

# **Argumentation - rejet des sites des opposants**

## **Le 6 octobre 2011**

Préparé par Benoit Malette, urbaniste,  
Directeur intérimaire de la Direction de  
l'aménagement urbain et des services aux  
entreprises

Les arguments de l'arrondissement de Verdun justifiant le rejet des sites alternatifs identifiés en septembre 2011 par les opposants au projet d'implantation d'une école primaire sur le site du Parc de la Fontaine.

# Parc Maynard-Ferguson



- Terrain cédé faisant partie de l'accord de développement permettant la construction du projet Symphonia. Si le terrain est utilisé à d'autres fins qu'un parc, une compensation financière représentant la valeur du potentiel de développement est à prévoir, voire même la rétrocession du terrain au promoteur.
- Compensation environnementale exigée par le MDDEP (plantation massive d'arbres et arbustes).
- Le vendeur nous a indiqué verbalement qu'il ne nous donnerait pas de mainlevée.

# Parc Maynard-Ferguson

Extrait du protocole d'entente de 2000 avec AVDL (projet Symphonia)

## ARTICLE 15 – MODIFICATION DU « PLAN D'URBANISME » OU DES « RÉGLEMENTS D'URBANISME »

- 15.1 Constitue une considération essentielle à la signature du présent protocole d'entente par « AVDL » que le contenu du « **PLAN D'URBANISME** » et des « **RÈGLEMENT D'URBANISME** » ne soit pas modifié sans l'obtention préalable d'un consentement écrit d'« AVDL », si la modification affecte le « **SITE DE DÉVELOPPEMENT** » ; à défaut par la « **VILLE** » de respecter cette condition, « AVDL » n'est plus tenue à aucune obligation en vertu du présent protocole d'entente, ni à celles prévues à l'entente visée au paragraphe 3.1 du présent protocole d'entente concernant la collectrice et le boulevard ni à aucune obligation visée à toute entente relative à la réalisation de travaux municipaux conclue en vertu du paragraphe 3.3 du présent protocole d'entente, à l'exception des obligations visées à l'article 4 et aux paragraphes 5.1, 5.2 et 9.1 du présent protocole d'entente;

# Le golf



- Bail emphytéotique de 70 ans.
- Obligation contractuelle que les terrains sont pour un usage parc ou golf. Sinon, rétrocession au promoteur.
- Le golf a déjà investi 13M\$ dans le projet donc prévoir au minimum cette compensation plus la perte de revenus anticipés.
- Le terrain est fortement contaminé avec présence de biogaz.

# Le golf

Extrait du protocole d'entente de 2000 avec AVDL qui ont cédés les lots du golf

- 6.6 Si la « **VILLE** » cesse d'utiliser comme terrain de golf ou comme parc municipal, pendant une période excédant six (6) mois, les terrains acquis d'« **AVDL** » aux fins de l'établissement d'un terrain de golf ou si la « **VILLE** » cesse d'entretenir de manière diligente ces terrains pendant une période excédant six (6) mois, ou si la « **VILLE** » décide d'aliéner ces terrains, la « **VILLE** » s'engage à les rétrocéder gratuitement à « **AVDL** », libres de toute hypothèque, obligation contractuelle ou autre charge; la « **VILLE** » peut cependant conserver la propriété du chalet de golf qu'elle aura érigé sur ces terrains ainsi que du terrain sur lequel ce chalet est érigé jusqu'à concurrence de trois (3) fois l'aire d'implantation du chalet de golf; « **AVDL** » s'engage à consentir, à titre gratuit, à l'occasion de cette rétrocession, tous les droits réels nécessaires à l'utilisation par la « **VILLE** » du chalet de golf et du terrain sur lequel il est érigé;

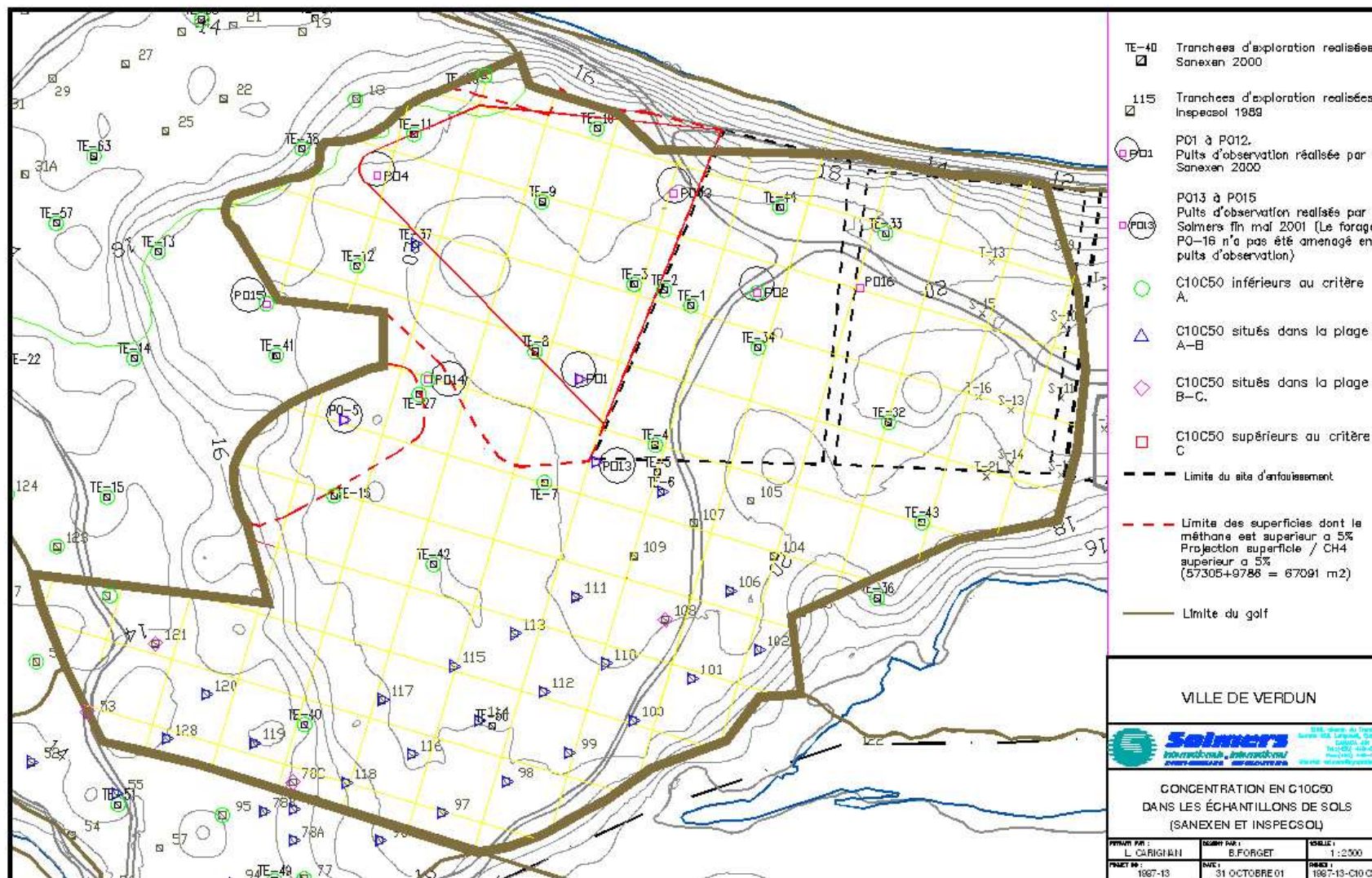
# Le golf

Extrait du protocole d'entente de 2000 avec AVDL qui ont cédés les lots du golf

- 15.2 Si, au moment où entre en vigueur une telle modification sans l'autorisation préalable par écrit d'« **AVDL** », « **AVDL** » a déjà cédé à la « **VILLE** » des parcelles de terrain aux fins de l'établissement d'un terrain de golf, la « **VILLE** » s'engage à rétrocéder gratuitement à « **AVDL** », libres de toute hypothèque, obligation contractuelle ou autre charge, dans les trente (30) jours suivant l'entrée en vigueur de cette modification, tous les terrains cédés par « **AVDL** » à la « **VILLE** » aux fins de l'établissement d'un terrain de golf; la « **VILLE** » peut cependant conserver la propriété du chalet de golf qu'elle aura érigé sur ces terrains ainsi que du terrain sur lequel ce chalet est érigé jusqu'à concurrence de trois (3) fois l'aire d'implantation du chalet de golf; « **AVDL** » s'engage à consentir, à titre gratuit, à l'occasion de cette rétrocession, tous les droits réels nécessaires à l'utilisation par la « **VILLE** » du chalet de golf et du terrain sur lequel il est érigé.

# Le golf

Extrait du rapport de Solmers du 31 octobre 2001





# Les Maisons du Lac



- Terrain situé à la limite de anciennes rives de l'IDS donc contaminé, mais moins que le parc Archambault, car moins de remblais à cet endroit.
- Mais contaminé tout de même, nécessitant l'accord du MDDEP, donc long délai et coûts importants
- Exigences du MDDEP sont plus strictes pour une école que pour l'habitation, donc incertitude quant à l'obtention d'un certificat d'autorisation de leur part.
- Projet résidentiel accepté et est au stade de la pré-vente donc compensation financière importante en surplus du prix d'acquisition total d'environ 5 M\$ avant même de savoir si nous pourrions construire une école.
- Terrain trop petit pour construire l'école sans modifier le plan d'urbanisme

# Les tours Symphonia



- Clauses dans le protocole d'entente empêchant toute modification au zonage sans autorisation de la part du vendeur.
- Le vendeur nous a indiqué verbalement qu'il ne nous donnerait pas de consentement.
- Coût d'acquisition important dépassant les 15 M\$, car les ententes de développement prévoyait un certain nombre d'unités de logement à construire. La compensation vise donc l'achat du terrain et les pertes de profits anticipés.

