

Loblaws

C O M P A N I E S L I M I T E D
L E S C O M P A G N I E S L O B L A W L I M I T É E

 **Provigo**^{MC}

PHARMAPRIX 

Loblaws inc.

42 et 38, Place du Commerce, Verdun

MÉMOIRE

PPU PARTIE NORD DE L'ÎLE-DES-SOEURS

23 CTOBRE 2019

INTRODUCTION

Dans le cadre de l'exercice de consultation publique qui a pour objet le projet de PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs, Les Compagnies Loblaw Limitée souhaitent prendre la parole en tant que citoyen corporatif. La planification détaillée de cette partie de l'arrondissement de Verdun a un impact majeur sur les propriétaires fonciers et locataires locaux. La Ville n'a pas tenu de consultation préalable à l'écriture de cette proposition de PPU, ce qui accentue le désarroi de la part des citoyens et commerçants de L'Île-des-Sœurs. La compagnie possède deux magasins phares dans le périmètre du PPU et **il y a plusieurs des préoccupations soulevées qui vont à l'encontre de la vision des Compagnies Loblaw.**

Le territoire

Le territoire d'application du PPU, d'environ 79 hectares, se résume à un territoire sensiblement commercial avec un développement immobilier mixte sur la Pointe-Nord. L'Île-des-Sœurs est également un territoire comportant de nombreuses particularités qui doivent être prises en considération. La population a augmenté de façon significative entre 2011 et 2016, soit de 11,7 %, pour un total de 20 461 habitants, une augmentation significative comparée à la Ville de Montréal qui a vu sa population augmenter de 3,3 % durant la même période. De plus, le revenu des ménages est très élevé, soit une moyenne de 143 373 \$ en 2016 comparativement à la moyenne québécoise qui est de 77 306 \$ par ménage. Ces données sont complémentaires au taux de scolarité qui atteint près de 64 % de diplômés universitaires à L'Île-des-Sœurs comparativement à 43 % pour le territoire de la Ville de Montréal. Il est donc important de prendre en considération ces données sensibles dans l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme. Le noyau commercial situé au cœur du PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs est la seule source de services à la population sur l'île.

Historique de l'entreprise

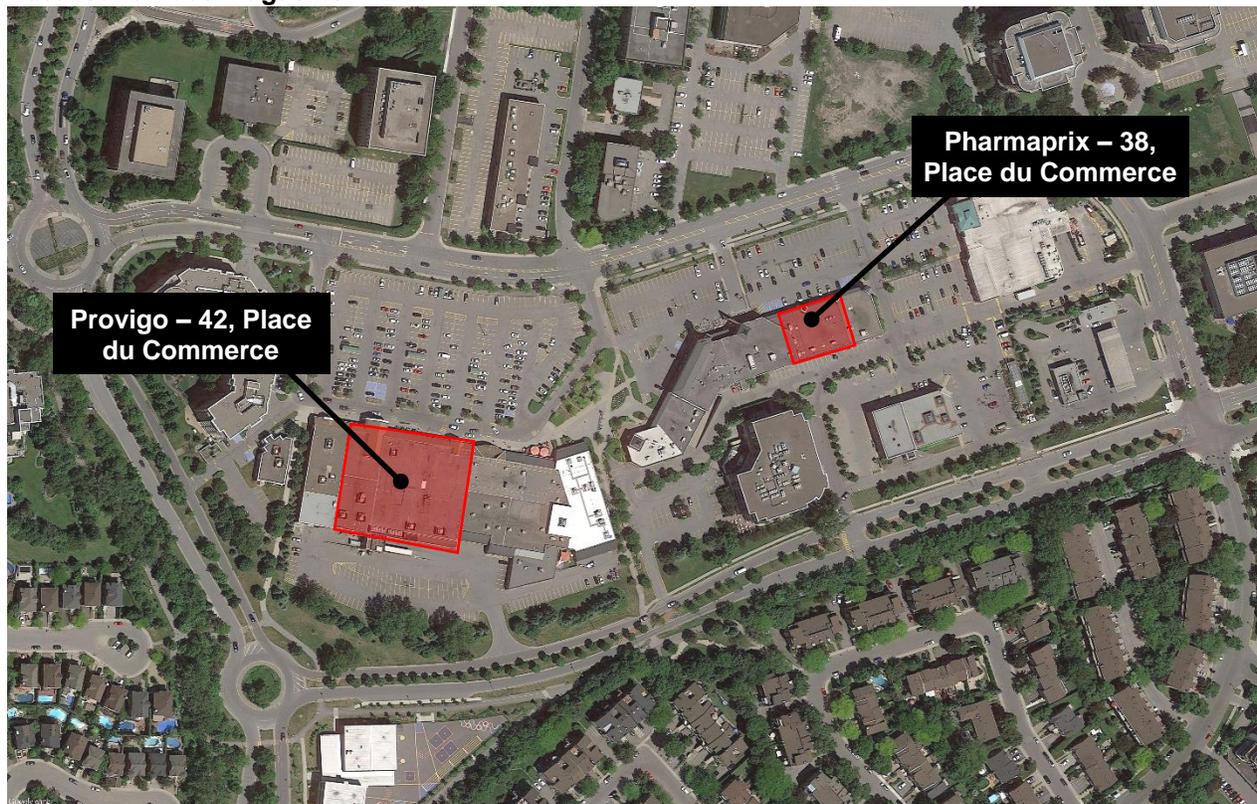
Les Compagnies Loblaw Limitée est la plus grosse compagnie à prédominance alimentaire au Canada. Loblaw a été fondé en 1919 et s'avère un chef de file dans le domaine de l'alimentation depuis 100 ans. Au cours des décennies, l'entreprise a toujours favorisé les produits de toutes gammes et adaptés aux consommateurs. Loblaw fait l'acquisition de Provigo Distribution inc. en 1998 et elle diversifie son portefeuille en mettant la main sur la chaîne de pharmacie Pharmaprix (Shoppers Drug Mart) en 2013. Loblaw est propriétaire de 2 476 magasins au pays dont 1 077 épiceries, 1 388 pharmacies et 11 magasins Joe Fresh. Leur raison d'être est de vouloir aider les Canadiens à profiter pleinement de la vie et de répondre aux besoins des gens d'ici en assurant leur bien-être. Les quatre valeurs, soit l'engagement, la santé, le respect et l'excellence, font de Loblaw le choix des consommateurs.

