PROJET D'IMPLANTATION
D'UNE STATION MULTI-CARBURANTS/DÉPANNEUR/BISTRO
SUR LE BOULEVARD BROMONT

Dossier argumentaire

12 décembre 2016

2885, rue Orsini
Brossard (Québec) J4Y 2W2
Tél. 514 889 5338

TABLE DES MATIÈRES

Contenu

1. Introduction 1
2. Le projet 2
   2.1 Le site 2
   2.2 Le concept 2
      2.2.1 Qu'est-ce qu'une station multi-carburants? 2
      2.2.2 L'usage dépanneur/bistro 2
      2.2.3 Une implantation atypique 4
      2.2.4 Un concept à l'échelle du village 4
   2.3 Le bâtiment 4
3. Justification du projet 10
   3.1 Le marché de Bromont peut-il soutenir une nouvelle offre de station-service/dépanneur/bistro? 10
   3.2 Bromont a-t-elle besoin d'une nouvelle station-service/dépanneur/bistro ? 11
   3.3 En quoi ce projet est-il une plus-value pour Bromont? 12
   3.4 Le projet est-il bien intégré à son environnement? 14
4. Statistiques du projet 15
5. Conclusion 16

1. Introduction

Immobilier Ski Bromont a retenu les services de la firme Empero afin qu'elle élabore un dossier argumentaire visant à supporter le projet d'implantation d'une station multi-carburants/dépanneur/bistro à l'intersection des boulevards Bromont et Montréal.

Le présent dossier argumentaire regroupe les sections suivantes :

- Le projet
- Justification du projet
- Statistiques du projet
- Conclusion

2. Le projet

2.1 Le site

Le site visé pour l'implantation du projet de la station multi-carburants/dépanneur/bistro est localisé dans le quadrant sud-est de l'intersection formée par les boulevards Bromont et Montréal.

Il s'agit d'un lot de forme triangulaire (2 591 273) d'une superficie totale de 4 758,6 m2 dont la limite sud-est bordée par l'emprise d'une voie ferrée (*plan 1*).

2.2 Le concept

2.2.1 Qu'est-ce qu'une station multi-carburants?

L'implantation de stations multi-carburants est l'une des mesures que le gouvernement du Québec a annoncé le 3 octobre dernier dans le cadre du dévoilement de sa nouvelle stratégie énergétique.

Ces stations visent à permettre aux automobilistes de faire le plein d'essence, d'électricité et potentiellement d'autres carburants tels que le gaz naturel, le gaz propane et l'hydrogène.

Il est indéniable que le nombre de voitures électriques augmente et que le besoin pour le déploiement d'un réseau de bornes de recherche s'accélérera. Par contre, la demande pour l'usage d'autres énergies vertes est encore timide et s'adresse principalement aux véhicules commerciaux (autos et camions).

Pour cette raison, le présent projet ne regroupera à court terme que des pompes à essence (3 unités) et des bornes de recharge pour véhicules électriques (4 unités). Toutefois, le nombre de bornes de recharge pourrait être augmenté suivant l'évolution de la demande.

