



## Secteur Pierrefonds-Ouest

### *Document d'information*







# Table des matières



<b>Mots des élus</b>	3
----------------------	---

<b>Introduction</b>	5
---------------------	---

<b>1. Territoire</b>	7
----------------------	---

<b>2. Contexte de planification</b>	11
-------------------------------------	----

<b>3. Vision de mise en valeur</b>	17
------------------------------------	----

<b>4. Principaux défis</b>	25
----------------------------	----

<b>5. Prochaines étapes</b>	27
-----------------------------	----





## Mot de Russell Copeman

**Maire de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce  
Conseiller de la Ville**

**Membre du comité exécutif, responsable de l'habitation,  
de l'urbanisme, de la gestion et de la planification immobilière  
et de l'Office de consultation publique de Montréal**

Avec l'adoption par le comité exécutif de la Ville du mandat confié à l'Office de consultation publique de Montréal relatif à Pierrefonds-Ouest, l'avenir de ce secteur est aujourd'hui soumis au débat public. La consultation qui s'amorce offrira un lieu d'échanges privilégié qui permettra aux diverses parties prenantes de partager leur connaissance du secteur et de contribuer à la définition d'une vision commune pour les prochaines décennies.

Depuis l'adoption du Plan d'urbanisme et de la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels, en 2004, la Ville a privilégié une approche de planification basée sur l'atteinte d'un équilibre entre la conservation des milieux naturels et la création d'un nouveau quartier résidentiel axé sur les familles dans la partie ouest de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro.

La vision municipale exposée dans ce document d'information propose la mise en valeur des milieux naturels et le développement du territoire à des fins résidentielles. Par cette approche, la Ville prône un développement responsable, en étroite harmonie avec la nature, et se donne les moyens nécessaires à la conservation et à l'entretien d'un vaste corridor écologique et récréatif de part et d'autre de la rivière à l'Orme.

C'est avec enthousiasme que je vous convie à participer activement à la consultation qui s'amorce afin que, par la contribution de tous et chacun, Pierrefonds-Ouest devienne un projet exemplaire, au bénéfice de l'ensemble de la collectivité montréalaise.

*Russell Copeman*

# Mots des élus



## Mot de Dimitrios (Jim) Beis

**Maire de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro**  
**Conseiller de la Ville**  
**Membre du comité exécutif, responsable de l'approvisionnement,**  
**des sports et loisirs ainsi que des communautés d'origines diverses**

Pour faire suite à la planification concertée qui a été réalisée depuis 2005, nous sommes fiers de prendre part au débat, tel que promis, sur le destin du secteur de Pierrefonds Ouest.

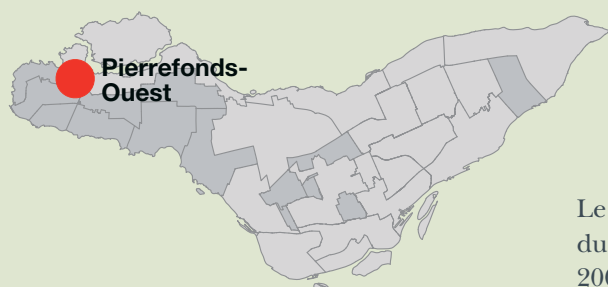
Legs pour nos futures générations, en établissant une vision viable assurant un aménagement en cohésion entre les milieux naturels et les milieux de vie, il s'agit d'une opportunité exceptionnelle pour la population d'exprimer son intérêt et ses préoccupations.

Je vous invite donc à prendre part à cette consultation afin d'établir une vision partagée par vous, concitoyennes et concitoyens, ainsi que les parties prenantes à ce projet qui dessinera le potentiel de développement de notre arrondissement et de notre ville.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, representing the name of the mayor.



# Introduction



Le projet de conservation et de mise en valeur à des fins résidentielles du secteur Pierrefonds-Ouest fait l'objet d'une planification amorcée en 2005. Jusqu'ici, cette démarche a permis de documenter les atouts et les contraintes de ce territoire et de jeter les bases d'un projet intégré, alliant un développement immobilier axé sur les familles, à la mise en valeur des milieux naturels.

À l'automne 2016, la Ville de Montréal a confié à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de tenir un débat public citoyen sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest. À cette occasion, la Ville entend établir un dialogue avec le public pour discuter des enjeux du secteur et convenir d'une vision partagée pour son avenir. À cette fin, le présent document d'information trace les grandes lignes du projet de mise en valeur et de conservation du secteur.

Situé à l'extrémité ouest de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, le secteur Pierrefonds-Ouest a été désigné au plan d'urbanisme de 2004 comme secteur à construire, dans le respect du patrimoine naturel et en lien avec l'aménagement préalable d'un lien routier entre le boulevard Gouin Ouest et l'autoroute 40. Cette intention a été reconduite dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal adopté en 2015.

D'une superficie de 455 hectares, ce secteur abrite une diversité de milieux naturels ainsi que des terrains privés en friche. La planification des dernières années a permis de dégager un principe fort qui devra guider la mise en valeur du secteur, soit celui d'une approche intégrée et équilibrée qui concilie la conservation des milieux naturels et le développement immobilier. Le territoire de Pierrefonds-Ouest est ainsi en partie intégré à l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme.

Par le présent document, la Ville soumet cette approche au débat public. Après un survol de l'état des lieux du territoire et des principaux constats, le document présente les grandes lignes d'un projet de conservation et de mise en valeur à des fins résidentielles du secteur Pierrefonds-Ouest, détermine les principaux défis à relever pour sa mise en œuvre et conclut sur les prochaines étapes à franchir dans la foulée de la consultation publique de l'OCPM.

Figure 1

## Plan de localisation

- Limite du secteur Pierrefonds-Ouest
- - - Limite des arrondissements et villes reconstituées
- Parc-nature ou autre milieu naturel protégé
- Limite de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme
- Limite de la zone agricole permanente





# 1. Territoire

## Localisation



Emprise du MTMDET



Parc agricole du Bois-de-la-Roche, Senneville



Boulevard Gouin Ouest

Le secteur de Pierrefonds-Ouest est situé à l'extrémité ouest de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, dans la partie ouest de l'agglomération de Montréal, en bordure de la rivière des Prairies et du lac des Deux Montagnes. Il est délimité au sud par les villes de Kirkland et de Sainte-Anne-de-Bellevue, à l'ouest par le Village de Senneville, au nord par le boulevard Gouin Ouest et à l'est par l'emprise autoroutière appartenant au ministère des Transports, de la Mobilité Durable et de l'électrification des transports (MTMDET).

