

Mémoire présenté à la Ville de Saint-Hyacinthe
Consultation du projet de plan d'urbanisme

Le 15 septembre 2010

Présenté par Les Centres d'Achats Beauward Ltée

M. Boivin

Le service de l'Urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe est à compléter un important exercice de révision de son plan d'urbanisme, de ses règlements ainsi que des plans de zonage en découlant, et ce, pour l'ensemble de son territoire. Ce nouveau document de planification propose une vision de la Ville pour les prochaines années. Avant d'être officiellement adopté, le projet de plan d'urbanisme est soumis à une consultation publique. Nous tenons à remercier les dirigeants municipaux de permettre à la population et aux citoyens corporatifs de formuler leurs commentaires quant au contenu de ce nouvel outil de planification.

Les Centres d'Achats Beauward Ltée est une entreprise québécoise qui œuvre dans le domaine de l'immobilier depuis plus de 45 ans maintenant. L'entreprise possède plusieurs centres commerciaux, édifices à bureaux, promenades commerciales extérieures, des méga-centres (power centers) et des terrains un peu partout à travers le Québec. Notre implication à Saint-Hyacinthe remonte à 1971 avec l'ouverture des Galeries St-Hyacinthe.

Ainsi, au cours des quarante dernières années, nous avons injecté plus de 100 millions de dollars dans l'économie de la région. Nous sommes un acteur important du développement commercial du secteur nord de la Ville ayant créé un quadrilatère commercial et d'affaires d'une superficie de 1,1 million de pieds carrés.

L'entreprise a toujours maintenu de bonnes relations avec la Ville de Saint-Hyacinthe et son implication dans le milieu est connue. Mentionnons notamment que :

- Les inscriptions des activités de sports et de loisir se font aux Galeries St-Hyacinthe;
- La Journée de bienvenue aux nouveaux résidents se tient aux Galeries St-Hyacinthe;
- Lors de la crise du verglas, pendant près de 3 semaines, les Galeries St-Hyacinthe sont devenues un centre névralgique de divertissement et de ravitaillement;
- L'entreprise effectue des dons à plusieurs organismes communautaires et culturels locaux tels la Maison de la Famille et le Centre des Arts Juliette Lassonde.

Nous croyons fermement dans le potentiel de développement de la Ville. C'est pour cette raison que nous avons entrepris de vastes travaux il y a quelques mois déjà qui transformeront complètement les Galeries St-Hyacinthe. Ces travaux permettront de densifier ce secteur afin de constituer un véritable pôle multifonctionnel qui offrira une combinaison diversifiée de commerces et une offre substantielle en espaces à bureaux. Le tout se présentera sous la forme d'un complexe hybride avec son mail couvert et ses espaces de type méga-centre. C'est en créant de tels projets que nous réussirons à positionner la Ville de Saint-Hyacinthe dans la région et à l'intérieur des principales villes de la Montérégie.

La première phase de ce projet consiste en l'ajout d'un stationnement intérieur de 150 000 pieds carrés (300 cases de stationnement). Nous avons opté pour un stationnement intérieur afin de favoriser la densification du site et de respecter les principes de développement durable. Le projet comprend également une tour à bureaux de 4 étages totalisant 90 000 pieds carrés et une superficie supplémentaire de commerces de l'ordre de 150 000 pieds carrés. Cette première phase sera terminée au mois de novembre prochain. Une deuxième phase devrait débuter en 2012.

L'investissement total pour l'ensemble du projet est évalué à 50 millions de dollars.

Il est donc clair qu'à terme, nos installations constitueront le principal pôle multifonctionnel de la Ville. À ce titre, le pôle des Galeries St-Hyacinthe deviendra l'un des principaux contribuables de la Ville.

Mentionnons également que ces travaux ont été réalisés complètement en zone blanche à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville. Pour ce faire, des bâtiments existants ont dû être démolis afin de densifier le site. Une telle approche permet de redynamiser le cadre bâti de la Ville sans pour autant mettre de la pression sur les zones périphériques et la zone agricole.

Nous sommes fiers de ce projet et nous croyons que la population locale et des environs pourra être mieux desservie dans ces nouvelles installations.

Le plan d'urbanisme

Nous sommes heureux de constater que l'une des orientations contenues dans le nouveau plan d'urbanisme vise la consolidation du pôle central de la Ville. Le territoire visé dans le document comprend le centre-ville, le secteur commercial nord et le boulevard Laframboise qui relie ces deux secteurs.

