loin de la boutique et achètent moins de produits car ils sont lourds à porter jusqu'à leur auto.

Certains clients ne trouvent tout simplement pas de places de stationnement libres et décident de faire demi-tour et ne viennent pas magasiner chez nous.

Parfois ils reviennent à un autre moment, parfois, ils décident d'aller magasiner ailleurs et nous perdons le client.

D'autres clients se stationnent en double file, devant la boutique, et se font dire par les autres usagers du stationnement qu'ils bloquent la voie. Cela crée un climat de tension sur le stationnement et aussi des risques potentiels d'accidents.

La situation est devenue très compliquée car nous devons gérer des clients frustrés et assumer une perte de ventes.

Merci

Sophie Rayes
Directrice Marketing
Les Surgelés Cool et Simple

Nick Nesterenko

From: sleiman merhej <merhejsoli@hotmail.com>
Sent: October 14, 2019 6:51 PM
To: Nick Nesterenko
Subject: Re: Parking issues

À qui de doit,

Je suis Sleiman Merhej, le propriétaire du salon de coiffure Vog à l'île des soeurs situé à 4 place de commerce. je suis très préoccupé par le plan de la ville concernant les stationnements. Après 16 ans d'expérience de travail à l'île, où la population augmente chaque année, je trouve la nécessité de ne pas diminuer le nombre de stationnements pour nos commerces, au contraire les augmenter en sachant déjà qu'on souffre de manque de stationnement.

Veillez prendre en considération que les citoyens de l'île des soeurs ne se déplacent pas à pied vers la place du commerce

Avec cette politique on va avoir des difficultés à trouver des employés qui accepteront à venir travailler à l'île

Merci pour votre compréhension

Sent from my iPhone

On Oct 7, 2019, at 3:26 PM, Nick Nesterenko <nick@sandalwoodmgt.com> wrote: