

Identification		Numéro de dossier : 1125268003
Unité administrative responsable	Concertation des arrondissements et ressources matérielles , Direction stratégies et transactions immobilières , Stratégies immobilières	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Décréter l'imposition d'une réserve à des fins de parc sur le lot 2 247 793 et à des fins de rue sur une partie des lots 1 350 842, 1 350 843 et 2 203 544, tous du cadastre du Québec. Mandater la Direction des stratégies et transactions immobilières (DSTI) pour négocier l'acquisition de ces sites et d'une partie du lot 1 868 713.	

Contenu

Contexte

En février 2011, le conseil municipal approuvait le protocole d'entente entre la Ville et l'Université de Montréal, encadrant la réalisation du site Outremont de l'Université de Montréal.

Dans la volonté de requalifier le secteur industriel ancien au pourtour du site Outremont et de retisser des liens entre ces quartiers fragmentés par la présence ferroviaire, la Ville a mis en place au printemps 2012 une démarche de planification du territoire élargi dont le livrable principal est le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES). Ce plan proposera des interventions qui visent notamment à revitaliser le secteur industriel et les vieux quartiers résidentiels avoisinants le site Outremont de l'Université de Montréal. L'élaboration du PDUES fait également l'objet d'une démarche de planification participative à laquelle la population et l'ensemble des parties prenantes sont associées afin d'identifier les vocations à privilégier dans les secteurs visés.

Comme la Ville possède très peu de propriétés dans le territoire du PDUES, certaines acquisitions immobilières stratégiques doivent être envisagées à court terme. Considérant la vitalité du marché dans le secteur, l'imposition de réserves à des endroits déjà identifiés comme étant des points névralgiques constitue la meilleure façon de sécuriser ces emplacements d'ici l'adoption du PDUES au printemps 2013.

Décision(s) antérieure(s)

CM11 0128 en date du 22 février 2011 (dossier 1110093001) - Adoption du projet d'entente sur les conditions de réalisation du campus Outremont intervenue entre la Ville et l'Université de Montréal.

CM11 0129 en date du 22 février 2011 (dossier 1100524002) - Adoption, avec changements, du règlement intitulé « Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur l'emplacement délimité par la limite nord de l'arrondissement Outremont, la rue Hutchison à l'est, l'avenue Ducharme au sud et à l'ouest par une portion de l'avenue McEachran, de l'avenue du Manoir ainsi que de l'avenue Rockland (06-069) ». Adoption, avec changements, du règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) ».

CE11 2094 en date du 14 décembre 2011 (dossier 1110442004) - Octroi d'un contrat de services professionnels à Acertys pour la planification et l'organisation de l'ensemble des activités de concertation,

d'interaction et de communication qui seront réalisées dans le cadre de l'élaboration du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des abords du campus Outremont, pour une somme maximale de 171 339,28 \$.

CE12 0116 en date du 1er février 2012 (dossier 1110442005) – Octroi d'un contrat de services professionnels à Raymond Chabot Grant Thornton pour la réalisation d'une étude de potentiel économique dans le cadre de l'élaboration du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des abords du campus Outremont, pour une somme maximale de 75 308,63 \$.

Description

Prolongement de l'axe est-ouest du site Outremont de l'Université de Montréal

Le premier emplacement est une partie du lot 1 868 713 du cadastre du Québec, tel que montré au plan partie lot 1 868 713. La portion de terrain d'une largeur de 22,80 mètres a une superficie de 1683,1 mètres carrés et est située au sud-ouest de l'avenue du Parc et au nord-ouest de la rue Beaubien Ouest. Un bâtiment commercial au 6572 à 6700, avenue du Parc dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, est érigé sur le terrain. L'acquisition d'une partie du bâtiment serait également requise (site 1). La compagnie propriétaire du bâtiment est Vanpark Plaza Investments inc. La partie de bâtiment visée est occupée par un centre de distribution de la Société canadienne des postes. Les locaux ont été aménagés très récemment et le locataire a débuté ses opérations au mois de juin 2012. Il a signé un bail de 15 ans comprenant une option de renouvellement de 5 ans additionnels.

