



SYLVESTRE CHARBONNEAU FAFARD
AVOCATS

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE : 27 OCTOBRE 2003 - ARRONDISSEMENT SAINT-LAURENT
PROJET DE RÈGLEMENT P-03-120 : P.P.U. NOUVEAU SAINT-LAURENT
MÉMOIRE D'IMMEUBLES VISTA : TRACÉ DE LA RUE JEAN-GASCON SUR LE LOT 1164365

CONTEXTE

IMMEUBLES VISTA est propriétaire du lot 1164365, situé au sud-est du territoire du Nouveau Saint-Laurent dans la future zone HFD-MQ-13;

Opposition d'IMMEUBLES VISTA au tracé de la rue Jean-Gascon qui, sur son terrain, prévoit une courbure : Voir Plan 12-6 ou Planche «Espaces verts et rues projetées»

2. OBJET DE LA DEMANDE D'IMMEUBLES VISTA

Demande de modification du tracé de la rue Jean-Gascon par le propriétaire du terrain pour que la rue soit rectiligne sans courbure;

3. PROBLÉMATIQUE

Entente suite à des négociations avec d'autres propriétaires sur une contribution pour fins de parc de 17% pour le Nouveau Saint-Laurent;

IMMEUBLES VISTA n'a pas participé aux négociations;

La forme de la rue Jean-Gascon et du parc contigu, amenée strictement pour accroître la contribution d'IMMEUBLES VISTA et non pour des considérations urbanistiques;

4. JUSTIFICATION DE LA DEMANDE D'IMMEUBLES VISTA

Configuration triangulaire du site en limite déjà le développement : les pointes du triangle non constructibles; Courbure dans la rue et le parc amènent une autre contrainte, en amputant en façade une autre partie de terrain augmentant les contraintes du site et diminuant son potentiel;

Une rue Jean-Gascon droite (rectiligne) permet un développement plus harmonieux du terrain et respectueux des objectifs du P.P.U.;

Proposition du tracé de la rue Jean-Gascon avec courbure, amenée par la volonté de la Ville de traiter également tous les propriétaires de terrains dans le Nouveau Saint-Laurent et de recevoir une contribution pour fins de parc égale à 17%;

5. CONTRIBUTION POUR FINS DE PARC D'IMMEUBLES VISTA

Si la demande est accueillie, la contribution pour fins de parc d'IMMEUBLES VISTA pourrait alors être en terrain et en argent et équivaloir à 17%.

6. DOCUMENTATION ET DÉMARCHES

Lettres d'IMMEUBLES VISTA à la direction de l'urbanisme contenant sa demande et réponse;
Lettre d'IMMEUBLES VISTA à l'Office de consultation.

Me Louis Beauregard



Montréal, le 27 octobre 2003

**OFFICE DE CONSULTATION
PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

1550 Metcalfe, bureau 1414
Montréal QC H3A 1X6

À l'attention de monsieur Bernard Hogue, commissaire

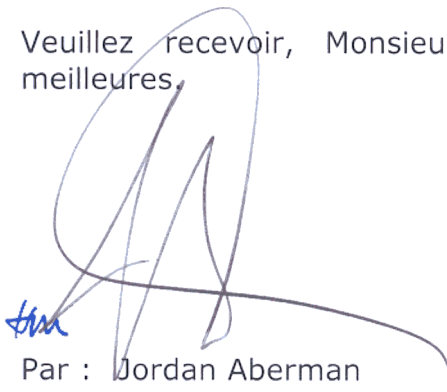
Objet : Nouveau Saint-Laurent
Lot 1 164 365
Tracé de rue et contributions pour fins de parc

Monsieur,

Vous trouverez ci-joint copie d'une lettre que nous avons adressée le 9 octobre dernier à monsieur Claude Charrette, urbaniste et directeur de l'aménagement urbain et services aux entreprises de l'arrondissement de Saint-Laurent.

Cette lettre expose notre point de vue face au projet de règlement 1050-64 du Plan d'urbanisme du Nouveau Saint-Laurent et décrit les motifs pour lesquels nous nous opposons à la courbure dans la rue Jean-Gascon proposée et dans le parc projeté.

Veuillez recevoir, Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.



Par : Jordan Aberman

p.j.

