

Mémoire concernant le projet de l'échangeur Turcot

Présenté par Home Depot Canada dans le cadre des audiences publiques
tenues par le Bureau d'audience publique sur l'environnement (BAPE)

17 juin 2009



HOME DEPOT CANADA

Table des matières

1.	Home Depot Canada : Présentation de l'entreprise	1
2.	Introduction.....	1
3.	Impacts sur le milieu et enjeux découlant de la proposition du MTQ	4
4.	Impact du projet du MTQ sur la rentabilité du site	14
5.	Composantes du projet à modifier.....	14
6.	Conclusion	15

1. Home Depot Canada : Présentation de l'entreprise

Fondée en 1978 à Atlanta, l'entreprise HOME DEPOT INC. est actuellement le plus grand détaillant de matériaux et de produits de construction et de rénovation domiciliaire au monde. Elle possède plus de 2238 magasins à l'échelle internationale (États-Unis, Canada, Chine et Mexique), dont 21 au Québec.

L'entreprise emploie plus de 300 000 employés, dont plus de 27 000 au Canada, qui sont considérés ni plus ni moins dans une culture d'entreprise avant-gardiste comme des « associés » à part entière.

L'entreprise est déterminée à établir une présence solide dans le marché québécois. Les investissements prévus ne peuvent que contribuer à la croissance de l'économie locale tout en répondant aux besoins croissants de la clientèle.

HOME DEPOT offre à sa clientèle des produits nouveaux et innovateurs à des prix modiques. Les « associés » de l'entreprise, par leur formation et leur expertise, assurent à la clientèle un service d'une qualité inégalée dans le secteur des entrepôts de détail.

Actuellement, HOME DEPOT CANADA achète déjà 65 % de ses produits de fournisseurs canadiens. L'ouverture de nouveaux magasins au Québec viendra augmenter cette part et, par conséquent, constituera un débouché intéressant pour les produits québécois.

2. Introduction

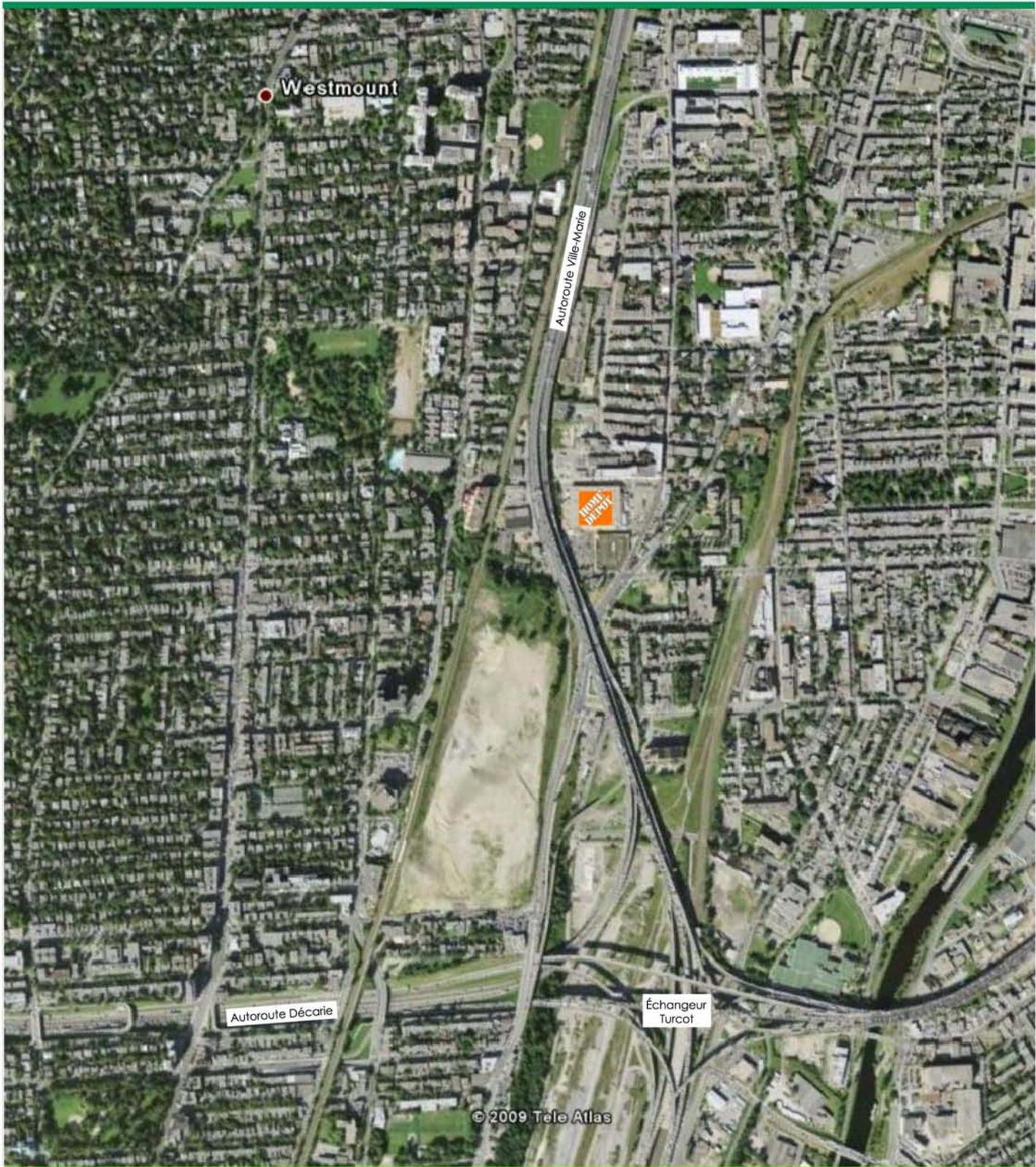
Home Depot Canada est directement concerné par le projet de réaménagement de l'échangeur Turcot puisque l'entreprise possède un établissement commercial situé au 4625, rue Saint-Antoine Ouest à l'intersection de la rue de Courcelle, à Montréal (voir Carte I : Localisation Home Depot).