À notre avis, une telle orientation est primordiale. Une ville dynamique doit avoir inévitablement un centre fort. Il s'agit d'une condition essentielle pour que la Ville de Saint-Hyacinthe puisse jouer son rôle de capitale régionale et soit en mesure de se positionner à l'intérieur du réseau des pôles urbains d'importance à travers le Québec.

Cette consolidation est importante pour toutes les villes, mais c'est possiblement encore plus important pour un pôle urbain de la taille de la Ville de Saint-Hyacinthe. Collectivement, nous serons plus forts, plus compétitifs avec un centre dynamique plutôt qu'avec deux ou trois pôles de moindre importance.

Nous sommes donc tout à fait favorables à l'orientation de consolidation énoncée dans le nouveau plan d'urbanisme. Cependant, nous constatons un problème de cohérence entre cette orientation et les différentes affectations du sol et les usages pouvant être permis dans certaines zones limitrophes au pôle central.

En effet, en vertu de l'affectation « commerce régional », les commerces et bureaux structurants pourraient être autorisés à l'extérieur du noyau urbain central identifié au plan d'urbanisme. Or, celui-ci y est désigné comme étant le centre attractif, convivial et à fort rayonnement dans lequel il faut renforcer la structure commerciale et de services et renforcer son rôle de chef-lieu, notamment en y assurant l'implantation prioritaire de tout équipement à caractère régional et de tout espace à bureaux.

Nous sommes d'avis que le tableau de la page 141 du plan d'urbanisme qui présente la synthèse de la compatibilité des usages des aires d'affectation du sol présenté au plan d'urbanisme devrait être modifié pour permettre l'atteinte des objectifs municipaux en regard de la consolidation du noyau urbain central.

Le plan d'urbanisme : un outil qui devrait guider et orienter les décisions municipales

Le plan d'urbanisme et la réglementation qui l'accompagne constituent des outils de planification importants pour les municipalités québécoises. Beaucoup d'efforts sont consentis à l'élaboration de ces documents. Dans ce contexte, il serait judicieux que ces documents orientent et guident les élus municipaux dans leurs décisions par rapport au développement futur de la Ville.

À ce propos, le dossier de la relocalisation de l'Agence canadienne d'inspection des aliments est à notre avis un exemple qui pose un problème de cohérence entre les outils de planification et les décisions municipales.

L'Agence canadienne d'inspection des aliments du gouvernement fédéral est localisée à Saint-Hyacinthe depuis plusieurs années. Elle est d'ailleurs localisée en partie dans nos locaux. Pour des raisons pratiques, l'Agence désire regrouper en un seul endroit ses différentes activités. Pour ce faire, elle doit donc déménager dans un local de l'ordre de 30 000 pieds carrés.

Trois propositions ont été déposées suite à l'appel d'offres qui a été lancé. Compte tenu de l'ampleur des superficies nécessaires, les trois propositions concernent de nouveaux bâtiments. Évidemment, notre proposition visait à accueillir l'Agence dans notre nouvelle tour localisée sur le site des Galeries St-Hyacinthe. Les autres promoteurs proposaient l'implantation dans le secteur M ou encore dans la Cité de la biotechnologie.

Précisons que la seule proposition qui respectait le zonage, donc le contenu des outils de planification de la Ville était la nôtre. Soulignons qu'un des soumissionnaires aurait pu élaborer une proposition sur ses terrains qui sont dans le pôle central. Mais celui-ci a décidé d'opter pour faire une proposition sur un terrain en périphérie du pôle.

Nous constatons que les autres soumissionnaires font des représentations pour éventuellement faire modifier le zonage et ainsi rendre conforme l'implantation éventuelle de l'Agence dans les deux secteurs à l'extérieur du pôle central.

Ces éventuelles modifications au zonage seraient à l'encontre de l'esprit de consolidation identifié dans les orientations du nouveau plan d'urbanisme. En fait, à notre avis, permettre l'implantation de l'Agence canadienne d'inspection des aliments ou tout autre bureau de cette envergure, ailleurs que dans le pôle central, pourrait être néfaste au bon développement de la Ville. Une telle décision serait :

- injustifiée au niveau du développement urbain;
- Inéquitable pour les contribuables;
- Et inéquitable pour les acteurs du secteur privé qui prennent des décisions d'affaires en fonction des règles connues.

