

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE SITE DES ANCIENS GARAGES DU MTQ – PROJET RÉSIDENTIEL PRÉSENTÉ PAR LE GROUPE MUSTO

Complément d'information suite aux questions posées lors des soirées d'information des 8, 9 et 14 mai 2012

Question du 9 mai 2012

1. Y'a-t-il une norme de superficie de parc par habitant. Si oui, quelle est-elle?

Il y a certes des objectifs à travers le plan d'urbanisme et à travers certaines politiques municipales concernant la préservation et la mise en valeur des espaces verts mais aucune norme définitive concernant un ratio précis à atteindre.

Questions du 14 mai 2012

2. Des données sur le potentiel de génération de rente foncière du projet Musto.

Aucun avis n'avait été préparé préalablement à la présentation du présent projet. Cependant, voici un avis sommaire préparé par le bureau de développement économique de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville suite à la question de l'OCPM :

«Pour les fins d'évaluation, les propriétés situées aux adresses suivantes sont utilisées comme comparables:

- 9999 l'Acadie, copropriété;
- 10332 Paul-Comtois, copropriété;
- 10100 Bois-de-Boulogne, copropriété.

La valeur foncière actuelle de la propriété concernée par le redéveloppement est de \$6 377 800, dont \$5 107 800 pour le terrain et \$1 270 000 pour le(s) bâtiment(s). Les taxes foncières perçues pour cette propriété représentent un revenu annuel de \$ 228 621.

Sur ces bases, en ajustant la valeur du terrain pour tenir compte d'une affectation résidentielle, la valeur foncière de l'ensemble du projet pourra s'établir à environ \$ 148 507 800, représentant des revenus fiscaux estimés de \$ 1678 000.

À terme, l'impact fiscal global de ce projet est positif et représente des revenus fonciers annuels récurrents additionnels estimés de \$ 1 449 379.»

3. Des explications à propos de la présence du projet Musto sur le site de Montréal 2025.

Réponse fournie par le bureau de développement économique de la Ville de Montréal :

«Il n'existe pas de formalité/procédure précise quant au temps de parution sur le site et l'étape franchie dans le développement des projets, sinon le fait que le projet se doit d'avoir été annoncé publiquement et le sérieux du projet.

Quant aux projets qui sont affichés sur le site internet, ils doivent répondre à l'un des 4 critères suivants:

- *nécessiter un investissement minimal de 20 millions de dollars;*
- *être situé à l'intérieur d'une zone de planification particulière (PPU, plan de développement urbain, etc.);*
- *engendrer des retombées culturelles, patrimoniales, touristiques ou sociales importantes;*
- *être reconnu comme un équipement à vocation régionale.»*

4. Les procès-verbaux des séances du CCU à propos des anciennes versions du projet Musto et les documents discutés (plans et autres représentations).

Outre les présentations des 9 novembre 2011 et 8 février 2012 dont les procès-verbaux se trouvent déjà sur le site de l'OCPM, des versions préliminaires du projet ont été présentées lors des réunions du CCU du 10 juin 2009 et du 7 avril 2010. Les procès verbaux seront fournis à l'Office en même temps que les présentes réponses.

Par ailleurs, les plans et illustrations accompagnant ces présentations n'ont pas été présentés au conseil d'arrondissement pour approbation puisque le CCU recommandait au promoteur de retravailler son projet. Par conséquent, ces documents ne sont pas publics.

5. Une explication de la procédure pour la décontamination des sites.

Le ministère de l'Environnement transmet une copie des avis de contamination à la municipalité.

Les étapes suivantes doivent être franchies avant l'émission d'un permis de construction ou de lotissement :

- *vérification à savoir si la propriété est inscrite sur la liste des terrains contaminés;*
- *dans l'affirmative, réception d'un avis de décontamination signée par un expert habilité qui confirmera la compatibilité du projet avec le plan de réhabilitation approuvé par le ministère de l'Environnement.*

La liste des experts dans le domaine des terrains contaminés reconnu par le gouvernement se trouve à l'adresse suivante :

http://www.ceaeg.gouv.qc.ca/accreditation/experts/liste_experts.pdf

6. La relation entre les orientations de la CMM et le projet présenté en ce qui a trait à la densité.

La localisation du projet est identifiée comme un territoire étant voué à la densification urbaine dans le PMAD réalisé par la CMM. Bien que les ratios de logements à l'hectare proposés soient plus faibles que ce qui est proposé par le promoteur (80 à 110 logements à l'hectare contre 228), la densification du secteur concorde avec l'objectif du PMAD. Aussi, le PMAD développé par la CMM n'est pas opposable dans la réalité, seule la réglementation faite en concordance avec le nouveau plan d'urbanisme de la Ville de Montréal le sera.

Par ailleurs, le service d'urbanisme de la ville centre a donné son aval au projet.