

Numéro de dossier : 1074312002

Unité responsable	administrative	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction stratégies et transactions immobilières , Gestion du portefeuille et des transactions
Objet		Approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal cède à la SHDM (Société d'habitation et de développement de Montréal), un terrain vague connu comme étant le site Contrecoeur, situé dans l'arrondissement de Mercier - Hochelaga-Maisonneuve, à l'intérieur du quadrilatère délimité par la rue Sherbrooke au sud, la carrière Lafarge et les limites territoriales de Montréal-Est à l'est, les limites territoriales de l'arrondissement d'Anjou au nord et les rues Jacques-Porlier et Eugène-Achard à l'ouest. N/Réf. : 02-203-002.

Sens de l'intervention

Avis favorable avec réserve

♦Commentaires

Notre compréhension est à l'effet que le présent dossier ne vise que la vente du terrain de la Ville de Montréal à la SHDM et que la vente du terrain de la SHDM à un promoteur/développeur privé fera l'objet d'un autre dossier distinct et à venir pour décision.

En ce qui concerne la fermeture de rue

Il importe de rappeler que le plan d'urbanisme adopté par le Conseil municipal en 2004 prévoyait une planification détaillée titrée « Bourget-Forget » laquelle devait conduire notamment à l'amélioration des axes nord-sud et conséquemment à l'examen des alternatives liées au prolongement du boulevard Rodolphe-Bourget. En conséquence, les actions reliées au présent dossier ne comportent aucune alternative visant spécifiquement l'axe nord-sud qui était projeté.

En ce qui concerne la stratégie de développement

Notre compréhension est à l'effet que la vente consentie à la SHDM conduira à la mise en oeuvre de la stratégie de développement élaborée par ladite Société. En conséquence, cette stratégie, selon notre compréhension et les informations disponibles à ce jour, impute à court et moyen termes à l'arrondissement une série de nouvelles charges financières qui ne sont d'aucune façon comblées, soit par un engagement ferme ou un transfert de la Ville ou de la SHDM à l'arrondissement. Il apparaît inquiétant qu'on ait élaboré une stratégie de développement sans tenir compte des coûts récurrents et non compensés qui seront imputés à l'arrondissement. Ainsi :

En regard de la proposition d'aménagement élaborée par la SHDM, des coûts directs sont transférés à l'arrondissement en ce qui concerne les éléments suivants :

- conception et aménagement de la zone parc;
- conception et aménagement d'un réseau cyclable;
- consultation, conception et aménagement de l'espace à vocation communautaire (vocation définitive à être déterminée par le milieu);
- décontamination, s'il y a lieu, de l'espace réservé à des fins communautaires.

En regard du processus réglementaire relatif à la mise en oeuvre de la proposition d'aménagement, des coûts directs sont transférés à l'arrondissement en ce qui concerne les éléments suivants :

- processus de consultation et modification au plan d'urbanisme;
- élaboration, consultation et adoption d'un règlement de concordance;
- élaboration, consultation et adoption d'un règlement d'urbanisme (dispositions non incluses dans le règlement de concordance);
- élaboration, consultation et adoption d'un règlement de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

En regard des opérations relatives à la mise en oeuvre de la proposition d'aménagement, des coûts directs et récurrents sont transférés à l'arrondissement en ce qui concerne les éléments suivants :

- entretien du réseau routier, du mobilier urbain, du parc;
- opérations de déneigement;
- cueillette et traitement des matières résiduelles.

En regard de la mise en chantier de la proposition d'aménagement, (établie à une période de 8 ans selon la SHDM), des coûts directs et récurrents sont transférés à l'arrondissement en ce qui concerne les éléments suivants :

- émission des permis et gestion des plaintes;
- élaboration, consultation et adoption des ajustements réglementaires nécessaires tout au cours du développement du site;
- négociation et signature des ententes relatives aux infrastructures locales.

En ce qui concerne la proposition d'aménagement

Les conditions de l'acte de vente devraient permettre que la proposition d'aménagement définitive mise de l'avant par l'acheteur, soit la SHDM, reflète les consensus qui seront établis à l'exercice de consultation qui a été amorcé au Comité d'architecture et d'urbanisme et qui se poursuivra tant au Comité d'architecture et d'urbanisme qu'à l'Office de consultation publique de Montréal.

En ce qui concerne spécifiquement le projet d'acte de vente

Aucune obligation n'est faite à la Société dans l'acte de vente en ce qui concerne la construction d'un talus acoustique et aux mesures à être prises relatives à l'architecture acoustique, et ce, malgré le fait que ces deux éléments puissent être considérés et déduits du prix de vente dans le cas où la Société vendrait.

Bien qu'il est stipulé que la Société doive se conformer au cadre réglementaire, l'arrondissement s'interroge sur la portée réelle de la clause visant le « consentement à modification cadastrale » en regard du règlement sur le lotissement de l'arrondissement (RCA04-27003).

Enfin, il importe de rappeler que le frontage du lot 1 295 171 sur la rue Sherbrooke est inscrit actuellement dans un zonage C.7A, C.4C et I.2C et que l'usage parc n'y est pas autorisé. La partie du lot 1 295 171 localisée plus au nord de la section adjacente à la rue Sherbrooke est située dans un zonage d'équipements collectifs E.7(1) et l'usage parc n'y est pas autorisé.

Numéro de certificat (ou note)

<p>Responsable de l'intervention Huguette BÉLAND Chef de Division - Aménagement urbain et services aux entreprises Tél. : 872-7415</p>	<p>Endossé par: Michèle GIROUX Directrice - Aménagement urbain et services aux entreprises Tél. :868-3906</p>
---	--

Date: 2007-02-20

Date d'endossement: 2007-02-20

Numéro de dossier : 1074312002