

PROJET PINE BEACH

Le juste équilibre entre développement immobilier et protection de l'environnement

Il y a plus de 15 ans que Nicanco Holdings Inc. souhaite poursuivre le développement du projet Pine Beach (autrefois appelé Sandy Beach). Le projet se heurte à plusieurs obstacles réglementaires, mais surtout, il est l'objet de rumeurs non fondées.

Par souci de transparence et par respect pour la population de Hudson, Nicanco Holdings Inc. a convenu avec la Ville de lever le voile sur un projet qui vise un juste équilibre entre développement immobilier et protection de l'environnement.

QUESTIONS FRÉQUENTES

QUI EST NICANCO HOLDINGS INC. ?

Nicanco Holdings Inc. est une compagnie de promotion immobilière présidée par M. Hans Karl Muhlegg qui est propriétaire du site de Sandy Beach depuis 1986.

LA VILLE A-T-ELLE DÉJÀ APPROUVÉ CE PROJET ?

En 2001, la Ville de Hudson a modifié sa réglementation d'urbanisme pour permettre le développement de 217 unités d'habitation sur le site de Sandy Beach. Parallèlement, la Ville de Hudson et Nicanco Holdings Inc. ont conclu une entente suivant laquelle le promoteur devait céder un parc de 470 000 pi² (19,14 % de la superficie du site) et enregistrer une servitude d'accès réelle et perpétuelle sur 650 pieds de plage. Ce qui a été fait et ce qui a permis à Nicanco Holdings Inc. d'amorcer son projet en 2003 par la construction du prolongement de la rue Beach.

POURQUOI LE PROJET A-T-IL ÉTÉ INTERROMPU ?

À partir de 2003 et à l'encontre de l'entente conclue en 2001, la Ville a modifié la réglementation d'urbanisme applicable au site de Sandy Beach. Ce faisant, la vision d'un développement intégré à la nature poursuivie par Nicanco Holdings Inc. a été sabordée.

Nicanco Holdings Inc. a donc choisi de reprendre les discussions avec la Ville plutôt que de faire un projet qui ne mettrait pas en valeur toutes les qualités du site.

COMBIEN D'UNITÉS D'HABITATION SONT PROJETÉES SUR LE SITE ?

En mars 2012, la Communauté métropolitaine de Montréal a adopté un plan qui vise à densifier les développements futurs dans toutes les municipalités, notamment dans un rayon d'un kilomètre des gares de train de banlieue. Suivant ce plan, 738 unités devraient être construites sur Sandy Beach. Nicanco Holdings Inc. s'y est opposée et grâce aux démarches de la Ville de Hudson, cette densité a été finalement ramenée à environ 300 unités.

POURQUOI NE PAS FAIRE UN PARC AVEC CE SITE ?

En 2001, le site de Sandy Beach faisait 2,5 M de pieds carrés. Nicanco Holdings Inc. en a cédé ou protégé 45 %. Il propose maintenant à la Ville de Hudson d'augmenter les espaces cédés ou protégés à 57 % de manière à sauvegarder tous les espaces d'intérêt, soit une superficie de 1,4 M de pieds carrés et d'y intégrer un projet qui générera plus de 500 000 \$ de revenus de taxes annuellement. Et tout cela sans que la Ville n'ait à déboursier un sou.

QUELS SONT LES BÉNÉFICES DE CE PROJET POUR LES RÉSIDENTS DE HUDSON ?

Les bénéfices sont nombreux :

- Conservation à perpétuité d'un parc-nature de 470 000 pi²
- Droit d'accès à perpétuité à une plage de 650 pieds linéaires et 66 pieds de largeur;
- Accès à plus de 5 000 pieds linéaires de sentiers publics;
- Préservation des espaces ayant la plus grande valeur écologique (57 %);
- Mesures de protection des arbres existants dans les zones constructibles;
- Ajout d'une valeur imposable de plus de 60 M \$ générant des revenus de taxation annuels de l'ordre de 500 000 \$;
- Rentabilisation des investissements reliés à la construction de l'usine d'épuration des eaux;
- Création ou maintien d'environ 400 emplois durant la construction du projet venant principalement de la main-d'œuvre locale (source : ISQ).

Produit par Nicanco Holdings Inc.