Traversé par la rivière à l'Orme, le secteur comprend une partie du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme. Il est bordé par le parc-nature du Cap-Saint-Jacques et par le parc agricole du Bois-de-la-Roche, une composante importante de la zone agricole permanente de l'agglomération.

Enfin, le secteur est bordé à l'est et au sud-est par des quartiers établis à dominante résidentielle situés dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et dans la ville de Kirkland.

Rivière à l'Orme



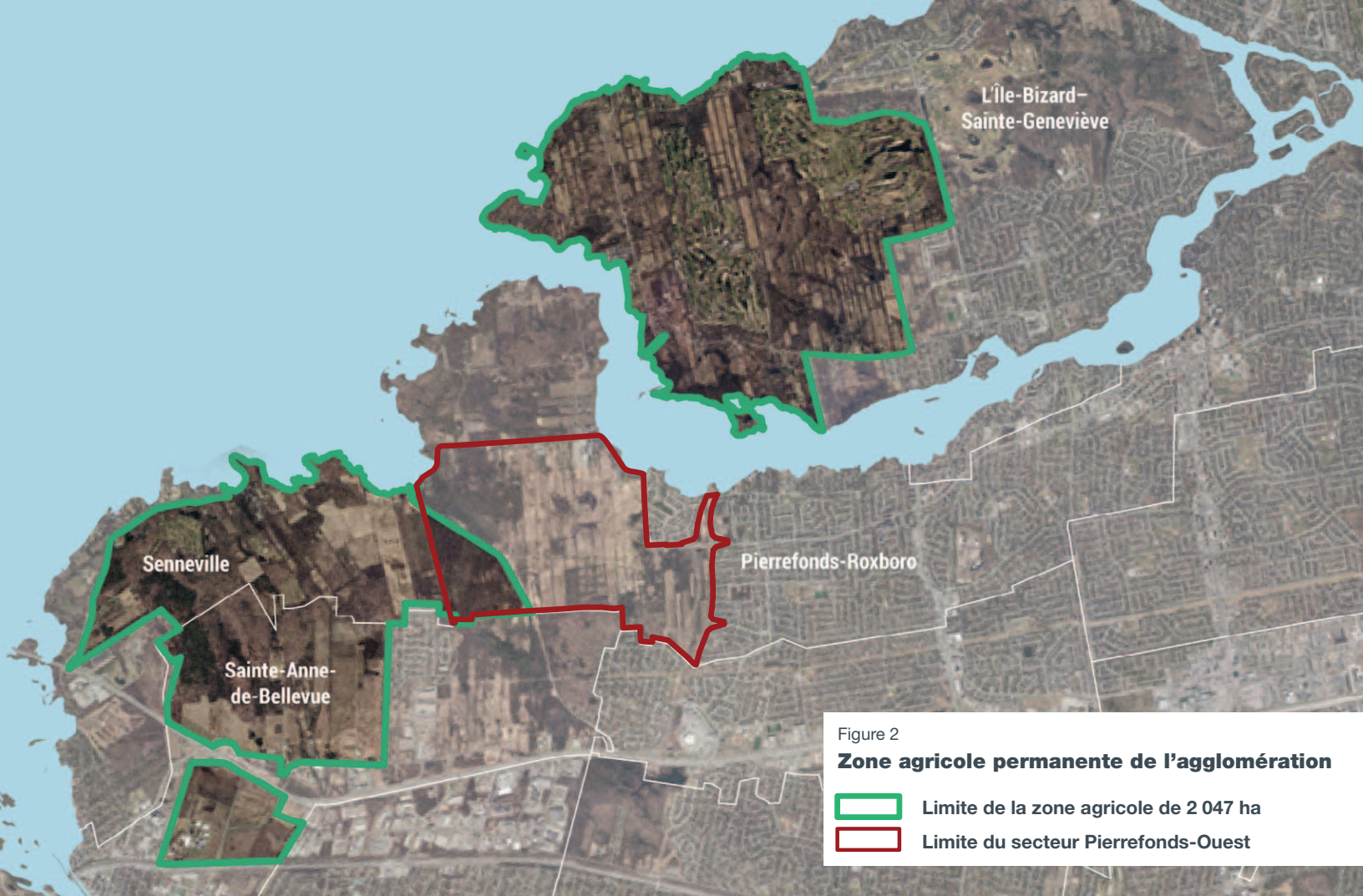


Figure 2

**Zone agricole permanente de l'agglomération**

- Limite de la zone agricole de 2 047 ha
- Limite du secteur Pierrefonds-Ouest

**L'AGRICULTURE DANS L'OUEST DE L'ÎLE**

Au début du siècle dernier, l'ouest de l'île de Montréal était recouvert de bois, de marécages et de terres en culture. Le territoire s'est développé et urbanisé autour des réseaux de transport, d'abord à proximité des corridors ferroviaires jusqu'aux années 1950 puis de façon soutenue autour des autoroutes 20 et 40, entre 1960 et 1980. En 1978, la Loi québécoise sur la protection du territoire agricole intégrait une partie du secteur à la zone agricole permanente.

Entre 1987 et 1992, la révision provinciale des limites de la zone a entraîné l'exclusion de nombreuses terres à l'échelle de l'agglomération de Montréal, dont 315 ha sur le territoire de l'ancienne ville de Pierrefonds. À Pierrefonds-Ouest, l'exploitation agricole de certaines de ces terres, notamment pour le fauchage du foin, s'est tout de même poursuivie pendant quelques années. Aujourd'hui, ces parcelles sont devenues pour la plupart des friches arbustives et herbacées, ce qui rend plus difficile leur remise en culture mais augmente leur valeur écologique.

Aujourd'hui, l'agriculture de l'ouest de l'île se présente notamment sous la forme de projets et d'initiatives de nature collective et communautaires qui contribuent au développement d'une agriculture durable et multifonctionnelle, intégrée aux communautés avoisinantes.