# Les tours Symphonia

Extrait du protocole d'entente de 2000 avec AVDL (projet Symphonia)

## ARTICLE 15 – MODIFICATION DU « PLAN D'URBANISME » OU DES « RÉGLEMENTS D'URBANISME »

15.1 Constitue une considération essentielle à la signature du présent protocole d'entente par « AVDL » que le contenu du « **PLAN D'URBANISME** » et des « **RÈGLEMENT D'URBANISME** » ne soit pas modifié sans l'obtention préalable d'un consentement écrit d'« AVDL », si la modification affecte le « **SITE DE DÉVELOPPEMENT** » ; à défaut par la « **VILLE** » de respecter cette condition, « AVDL » n'est plus tenue à aucune obligation en vertu du présent protocole d'entente, ni à celles prévues à l'entente visée au paragraphe 3.1 du présent protocole d'entente concernant la collectrice et le boulevard ni à aucune obligation visée à toute entente relative à la réalisation de travaux municipaux conclue en vertu du paragraphe 3.3 du présent protocole d'entente, à l'exception des obligations visées à l'article 4 et aux paragraphes 5.1, 5.2 et 9.1 du présent protocole d'entente;

# Les tours Symphonia

Extrait du protocole d'entente de 2000 avec AVDL (projet Symphonia)

- 15.2 Si, au moment où entre en vigueur une telle modification sans l'autorisation préalable par écrit d'« **AVDL** », « **AVDL** » a déjà cédé à la « **VILLE** » des parcelles de terrain aux fins de l'établissement d'un terrain de golf, la « **VILLE** » s'engage à rétrocéder gratuitement à « **AVDL** », libres de toute hypothèque, obligation contractuelle ou autre charge, dans les trente (30) jours suivant l'entrée en vigueur de cette modification, tous les terrains cédés par « **AVDL** » à la « **VILLE** » aux fins de l'établissement d'un terrain de golf; la « **VILLE** » peut cependant conserver la propriété du chalet de golf qu'elle aura érigé sur ces terrains ainsi que du terrain sur lequel ce chalet est érigé jusqu'à concurrence de trois (3) fois l'aire d'implantation du chalet de golf; « **AVDL** » s'engage à consentir, à titre gratuit, à l'occasion de cette rétrocession, tous les droits réels nécessaires à l'utilisation par la « **VILLE** » du chalet de golf et du terrain sur lequel il est érigé.

# Le Chemin du golf



- Zonage en vigueur a été négocié avec les riverains pendant 24 mois pour le projet actuel.
- Un nouveau changement de zonage serait requis pour une école.
- Acheter le terrain (en jaune) avec l'emphytéose: 3 M\$
- Exproprier le fond de terrain pour l'exclure de l'emphytéose X M\$. Montant à déterminer par le tribunal d'expropriation.
- Coûts de relocalisation de huit entreprises
- Coût de démolition 100K\$

# Parc Archambault



- Terrain cédé avec obligation pour fins de parc. Le vendeur nous a indiqué verbalement qu'il ne nous donnerait pas de mainlevée.
- Terrain composé de remblais hétérogène contaminé générant des biogaz atteignant des concentrations de 45% alors que la limite autorisée par le MDDEP est de 5%.
- Conséquemment, impossibilité de construire avant plusieurs années.
- Compensation environnementale exigée par le MDDEP (plantation massive d'arbres et arbustes).
- Prévoir une reconfiguration de la voirie (tourne-bride) afin de permettre aux autobus de tourner, diminuant ainsi de manière importante la superficie du parc disponible.
- Site excentré de la clientèle

# Parc Archambault

Extrait de l'acte d'acquisition du parc Archambault

## CLAUSES SPÉCIALES

Il est convenu entre le cédant et le cessionnaire  
que :

1. Le Cessionnaire s'engage à n'utiliser l'immeuble qu'aux fins de parcs et espaces verts.
2. Si le Cessionnaire cesse d'utiliser l'immeuble à des fins de parcs et espaces verts ou si le Cessionnaire décide d'aliéner cet immeuble, le Cessionnaire s'engage à le rétrocéder gratuitement au Cédant, libre de toute hypothèque, obligation contractuelle ou autre charge.

# Parc de la Fontaine



PARC DE LA FONTAINE - SITUATION EXISTANTE

2011/08/29



# Choix de l'arrondissement