Implantation des magasins

Ces deux commerces sont des services essentiels pour la population, les travailleurs de Verdun et tous les autres consommateurs qui transitent sur L'Île-des-Sœurs. La localisation et les besoins de ces bannières sont particuliers et nécessitent une attention et une planification détaillée. Chaque espace commercial est

étudié précisément selon l'espace requis, les produits en vente et les besoins du secteur visé. Le local et les produits doivent correspondre au secteur environnant.

Localisation des magasins



Source : Google Earth 2018

Le Provigo sis au 42, Place du Commerce, est en opération depuis 1977, soit depuis plus de 40 ans. Il fait partie d'un des plus anciens locataires à s'être implantés à L'Île-des-Sœurs. De plus, sa superficie de près de 4000 m² en fait le plus gros commerce au détail de L'Île-des-Sœurs et celui offrant la meilleure accessibilité en termes de plages horaires. Nous pouvons conclure que Provigo fait partie des plus importants commerces de L'Île-des-Sœurs.

Dans le commerce de détail, les baux font partie des enjeux importants sur la planification à long terme pour une bannière. De nombreuses dispositions obligent le propriétaire à fournir un nombre minimal d'espaces de stationnement afin de répondre aux besoins de la clientèle. Ce nombre prend en considération le type d'implantation du magasin, les types de déplacements et certains facteurs qui influencent les besoins en stationnement. Dans le cadre du bail de Provigo qui s'étend sur une période de près de 30 ans, un minimum de $\pm 1,2$ case/30 m² est requis.

Le Pharmaprix sis au 38, Place du Commerce, a quant à lui ouvert ses portes en 1992, soit il y a près de 30 ans. Dans ce second développement commercial à L'Île-des-Sœurs, différents types de construction et

de gabarit ont été construits pour bonifier l'offre commerciale avec la croissance de la population. La pharmacie, bien visible de la rue, a été rénovée en 2010 pour un réaménagement complet. Des travaux de rénovation de la partie cosmétique sont également prévus d'ici 2020. Le commerce Pharmaprix fait partie d'une des deux pharmacies offertes aux citoyens de l'île et l'accessibilité à ce type de service est impérative pour la santé des citoyens. Dans le bail du locateur, le propriétaire a l'obligation de fournir un certain nombre de cases de stationnement, soit 1 case/30 m². Ce bail d'une durée d'un peu plus de 15 ans définit certaines exigences qui répondent aux besoins du commerce.

Ces deux entreprises ont donc des besoins importants afin que les opérations du magasin soient viables.