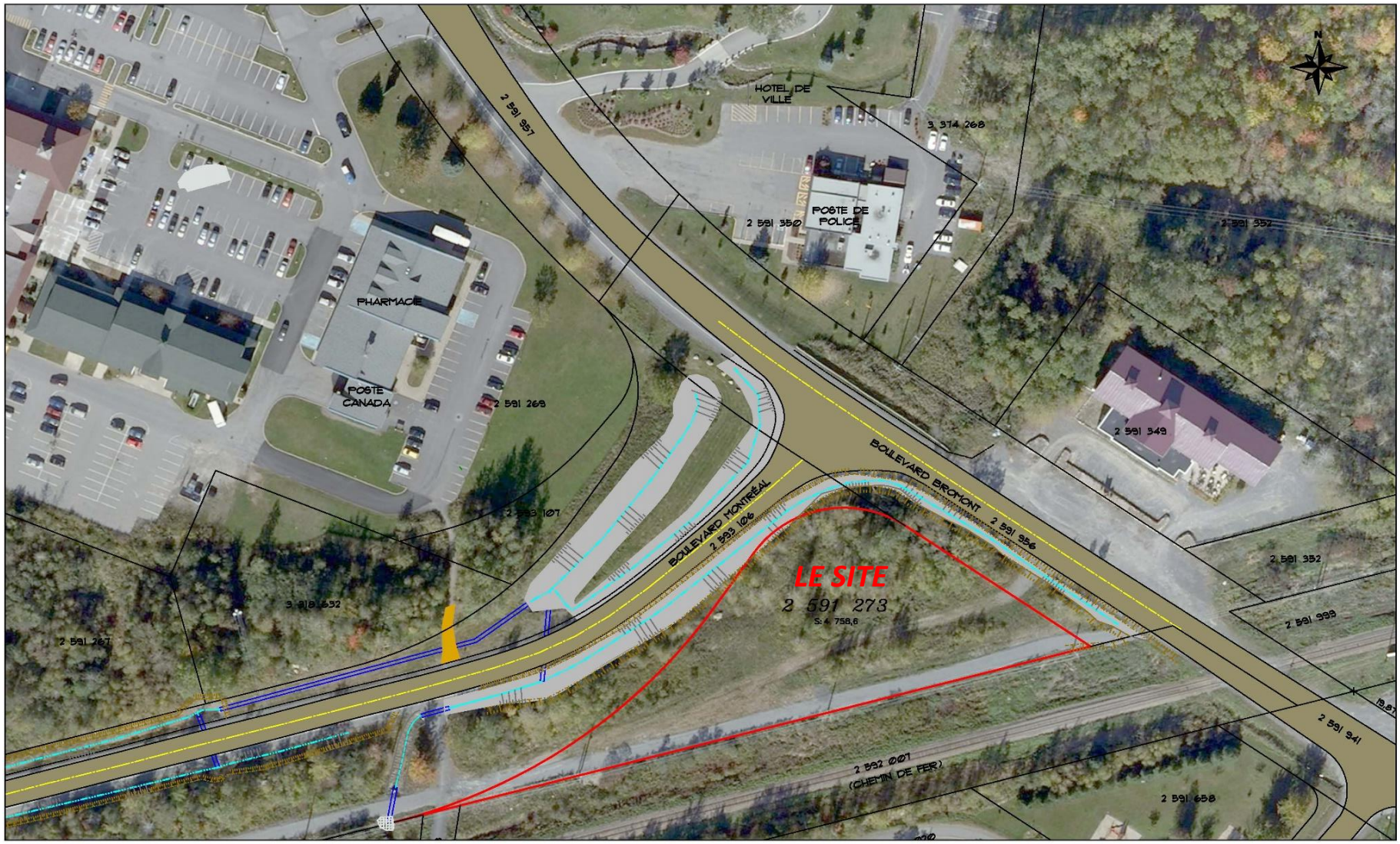
2.2.2 L'usage dépanneur/bistro

De nos jours, il ne s'aménage plus de nouvelles stations-services sans qu'elles soient jumelées à un dépanneur/bistro.

Dans le présent cas, l'usage dépanneur/bistro est d'autant plus pertinent que :

1) Le temps de recharge d'un véhicule électrique est plus long que celui lié à un plein d'essence de sorte que le propriétaire d'un véhicule vert doit pendant l'opération pouvoir entrer dans un bâtiment et patienter dans un espace agréable où il pourra, s'il le souhaite, trouver à boire et à manger.

2) Le site accueille un tronçon de la route verte. Les cyclistes bénéficieront donc de cette halte sur le circuit pour se reposer et se ravitailler. Il est d'ailleurs prévu d'avoir sur le site des bornes pour la recharge de vélos électriques



PLAN 1 | PLAN DE LOCALISATION

2.2.3 Une implantation atypique

La plupart des stations-services/dépanneur/bistro positionnent les pompes à essence de manière à ce qu'elles soient bien visibles et accessibles d'une artère à haut volume de circulation.