Selon les informations obtenues à partir du site Internet du Bureau d'audience publique sur l'environnement (BAPE) ainsi que par le biais des soirées d'information et de consultation publique tenues les 20 et 21 avril ainsi que la semaine du 11 mai, nous constatons qu'une partie de la propriété, qui est localisée

dans le secteur de l'autoroute 720, sera expropriée par le ministère des Transports du Québec afin de réaliser les travaux de reconstruction de l'échangeur Turcot.

Les travaux projetés dans ce secteur prévoient le réaménagement d'une bretelle d'accès à l'autoroute 720 en direction est ainsi qu'un abaissement de l'autoroute entre le chemin Glen et la rue Greene comparativement aux voies de circulation existantes. Ces travaux entraîneront un empiètement marqué de la structure de l'autoroute à l'intérieur des limites de l'aire de stationnement située en cour avant de la propriété de Home Depot ainsi que dans l'aire de manœuvre des camions de livraison, compromettant l'accès aux quais. Pour sa part, le Centre de location d'outils sera scinder et devra être relocalisé (voir Plan I : Contexte).

Notre intérêt pour ce projet découle directement des impacts potentiels que celui-ci aura sur nos installations de la rue Saint-Antoine Ouest. Le chapitre suivant énumère une série d'enjeux que Home Depot Canada a identifié à l'égard du projet de l'échangeur Turcot tel que présenté par le ministère des Transports du Québec.



RUE SAINT-ANTOINE OUEST, MONTRÉAL

Carte I : Localisation Home Depot



Chargé(e) de projet : Sylvain Gariépy
Dessin : Corinne Biolay
Date : 3 juin 2009



Source : Photo Google Earth

3. Impacts sur le milieu et enjeux découlant de la proposition du MTQ

L'analyse du projet de l'échangeur Turcot génèrera une série d'impacts sur le site de Home Depot ainsi que sur le milieu urbain environnant dont les suivants :
(Voir les plans I, II, III et IV et les planches photos à la fin de ce chapitre)

▪ Intégrité architecturale du bâtiment principal

La structure projetée de l'autoroute empiètera sur une partie du bâtiment principal qui abrite le Centre de location d'outils. Dans le contexte actuel, il sera impossible de le réaménager ailleurs dans le bâtiment sans que cela se fasse au détriment de l'aire de vente et réduise la diversité et le nombre des produits offerts à la clientèle.