8300, boulevard Pie-IX
Montréal, Québec
H1Z 4E8
Canada

☎ 514 376 66 66
📠 514 376 86 68

www.vistaprops.com



Montréal, le 9 octobre 2003

Monsieur Claude Charette, urbaniste
Directeur - Aménagement urbain et service aux entreprises
ARRONDISSEMENT SAINT-LAURENT
777, boul. Marcel-Laurin
Saint-Laurent (Québec)
H4N 2M7

SUJET: "Nouveau Saint-Laurent" - Lot 1164365
- Tracé de rue et contributions pour fins de parc

Cher Monsieur,

La présente fait suite à notre récente rencontre au sujet du projet de règlement de modification 1050-64 du Plan d'urbanisme pour le "Nouveau Saint-Laurent" et de son effet sur le lot 1 164 335, dont nous sommes propriétaires. Tel que nous vous l'avons alors expliqué, nous nous opposons au tracé de la rue Jean-Gascon projetée et de la configuration de l'espace vert qui le longe, tel que proposé par le projet de P.P.U. du Nouveau Saint-Laurent.

Notre propriété s'en trouverait négativement affectée et son potentiel en serait grandement limité. En effet, la courbure que l'on trouve au centre du tronçon de la rue Jean-Gascon projetée, sur ou en front de notre propriété, pose une contrainte additionnelle à un terrain qui en comporte déjà plusieurs, vu sa forme triangulaire.

De plus, la surface affectée par l'espace vert que nous aurions à céder gratuitement si ce plan était adopté, excède la norme habituelle de 10%. Si le taux d'espace vert de 17% a pu être négocié avec d'autres propriétaires du Nouveau Saint-Laurent, il l'a été suite à des réaménagements à la demande et au bénéfice de ces derniers. Dans le contexte d'une entente négociée entre un propriétaire et une municipalité, la contribution pour fins de parc peut excéder 10%.

Le retrait de la courbure dans la rue Jean-Gascon proposée et dans le parc projeté, de façon à ce qu'un et l'autre soient rectilignes, nous apparaît une solution acceptable. Elle permettrait une meilleure planification du site, augmentant ainsi la qualité et le potentiel du projet qui pourrait y être développé. Nous vous demandons donc de modifier le P.P.U. dans ce sens.

Dans ce contexte, nous saurions disposés à compenser la perte de l'espace vert par une contribution financière équivalente, de façon à atteindre l'objectif de 17%.

8300, boulevard Pie-IX
Montréal, Québec
H1Z 4E8
Canada

☎ 514 376 66 66
☎ 514 376 86 68
www.vistaprops.com

Vu le calendrier d'adoption du règlement, dont la consultation publique prévue pour le 27 octobre prochain, nous apprécierions recevoir une réponse à notre demande dans les meilleurs délais et avant cette date.

Recevez, cher Monsieur,

INVESTISSEMENTS POIRIER NORD LIMITÉE

par Jordan Aberman

JA/gr



Saint-Laurent
Ville de Montréal
Arrondissement de Saint-Laurent

Le 22 octobre 2003

Monsieur Jordan Aberman
Les Immeubles Vista
8300, boulevard Pie IX
Montréal (Québec) H1Z 4E8

OBJET: Tracé de la rue Jean-Gascon sur le lot 1164365

Monsieur,

Tel que discuté au téléphone ce matin, j'ai présenté hier, votre demande pour changer la forme de la rue sur votre terrain dans le Nouveau Saint-Laurent ainsi que votre formule pour contribuer le 17% pour les parcs.

Comme la Ville a déjà déposé le projet de règlement qui fixe l'emplacement de cette rue et que l'Office de Consultation Publique de Montréal tient une assemblée de consultation lundi, le 27 octobre prochain à 19h00 à la salle du Conseil de l'arrondissement, sur les modifications proposées au projet, les membres du Conseil d'arrondissement préfèrent que vous présentiez votre proposition à l'Office directement. Une décision sera prise par la suite pour réagir aux différents commentaires que l'Office aura reçus. Les gens de l'Office m'informent que vous pouvez intervenir en leur envoyant un mémoire (ex : le contenu de la lettre que vous m'avez envoyée le 9 octobre dernier), soit que vous envoyez quelqu'un déposer ce document lors de l'assemblée du 27 octobre ou que vous, ou un représentant, fassiez une intervention verbale lors de l'assemblée de consultation.

Si vous faites parvenir un mémoire, il faudrait l'adresser à : M. Bernard Hogue, commissaire, à l'Office de Consultation Publique de Montréal, au 1550, rue Metcalfe, bureau 1414, Montréal, Québec H3A 1X6. Pour d'autres informations sur l'Office, vous pouvez joindre M. Luc Doray au (514) 872-3568.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur
Aménagement urbain
et services aux entreprises


Claude Charette, ing., urb.

Jmm

777, boulevard Marcel-Laurin, Saint-Laurent (Québec) H4M 2M7
Téléphone : (514) 855-6000 - Télécopieur (514) 855-5999
www.ville.saint-laurent.qc.ca