Au nombre de ceux-ci figurent :

- La ferme écologique du parc-nature du Cap-Saint-Jacques
- « Entre grange et gratte-ciel » du Santropol roulant, à Senneville
- « Cultiver l'espoir » du Regroupement des Magasins-Partage de l'île de Montréal, parc agricole du Bois-de-la-Roche, à Senneville
- L'incubateur « Ferme Bord-du-Lac », à l'Île Bizard



Ferme écologique du parc-nature du Cap-Saint-Jacques



Parc agricole du Bois-de-la-Roche, Senneville

# Principaux constats

Les réflexions menées depuis 2005 sur le secteur Pierrefonds-Ouest ont permis de reconnaître sa singularité et son importance au sein de l'agglomération. Aussi, dans une perspective visant à définir la vision d'avenir de ce territoire, il convient d'abord de dresser les principaux constats.

## Un secteur enclavé et non desservi

Le développement immobilier de l'ouest de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro est déjà amorcé et exerce une pression sur le réseau routier existant. Au cours des dernières années, plus de 200 unités résidentielles ont été construites dans le secteur, essentiellement aux abords du boulevard Guin Ouest.

La poursuite du développement au sud du boulevard Guin Ouest, dans le secteur de Pierrefonds-Ouest, est conditionnelle à l'amélioration des conditions d'accessibilité tous modes. L'absence d'un lien routier nord-sud constitue la principale contrainte à la mise en valeur du secteur et à sa desserte efficace en transport collectif.

À l'heure actuelle, la discontinuité du réseau routier enclave une grande partie du secteur Pierrefonds-Ouest et limite les échanges avec les secteurs avoisinants. Dans l'axe est-ouest, le boulevard De Pierrefonds et la rue Antoine-Faucon, qui permettraient d'accéder au centre du futur quartier, se terminent actuellement en cul-de-sac aux abords de l'emprise du MTMDET.

Par ailleurs, l'absence d'infrastructures souterraines (aqueduc et égout) et le manque de services et d'équipements collectifs constituent également des enjeux majeurs à considérer dans le cadre de la mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest.

## Des paysages et des espaces naturels de grande valeur

Le secteur possède un riche patrimoine naturel et une diversité des paysages qui lui confèrent un caractère distinctif qu'il convient de protéger et de mettre en valeur : la rivière à l'Orme – seule rivière intérieure de l'île de Montréal bordée de part et d'autre de plaines inondables – des peuplements forestiers, des friches, des marécages, des bandes boisées agricoles ainsi que les marais 90 et Lauzon et les ruisseaux A, Lauzon et O'Connell. Ces milieux naturels abritent plusieurs espèces florales rares et représentent des habitats pour de nombreuses espèces animales.

De même, les paysages sont le reflet de la culture des lieux et jouent un rôle important tant sur le plan de l'image du secteur que de son identité. À cet égard, le parcours riverain du boulevard Guin Ouest offre des qualités paysagères et patrimoniales de grande valeur qu'il importe de protéger et de valoriser.



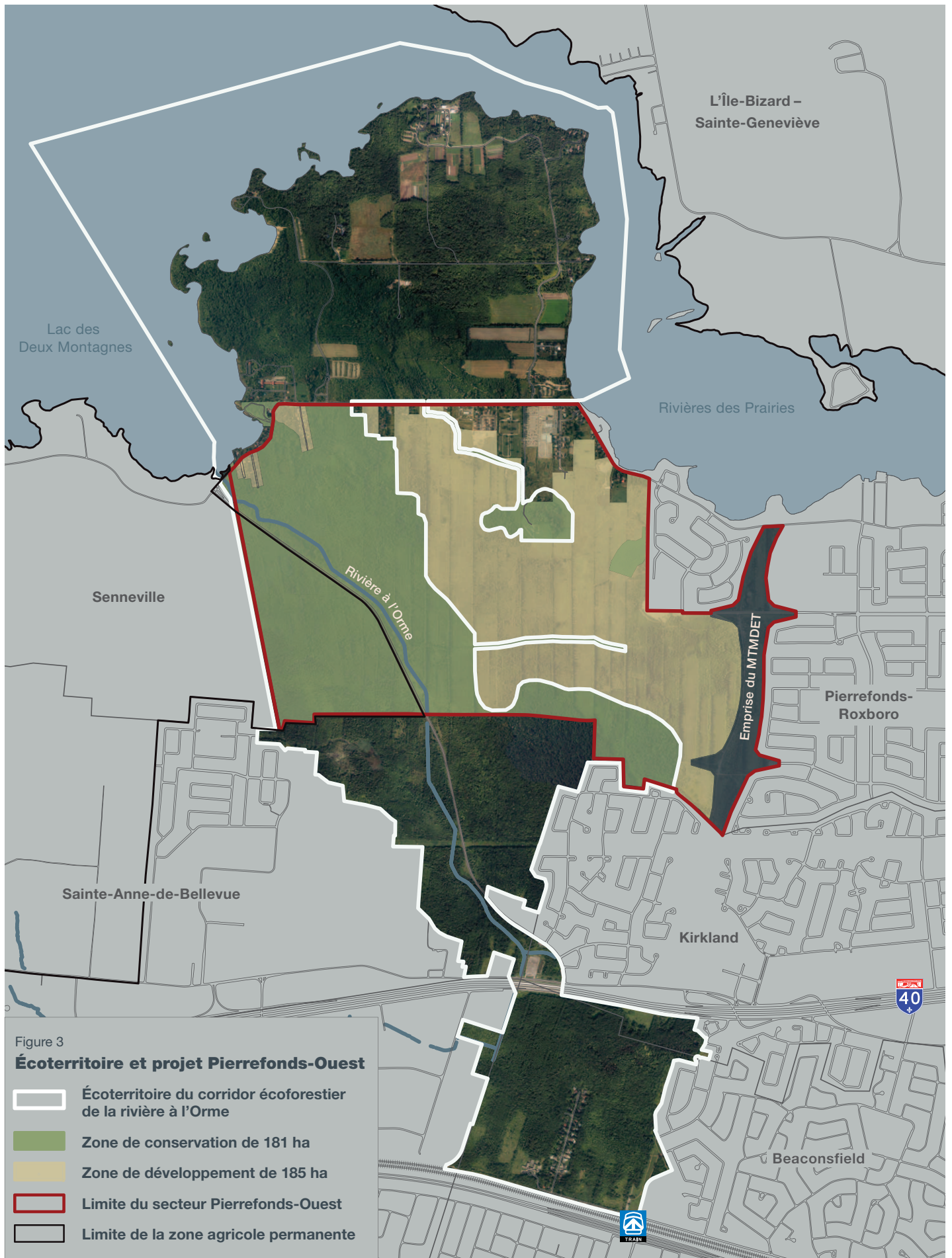
Développement Héritage sur le lac, au nord-est du secteur



Bande agricole (ou noue)



Parcours riverain du boulevard Guin Ouest



## 2. Contexte de planification

### Activités de planification



Comité technique Pierrefonds-Ouest, février 2008

Une démarche de planification impliquant des intervenants du milieu municipal, gouvernemental ainsi que les grands propriétaires fonciers concernés a été amorcée en 2005, à la suite de l'adoption du Plan d'urbanisme et de la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels intervenue en 2004.

