



rosdev

(an english version follows)

Déclaration concernant le

Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau (PDUES)

Présentée par :

Le Groupe Rosdev, propriétaire immobilier

Présentée à:

l'Office de Consultation Publique de Montréal
le 4 avril 2013

À PROPOS DU GROUPE ROSDEV

Le Groupe Rosdev est un important promoteur immobilier privé oeuvrant essentiellement dans le domaine commercial. Son parc immobilier est principalement composé d'immeubles à vocation commerciale, industrielle, d'espaces à bureaux et d'établissements hôteliers.

Le Groupe Rosdev a été fondé en 1960 et son siège social est établi sur l'avenue du Parc depuis sa fondation.

Dans les secteurs affectés par le PDUES, le Groupe Rosdev est présentement propriétaire de six (6) immeubles, à savoir

- 7101 avenue du Parc (360,000 pi. ca.)
- 7077 avenue du Parc (250,000 pi. ca.)
- 6240 avenue du Parc (200,000 pi. ca.)
- 6572 avenue du Parc (100,000 pi. ca.)
- 7085 Hutchinson (65,000 pi. ca.)
- 255 De Castelnau (60,000 pi. ca.)

Ensemble, ces propriétés totalisent plus de un million (1 000 000) de pieds carrés.

7077, ave. du Parc, Suite 600
Montréal, Québec H3N 1X7
Tel: (514) 270-7000
Fax: (514) 270-6423
www.rosdev.com



PRÉOCCUPATIONS ET RECOMMANDATIONS

Nous avons eu l'opportunité d'étudier le PDUES en détail et nous avons certaines préoccupations au sujet des éléments suivants :

- L'ouverture de Ogilvy / De Castelnau à la circulation automobile;
- L'élimination des voies d'accès et espaces de stationnement existants en face du 7101 et du 7077 avenue du Parc;
- La réalisation d'une artère est-ouest visant à relier le campus universitaire à l'avenue du Parc;

L'ouverture de Ogilvy / De Castelnau à la circulation automobile

Le PDUES comprend un plan visant à créer une intersection au chemin de fer situé entre De Castelnau et Ogilvy, permettant la circulation automobile bidirectionnelle dans l'axe est-ouest entre le boulevard L'Acadie et la rue Clark, et peut-être même jusqu'au boulevard St-Laurent.

Présentement, l'avenue du Parc, le boulevard St-Laurent et les rues Clark et St-Urbain constituent certes des voies de circulation majeures pour accéder ou revenir du centre-ville. L'autoroute Décarie et le boulevard L'Acadie sont également des routes d'accès privilégiées et largement utilisées par les usagers en provenance de, ou se dirigeant vers, la partie ouest de l'île. Jean-Talon est certainement la principale voie utilisée pour les usagers souhaitant joindre Décarie/L'Acadie dans l'ouest à l'avenue du Parc/ boul. St-Laurent/Clark/St-Urbain à l'est.

Utiliser les voies Hutchinson et Ogilvy afin d'accéder à L'Acadie représente déjà un circuit populaire pour ceux vivant et travaillant dans le secteur et prolonger cet accès jusqu'au Boul. St-Laurent ne ferait certes qu'amplifier le problème.

L'infrastructure actuelle du boulevard Jean-Talon permet et favorise une circulation assez fluide, laquelle profite aux entreprises et commerçants situés sur cette artère. De Castelneau, Faillon et Ogilvy n'ont manifestement pas cette capacité, loin de là.

Prenant en considération le fait que les rues De Castelneau, Faillon et Ogilvy se transforment activement en un secteur résidentiel à haute densité, il n'y a indubitablement aucun bénéfice à ajouter de la circulation sur ces artères. L'ouverture des rues Ogilvy et De Castelnau à une telle circulation ne fera qu'engendrer et favoriser plus de bruit, de smog et d'accidents dans un secteur résidentiel présentement relativement paisible.

Conséquemment, nous nous permettons de recommander que les voies Ogilvy / De Castelnau soient ouvertes aux piétons et aux cyclistes seulement et ce, afin de favoriser un accès facile au transport en commun.

Création d'un espace public en face du 7101, avenue du Parc

Le PDUES prévoit la création d'un espace public en front des immeubles sis au 7101 et 7077 de l'avenue du Parc. L'immeuble situé au 7101 comprend 360 000 pieds carrés d'espaces à bureaux et celui du 7077, approximativement 250 000 pieds carrés de même vocation. Ensemble, ces immeubles ont la capacité d'accueillir jusqu'à 3 500 employés et étudiants.

Avec des propriétés d'une telle ampleur, viennent nécessairement des exigences et besoins constants pour les occupants et visiteurs. Livraisons, taxis et la nécessité continue pour les véhicules de pouvoir s'arrêter devant les immeubles, si ce n'est qu'aux simples fins de débarcadère. À cela s'ajoute les exigences de proximité immédiate relatives aux véhicules d'urgence et à leur personnel.