Le deuxième emplacement est une partie du lot 1 350 843 du cadastre du Québec, tel qu'illustré au plan H-1 Outremont, préparé par Benoît Dermine a.g., et daté du 19 juin 2012. La portion de terrain a une superficie de 880,9 mètres carrés et est située au sud-ouest de la rue Hutchison et au nord-ouest de l'avenue Beaubien dans l'arrondissement d'Outremont. Une demande de démolition du bâtiment a été faite à l'arrondissement et un avis public a été émis à cet effet. Le bâtiment actuel est au 6600, rue Hutchison (site 2). Le propriétaire de l'immeuble est la compagnie 7048807 Canada inc. L'avis de réserve permettra le développement du site en conformité avec la rue projetée.

Le troisième emplacement visé pour un nouveau tronçon de rue est une partie de lot portant le numéro 1 350 842 du cadastre du Québec, tel qu'illustré au plan D-7 Outremont, préparé par Benoît Dermine a.g., et daté du 19 juin 2012. La portion de terrain a une superficie de 418,5 mètres carrés et est située au nord-est de l'avenue Durocher et au nord-ouest de l'avenue Beaubien dans l'arrondissement d'Outremont. Le bâtiment sis au 6575, avenue Durocher est érigé sur la partie du lot requise (site 3). Le propriétaire de l'immeuble est la compagnie Entreprises Giuseppe Dimaria et Fils Inc. Cette compagnie, de moins de 10 employés, opère un commerce d'aménagement et d'entretien paysager. Des démarches seront entreprises avec le propriétaire pour déplacer le commerce à proximité de la localisation actuelle, de façon à permettre la poursuite sans interruption de ses opérations.

Le quatrième emplacement est une partie du lot 2 203 544 du cadastre du Québec, tel qu'illustré au plan D-8 Outremont, préparé par Benoît Dermine a.g., et daté du 19 juin 2012. La portion de terrain a une superficie de 462,6 mètres carrés et est située au nord-est de l'avenue Durocher et au nord-ouest de l'avenue Beaubien dans l'arrondissement d'Outremont. Une partie du bâtiment du 6565, avenue Durocher est érigé sur le terrain visé (site 4). Les propriétaires sont Elias et Alexandra Rombotis. La compagnie Rombotis tuning opère sur place un commerce de carrosserie et mécanique automobile, de moins de 10 employés. Des démarches seront entreprises avec l'occupant pour déplacer le commerce à proximité de la localisation actuelle, de façon à permettre la poursuite sans interruption de ses opérations.

Nouveau parc dans le quartier Parc-Extension

L'emplacement visé pour la création d'un Parc est un lot vacant portant le numéro 2 247 793 du cadastre du Québec, tel qu'illustré au plan B-187 Bordeaux, préparé par Benoît Dermine a.g., et daté du 31 mai 2012. Le terrain d'une superficie de 5 065,4 mètres carrés est situé au sud-est de l'avenue Beaumont et au sud-ouest de l'avenue de l'Épée dans l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (site

5). Le propriétaire est la compagnie 7560320 Canada inc.

Justification

Prolongement de l'axe Est-Ouest du site Outremont de l'Université de Montréal

De manière convergente avec le projet de réaménagement de l'ancienne gare de triage et des recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal dans son rapport sur le projet de l'Université de Montréal, les orientations du PDUES préconisent la création de liens de part et d'autre des voies ferrées et, notamment, le prolongement de l'axe est-ouest entre la rue Hutchison et l'avenue du Parc.

Le raccordement de l'axe central à l'avenue du Parc, importante artère montréalaise et lieu identitaire du territoire du PDUES, représente une action structurante pour la requalification et le réaménagement de ce secteur en transformation. Aux niveaux formel et symbolique, il permettra d'affirmer de façon plus marquée l'intégration du futur quartier universitaire à son milieu. De plus, par son envergure et sa qualité, l'axe central offrira aux propriétés riveraines un plus grand potentiel de mise en valeur et contribuera au développement d'une figure urbaine plus cohérente pour l'ensemble du secteur Atlantic.

Les études en cours, notamment en matière de déplacements et en matière de design urbain, prennent en compte cette option de poursuivre le lien routier jusqu'à l'avenue du Parc.

La Direction des stratégies et transactions immobilières (DSTI) a été mandatée par la Division de l'urbanisme et de l'aménagement urbain pour préparer les réserves et analyser les aspects immobiliers du dossier. Ainsi, pour le site 1, considérant que des améliorations locatives majeures viennent d'avoir lieu, la DSTI suggère de surseoir à l'avis de réserve sur cette propriété et de négocier directement avec le propriétaire la possibilité de déplacer une partie des activités du locataire dans une partie adjacente du bâtiment.