De 2005 à 2008, un comité technique a entrepris un exercice de planification pour le secteur de Pierrefonds-Ouest. Réunissant différents services de la Ville, l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques (MDDELCC) ainsi que les principaux propriétaires des terrains, cette démarche a contribué à délimiter une zone de conservation des milieux naturels et a mené à l'élaboration d'hypothèses d'aménagement du site qui s'articulent autour du projet de conservation.

Cette démarche a permis d'établir des ententes avec les principaux propriétaires dans l'optique d'assurer la protection des milieux naturels.

### Développement et conservation



Développement immobilier près du marais 90

La démarche de planification des dernières années a permis d'établir une vision globale et intégrée visant un équilibre harmonieux entre les besoins de conservation du patrimoine naturel existant et les projets immobiliers. L'exercice a permis d'inclure au projet de mise en valeur une masse critique de milieux naturels de part et d'autre de la rivière à l'Orme.

Les terrains à construire, déterminés de manière à préserver les milieux naturels, couvrent une superficie de 185 ha, alors que les espaces voués à la conservation et qui viendront agrandir le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme couvrent une superficie de 181 ha. Cette zone de conservation intègre une partie de la zone agricole permanente décrétée (62,3 ha situés à l'ouest du chemin de l'Anse-à-l'Orme) et fait partie de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme.

Soulignons qu'en 2008, le projet de conservation a fait l'objet d'une lettre d'entente entre l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et le MDDELCC en vue de compenser la perte de milieux humides qui serait occasionnée par la construction résidentielle prévue dans le cadre du projet Pierrefonds-Ouest.

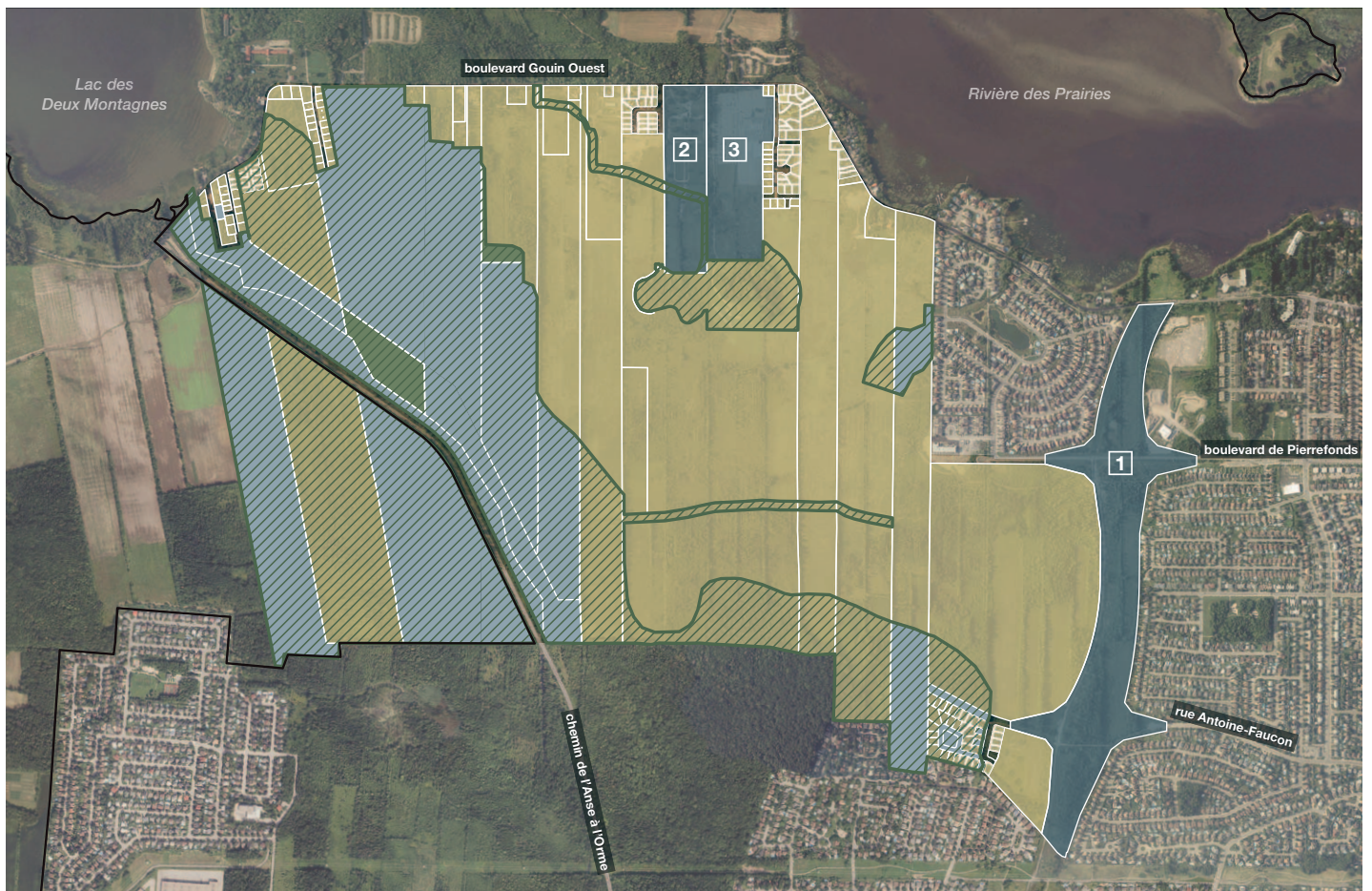
# Tenure foncière

Les terrains du secteur Pierrefonds-Ouest sont en grande partie de tenure foncière privée. Au cours des dernières années, plusieurs propriétés ont fait l'objet d'acquisition par la Ville ou encore d'échanges ou de promesses de cession dans une perspective de conservation des milieux naturels et de mise en valeur du secteur. Dans la partie ouest du secteur, 62,3 ha de terrain sont situés en zone agricole permanente. De cette superficie de terrains boisés et marécageux, 40 % a déjà été acquise par la Ville à des fins de conservation. Un seul terrain demeure privé.