De plus, le côté est de l'avenue du Parc (ou sont situés lesdits immeubles) est présentement une zone d'arrêt interdit. Ceci est certainement nécessaire puisque la circulation y est importante et que le trafic, surtout aux heures de pointe de l'après-midi, fait en sorte que la file de véhicules est telle qu'elle rejoint régulièrement la rue Beaumont. L'ajout d'une artère est-ouest liant le campus universitaire à l'avenue du Parc aurait certainement un impact négatif important au problème déjà existant à cet égard.

L'avenue du Parc, dans ses deux directions, ne peut vraiment pas se permettre de perdre une voie en raison de la présence d'un véhicule de messagerie ou d'urgence ou simplement en attente de faire monter un passager!

L'élimination de la voie secondaire en front des immeubles des 7101 et 7077 avenue du Parc aurait clairement des répercussions néfastes, voire dangereuses, et provoquerait indûment un impact catastrophique pour le flot de circulation sur cette artère.

Il est également important de noter que l'Université de Montréal occupe près de 260 000 pieds carrés dans ces immeubles. Il est prévu que ce campus satellite et le campus principal situé à Outremont seront opérés en même temps. Puisque que certains services seront partagés entre ces deux sites, il est à prévoir que les étudiants, enseignants et le personnel administratif devront se déplacer entre les deux sites sur une base quotidienne. La synergie entre ces deux sites constitue à elle-même une raison suffisante pour le maintien d'une voie d'accès aux immeubles qui nous concernent.

L'élimination de 30 à 40 espaces de stationnement à parcomètre et autres stationnements de rue est également une situation préoccupante. Le secteur de

l'avenue du Parc, et plus particulièrement près de Jean-Talon, est déjà pauvre en stationnements disponibles. Plusieurs visiteurs des immeubles commerciaux sur l'avenue du Parc et le boulevard Jean-Talon empruntent déjà régulièrement les espaces réservés aux résidents ou doivent se résigner à garer leurs véhicules à une distance souvent relativement lointaine de leur destinations.

La création d'un espace vert aurait également pour effet d'éliminer l'accès à l'aire de stationnement situé entre les deux immeubles qui nous occupent. Présentement, le seul accès audit stationnement se fait à partir de l'avenue du Parc. En vertu des ententes de location intervenues avec l'Université de Montréal, le bailleur doit fournir un nombre déterminé d'espaces de stationnement pour les visiteurs administratifs et pour les patients de la Clinique d'audiologie et de thérapie de la parole de l'université. En raison de restrictions liées audit stationnement, il est impératif que cette aire de stationnement accessible seulement par l'avenue du Parc soit maintenue et demeure séparée de celle située à l'arrière des immeubles.

Dans les circonstances, nous croyons nécessaire et justifié de demander que seul des changements cosmétiques soient apportés à ce secteur et que soit maintenu les voie d'accès et espaces de stationnement existants.

La réalisation d'une artère est-ouest visant à relier le campus universitaire à l'avenue du Parc

Le PDUE prévoit également le prolongement d'une artère est-ouest visant à relier le campus universitaire et l'avenue du Parc.

Dans le cadre de ce projet, la Ville de Montréal a entrepris des démarches visant à affecter les terrains et propriétés entourant la voie projetée (Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, Numéro de dossier : 1125268003). À titre de propriétaire du lot 1 868 713 du Cadastre du Québec, lequel comprend l'immeuble portant les adresses civiques 6572 -6700, avenue du Parc, nous sommes sérieusement préoccupés par la procédure d'expropriation à l'égard de notre propriété et notamment, en ce qui a trait aux fonds alloués en ce sens.

Au surplus, il est important de noter que cette propriété fait notamment l'objet d'une convention de bail de longue durée avec Postes Canada, laquelle opère à partir des locaux loués un important centre de distribution du courrier pour la région. Des millions de dollars ont récemment été investis pour les améliorations locatives et il serait à toutes fins pratiques impossible de fermer ne serait-ce qu'une partie de ses opérations considérant les effets considérables sur tout le système postal qu'une telle fermeture, même partielle, engendrerait.

En conséquence, nous recommandons vigoureusement que la Ville de Montréal se penche sur et considère des solutions alternatives plus opportunes et souhaitables pour l'accès au nouveau campus universitaire.



rosdev

(une version française est incluse)

Statement concerning the

Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau (PDUES)

Presented by :

The Rosdev Group; Property Owner

Presented to:

l'Office de Consultation Publique de Montréal
March 4, 2013

ABOUT ROSDEV

Rosdev is a privately held real estate developer. Its primary area of expertise is commercial real estate, including industrial and office building, as well as hotels.

The company was founded in 1960, and its head office has been located on Parc Avenue since the founding.

In the area affected by the PDUES, Rosdev presently owns 6 properties;

- 7101 Parc Avenue (360,000 sq. ft.)
- 7077 Parc Avenue (250,000 sq. ft.)
- 6240 Parc Avenue (200,000 sq. ft.)
- 6572 Parc Avenue (100,000 sq. ft.)
- 7085 Hutchinson (65,000 sq. ft.)
- 255 De Castenau (60,000 sq. ft.)

Together, these properties total over 1 million square feet.