La seule solution qui s'offre à Home Depot consisterait à agrandir le bâtiment dans la portion de l'aire de stationnement située à l'intersection des rues Saint-Antoine Ouest et Lenoir. Cependant, il y existe présentement une servitude de non-construction en faveur de la propriété localisée directement à l'est de la rue Lenoir, empêchant la réalisation d'un tel projet de construction. De plus, cette solution impliquerait nécessairement la révision de l'aménagement intérieur de l'établissement qui s'avèrerait extrêmement complexe et dispendieuse. À ce titre, les pertes financières ne seraient pas uniquement liées au réaménagement intérieur, mais aussi à la fermeture temporaire de ce site.

La présence de la structure projetée de l'autoroute à l'extrémité de la rue Lenoir empêchera les camions de livraison d'effectuer leurs manœuvres pour accéder aux quais de l'aire de déchargement. Le transfert des quais serait donc inévitable et nécessiterait la reconfiguration d'une partie du bâtiment afin d'y réaménager un espace accessible et fonctionnel pour les camions de livraison. Les modifications apportées à la structure de cet établissement seraient considérables et nécessiteraient des investissements importants. De plus, elles forceraient la révision de l'aménagement de l'aire de vente, compromettant sérieusement le concept de vente Home Depot en plus de réduire, encore une fois, la superficie de plancher allouée à la vente des produits de Home Depot.

Concrètement, la proposition du MTQ retrancherait un minimum de 297,3 m² (3 200 p²) à la superficie existante du bâtiment. De plus, afin de rendre celui-ci fonctionnel et d'en assurer une intégration harmonieuse à son environnement

(recul suffisant de la structure autoroutière, transfert des quais de livraison et création d'une aire de manœuvre pour les camions qui doivent y accéder), nous estimons que cette superficie pourrait se traduire par une perte réelle d'environ 645 m² (6 943 p²) de superficie de plancher. Cette perte réduirait la diversité des produits offerts en plus de limiter la capacité d'entreposage à l'intérieur du bâtiment.

▪ Accessibilité au site

Selon les informations obtenues par le MTQ, Home Depot Canada appréhende la fermeture potentielle de l'accès au site à partir de la rue de Courcelle. Une telle situation réduirait significativement l'accessibilité au site en plus de concentrer la majorité des mouvements véhiculaires à l'accès de la rue Saint-Antoine Ouest. Cette rue est à sens unique et canalise la circulation véhiculaire provenant du centre-ville de Montréal en direction ouest. Conséquemment, si l'accès de la rue de Courcelle devait être fermé, la clientèle qui l'emprunte habituellement devrait faire un détour par la rue Saint-Jacques en direction est pour ensuite revenir vers l'ouest par l'intermédiaire de la rue Saint-Antoine. L'achalandage véhiculaire ainsi généré augmentera les risques de congestion, portant atteinte à la sécurité des usagers de la route en plus de nuire considérablement à la qualité de vie des résidents du quartier.

Cette modification du trajet, et les inconvénients qui en résulteront inciteront plusieurs clients à fréquenter un autre centre de rénovation, menaçant ainsi la rentabilité des installations de la rue Saint-Antoine Ouest.

En ce qui concerne la circulation à l'intérieur du site, celle-ci deviendrait rapidement problématique et conflictuelle puisqu'elle convergerait vers un même point d'accès, soit l'accès principal de la rue Saint-Antoine Ouest, en plus de surcharger l'accès secondaire de la rue Lenoir.

En somme, si ce scénario devait se réaliser, l'accessibilité au site et la facilité d'y circuler seraient grandement compromises. Une telle situation ne respecterait pas les conditions de succès d'un établissement commercial comme celui de la rue Saint-Antoine Ouest. Conséquemment, il est envisageable d'anticiper une diminution de la fréquentation de la clientèle et, incidemment, des ventes et de la rentabilité de l'établissement.

▪ Capacité d'accueil de l'aire de stationnement

L'expropriation partielle touchera une partie importante de l'aire de stationnement située dans la cour avant du site, soit la portion située entre le bâtiment principal et la rue de Courcelle. Le réaménagement de l'autoroute 720 retrancherait aisément 65 cases des 120 cases de stationnement existantes à cet endroit. Ce calcul n'inclut pas le déplacement du bâtiment accessoire dans lequel l'on retrouve les systèmes de décontamination du sol qui retrancherait 10 cases supplémentaires, portant ainsi la perte à 75 cases de stationnement.

Cette diminution du nombre de cases ne pourra pas être compensée ailleurs sur le site étant donné l'exigüité des lieux.