Les engagements des propriétaires relatifs à la cession des parcelles nécessaires à la consolidation de la zone de conservation et à la mise en valeur des marais et ruisseaux situés à même la zone de développement seront à être balisés et officialisés dans le cadre d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) à établir.

Figure 4

## Tenure foncière (2016)



# Vocations du territoire

Le secteur Pierrefonds-Ouest s'inscrit dans un vaste territoire dont les vocations ont évolué au cours des dernières décennies. En 1991, les terres situées à l'est du chemin de l'Anse-à-l'Orme ont été retirées de la zone agricole permanente. En 2004, le Plan d'urbanisme a identifié la zone exclue comme secteur à construire, dans le respect du patrimoine naturel.

Depuis, une zone de conservation couvrant la partie ouest du secteur a été définie et intégrée à l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme (voir délimitation, p.10), l'un des dix écoterritoires issus de la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels de la Ville de Montréal et délimités au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération.

Le Schéma reconnaît une affectation du sol vouée à la conservation pour une partie de la zone de conservation de Pierrefonds-Ouest, notamment pour les terrains qui sont déjà la propriété de la Ville et annexés au parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, ainsi que pour ceux situés à l'intérieur des limites de la zone agricole permanente (figure 5). Dans ce dernier cas, malgré l'affectation «conservation», les activités agricoles qui respectent la zone inondable et les milieux humides y sont autorisées, conformément à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et la Loi sur la qualité de l'environnement. Sur un terrain privé, les constructions sont alors limitées à la résidence d'un agriculteur ainsi qu'aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux activités agricoles.

Le reste du secteur est désigné comme aire à dominante résidentielle, à développer dans le respect des milieux naturels en place, notamment des marais. Le projet Pierrefonds-Ouest permettrait la construction, à moyen terme, de quelque 5 500 logements, principalement axés sur les besoins en logements familiaux, participant ainsi à la rétention des familles à Montréal.

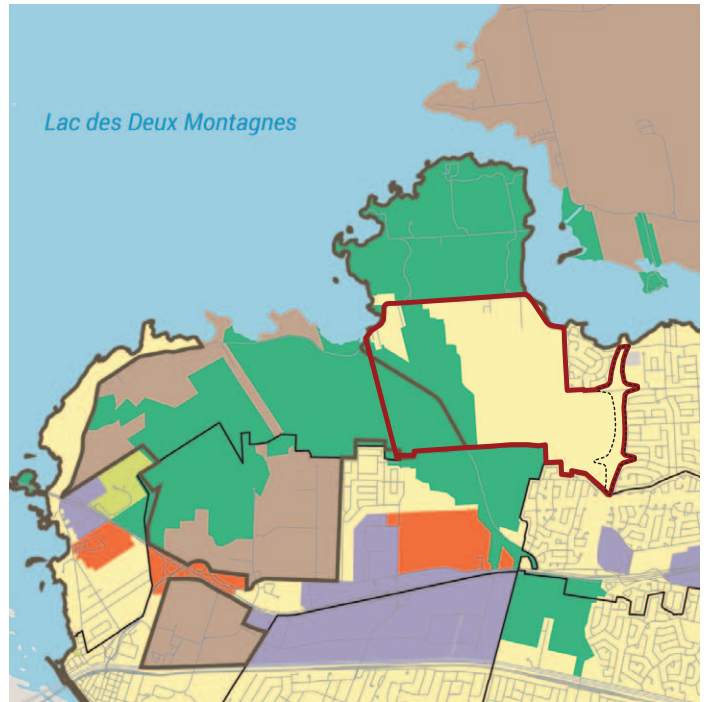


Figure 5

## Schéma 2015 : Grandes affectations

- Dominante résidentielle** – Aire à dominante résidentielle couvrant la majeure partie du territoire de l'agglomération.
- Activités diversifiées** – Aire d'activités diversifiées, située généralement au carrefour ou le long d'infrastructures de transport, qui peut comporter une possibilité d'intensification et de diversification des activités urbaines, mais respectant les caractéristiques de son milieu.
- Industrie** – Aire à vocation économique regroupant un ensemble d'établissements qui produisent des biens ou qui fournissent des services.
- Agricole** – Aire réservée à l'agriculture et aux activités agricoles au sens de la LPTAA, qui comprend la culture du sol et des végétaux, l'horticulture, l'acériculture ainsi que l'élevage.
- Conservation** – Aire réservée à la protection, au rehaussement et à la mise en valeur de la biodiversité ainsi que du patrimoine naturel et paysager, située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou en zone agricole permanente.
- Grand espace vert ou récréation** – Aire réservée aux autres grands espaces verts relevant de l'agglomération ainsi qu'aux espaces verts donnant un accès physique ou visuel aux rives, aux berges et aux îles, ainsi qu'aux grands cimetières.
- Emprise de transport du MTMDET**
- Limite du secteur Pierrefonds-Ouest**

# Projets à l'étude

La planification du secteur Pierrefonds-Ouest s'effectue en lien avec deux autres projets municipaux structurants, aussi en planification : l'aménagement d'un boulevard urbain dans l'emprise du MTMDET et la mise en valeur de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme.

De plus, l'ouest de l'île doit accueillir un tronçon du futur Réseau électrique métropolitain (RÉM), un projet majeur de la Caisse de dépôt et de placement du Québec (CDPQ) dont la Ville doit tenir compte dans le cadre de ses travaux.

## 1. Boulevard dans l'emprise du MTMDET

Le projet de construire un nouveau boulevard urbain dans l'emprise du MTMDET fait partie intégrante de la planification de la Ville de Montréal depuis plusieurs années. Ce projet est inscrit au Plan de Transports adopté en 2008 ainsi qu'au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération en 2015.

La Ville de Montréal souhaite aménager un boulevard urbain de 2,8 km qui reliera le boulevard Gouin Ouest aux voies de services de l'A40. Partagé entre le territoire de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et celui de Kirkland, ce nouvel axe routier nord-sud améliorera la desserte des secteurs résidentiels limitrophes ainsi que de l'ensemble des municipalités composant l'ouest de l'île. Ce boulevard permettra la mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest.