Voici les principaux éléments :

- Un local de très grande taille pour répondre aux nombreux services offerts;
- Un nombre suffisant de cases de stationnement pour desservir une clientèle qui utilise majoritairement la voiture comme moyen de transport;
- Une bonne visibilité du local à partir de la rue pour en faciliter l'accès;
- Un accès à la livraison simple qui n'est pas nuisible au bon voisinage.

PRÉOCCUPATIONS

L'arrivée du REM au cœur de la partie nord de L'Île-des-Sœurs est une opportunité, certes, mais les préoccupations de l'ensemble des commerçants doivent être prises en considération dans le cadre de l'élaboration d'un PPU. Le succès des deux commerces qui perdure depuis des dizaines d'années risque d'être fragilisé, voire brisé, avec la nouvelle vision de la Ville d'un développement immobilier dense et générateur de nuisances. Des préoccupations qui touchent la vision d'aménagement, la réglementation et l'économie pourraient aliéner les opérations du Provigo et du Pharmaprix de L'Île-des-Sœurs. Les droits actuels des commerçants doivent être assurés et combinés à une planification durable avec l'arrivée de la station du REM. Les premiers qui seront touchés par les répercussions négatives de ces changements seront les citoyens de L'Île-des-Sœurs.

VISION D'AMÉNAGEMENT

De nombreuses interventions dans la vision, les orientations et les objectifs du PPU sont préoccupantes pour Loblaw. Ses magasins ont été planifiés afin de répondre aux besoins de la population de L'Île-des-Sœurs qui s'étend sur un territoire de 374 hectares. La création d'un nouveau milieu de vie et d'emploi de type TOD aux abords de la station du REM d'une superficie de ± 79 hectares répond exclusivement aux besoins des futurs habitants de ce quartier et non à ceux de l'ensemble de la population de L'Île-des-Sœurs. Il n'y a pas, dans le PPU de la partie nord, une vision commune avec les habitants de L'Île. L'ensemble de ces ± 21 000 citoyens vont vivre, consommer et participer à la vie de ce nouveau quartier. Dans les préoccupations de l'aménagement du marchand alimentaire Provigo et de la pharmacie Pharmaprix de Loblaw, il y a plusieurs interrogations qui touchent la dichotomie entre un quartier de type cité-jardin et un aménagement pour un TOD. Cet écart de vision est présenté dans les principales préoccupations de la vision d'aménagement du PPU :

- **Les aménagement de type villageois sont dénaturés** par l'élaboration du PPU. Les gabarits et types de bâtiments prévus ne prennent pas en considération l'implantation existante et les développements présents actuellement. L'intégration de ce type particulier d'architecture commerciale doit être valorisé dans l'élaboration de la vision du PPU.
- **L'accessibilité aux sites pour la clientèle** est un enjeu très important pour des commerces de services à la population tels que Provigo et Pharmaprix. Prioriser des aménagements au profit des piétons, cyclistes et usagers du transport collectif est à valoriser, mais cela ne répond pas à tous les besoins de la population. Puisque les services offerts par les deux commerces sont des services essentiels à la population et qu'on ne retrouve aucun autre pôle commercial du genre à L'Île-des-Sœurs, il est primordial que les commerces soient facilement accessibles à tous types de déplacement, telle la voiture.
- **La superficie suffisante des espaces commerciaux** est également préoccupante. Afin de répondre à la population grandissante, la taille des espaces commerciaux actuelle doit être conservée, voire bonifiée. Afin de répondre aux besoins de la population, l'offre et la diversité des produits sont à prendre

en considération lors de l'élaboration du PPU. La consolidation du noyau commercial, de service et des affaires ne peut se faire sans valoriser les espaces existants.

- **La sécurité des usagers** est également un enjeu important. Un aménagement dense et surpeuplé peut favoriser des situations de conflit, notamment avec un niveau élevé de transit automobile. Comme la majorité des déplacements se font en automobile (75 %), la cohabitation des différents modes de transport et du vieillissement de la population peut créer une augmentation des incidents sur le territoire du PPU. De plus, l'ensemble des accès à L'Île-des-Sœurs sont directement à l'intérieur du périmètre PPU. Tous ces accès sont des voies autoroutières, ce qui augmentent les risques d'incidents avec les personnes les plus vulnérables.
- **Les espaces de stationnement sont insuffisants** selon les besoins des usages commerciaux. Les espaces commerciaux ont des besoins en stationnement. Actuellement les baux exigent un minimum de cases de stationnement et la réalité nécessite un ratio plus élevé que dans certains quartiers centraux. Bien que le PPU sera à proximité d'une station en transport collectif, la majorité des déplacements des résidents actuelle se fait en automobile. Malgré la volonté d'inciter les usagers à utiliser le transport en commun, notamment pour le travail, une majorité d'entre eux vont continuer à utiliser la voiture comme mode de transport principal.

