

Le 20 septembre 2024

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

**OBJET : Mémoire – Projet de Plan d’urbanisme et de mobilité (PUM)
Les Compagnies Loblaw Limitée**

En réponse aux premières étapes entamées par l’Office de consultation publique de Montréal et la Ville de Montréal en lien avec l’adoption de son nouveau Plan d’urbanisme et de mobilité (PUM), Les Compagnies Loblaw Limitée (LCL), en tant que citoyen corporatif, souhaite faire part de son opinion.

Présent dans le paysage montréalais depuis plus de 40 ans, LCL c’est un ensemble de magasins représenté sous différentes bannières qui opère sur l’île de Montréal. Ne serait-ce qu’avec la bannière MAXI, reconnue comme étant le chef de file des détaillants à escompte dans le domaine de l’alimentation au Québec, qui ne compte pas moins de 30 magasins en activité à Montréal et qui prévoit en ouvrir davantage au cours des prochaines années.

Dans ce contexte, LCL s’est attardé au projet de règlement du PUM et ne peut, dans un premier temps, que souligner la vision et l’engagement dans lequel s’engage la Ville de Montréal à tendre vers une ville plus juste, durable et résiliente.

**IMPACT DU PUM SUR NOS MAGASINS, DES RATIOS DE STATIONNEMENT
MAXIMUM TROP STRICTS**

Bien que dans son ensemble LCL appuie les dispositions présentées au PUM, notamment pour ce qui est de l’affectation du territoire et la reconnaissance des activités commerciales dans les secteurs où s’implantent les magasins de la compagnie, la nouvelle gestion du stationnement avancée par le PUM soulève plusieurs préoccupations.

Dans le cadre de nouvelle construction, agrandissement, et changement d’usage d’un bâtiment, le PUM établit à toute activité commerciale un ratio maximal de cases de stationnement d’une case par 100 m² de superficie de plancher sur tout son territoire et de 0,5 case par 100 m² de superficie de plancher lorsque l’immeuble se situe à moins de 750 mètres d’un point d’accès au réseau de métro ou de train léger.

Loin d’être insensible aux enjeux environnementaux, d’aménagement urbain et de santé publique que peut engendrer une offre trop grande en stationnement de surface, LCL tient tout de même à rappeler qu’une offre minimale en case de stationnement est primordiale pour desservir adéquatement ses commerces et

répondre aux besoins de sa clientèle. Des magasins alimentaires comme MAXI, qui offre des produits à escompte à prix réduit, attirent une clientèle qui a besoin d'utiliser son automobile pour entreposer et transporter ses achats et par le fait même de pouvoir stationner son véhicule à proximité des commerces. De facto, un ratio d'une case de stationnement pour 100 m2 de superficie de plancher apparait non adapté et problématique pour bien des magasins.

Même si ces nouveaux ratios maximums s'appliquent à des cas de figure précis, LCL ne peut qu'appréhender les conséquences que ces derniers auront sur les projets futurs, mais aussi sur les magasins actuels qui verront une partie de leurs opérations tomber en droit acquis et ainsi perdre en autonomie et flexibilité.

De plus, bien que localisé en milieu urbain, ce ne sont pas tous les magasins présents sur l'île de Montréal qui sont facilement accessible et bien desservis par les transports collectifs et actifs. Malgré tout, le PUM impose un ratio maximal sur l'ensemble de son territoire sans prendre en considération d'autres facteurs primordiaux comme la vocation principale du milieu, l'accessibilité en transport collectif, la localisation, etc. Effectuer cet exercice permettrait d'obtenir un portrait plus juste des différents quartiers urbains présents sur l'île et d'établir des ratios de stationnement plus adaptés aux caractéristiques de certains milieux et aux activités qui les occupent. À titre d'information, LCL applique un ratio de stationnement de 4 cases pour 1000 pieds carrés de superficie de plancher. Ce ratio a été établi en fonction des besoins de sa clientèle afin d'offrir un nombre de cases suffisant, sans avoir un surplus de cases de stationnement. D'ailleurs, à certaines périodes de l'année, les stationnements se retrouvent utilisés au maximum de leur capacité.

RECOMMANDATIONS

En somme, LCL recommande les ajustements suivants au PUM afin d'assurer la pérennité de l'ensemble de ses magasins existants et à venir :

- Reconnaître les acquis des magasins existants et leur permettre dans le cas de travaux de rénovation, d'entretien nécessaires à l'amélioration des activités commerciales de maintenir leur nombre de cases de stationnement existant. Que la notion de droit acquis ne vienne pas restreindre le développement des commerces en activité.
- Proposer une nouvelle modulation des ratios maximums de stationnements intégrant les paramètres suivants : type d'activité exercée, caractéristiques urbaines du milieu d'insertion, desserte en transport collectif, etc.
- Considérer les besoins des commerces de détail qui génèrent des achats en grande quantité et proposer des ratios maximums de stationnement adaptés en conséquence (plus grande flexibilité).

L'intégration de ces recommandations dans la révision du PUM présenterait des ratios de stationnements plus adaptés à la réalité et aux besoins de la compagnie, tout en offrant une plus grande marge de manœuvre à ses magasins existants et futurs de s'aligner avec la vision dont s'est dotée le PUM.

LCL remercie l'Office de consultation publique de Montréal du soin porté à la présente opinion et offre sa pleine collaboration à la Ville de Montréal durant la suite du processus.

Les Compagnies

Loblaw
Limitée

Les Compagnies Loblaw Limitée

400, avenue Sainte-Croix
Montréal (Québec) H4N 3L4