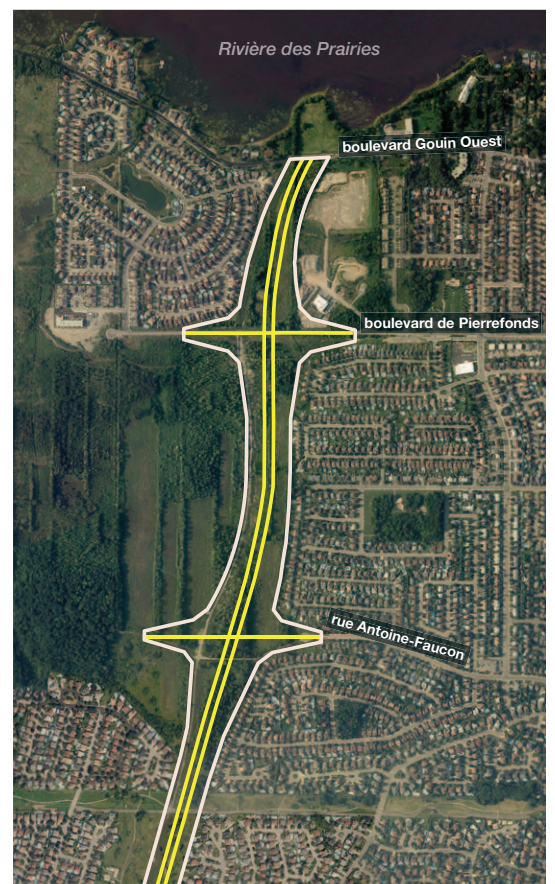
La configuration du boulevard urbain accordera une place importante au transport en commun et aux modes actifs, par l'implantation de voies cyclables et par la conception d'aménagements qui assurent des déplacements piétons confortables et sécuritaires.

Dans le cadre de l'élaboration du projet, la Ville de Montréal collabore avec la CDPQ en vue d'arrimer la planification du boulevard au projet de Réseau électrique métropolitain (RÉM) (voir description du projet à la page suivante). Elle travaille également de façon conjointe avec le MTMDET en vue de compléter l'étude évaluant la faisabilité de construire un boulevard urbain dans l'emprise ciblée sans compromettre son utilisation future par le gouvernement du Québec.

En raison de son envergure, la réalisation du boulevard urbain est assujettie à la procédure d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement du Bureau d'audiences publiques sur l'environnement (BAPE).



Futur axe, au croisement du boulevard de Pierrefonds



Ci-contre : Portion nord du futur boulevard urbain, en rive du secteur Pierrefonds-Ouest





Image d'une station type (crédit : CDPQ)

### RÉSEAU ÉLECTRIQUE MÉTROPOLITAIN (RÉM)

CDPQ Infra, filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ), a récemment annoncé un projet de réseau intégré de transport collectif de 67 kilomètres qui permettrait de relier le centre-ville de Montréal, la Rive-Sud, la Rive-Nord et l'aéroport Montréal-Trudeau. Aucune des 24 stations proposées ne desserviraient directement le secteur Pierrefonds-Ouest mais les stations de Kirkland et de Sainte-Anne-de-Bellevue, aménagées en rive de l'autoroute 40, seraient situées à proximité.

Les coûts du projet, évalués à 5,5 milliards de dollars, seraient partagés entre la CDPQ et les gouvernements du Québec et du Canada. La CDPQ a récemment soumis le projet au BAPE. Si toutes les étapes sont franchies avec succès, le début des travaux est prévu au printemps 2017 et la mise en service vers la fin de 2020.

Pour plus d'information : [cdpqinfra.com/fr/Reseau\\_electrique\\_metropolitain](http://cdpqinfra.com/fr/Reseau_electrique_metropolitain)

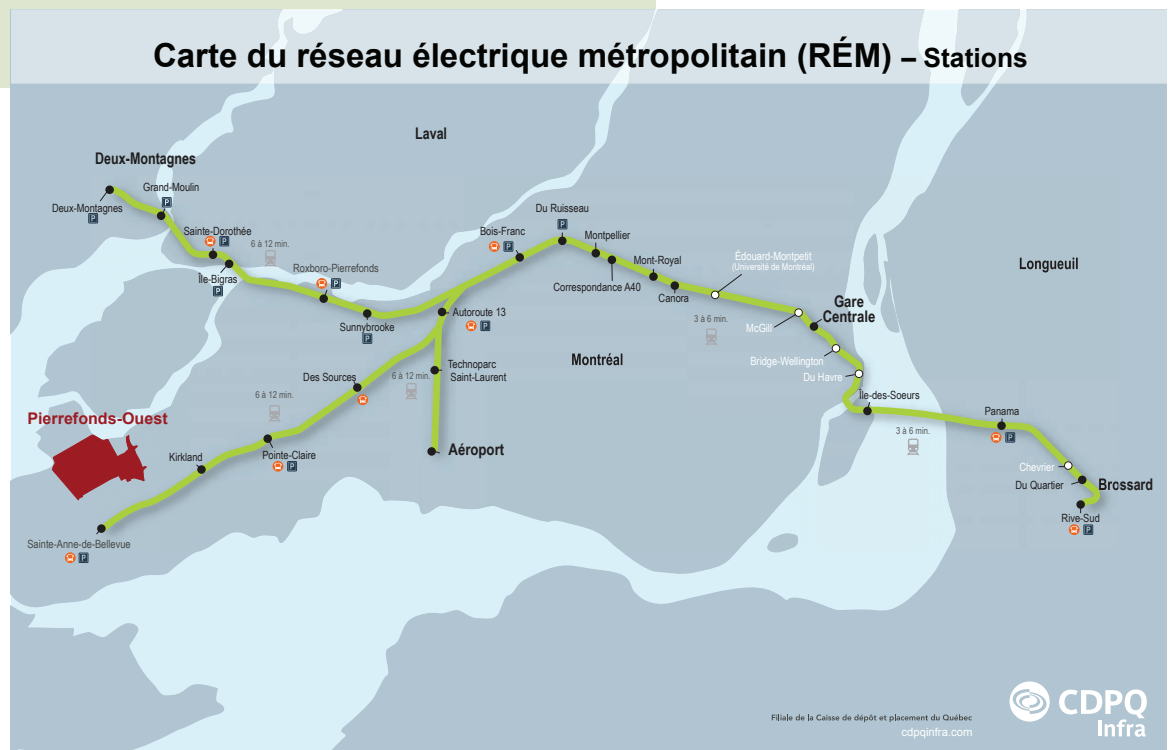




Figure 6

### Écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme

- Limite de l'écoterritoire
- Limite du secteur Pierrefonds-Ouest
- Limite de l'arrondissement et des villes reconstituées

## 2. Écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme

Déoulant des documents de planification adoptés par l'administration municipale depuis 2004 et reconduit par le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal de 2015, l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme constitue un vaste corridor écologique et récréatif situé entre le bois Angell, le parc agricole du Bois-de-la-Roche et le parc-nature du Cap-Saint-Jacques.