L'implantation proposée va à l'encontre du modèle traditionnel et positionne plutôt le bâtiment directement sur le coin des boulevards Montréal et Bromont. Les pompes sont derrière le bâtiment et visibles non pas du boulevard Bromont, mais du boulevard Montréal sur lequel le volume de circulation est beaucoup plus faible (*plan 2*).

Cette implantation atypique favorise un meilleur alignement de construction sur rue, mieux intégré au contexte plus urbain de cette section du boulevard Bromont.

2.2.4 Un concept à l'échelle du village

Les stations-services existantes sur le territoire de Bromont s'adressent principalement à la clientèle autoroutière. Elles sont d'ailleurs presque toutes concentrées à proximité des échangeurs 74 et 78.

Le concept proposé est différent puisqu'il vise une desserte plus locale. Ainsi, le site ne compte que trois îlots de pompes. Il y a plus d'espace réservé à l'aménagement d'aires paysagères et à la protection de certains arbres existants.

L'échelle et l'ambiance visées sont plus conviviales, dictées par la proximité du site au village, soit dans le même esprit que la station Esso implantée au cœur du village de Sutton *(figure 1).*

2.3 Le bâtiment

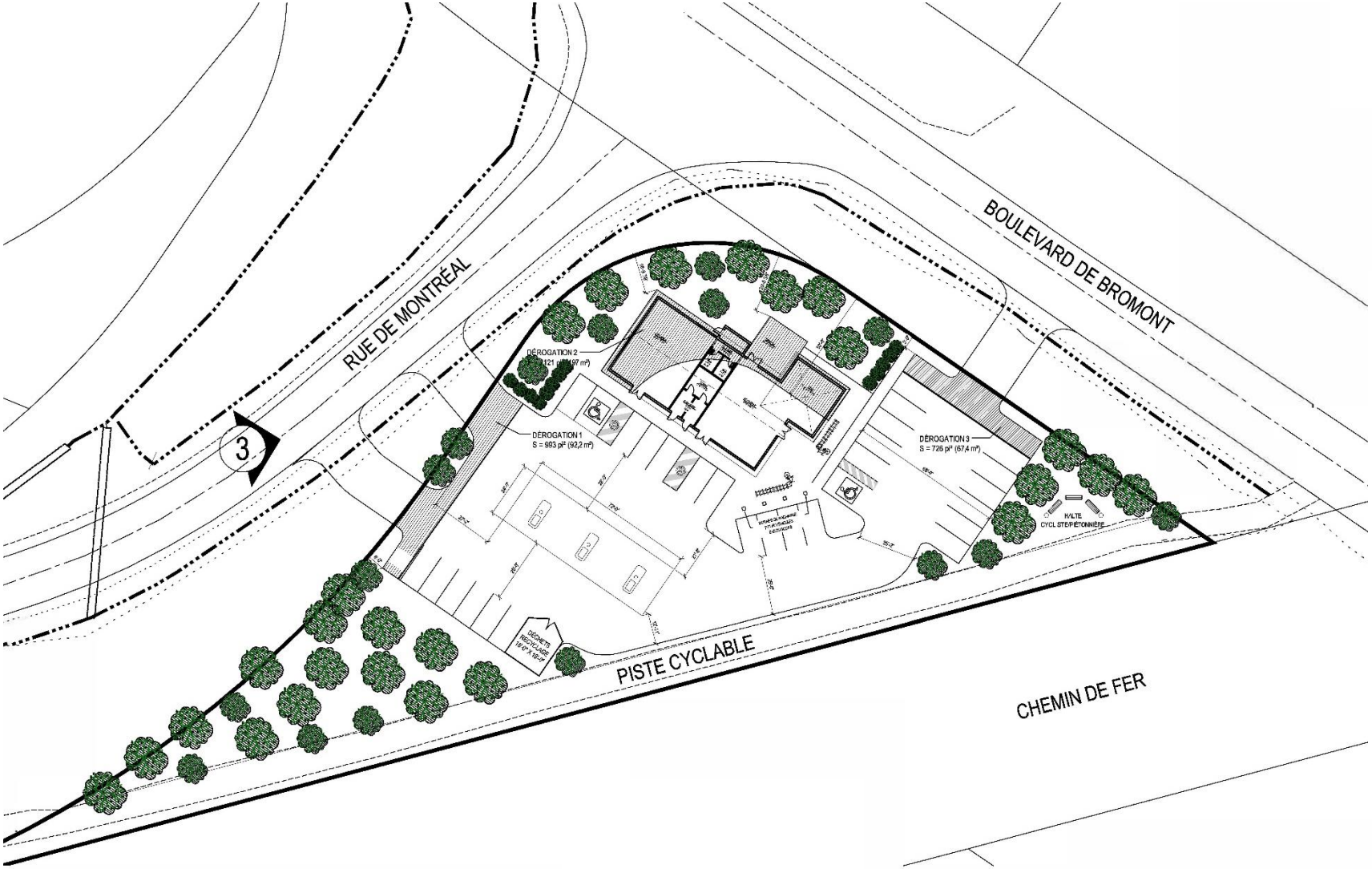
Le bâtiment abritera un dépanneur d'environ 128,0 m2 et un espace bistro d'environ 177,0 m2.