7077, ave. du Parc, Suite 600
Montréal, Québec H3N 1X7
Tel: (514) 270-7000
Fax: (514) 270-6423
www.rosdev.com



CONCERNS AND RECOMMENDATIONS

We have reviewed the PDUES in detail and have concerns over the following items:

- Opening De Castelnau / Ogilvy to vehicular traffic
- Eliminating existing access and parking in front of 7101 and 7077 Parc Avenue
- The extension of the east west artery connecting the University campus to Parc Avenue

Opening De Castelnau / Ogilvy to vehicular traffic

The PDUES includes a plan to create a crossing at the rail line located between De Castelnau and Ogilvy, allowing vehicle to travel east west from L'acadie Boulevard to Clark, and perhaps even St Laurent, and vice versa.

Currently Parc Avenue, St Laurent, Clark and St Urbain are major thoroughfares for access and ingress to the downtown area. Decarie and L'acadie also serves as a preferred route for those who commute to and from the western part of the island. Currently Jean Talon is the primary road used by commuters to connect Decarie/L'acadie in the west to Parc/St Laurent/Clark/St Urbain in the east.

Using Hutchinson and Ogilvy to access L'acadie is already a popular shortcut for those living and working in the area, and extending that to St Laurent will only exasperate the problem.

Jean Talon with its infrastructure handles the traffic fairly well, with its businesses and storefronts benefitting from it. De Castelneau, Faillon and Ogilvy does definitely not have that capacity at all.

Taking into consideration that De Castelneau, Faillon and Ogilvy are actively transforming into a high density residential area, there is no benefit of adding additional traffic to these arteries. The opening of Ogilvy and De Castelnau will only add smog, noise and accidents to a now relatively quiet residential area.

Therefore, it is our recommendation that Ogilvy / De Castelnau be opened to pedestrian and bicycle traffic only, in order to allow ease of access to public transport.

Creating public space in front of 7101 Parc Avenue

The PDUES call for the creation of public space in from of 7101 and 7077 Parc avenue. 7101 includes some 360,000 square feet of office space, and its sister building, 7077 Parc, has 250,000 square feet of office space. Together these properties could house as many as 3500 employees and student.

In a property of this size, there is constant need to service the occupants. Deliveries, taxis and the simple task of drop off or pick ups with a constant flow of vehicles needing to stop in front of the properties. And includes a requirement for immediate close proximity access for emergency vehicles and personnel.

In addition, the east side of Park Avenue (where 7101 and 7077 are located) is currently a no stopping zone, which is certainly necessary as the traffic backs up to Beaumont during the afternoon rush hour. The addition of the east west artery connecting the campus to Parc Avenue will certainly exasperate the traffic congestion.

Parc Avenue in either direction cannot afford to loose a lane to a courier, an emergency vehicle or a vehicle drop off zone!

Eliminating the secondary roadway in front of 7101 and 7077 Parc would have dangerous repercussions, and would have a catastrophic effect on traffic flow.

It is also worthy to note that the University of Montreal occupy some 260,000 square feet in 7101 and 7077 Parc. It is expected that the satellite campus and the main campus in Outremont will be operating at the same time, with services shared between the 2 sites, it is expected that student, teacher and administrative personnel will have to commute between the 2 sites on a daily basis. Such synergy between the 2 sites is reason enough to retain the access road to 7101 and 7077 Parc

Also at issue is the elimination of the metered parking spaces, including street parking. The Park Avenue area, and more specifically the area near Jean Talon is already lacking in parking. Many of the visitors to the commercial properties on Parc Avenue, and Jean Talon have to resort taking the neighbourhood street parking reserved for the residents, or having to park a fair distance from the properties.

The public green space would also eliminate the access to the parking area situated between 7101 and 7077 Parc. Currently the only way to enter that lot is via Parc Avenue. Under the lease with the University of Montreal, and the CSSS de La Montagne (located at 7085 Hutchinson), the landlord must provide those parking spaces for administrative visitors, and for their patients. Due to parking restriction, it is imperative that these parking areas be separated from the others located in the back of the buildings, and therefore accessible via Parc Avenue only.

Therefore we highly recommend that the city make cosmetic changes to the area only, and maintain the access road and the parking areas.

The extension of the east west artery connecting the University campus to Parc Avenue

The PDUE calls for the extension of the east west artery in order to connect the University campus to Parc Avenue.

As part and parcel of this extension, the city of Montréal has put a freeze on land surrounding the new roadway (Ville de Montreal, Sommaire décisionnel, Numéro de dossier : 1125268003). As owners of lot number lot 1 868 713, which includes the building know as 6572 to 6700, Avenue du Parc, we are concerned over the expropriations of this particular site, and the funds which have been allocated for same.

The property in question has a long terms lease in place with Canada Post, with this site serving as a central mail distribution for the area. Millions of dollars have recently been invested for their tenant improvements, and it would be almost impossible to close down even a portion of their operations as it would have an effect on the whole mailing system.

Therefore we recommend that the City of Montreal research possible alternative to allow access to the new campus site.