L'écoterritoire se déploie de part et d'autre de la rivière à l'Orme et inclut la zone de conservation de Pierrefonds-Ouest (181 ha). Combiné aux autres grandes aires de conservation du secteur (parc agricole du Bois-de-la-Roche, Arboretum Morgan, parc-nature du Cap-St-Jacques), le projet de conservation de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme (423 ha) permet d'offrir une masse critique d'habitats et de milieux naturels (1 000 ha) qui seront garants d'une connectivité écologique relativement fluide pour la faune et la flore de l'ouest de l'île.

Ce projet de conservation se traduira dans un plan concept d'aménagement, en cours d'élaboration, qui déterminera des interventions à réaliser.

Les objectifs sont de :

- créer un corridor écologique viable d'une grande biodiversité autour de la rivière à l'Orme;
- créer un corridor récréatif reliant les gares du train de l'Ouest<sup>1</sup> au parc-nature du Cap-Saint-Jacques et au parc agricole du Bois-de-la-Roche;
- maintenir le régime hydrique et améliorer la qualité de l'eau de la rivière à l'Orme;
- consolider les limites du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme et du parc agricole du Bois-de-la-Roche par la conservation de milieux naturels d'intérêt écologique.

Le cheminement de ce projet est à l'étape de l'élaboration du plan concept préliminaire. Un atelier de consultation sur invitation a eu lieu le 3 décembre 2015 pour définir la vision d'avenir de l'écoterritoire. Cette démarche de planification contribuera à déterminer le type d'interventions à réaliser dans la zone de conservation de 181 ha située dans le secteur Pierrefonds-Ouest.

1. Aux gares existantes s'ajoutent celles projetées dans le cadre du RÉM.

# 3. Vision de mise en valeur

S'appuyant sur la démarche de planification des dernières années, la vision proposée par la Ville privilégie une approche intégrée et équilibrée entre les besoins de conservation des milieux naturels et le potentiel de développement urbain que présente le secteur. Les éléments de vision, exposés dans les pages suivantes, sont guidés par le souci de réaliser un nouveau quartier distinctif et innovateur axé sur la présence d'espaces verts de grande qualité, de soutenir des solutions durables en matière d'aménagement et de transport et de créer une richesse collective pour les générations futures.



*Les milieux naturels et les paysages sont valorisés et deviennent les vecteurs de la mise en valeur du secteur*

La rivière à l'Orme qui serpente le territoire du sud vers le nord constitue l'épine dorsale d'un milieu faunique et floristique qui s'est formé et consolidé au fil du temps tout en cohabitant avec les activités agricoles qui ont fortement marqué le paysage du secteur. Aujourd'hui, la richesse écologique de ce milieu naturel et les traces laissées par son passé agricole forment l'identité du secteur et tracent la voie pour sa mise en valeur.



## **Principe 1 : Préservation d'un corridor écologique viable et d'une grande biodiversité**

La vision soutenue par la Ville repose sur la création d'un vaste territoire écologique protégé le long de la rivière à l'Orme et sur la conservation d'une mosaïque de milieux humides, de cours d'eau et de friches arbustives et herbacées qui couvrent une superficie totale de 181 ha (voir figure 7, p. 23). La création de cette zone de conservation permet :

- de préserver des peuplements forestiers matures ainsi qu'une étendue significative de friches pour soutenir l'alimentation de certaines espèces animales;
- de favoriser la reproduction de certains oiseaux d'intérêt et de protéger l'habitat de la couleuvre brune;
- de préserver les concentrations de milieux humides dans les basses terres et la plaine de débordement de la rivière à l'Orme afin de protéger certains habitats fauniques;
- d'assurer une liaison écologique entre le parc agricole du Bois-de-la-Roche, le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme et les bois situés au nord de Sainte-Anne-de-Bellevue;
- de préserver les deux marais situés dans la zone de développement.



### Principe 2 : Aménagement des noues

Considérant leur rôle comme repères importants au sein du secteur, les entités paysagères qui témoignent du passé agricole du secteur doivent faire l'objet d'un traitement particulier, notamment en ce qui a trait à certaines des bandes boisées agricoles linéaires (noues) présentes sur le site.

Fossés larges et peu profonds dont les rives sont en pente douce, les noues étaient aménagées aux fins du drainage et de l'irrigation des eaux dans le cadre des activités agricoles. En plus de contribuer à la collecte et à la régulation du ruissellement des eaux de pluie, les noues s'inscrivent au sein du secteur comme une entité paysagère façonnant et rythmant le paysage.

### Principe 3 : Intégration de l'agriculture urbaine

La planification de Pierrefonds-Ouest est l'occasion de concevoir un modèle d'urbanisation innovateur propre à assurer une transition douce et harmonieuse entre des quartiers établis et des milieux naturels et agricoles d'une richesse exceptionnelle.

L'intégration d'activités agricoles légères (jardinage écologique, myciculture, aquaponie, apiculture, etc.) et de lieux de distribution alimentaire dans les espaces publics et privés du secteur doit être favorisée. En contribuant à la qualité de vie des résidents et à la valorisation des particularités du territoire, cette stratégie favorise la naissance d'une communauté viable, ancrée dans son milieu.

### Principe 4 : Protection du parcours riverain du boulevard Guoin Ouest

Le boulevard Guoin Ouest offre au secteur un caractère pittoresque hors du commun par un patrimoine paysager de premier plan et de belles percées visuelles sur la rivière des Prairies. De plus, la présence de bâtiments d'intérêt patrimonial, dont la valeur est reconnue au Plan d'urbanisme, et du Collège Charlemagne, contribuent à la spécificité du secteur.