Toutes les façades de la construction bénéficieront d'un traitement architectural d'égale qualité, incluant une large fenestration.

Le parti architectural épouse les formes, les détails et les matériaux de l'architecture traditionnelle de Bromont. Ainsi, le bâtiment sera recouvert de clin de bois pré-teint. La toiture de bardeaux d'asphalte est à deux versants et rythmée par des pignons. L'ensemble de la construction est brisé en module de manière à présenter un aspect plus dynamique de l'enveloppe construite.

La construction ne compte qu'un seul étage, mais bénéficie de hauts plafonds de sorte que la volumétrie de l'ensemble est élégante et bien proportionnée.

Le traitement de la marquise au-dessus des pompes est simple et essentiellement constitué d'un plan horizontal dont les côtés serviront à l'affichage (*figures 2 à 4)*



-Toutes dimensions sont approximatives.
-Ne mesurer aucune dimension à l'échelle sur les plans.
Échelle: AUCUN Dessiné par: DS

Source: Atelier A. Bellavance

PLAN 2 | PLAN D'IMPLANTATION DE LA STATION

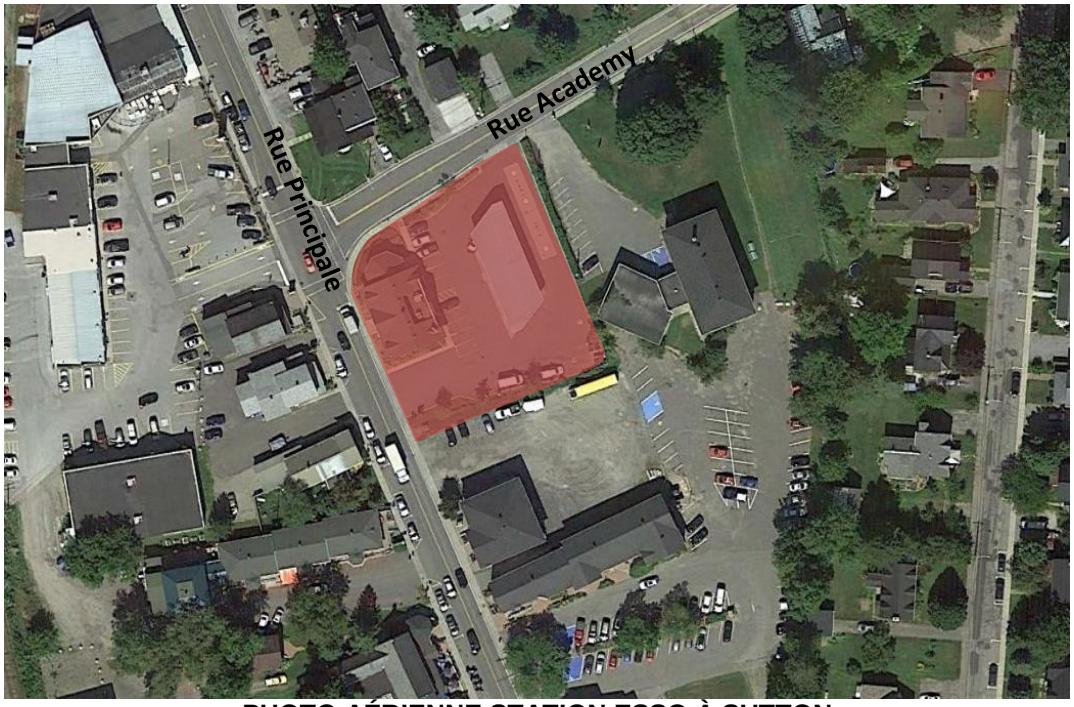


PHOTO AÉRIENNE STATION ESSO À SUTTON

PHOTO COIN DES RUES ACADEMY ET PRINCIPALE

FIGURE 1 (STATION ESSSO SUTTON)

FIGURE 2 | VUE DU BOULEVARD BROMONT (DIRECTION NORD)

FIGURE 3 | VUE DE LA RUE DE MONTRÉAL (DIRECTION EST)

FIGURE 4 | VUE DE L'INTERSECTION (BOULEVARD BROMONT – RUE DE MONTRÉAL)

3. Justification du projet

3.1 Le marché de Bromont peut-il soutenir une nouvelle offre de station-service/dépanneur/bistro?

Bromont a connu une croissance phénoménale depuis 2006. En effet, sa population a crû 6,1 fois plus rapidement que celle du Québec entre 2006 et 2011 (28,7 % vs 4,7 %) et 3,2 fois plus vite entre 2011 et 2015 (15 % vs 4,6 % [1].