RÈGLEMENTATION

Les nouvelles propositions du PPU ont un impact sur la vision d'aménagement des commerces de Loblaw. La création d'un TOD implique une multitude de modifications au plan d'urbanisme, ce qui sera à l'origine de modifications ultérieures du règlement de zonage de l'arrondissement. Ces interventions ont un réel impact sur les opérations et l'avenir des magasins dans leur forme actuelle.

- **La restriction des usages projetés** est une des plus grandes préoccupations du PPU. Selon le plan des usages, l'actuel local du Provigo se situe dans une zone où les usages commerciaux ne sont pas permis. Le marchand Provigo qui opère cette institution depuis près de 40 ans est appelé à disparaître dans sa présente forme. Cette situation est particulièrement préoccupante lorsque l'on considère que le plus proche compétiteur du Provigo sera toujours autorisé à opérer son commerce dans le plan des usages projetés du PPU. Le retrait de l'usage commercial pour le site du Provigo est loin de permettre un équilibre dans une saine compétition.

Le nombre de cases de stationnement est considérablement diminué par l'ajout d'un ratio maximum de cases, ce qui est très préoccupant. Les services qu'offrent le Provigo et le Pharmaprix sont des besoins essentiels. Les stationnements de ces deux commerces sont très occupés actuellement. Il n'est pas rare que les stationnements soient complets et débordent sur le stationnement des commerces adjacents. Selon les nouveaux ratios proposés dans le PPU, le stationnement devrait être amputé de 60 % de ses cases.

- **L'ajout d'un ratio maximum** de stationnement met en péril la capacité de bien servir les consommateurs et par le fait même l'attractivité des commerces. Le ratio minimum exigé par les baux des locataires impose un ratio de 1 case/30 m², alors que le maximum exigé par le PPU est de 1 case/50 m². Il y a un grand écart entre les besoins des commerçants et la vision de la Ville.
- **L'obligation de localiser 95 % des cases de stationnement à l'intérieur** du bâtiment est contraignante pour des usages de services rapides telles une épicerie ou une pharmacie. Comme la majorité des usagers utilise leur voiture pour se rendre dans nos commerces, l'accessibilité à un service efficace et rapide devient problématique. La vision de stationnement du PPU avantage seulement les usagers en transport actif qui sont en santé et qui habitent à proximité du commerce.
- **Les droits acquis créent des dévalorisations énormes** et une compétitivité déloyale de la part de la Ville. Les droits acquis ont des limitations importantes, que ce soit pour la rénovation, la transformation d'un magasin et la viabilité de celui-ci. Particulièrement le Provigo qui est dans une incertitude constante puisque son usage ne sera plus permis dans la zone. Cette situation entrainera une dévalorisation économique, ce qui met en péril l'avenir du Provigo. De plus, le PPU n'est pas explicite dans l'application des droits acquis en matière de stationnement. La réfection d'un espace de stationnement entraîne souvent une obligation de se conformer à la réglementation en vigueur. Ces dispositions entraînent une dégradation des infrastructures, ce qui est loin de favoriser une viabilité des commerces.
- **La contrainte des marges de recul** ne correspond pas aux besoins en espace du concept architectural cité-jardin planifié pour les commerces de L'Île-des-Sœurs. La densification rend également la livraison des produits pour un commerce de grande surface beaucoup plus contraignante, notamment avec la diminution des marges de recul et l'augmentation de la densité de construction.
- **Le pourcentage de verdissement obligatoire** est significatif et ne favorise pas un accès efficace aux commerces. Ce pourcentage réduit considérablement les espaces pour le stationnement, un besoin important pour les deux commerces.
- **Le Règlement de contrôle intérimaire (RCI)** adopté pendant le long processus d'adoption finale du PPU est très restrictif et empêche les commerces de faire une demande afin de rénover ou de transformer leur commerce. Il s'agit d'un gel des permis et d'une perte de concurrence envers d'autres secteurs commerciaux à proximité (Brossard).

