

Étude sur l'offre et la demande commerciale

VALÉRIE LÉPINE

En avril dernier, un rapport sur l'offre et la demande commerciale du territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut a été remis au conseil des maires. Cette étude servira au comité d'aménagement et d'environnement à des fins de discussions pour ensuite présenter des recommandations.

L'étude sur l'offre et la demande commerciale du territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut a été réalisée par la firme Demarcom. Dans ses 172 pages, elle analyse l'offre commerciale dans chacune des municipalités, la compare aux pôles commerciaux de Saint-Jérôme et de Sainte-Agathe et tente des prédictions quant à la demande future.

Chacune des 10 municipalités fait l'objet d'un examen complexe de différentes composantes et tient compte de plusieurs paramètres. Les données utilisées pour l'analyse ont été recensées en septembre et octobre 2014.

On y retrouve le résultat de calculs concernant le bilan commercial, les fuites récupérables, les variations de villégiateurs, les besoins commerciaux pour l'horizon de 2036 et des cartes de terrains vacants.

Il serait trop long ici d'en faire le portrait détaillé (les documents sont disponibles en ligne sur le site web de la MRC des Pays-d'en-Haut: www.lespaysdenhaut.com). De plus, les tableaux de résultats de l'étude présentent une grande quantité de chiffres qui doivent faire l'objet d'une mise en contexte – ce qui dépasse le cadre de cet article.

Voici donc en bref les conclusions de l'étude portant essentiellement sur l'évaluation qualitative de l'offre commerciale en ce qui concerne les municipalités de Sainte-Anne-des-Lacs et de Piedmont.

Sainte-Anne-des-Lacs

Le rapport note que les commerces de la municipalité sont principalement voués à l'offre de biens courants ou semi-courants (fonction de dépannage). Définie comme « municipalité d'ambiance », Sainte-Anne-des-Lacs devrait, selon le rapport, établir une zone commerciale dominante pour « densifier les usages commerciaux de proximité et améliorer l'offre de produits basiques. » Cependant, on peut aussi lire que l'implantation de l'offre commerciale pourrait trancher avec le souhait de la municipalité de protéger la qualité des paysages.

L'étude démontre qu'il y aurait actuellement une certaine perte de vitalité dans l'ensemble commercial de la municipalité. L'identité commerciale et l'architecture physique des ensembles commerciaux sont « confuses » à cause des interruptions physiques entre les commerces. Ces interruptions physiques diminueraient leur attrait auprès de la clientèle.

Piedmont

Ville à vocation récréotouristique, Piedmont est caractérisée par une zone d'affaires très étalée et très éclectique et par une absence de cœur de ville. L'analyse qualitative du rapport suggère que le redéveloppement de plusieurs sites pourrait permettre un rajeunissement de l'offre d'affaires. Le rapport prescrit aussi le besoin de définir une politique des usages considérés nécessaires à la communauté et de souscrire à des objectifs de développement durable.

Le rapport montre que Piedmont a une vitalité commerciale saine, une identité claire et que la structure physique de son aire commerciale est équilibrée. Par contre, puisque la zone de proximité commerciale est absente, « les résidents doivent se rendre vers d'autres municipalités pour bon nombre de produits et services. »

Le rapport de Demarcom se termine par une présentation détaillée du bilan commercial de chaque municipalité. Ce bilan commercial compile la demande et l'offre (en dollars) ainsi que les fuites commerciales et les besoins pour une série de biens et de services.

Réactions des maires

À la lecture du rapport Demarcom, M^{me} Monique Monette Laroche, mairesse de Sainte-Anne-des-Lacs, s'est dite « surprise de certains commentaires. » À son avis, il est vrai qu'il manque certains commerces dans la municipalité comme une vraie épicerie et une station d'essence, mais certaines lacunes identifiées dans le rapport ne sont pas toujours justes, selon elle. La Ville a par exemple déjà établi un périmètre commercial qui va des rues des Cèdres à Fournel.

M^{me} Laroche considère qu'il faut trouver un équilibre entre le développement de la municipalité et la préservation du territoire. Elle déclare que la Ville compte développer des PIIA (Plans d'implantation et d'intégration architecturale) pour certains secteurs. Elle conclut en disant: « On ne veut surtout pas qu'un commerce s'installe et qu'au fond il ne réponde pas à nos besoins, nous voulons des commerces de proximité, dans le secteur commercial. »

Pour sa part, le maire de Piedmont, Clément Cardin, remarque que la ville a reçu comme toute une bonne cote dans le rapport. Il déclare par ailleurs que le document « aide à rester prudent » quant au développement commercial. Il insiste sur le fait que

Piedmont est et demeurera une ville résidentielle et que la Municipalité continue à axer son développement sur les espaces verts.

Sur le sujet de l'implantation de commerces sur le site des anciennes Cascades d'eau, M. Cardin a bien lu dans le rapport Demarcom que le développement de ce site pourrait avoir un effet concurrentiel impor-

tant sur l'offre locale déjà présente. Il dit que bien qu'il soit adepte de la libre-entreprise et que la Ville ne peut s'opposer à la venue de certaines bannières, les règlements d'urbanisme limitent le type de commerces et de bâtiments qui peuvent s'installer à Piedmont. Par exemple, les commerces qui veulent s'installer sur le site des anciennes Cascades d'eau (ou

ailleurs à Piedmont) ne peuvent avoir plus de 2 000 m² ou 9 m de hauteur.

Cependant, compte tenu de ce que dévoile l'article du *Journal* en page 12 (*Entourloupe réglementaire et lobby auprès des élus*), on peut maintenant s'interroger sur les intentions de Piedmont de maintenir ces règlements.

Immeubles des Lacs

Agence immobilière



885 000\$



Ste-Anne-des-Lacs - BORD DU LAC MAROIS
2 propriétés sur un magnifique terrain bien orienté (couchers de soleil). MLS 19168704



265 000\$

Ste-Anne-des-Lacs - Construction complètement zen dans un environnement bucolique. MLS 15339907



199 000\$

Ste-Anne-des-Lacs - Plain-pied à deux pas de son accès au lac des Seigneurs. Libre à l'acheteur. MLS 19680219



227 000\$

Ste-Anne-des-Lacs - Plain-pied à 10 minutes de St-Sauveur, des pentes de ski et de randonnée. Foyer, verrière, garage. MLS 24372227



118 000\$

Ste-Adèle - Petit refuge très bien décoré avec terrasse privée et accès au lac Rond. MLS 26270571

VITRERIE FIJON LEMIEUX ENR.
2632 - 8138 Québec Inc

Spécialité - Murs de miroir
Verre et miroir décoratifs
Portes et fenêtres
Moustiquaires

Résidentiel et commercial
R.B.Q. 8100-0994-71

450-438-2023
FAX: 450-438-9125
VITRERIEFL.CA

DOUCHE EN VERRE

2489, BOULEVARD DU CURÉ-LABELLE PRÉVOST

Certifiée
PRO DU NORD

Andrée Cousineau
Courtier immobilier agréé
450 224-4483

www.immeublesdeslacs.com
acousineau@immeublesdeslacs.com