Et cette croissance se poursuit à bon rythme, de sorte qu'on prévoit une augmentation de la population d'environ 16 % d'ici les cinq prochaines années[1.]

Cette croissance génère forcément de nouveaux besoins, notamment au niveau de la consommation de biens courants ou de dépannage que constitue l'achat d'essence et des articles vendus en dépanneur.

Il faut aussi tenir compte du fait que le marché cible d'une station-service/dépanneur/bistro à Bromont peut avantageusement profiter du profil particulier de la population présente sur le territoire et constituée de 8 600 résidents permanents, 6 200 travailleurs, 2 100 occupants de résidences secondaires et une moyenne de 4 900 visiteurs/jour recensés en 2015[1.]

Le projet regroupe deux principaux usages car le bistro est un usage d'appoint du dépanneur. Bien que l'un profite de la présence de l'autre sur l'attractivité globale, Immobilier Ski Bromont a commandé une étude de marché auprès de Pethel Consultants Inc. afin qu'ils procèdent à l'évaluation distincte du potentiel d'un nouveau dépanneur et d'une station-service compte tenu de la concurrence.

a) Les dépanneurs

Bromont compte cinq dépanneurs dans un rayon de 6,5 km du site à l'étude, soit trois à la sortie 78, un dans le village sur la rue Shefford et un à la sortie 74.

Il s'agit d'une concurrence de qualité lorsqu'elle est jointe à une station-service. La superficie plancher moyenne des dépanneurs existants est de 1,8 fois supérieure à celle des dépanneurs du Québec (1 300 pieds carrés). Par ailleurs, le ratio de la population/dépanneur à Bromont est de 3 228 personnes/dépanneur alors que la moyenne au Québec est de 1 067 personnes/dépanneur[1]. Ces données amènent Pethel Consultant à conclure que la demande excède largement l'offre actuelle.