Nouveau parc dans le quartier Parc-Extension

Le Plan d'urbanisme adopté en 2004 et les analyses subséquentes réalisées dans le cadre de la préparation du PDUES mettent en évidence la déficience majeure en parc et en espace vert, public ou privé, dans le quartier Parc-Extension et soulignent la rareté des terrains disponibles dans le secteur. De plus, la Ville n'y possède que quelques petits terrains résiduels dont la taille et la configuration ne peuvent convenir à des usages publics.

L'acquisition d'un des rares terrains vacants dans ce secteur permettrait de créer un espace public et de répondre au besoin de verdissement du quartier Parc-Extension. De plus, le site est bordé par le prolongement de la rue de l'Épée, un axe privilégié par la Ville pour l'établissement d'un lien de transport actif entre le quartier Parc-Extension et le futur quartier universitaire. Pour des raisons de sécurité et de convivialité, il serait souhaitable que ce passage longe un espace d'usage public, ouvert et fréquenté à toutes heures de la journée.

L'imposition d'une réserve sur les immeubles visés permettra :

- de sécuriser la valeur des immeubles en empêchant l'émission de permis de construction, d'agrandissement ou de transformation de bâtiment;
- de limiter les investissements à des travaux d'entretien nécessaires;
- de préparer les acquisitions requises pour la prolongation des rues et la création du futur lien est-ouest vers l'avenue du Parc;
- de préparer l'acquisition d'un terrain vacant afin de créer un nouveau parc pour le secteur Parc-Extension;
- de répondre aux attentes exprimées dans le cadre de la démarche de planification participative associée à l'élaboration du PDUES.

Aspect(s) financier(s)

Le budget requis pour l'acquisition de l'ensemble de ces sites est de l'ordre de 10,9 M\$. La dépense sera assumée par la ville centre.

L'imposition de ces réserves n'entraîne pas de dépense. Cependant, des compensations pourraient être réclamées par les propriétaires pour les dommages subits.

Développement durable

Le prolongement de l'axe Est-Ouest jusqu'à l'avenue du Parc contribuera à assurer une meilleure qualité de vie dans le secteur en réduisant la circulation sur les rues locales, notamment dans des zones où l'usage résidentiel est autorisé. De plus, cette configuration permettra de généreuses plantations qui contribueront grandement au verdissement de l'important îlot de chaleur que représente actuellement le secteur Atlantic.

L'aménagement d'un parc dans le quartier Parc-Extension, le long de l'avenue Beaumont, offrira à la communauté locale un meilleur accès à des espaces verts et à des équipements de loisirs, tout en contribuant au verdissement et à la gestion durable des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, la démarche de planification participative associée à l'élaboration du PDUES est conforme aux dispositions du plan de développement durable de la collectivité montréalaise.

Impact(s) majeur(s)

L'absence de réserve laisserait la possibilité aux propriétaires ou locataires de faire des améliorations susceptibles d'augmenter les coûts d'acquisition.

Opération(s) de communication

Une stratégie de communication a été élaborée en accord avec la Direction des communications.

Calendrier et étape (s) subséquente (s)

Suite à la présente décision, le Service des affaires juridiques et de l'évaluation foncière entreprendra les démarches relatives à la publication des avis de réserve sur les sites visés. Suite à quoi, des démarches seront entreprises par la DSTI pour négocier de gré à gré l'acquisition des sites requis.

La réserve foncière est valide pour une période de deux ans à partir de la date de publication et peut être renouvelée une seule fois pour une autre période de deux ans.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Benoit LACROIX)

Avis favorable avec commentaires :

Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Gilles GALIPEAU)

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire , Direction du développement économique et urbain (Lise BERNIER)

Avis favorable :

Outremont , Bureau du directeur d'arrondissement (Pierre A. CHAPUIS)

Avis favorable avec commentaires :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction des affaires civiles (Diane COMTOIS)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Louis-Guy HÉNAULT
Conseiller en immobilier

Tél. : 514 872-2037

Télécop. : 514 872-5279

Endossé par :

Gaétan LEFEBVRE

Chef de division

Tél. : 514 872-3781

Télécop. : 514 872-5279

Date d'endossement : 2012-08-06 08:33:53

Numéro de dossier : 1125268003