ÉCONOMIE

D'un point de vue économique, la création d'un quartier qui ne s'harmonise pas avec la condition existante peut dévaloriser le milieu bâti actuel. La viabilité économique des commerces est préoccupante et possiblement en péril :

- **Augmentation des loyers** afin de compenser les contributions supplémentaires pour la construction du REM qui est imputé comme une taxe supplémentaire. Ces augmentations ont un impact sur le milieu économique et les résultats financiers de nos magasins.
- **La perte financière** reliée à la baisse d'achalandage possible pendant la période de transition du développement proposée par le PPU. Malgré la perte financière, l'accessibilité à nos commerces pour les citoyens est une priorité.
- **Difficulté de recruter de la main-d'œuvre** est un enjeu économique important. Les employés de nos magasins se déplacent majoritairement en voiture et le marché de l'emploi étant instable, un nombre suffisant de stationnements est requis.
- **Favoriser une approche collaborative** afin d'éviter des frais légaux importants, autant pour les commerçants que pour la Ville.
- **Préoccupation des baux emphytéotiques** qui pourrait freiner le développement de logements sur L'Île-des-Sœurs. Les préjudices causés par le PPU seront substantiels et certaines clauses emphytéoses pourraient freiner le développement de L'Île-des-Sœurs, notamment en termes de logement et de superficie commerciale et l'incertitude de la réalisation des projets due à une planification qui ne prend pas en considération ces termes. La clarification de ces conditions est une étape importante dans la planification du PPU.

ATTENTES

La volonté d'améliorer le paysage urbain de L'Île-des-Sœurs est partagée, mais pas au détriment de certains commerces. Des préoccupations majeures ont été présentées, mais un certain nombre d'attentes envers la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Verdun sont également souhaitées. La charge fiscale ne peut être absorbée que par les commerçants, propriétaires et citoyens. La volonté de bien servir les citoyens et les consommateurs est la priorité de Loblaw. Le PPU va à l'encontre de la vision de Loblaw qui se veut être à la hauteur du service attendu :

- Conserver les usages commerciaux actuellement existants sur le territoire;
- Offrir un soutien accru aux commerçants;
- Engagement afin de créer des aménagements de qualité et à la hauteur des besoins de L'Île-des-Sœurs;
- Ne pas créer de concurrence déloyale entre les commerçants;
- Meilleur équilibre entre les droits actuels des commerçants et ceux du PPU;
- Des engagements précis doivent être avancés par la Ville concernant les droits acquis;
- Création d'aménagements qui diminuent la pollution sonore et visuelle aux abords de l'autoroute;
- Implantation d'un réseau Wi-Fi gratuit pour les usagers (espaces publics);
- Respect des commerces d'envergure qui ont des besoins spécifiques (stationnement, superficie, affichage);
- Création d'une consultation concernant l'aménagement urbain dans le domaine public;
- Mise en place de mesures de prévention du vandalisme et de la criminalité;
- Création d'espaces qui favorisent la sécurité et qui ne restreignent pas l'accès des voitures aux différents commerces;
- Création d'un programme de subventions pour les pertes pouvant être occasionnées par des travaux sur l'espace public;
- Réinvestissement des taxes et revenus à même le périmètre de L'Île-des-Sœurs.

CONCLUSION

Le présent mémoire souligne les enjeux importants qui ont un impact sur la longévité et la vitalité économique de nos commerces. La vision de développement est en contradiction avec la réalité du secteur à l'étude. Les préoccupations d'une modification réglementaire sauvage et déguisée, avec en toile de fond une densification qui selon nous n'est pas justifiée, n'ont pas été considérées dans l'élaboration du PPU. Les citoyens et les commerçants n'ont pas été consultés afin de faire valoir leur vision pour le PPU Pointe Nord de L'Île-des-Sœurs.

À la lumière de l'ensemble des préoccupations et recommandations présentées précédemment, on demande à l'OCPM son aide dans la modification et la révision du PPU. Beaucoup d'enjeux n'ont pas été considérés et les premiers à être impactés dans l'élaboration du PPU sont les citoyens. Le but premier de l'OCPM est de veiller à l'intérêt des citoyens, notamment ceux qui résident déjà à L'Île-des-Sœurs. Ce privilège d'être le porte-étendard de la voix des citoyens est une responsabilité qui ne doit pas être prise à la légère. Loblaw en tant que citoyen corporatif réclame une révision du PPU considérant les préoccupations et attentes relevées à la suite de son adoption.

Jean-Philippe Robin

Directeur Principal Immobilier, Est du Canada

Loblaw

COMPANIES LIMITED
LES COMPAGNIES LOBLAW LIMITÉE

 **Provigo**^{MC}

PHARMAPRIX ^{MC}