[1] Pethel Consultants, Étude de marché, Bromont Dépanneur / Station-service, 24 décembre 2015.

b) Les stations-services

Il y a aussi cinq stations-services à Bromont dont trois sont jumelées à un dépanneur à la sortie 78, une est également jumelée à un dépanneur à la sortie 74 et enfin une dernière station sans dépanneur est localisée dans le village sur le rue Shefford. Cette dernière station a toutefois été récemment vendue et l'immeuble sera éventuellement converti à d'autres fins que celle d'un débit d'essence.

Les ventes moyennes des stations-services à Bromont sont de 4,4 Ml/an; ce qui est 47 % supérieur à la moyenne du Québec (3 Ml/an)[1].

Le Québec compte en moyenne 1 station-service par 2 680 personnes alors qu'à Bromont ce ratio est de 1 station-service par 3 228 personnes. Dans ce contexte, Pethel Consultants conclut que le marché ciblé par le site peut soutenir une nouvelle station-service[1].

L'étude de Pethel n'a pas évalué les besoins de bornes de recharge publique pour véhicules électriques, mais puisque Bromont n'en compte qu'une seule (Rôtisserie St-Hubert), il est indéniable que la demande surpasse l'offre.

Il y a pénurie de dépanneurs et de stations-service, incluant des bornes de recharge publique pour véhicules électriques, dans le marché cible visé par le projet.

3.2 Bromont a-t-elle besoin d'une nouvelle station-service / dépanneur / bistro ?

Historiquement, Bromont a choisi de privilégier l'implantation de stations-services à proximité de ses deux échangeurs sur l'autoroute des Cantons-de-l'Est (sorties 74 et 78).

Cette politique associait clairement les débits d'essence à un service autoroutier. Or, depuis plusieurs années déjà, les pétrolières nationales ont élargi leur offre de service en joignant au traditionnel débit d'essence un dépanneur puis un service de restauration rapide de sorte que les stations-services sont devenues des points de service pour la vente de biens courants ou de première nécessité.

L'offre commerciale s'est diversifiée au point où ces points de service ne s'adressent plus qu'aux automobilistes en transit, mais aussi à la population générale habitant Bromont dans une résidence principale ou secondaire.

Malheureusement, la localisation de ces points de dépannage est excentrique par rapport aux concentrations habitées du territoire bromontois; ce qui oblige les résidents à se déplacer sur de plus grandes distances pour s'approvisionner en essence pour leurs véhicules, embarcations nautiques, outils et autres petits appareils alimentés à l'essence ou pour acheter des biens de dépannage hors des heures d'affaires normales des commerces.

La politique municipale visant à concentrer l'implantation de stations-services/dépanneur à proximité des échangeurs autoroutiers prive les résidents de Bromont de la commodité d'un accès à des points de service de dépannage près de leurs lieux de résidence.

3.3 En quoi ce projet est-il une plus-value pour Bromont?

Il a été précédemment démontré que le marché actuel et futur est apte à soutenir un nouvel établissement de station-service/dépanneur/bistro et que les résidents de Bromont seraient mieux desservis en matière de dépannage commercial si ce type d'établissement était localisé plus près des concentrations habitées du territoire. Ces deux seuls arguments devraient suffire à démontrer la valeur ajoutée de ce projet pour Bromont, mais il offre plus encore :

a) Un concept novateur favorisant les énergies vertes

Le gouvernement du Québec s'est engagé sur la voie de l'électrification des transports avec des visées environnementales et économiques. Entre autres objectifs de la politique énergétique 2030, le gouvernement vise à ce que d'ici 2020, 100 000 véhicules électriques circulent sur les routes du Québec et que dès 2030 ce nombre soit porté à 1 000 000 de véhicules électriques.