Au niveau du développement urbain :

L'Agence canadienne d'inspection des aliments a besoin d'une superficie de 30 000 pieds carrés. Il s'agit certainement de la superficie d'un seul tenant la plus importante à se manifester sur le territoire de Saint-Hyacinthe depuis plusieurs années. Or, malgré le fait que les responsables municipaux reconnaissent la nécessité de densifier et de consolider le pôle central de la Ville, certains semblent laisser la porte ouverte à ce que ces espaces se localisent à l'extérieur du territoire désigné au plan d'urbanisme. À notre avis, cette hésitation n'est pas souhaitable. Si on

veut être cohérent et vraiment densifier et consolider le centre de l'agglomération, c'est avec ce type de projet d'envergure qu'il faut le faire.

Il faut également mentionner que l'orientation de consolidation s'inscrit tout à fait dans les principes de développement durable. Ce type de développement encourage le redéveloppement des espaces, l'insertion de nouveaux bâtiments dans le cadre bâti actuel et les stratégies de densification. Il est donc clair qu'en permettant l'implantation d'un espace à bureaux d'au moins 30 000 pieds carrés dans un parc industriel ou dans un développement en périphérie du pôle central urbanisé, nous favorisons, comme collectivité, l'étalement des fonctions urbaines et nous augmentons la pression de développement en périphérie.

La Ville de Saint-Hyacinthe est la capitale agroalimentaire du Québec. À notre avis, il est important de montrer l'exemple et de tout faire en notre possible afin de protéger les terres agricoles environnantes. La meilleure façon pour ce faire est de concentrer les fonctions urbaines au cœur de notre agglomération et éviter de localiser des projets d'envergure à la limite du périmètre urbain.

La mixité des fonctions urbaines qui est également une orientation privilégiée par le développement durable a des avantages évidents. Implanter l'Agence canadienne d'inspection des aliments dans un secteur du pôle urbain comme dans notre nouvelle tour à bureaux aux Galeries St-Hyacinthe permettra aux travailleurs de se déplacer à pied le midi pour faire leurs emplettes ou pour aller dîner. Localiser ce type d'entreprise en périphérie entraînera, entre autres, plus de déplacements en automobile et plus d'émissions de gaz à effets de serre.

Ainsi, la mixité des fonctions en plus d'être avantageuse pour l'environnement est essentielle pour le dynamisme de notre structure commerciale.

Certains prétendent que la consolidation du développement à l'intérieur du pôle central a des limites avec la diminution des terrains vacants disponibles. À notre avis, cette façon de penser est désuète. Celle-ci favorise inévitablement l'étalement urbain et crée parallèlement une pression induite sur les terrains en périphérie de la zone urbaine.

Les principes de développement durable favorisent le redéveloppement du cadre bâti. C'est ce que nous avons privilégié dans le cadre de notre projet aux Galeries St-Hyacinthe avec la démolition du Rona, du buffet chinois et la construction du nouveau complexe multifonctionnel. Il serait souhaitable que cette pratique s'étende à d'autres secteurs du pôle central avant de mettre de la pression sur les secteurs périphériques. Cette façon d'aborder la mise en valeur des communautés ouvre donc de nombreuses opportunités de développement.

L'iniquité pour les contribuables :

L'étalement urbain a un coût pour les contribuables. Planter des espaces à bureaux de 30 000 pieds carrés dans un parc industriel ou dans des secteurs en périphérie nécessitera inévitablement le prolongement des infrastructures et de certains services municipaux. Ce n'est pas le cas pour le pôle urbain central. Or, il est clair que ces prolongements engendreront un coût pour les citoyens. Ce n'est pas nécessairement le cas lorsqu'on consolide ou densifie le pôle central.

La mise en place de la Cité de la biotechnologie constitue, à notre avis, un avantage concurrentiel pour la Ville de Saint-Hyacinthe. Nous sommes favorables à la présence d'un tel équipement. Nous sommes également d'accord avec le fait que la Cité de la biotechnologie puisse offrir des avantages fiscaux aux éventuels occupants comme des crédits de taxes foncières ou d'autres conditions avantageuses. Les biotechnologies sont un domaine extrêmement compétitif et la présence de ce type d'entreprise peut être bénéfique pour l'ensemble de la communauté.

Cependant, il nous apparaît peu propice que la Cité de la biotechnologie profite des avantages qu'elle a obtenus lors de sa création pour attirer sur son territoire des entreprises dont la mission est en marge de celle poursuivie par les entreprises de la Cité (recherche et développement, fabrication, etc.) comme c'est le cas avec l'Agence canadienne d'inspection des aliments. De plus, cette Agence est déjà à Saint-Hyacinthe et veut demeurer à Saint-Hyacinthe.