Il est important de mentionner que les clients qui fréquentent ce type d'établissement commercial préfèrent stationner dans la section de l'aire de stationnement située à proximité de l'accès principal au bâtiment, au rez-de-chaussée et, surtout, à l'extérieur de la section étagée. En effet, le transport de marchandises et de matériaux de construction y est moins aisé avec la présence de multiples colonnes qui supportent le deuxième étage. Cette préférence s'explique aussi par la localisation de l'aire de livraison des matériaux de construction destinée à la clientèle (Plan II et Planche photos I).

Les cases de stationnement retranchées représentent plus de 20 % des cases aménagées au niveau du sol, plus de 30% des cases situées au sol face au bâtiment principal et 63% de la portion de l'aire de stationnement située vis-à-vis l'accès principal du bâtiment et le Centre de location d'outils. Celles-ci sont les plus achalandées et leur retrait se traduirait fort possiblement par une diminution de la clientèle étant donné qu'il obligerait les entrepreneurs et les particuliers qui fréquentent le Home Depot de la rue Saint-Antoine Ouest à transporter leurs achats sur une plus grande distance entre le bâtiment et leur véhicule. Une telle situation ne pourrait qu'être néfaste sur la fréquentation de cet établissement commercial.

En somme, les cases de stationnement retranchées par le projet du MTQ sont les plus utilisées par la clientèle de Home Depot, soit celles situées au rez-de-chaussée, face à l'accès principal du bâtiment ainsi qu'à l'aire de livraison et à l'extérieur de la structure du stationnement étagé.



RUE SAINT-ANTOINE OUEST, MONTRÉAL

Plan I : Contexte

Statistiques actuelles	
Superficie du terrain	350 452 pi² (32 558 m²)
Superficie du bâtiment	116 680 pi² (10 840 m²)
Cases de stationnement	510



Chargé(e) de projet : Sylvain Gariépy
 Dessin : Corinne Biolay
 Date : 3 juin 2009





RUE SAINT-ANTOINE OUEST, MONTRÉAL

Plan II : Contexte photos



Statistiques actuelles	
Superficie du terrain	350 452 pi ² (32 558 m ²)
Superficie du bâtiment	116 680 pi ² (10 840 m ²)
Cases de stationnement	510



Chargé(e) de projet : Sylvain Gariépy
 Dessin : Corinne Biolay
 Date : 3 juin 2009





Photo 1 : Accès rue de Courcelle et autoroute Ville-Marie direction Est



Photo 2 : Accès rue de Courcelle



Photo 3 : Accès rue de Courcelle



Photo 4 : Intersection rue Saint-Antoine Ouest et rue Saint-Jacques



Photo 5 : Rue de Courcelle direction nord



Photo 6 : Aire de chargement





Photo 7 : Centre de location outils



Photo 8 : Accès rue Saint-Antoine Ouest



Photo 9 : Accès rue Saint-Antoine Ouest



Photo 10 : Accès rue Lenoir direction nord



Photo 11 : Accès rue Lenoir



Photo 12 : Extrémité rue Lenoir



RUE SAINT-ANTOINE OUEST, MONTRÉAL

Planche photos I



Chargé(e) de projet : Sylvain Gariépy
 Dessin : Corinne Biolay
 Date : 3 juin 2009





Photo 13 : Quais de chargement



Photo 14 : Quais de chargement vus de l'extrémité nord de la rue Lenoir



Photo 15 : Rue Lenoir direction sud



Photo 16 : Rue Saint-Antoine Ouest



RUE SAINT-ANTOINE OUEST, MONTRÉAL

Planche photos I



Chargé(e) de projet : Sylvain Gariépy
Dessin : Corinne Biolay
Date : 3 juin 2009



Source : Photo Google Earth



RUE SAINT-ANTOINE OUEST, MONTRÉAL

Plan III : Emprise projet MTQ



Statistiques actuelles	
Superficie du terrain	350 452 pi² (32 558 m²)
Superficie du bâtiment	116 680 pi² (10 840 m²)
Cases de stationnement	510



Chargé(e) de projet : Sylvain Gariépy
 Dessin : Corinne Biolay
 Date : 3 juin 2009





RUE SAINT-ANTOINE OUEST, MONTRÉAL

Plan IV : Impact projet MTQ

Statistiques actuelles	
Superficie du terrain	350 452 pi ² (32 558 m ²)
Superficie du bâtiment	116 680 pi ² (10 840 m ²)
Cases de stationnement	510
Superficie perdue	3 200 pi ² (297,3 m ²)
Réaménagement de l'aire de stationnement	112 cases



Chargé(e) de projet : Sylvain Gariépy
 Dessin : Corinne Biolay
 Date : 3 juin 2009



4. Impact du projet du MTQ sur la rentabilité du site

Les impacts anticipés du projet de l'échangeur Turcot sur la configuration du bâtiment et de l'aire de stationnement entacheront nécessairement la rentabilité de son établissement commercial de la rue Saint-Antoine Ouest.