Or, l'un des obstacles au déploiement du parc automobile électrique est l'accès à des bornes de recharge publiques et rapides. Le gouvernement du Québec a d'ailleurs établi qu'à compter de 2030 toute nouvelle station-service et toute rénovation majeure de station-service existante devra inclure l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Il existe présentement à Bromont qu'une seule borne de recharge publique et rapide pour véhicule électrique localisée à la Rôtisserie St-Hubert, de la sortie 78[2]. Une seule borne, peu publicisée, offerte sur un site commercial dont l'usage principal n'a rien à voir avec l'automobile.

Bromont adoptera bientôt son plan d'urbanisme durable. Ce plan devrait soutenir la politique d'électrification du gouvernement du Québec et son objectif de réduire de 40 % notre dépendance aux produits pétroliers d'ici 2030.

L'émergence de stations multi-carburants tel que proposé par Immobilier Ski Bromont est un pas dans la bonne direction. Aux détracteurs qui seraient tentés de minimiser le caractère innovateur du projet sous prétexte que la station offrira aussi de l'essence conventionnelle, il faut leur rappeler que les mesures mises en place par le gouvernement du Québec permettront au mieux que les véhicules électriques représentent 20 % du parc de véhicules légers.

[2] https://fr.chargemap.com

b) Une halte-repos

Le concept a été développé pour faire de ce projet une véritable halte-repos. Beaucoup plus qu'un simple point de ravitaillement où l'on fait le plein en vitesse en achetant un litre de lait, le projet a été développé pour créer un environnement qui encourage à faire une pause :

- ✓ Le projet inclut un espace bistro dans une atmosphère de détente;
- ✓ L'usager d'une borne de recharge n'a pas d'autres choix que d'attendre quelques dizaines de minutes, pourquoi ne pas le faire dans un endroit agréable;
- ✓ Le site est boisé et le concept d'implantation a été élaboré de manière à préserver un maximum d'arbres aux limites de l'enveloppe construite du projet;
- ✓ Une piste cyclable traverse déjà la propriété et des aménagements sont prévus pour permettre aux cyclistes de s'y arrêter;
- ✓ L'échelle du bâtiment et l'aménagement général des extérieurs visent le meilleur compromis possible entre les besoins de manœuvre des véhicules automobiles et le déplacement convivial et sécuritaire des piétons et cyclistes.
- ✓ Les espaces de dégagement sur le site ne permettent pas d'accueillir des véhicules lourds ou articulés. Le site ne s'adresse qu'aux automobiles.

c) Une opportunité d'assurer la pérennité d'un tronçon de la route verte

Le tronçon de la route verte qui traverse le site n'a fait l'objet d'aucune publication de servitude et se trouve présentement «toléré» par le propriétaire. Ce projet offre la possibilité de régulariser cette situation pour assurer la pérennité de ce tronçon cycliste important.

d) Une consolidation du développement commercial du boulevard Bromont

La faible superficie du site (moins de 5 000 m2) alliée à une géométrie en forme de triangle allongé limite son potentiel de développement à des fins commerciales.

Immobilier Ski Bromont a néanmoins tiré le meilleur parti de ce site dans le développement d'un concept qui répond aux critères liés aux opérations d'une station-service/dépanneur tout en assurant une continuité des implantations commerciales du boulevard Bromont en ayant une forte présence construite sur cette artère principale.

Le concept mis de l'avant par Immobilier Ski Bromont supporte la vision du plan d'urbanisme durable en présentant un projet qui encourage l'usage des énergies vertes et favorise une consolidation commerciale du boulevard Bromont. De plus, il offre aux résidents de Bromont et à ses visiteurs une halte-repos et l'assurance de la pérennité d'un tronçon de la route verte. Le projet est une valeur ajoutée au développement de Bromont.