Iniquité pour les acteurs du secteur privé :

Modifier le zonage pour permettre l'implantation de bureaux comme l'Agence canadienne d'inspection des aliments dans des secteurs comme la Cité de la biotechnologie ou le secteur M constituerait une iniquité pour des promoteurs qui prennent des décisions d'affaires en fonction de la réglementation connue.

Avant d'aller de l'avant avec la construction d'une tour de 90 000 pieds carrés de bureaux, nous avons fait nos devoirs. Nous avons analysé le dynamisme du marché et les concurrents potentiels selon la réglementation en vigueur. Puis, nous avons pris un risque de marché calculé. Nous sommes à quelques mois de l'inauguration de notre tour à bureaux de la phase I et on apprend qu'il y a une possibilité que les règles du jeu soient modifiées.

Une telle façon de faire est à notre avis inéquitable pour nous, mais aussi pour tous les autres acteurs immobiliers qui œuvrent en tenant compte de la réglementation connue.

Il faut savoir en fait que ce genre de manœuvre crée de l'incertitude dans le milieu et il devient difficile de planifier des projets d'envergure. On peut même se demander si dans un tel contexte, il est encore judicieux d'entreprendre la phase 2 de notre projet aux Galeries St-Hyacinthe.

Une étude réalisée par le Groupe Altus en septembre 2010 (disponible sur demande) indiquait que le taux d'inoccupation des espaces à bureaux sur le territoire de la MRC des Maskoutains était de 15,6 % en considérant la nouvelle tour de 90 000 pieds carrés. Or, selon ces experts, un taux d'inoccupation « normal » serait de l'ordre de 10 %. Ainsi, si la Ville modifie le zonage pour permettre à un locataire majeur de s'établir ailleurs que dans le pôle central, le taux d'inoccupation pourrait grimper de façon significative.

Les conséquences d'une telle suroffre sont évidentes : les propriétaires d'espaces à bureaux connaîtront des années difficiles dans l'ensemble de la Ville.

En conclusion...

Nous manifestons donc notre appui à la Ville pour sa volonté manifeste de consolider et de densifier le pôle urbain central. Nous demandons toutefois une meilleure cohérence entre cette orientation et sa transposition dans les affectations du sol et les usages permis. La consolidation du pôle central sera impossible si l'on permet les mêmes usages structurants dans le pôle central et en périphérie.

Permettre l'implantation d'activités structurantes ailleurs que dans le pôle central équivaut à mettre une pression de développement indu sur les terres à la limite du périmètre d'urbanisation. La capitale agroalimentaire du Québec ne peut se permettre ce type d'approche d'une autre époque qui va à l'encontre des principes de développement durable.

Il faut absolument sortir du vieux schéma de pensée qui associe essentiellement le développement à la mise en valeur des terrains vacants. Les principes de développement durable favorisent le redéveloppement du cadre bâti. C'est l'approche que nous avons privilégiée dans le cadre de notre projet aux Galeries St-Hyacinthe avec la démolition de bâtiments existants et la construction du nouveau complexe multifonctionnel. Faire du neuf avec du vieux. Nous pensons sincèrement qu'il serait judicieux que cette pratique s'étende à d'autres secteurs du pôle central avant de mettre de la pression sur les secteurs périphériques. De plus, cette façon d'aborder la mise en valeur multiplie les opportunités de développement.

Donc, consolidation, densification et redéveloppement devraient être les concepts qui guident et orientent les décisions des responsables municipaux pour les prochaines années. Il faut toutefois être cohérent. On ne peut mettre de l'avant ces grands concepts dans un document comme le plan d'urbanisme et les remettre en question aussitôt qu'un projet arrive sur la table comme ce fût le cas avec l'Agence canadienne d'inspection des aliments.

Modifier les règles engendre de l'incertitude chez les acteurs privés. Dans un tel contexte, il devient difficile de planifier des projets d'envergure. Or, un projet comme le redéveloppement des Galeries St-Hyacinthe est bénéfique pour toute la communauté.

Nous vous remercions de nous avoir donné l'opportunité d'intervenir dans ce débat important pour l'avenir de la Ville et nous espérons être en mesure de contribuer au développement de la communauté pour plusieurs années encore.