Home Depot Canada tient à rappeler les facteurs liés à la rentabilité d'un site qui sont les suivants :

- L'amortissement des investissements initiaux liés à la construction du bâtiment principal et à l'aménagement du site en fonction d'une aire de marché captive (clientèle visée dans les zones primaires et secondaires) ;
- Un bâtiment dont la superficie permet d'offrir des produits et des services en quantité et en variété suffisantes afin de répondre aux besoins croissants d'une clientèle exigeante ;
- Une accessibilité aisée au site combinée à une offre satisfaisante de stationnement ;
- Un bâtiment dont la conception et la configuration permettent la manutention efficiente et efficace des produits à partir du quai de livraison jusqu'aux aires de vente.

Le projet du MTQ va à l'encontre de ces facteurs et réduira substantiellement la superficie de l'aire de vente en plus de compromettre l'accessibilité au site et la fluidité des mouvements véhiculaires dans l'aire de stationnement. En ce qui a trait à la manutention efficiente et efficace des produits, il deviendra nécessaire de déménager les quais de livraison. Il sera donc impossible pour Home Depot de poursuivre l'amortissement de ses investissements initiaux dans de telles conditions.

5. Composantes du projet à modifier

Afin d'éviter l'expropriation partielle du site de la rue Saint-Antoine Ouest, Home Depot Canada suggère au ministère des Transports du Québec les deux solutions suivantes :

- 1) Déplacer l'emprise projetée de l'autoroute vers le nord ;

Ou :

- 2) Reconstruire l'autoroute en porte-à-faux au-dessus du site de Home Depot.

L'application de l'une ou l'autre de ces solutions assurerait l'intégrité architecturale du bâtiment et éliminerait l'empiètement de la structure de l'autoroute dans l'aire de stationnement.

6. Conclusion

Home Depot Canada a investi plusieurs millions de dollars pour réaliser le projet de développement du site de la rue Saint-Antoine Ouest en l'an 2001. Cet investissement significatif, dont la période d'amortissement n'est pas terminée, a permis d'entreprendre la décontamination de l'ancien site d'un centre d'entretien des autobus de la Société de transport de Montréal (STM), laquelle se terminera dans les prochaines années, et d'y construire un milieu commercial de qualité apprécié de sa clientèle incluant l'aménagement d'une place publique.

Conséquemment, il apparaît que les impacts du projet actuel du MTQ sur le site de Home Depot sont tellement importants qu'il en compromettrait la viabilité et la pérennité. Une telle situation pourrait provoquer la fermeture définitive de cet établissement commercial qui se traduirait par des pertes d'emplois et une diminution d'importants revenus de taxation pour la Ville de Montréal.

En ce qui concerne le transfert potentiel de cet établissement ailleurs sur le territoire montréalais, cette option a déjà été étudiée par Home Depot Canada. Le site de la rue Saint-Antoine Ouest est le seul qui permet d'assurer une présence efficace à l'intérieur de l'aire de marché visée.

Au-delà des préoccupations propres à Home Depot, nous questionnons aussi les impacts liés aux expropriations totales ou partielles des autres établissements commerciaux et industriels sur le dynamisme social et économique de la Ville de Montréal et sur les impacts en matière de revenus de taxation. Une diminution des revenus de la Ville aura, inévitablement, des impacts sur les services pouvant être rendus à la population et aux entreprises présentes sur son territoire.

En somme, Home Depot Canada s'oppose au réaménagement de la portion de l'autoroute 720 situé à l'est de l'échangeur Turcot tel que proposé par le MTQ. Nous espérons que d'autres scénarios de réaménagement seront étudiés par le MTQ.

Veillez agréer, Mesdames Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

Mémoire présenté par :

Sylvain Gariépy, Urbaniste
Directeur de projet
fahey + associés

Pour le compte de :

Sylvain Rivet, Directeur principal du
développement immobilier
Home Depot Canada