

Le 23 Octobre 2019

Madame Isabelle Beaulieu
Présidente de Commission
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe – Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

OBJET : PROJET DE PPU DE LA PARTIE NORD DE L'ÎLE DES SŒURS / MÉMOIRE DU CONCESSIONNAIRE GRAVEL – AUTO

Madame,

Par la présente il me fait plaisir de vous soumettre un bref mémoire au nom du concessionnaire Automobile Gravel-Auto.

Vous constaterez que notre compagnie reconnaît le bien-fondé de la démarche visant la mise en place d'un Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) pour le secteur Place du Commerce comprenant notre site localisé sur le Boulevard René-Lévesque.

Nous comprenons l'intérêt public pour la Ville de Montréal à l'égard de nos terrains en bordure du Fleuve et de l'accès à l'Estacade du Pont Champlain. Nous comprenons qu'en vertu du projet de PPU, la Ville entend donner une vocation publique à notre site via la création d'un « Pôle du littoral en lien avec le littoral, le pont et l'Estacade » et dont la vocation première sera « sportive + communautaire + récréative » : donc une vocation éminemment publique.

C'est assurément pour ces motifs que la Ville de Montréal a enregistré sur les lots au début de 2019 un droit de préemption qui lui permettrait d'acquérir le site advenant une éventuelle transaction des propriétaires avec un quelconque acheteur.

C'est par ailleurs pour ces motifs que la Ville dans son projet de PPU, remet à plus tard la planification de ce secteur en le plaçant en zone de planification différée.

En agissant de la sorte, la Ville de Montréal, fait de ce secteur le seul qui ne bénéficiera pas de l'augmentation des hauteurs et des densités qui se justifient pleinement avec l'arrivée de la Gare du REM et la volonté de faire de la partie nord de l'Île des Sœurs un véritable TOD (Transit Oriented Development).

En agissant ainsi, la Ville de Montréal, se place en une position de négociations dont la conséquence ultime pourrait être l'expropriation à des fins publiques, advenant l'absence d'entente permettant la mise en œuvre de la nouvelle vocation souhaitée par la Ville. Compte tenu que la valeur marchande de tout terrain repose essentiellement sur la valeur du marché en lien avec les opportunités de densité possibles en vertu de la réglementation de zonage, cela place la Ville dans une position moralement questionnable puisqu'elle est à la fois l'organisme qui dicte les orientations et insufflé les valeurs du marché et à la fois l'organisation qui annonce une intention claire d'affecter à un terrain privé une vocation publique.

Par le présent mémoire, nous voulons souligner que nous comprenons l'intérêt que porte la Ville à notre site eu égard à son potentiel.

Toutefois, nous voulons dénoncer le fait que Gravel-Auto n'ait pas été consultée réellement; malgré une invitation de la Ville à 3 ateliers de travail avec les représentants de la Ville il y a un an. Lors de ces ateliers, la Ville ne s'est jamais avancée réellement sur le contenu de son éventuel PPU et a même refusé toute rencontre de travail sollicitée par l'un des consultants représentants les divers propriétaires de commerces et de terrains du secteur.

Conséquemment, à titre de propriétaire de Gravel-Auto, je n'ai jamais eu la chance de participé à l'élaboration du PPU.

Je le répète, les orientations du PPU pour le site font du sens et nous sommes en faveur d'une telle perspective intégrant des dimensions publiques au site. La « business » des concessionnaires auto est en mutation et nous sommes ouverts aux ententes de partenariat annoncés pour redéfinir la vente et les services de l'automobile dans des petites boutiques sur place ou ailleurs sur Place du Commerce.

Toutefois, nous voulons signifier à la Commission que nous ne sommes pas les propriétaires du site mais que nous en sommes les locataires de la compagnie Sandalwood, qui est l'emphytéote du site en vertu d'un bail de 99 ans se terminant en 2064. Ainsi, notre compagnie détient les droits sur les terrains en vertu d'un bail valide jusqu'en 2064 et à ce chapitre nous sommes disposés à rencontrer la Ville dès maintenant, en compagnie des représentants de la compagnie emphytéote et en présence d'un représentant des entités propriétaires du fond de terrain.

RECOMMANDATIONS À L'OPCM

La compagnie Gravel-Auto détentrice du bail valide sur les terrains visés par le Pôle no 3 du littoral émet les recommandations suivantes :

1. QUE LES REPRÉSENTANTS DE LA VILLE CENTRE ENTAMMENT IMMÉDIATEMENT DES DISCUSSIONS EN VUE DE DÉFINIR LA BASE D'UNE VISION D'AMÉNAGEMENT PERMETTANT À LA FOIS LA MISE EN VALEUR DU TERRAIN À DES FINS PUBLIQUES ET À DES FINS PRIVÉS;
2. QUE LA VILLE DE MONTRÉAL RETIRE LA PLANIFICATION DIFFÉRÉE ANNONCÉE;
3. QUE LA VILLE DE MONTRÉAL ÉTENDE LES PARAMÈTRES DE HAUTEUR ET DE DENSITÉ AINSI QUE LA MIXITÉ D'USAGES ACCORDÉS AU SECTEUR 24T4;
4. QUE LA VILLE DE MONTRÉAL N'ÉDICTE PAS DE NORME MAXIMUM AU NOMBRE DE CASES DE STATIONNEMENT PERMIS POUR LES CASES DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉ EN SOUTERRAIN;
5. QUE LA VILLE DE MONTRÉAL RETIRE SES RÈGLES NORMATIVES EN MATIÈRE DE MESURE DE CONTRÔLE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR AXER DAVANTAGE SES OUTILS D'URBANISME VERS LE QUALITATIF PLUTÔT QUE SUR LE QUANTITATIF.

Madame la présidente, nous espérons que les membres de l'OPCM seront sensibles à la situation particulière dans laquelle nous nous trouvons actuellement et que vous saurez bien exprimer notre ouverture comme partenaire d'affaires à travailler pour le bien-être de la collectivité mais tout en reconnaissant que cela ne peut se faire dans un régime aussi démocratique que le nôtre sans une réelle participation et contribution de toutes les parties prenantes, y compris notamment les propriétaires fonciers qui sont en cause.

Comptant sur votre savoir-faire, je vous prie d'accepter nos plus cordiales salutations.



Jean-Claude Gravel, Président

Gravel Chevrolet, Buick, Cadillac, GMC Ltée
1007, Boul. René-Lévesque
Verdun (Québec)
H3E 0H1

Gravel Honda
1003, Boul. René-Lévesque
Verdun (Québec)
H3E 0B2