3.4 Le projet est-il bien intégré à son environnement?

Aux yeux de plusieurs, les stations-services sont des maux nécessaires pour les motifs suivants :

- ✓ Ils sont des sources de nuisances potentielles au niveau du bruit et de la circulation;
- ✓ La marquise qui protège les pompes et l'architecture du bâtiment de service sont parfois peu esthétiques;
- ✓ Leur rapport à la rue n'est pas favorable à la création d'un espace piétonnier convivial;
- ✓ Les propriétés des stations-services sont presque entièrement asphaltées;
- ✓ Il constitue un risque potentiel de contamination des sols et d'incendie.

Le projet développé par Immobilier Ski Bromont contrecarre la plupart de ces faits et perceptions et une attention particulière a été apportée au concept afin qu'il s'intègre le mieux possible à son environnement. Ainsi :

- Le projet ne compte que trois pompes et la configuration des aires de manœuvre fait en sorte que seules les automobiles peuvent s'y ravitailler;
- L'aire des pompes et sa marquise seront peu visibles du boulevard Bromont parce que c'est le bâtiment qui abrite le dépanneur et le bistro qui occupera l'avant du site. Par ailleurs, une attention particulière a été apportée au parti architectural afin qu'il s'harmonise à l'architecture traditionnelle observée à Bromont;
- La marge de recul avant du bâtiment sera de l'ordre de 5 à 8 mètres de manière à ce que la construction contribue à créer un rapport convivial avec la rue;
- Près de la moitié du site (48,8 %) sera paysagée et les aires pavées seront réduites au minimum;
- Toutes les mesures seront prises pour assurer une parfaite étanchéité des réservoirs et la protection du public quant aux conditions d'approvisionnement sécuritaires des réservoirs. De plus, le site est relativement éloignée de tout immeuble résidentiel;

4. Statistiques du projet

Les statistiques détaillées du projet sont les suivantes :

Superficie de terrain	4 758,6 m2	
Superficie du bâtiment	373,1 m2	
Ratio bâti/terrain	0,08	
Marge avant minimale		
Marge boul. Bromont	7,9 m	
Marge boul. Montréal	5,1 m	
Marge arrière	17,8 m	
Superficie pavée	2 064,6 m2	43 %
Superficie paysagée	2 320,9 m2	49 %
Superficie construite	373,1 m2	8 %
Superficie du dépanneur	128,0 m2	34 %
Superficie du bistro	176,9 m2	47 %
Superficie d'espaces communs	68,2 m2	19 %
Nombre de places de stationnement	23	
Nombre de places de stationnement pour handicapés	2	
Nombre de places de stationnement total	25	

5. Conclusion

Le site visé par le projet de station multi-carburants/dépanneur/bistro est inscrit à l'intérieur de la grande zone commerciale C04-445 du règlement de zonage.

La requête formulée par Immobilier Ski Bromont vise à créer une nouvelle zone distincte pour le site du projet pour laquelle la définition des usages et normes serait spécifique au projet.

Enfin, le présent dossier a fait la démonstration que :

1) Il s'agit d'un projet novateur qui s'inscrit tout à fait dans le courant de la nouvelle stratégie énergétique du gouvernement du Québec qui vise à encourager l'émergence de stations multi-carburants;

2) Le marché des stations-services et des dépanneurs à Bromont n'est pas saturé et que ce projet répondrait à la demande actuelle et projetée compte tenu de la croissance importante de la population de Bromont;

3) La politique de la municipalité visant à concentrer l'implantation de stations-services/dépanneur à proximité des échangeurs autoroutiers prive les résidents de Bromont de la commodité d'un accès à des points de service de dépannage près de leurs lieux de résidence;

4) Le projet participe aux objectifs municipaux de consolidation de la structure commerciale du boulevard Bromont;

5) La petite taille du projet, la nature des services offerts et sa localisation près de la piste cyclable font qu'il s'agit d'un projet à l'échelle du village et qu'il contribuera à animer la vie de ce secteur particulier de Bromont;

6) Le projet permettrait d'assurer la pérennité d'un tronçon de la route verte qui le traverse.