Les projets de construction ou d'aménagement urbain aux abords du boulevard Guoin Ouest doivent s'inspirer des principales caractéristiques de ce patrimoine bâti, paysager, naturel et archéologique, notamment en ce qui a trait au parcellaire, à la volumétrie, à l'architecture des bâtiments et au couvert arboricole.



Noue agricole



Maison du boulevard Guoin Ouest



## *Le nouveau quartier est diversifié et connecté à son environnement*

Le nouveau quartier abrite des services de proximité et des équipements collectifs dont profitent une diversité de résidents. Localisé dans l'extension des milieux établis de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et profitant de multiples connexions aux réseaux de déplacement existants, le quartier s'ouvre sur son environnement tout en protégeant ses attraits naturels et paysagers.



### **Principe 5 :**

#### **Atteinte d'une densité et d'une diversité résidentielles viables**

La viabilité et le dynamisme de la nouvelle communauté passe par l'atteinte d'une densité résidentielle moyenne de 35 logements à l'hectare sur la majeure partie du site, tel que prescrit par le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération, soit une capacité d'accueil de 5 500 logements.

De plus, les projets résidentiels doivent offrir une gamme variée de logements de manière à favoriser une mixité sociale et à répondre aux divers besoins des ménages, notamment les familles, appartenant à diverses catégories de revenu. Afin d'atteindre les objectifs de la Stratégie d'inclusion du logement abordable de la Ville, l'offre doit inclure au moins 30% de logements abordables et sociaux.

### **Principe 6 : Aménagement d'un noyau multifonctionnel dynamique et accessible**

Afin de façonner un environnement équilibré et harmonisé, la répartition des usages, des densités et des types d'habitation doit être modulée en fonction des caractéristiques et du potentiel de chacun des milieux.

Ainsi, les densités de construction et les activités génératrices d'achalandage doivent être localisées dans un souci de compacité du développement, en relation avec la présence des milieux naturels et dans le respect des principes d'accessibilité en transports actif et collectif. Les vocations commerciales, institutionnelles et publiques doivent être regroupées afin de former un noyau multifonctionnel dynamique au cœur du quartier, de part et d'autre du boulevard de Pierrefonds.



Noyau commercial au cœur de Ville de Mont-Royal



Place Valois (crédit : Philippe Cossette)

### **Principe 7 : Mise en réseau des parcs et espaces verts**

Un réseau d'espaces verts publics doit être créé afin de bien ancrer les entités naturelles et paysagères au sein de la communauté et d'offrir à la future population un milieu de vie de qualité. Ainsi, la mise en valeur des milieux naturels doit être complétée par un traitement particulier des zones d'interface avec le nouveau quartier, par la création de parcs locaux et de voisinage ainsi que par la connexion de ceux-ci par des corridors verts qui favorisent les échanges à l'intérieur du secteur.

Liens de transport actif ou espaces de récréation, les couloirs de verdure faciliteraient la connexion entre les unités de voisinage, le noyau multifonctionnel, les infrastructures de transport collectif, les parcs, les milieux naturels, les équipements collectifs et le parcours riverain du boulevard Gouin Ouest.



### **Principe 8 : Création d'un réseau viaire efficace et convivial**

La convivialité du nouveau quartier nécessite une gestion cohérente et efficace de l'ensemble des déplacements. Pour ce faire, le secteur doit être aménagé en fonction du transport actif et de manière à pouvoir ancrer un système de transport collectif performant, attrayant et facile d'accès qui desservira efficacement tant Pierrefonds-Ouest que les secteurs adjacents.

Le réseau multifonctionnel (piéton et cyclable) à mettre en place devrait assurer des liaisons efficaces entre les unités de voisinage, les pôles d'activités, les parcs et les secteurs limitrophes, tout en facilitant les échanges avec le réseau cyclable pan-montréalais existant et projeté. De plus, le gabarit et l'aménagement des rues devraient permettre de restreindre l'utilisation intensive des voies locales pour les déplacements véhiculaires au sein du quartier, tout en offrant plusieurs trajets possibles et en contribuant au désenclavement du secteur.





## *Le secteur se démarque par un environnement de qualité et par l'innovation de ses aménagements*

L'écologie urbaine et le développement durable constituent les fondements de la mise en valeur du secteur, contribuant à l'atteinte d'une haute performance environnementale. Se démarquant par une architecture, des aménagements et un design urbain novateurs et répondant aux plus hauts standards de qualité, le secteur Pierrefonds-Ouest réduit son empreinte écologique au minimum.



### **Principe 9 : Qualité du domaine public**

L'identité du quartier est intrinsèquement liée à des interventions qui permettront de façonner l'espace urbain et de créer des ambiances spécifiques favorisant le développement d'un quartier attrayant et durable. Pour ce faire, la mise en valeur du secteur doit miser sur un domaine public convivial et sécuritaire ainsi que sur un design contemporain.

Les rues, les voies cyclables, les trottoirs, les espaces publics doivent être aménagés de manière à en faire des lieux d'échanges confortables où il est agréable de déambuler en toute sécurité. La vitalité du secteur repose également sur le traitement des entrées au quartier et sur la mise en place de rues d'ambiance qui créent, grâce à l'apport de la foresterie urbaine ou de l'art public par exemple, des environnements distincts et des espaces animés et conviviaux.

### **Principe 10 : Développement d'une architecture exemplaire et évocatrice**

Se démarquant par son ampleur, ses caractéristiques uniques et, surtout, par la présence de milieux naturels d'intérêt, le secteur offre le potentiel de mettre en place une collectivité innovante sur le plan architectural. La réalisation d'une architecture exemplaire et évocatrice doit se traduire par la qualité des éléments architectoniques (matériaux de revêtement, balcons, corniches, forme du toit, modulation des façades, etc.) de même que par l'emploi de pratiques, de techniques et de matériaux respectueux de l'environnement.





### **Principe 11 : Lutte aux îlots de chaleur**

Le nouveau quartier doit viser les plus hauts standards écologiques, notamment en ce qui a trait à la présence d'îlots de chaleur urbains. Pour minimiser l'apparition de ces zones de température élevée, la planification du secteur doit limiter la présence de grandes surfaces minéralisées et restreindre l'utilisation de matériaux qui absorbent la chaleur.

En complément, la plantation de nombreux arbres, arbustes et végétaux en bordure des rues et des sentiers ainsi qu'au sein des espaces publics et des aires de stationnement permettrait de contrer le phénomène d'îlot de chaleur et contribuerait grandement à la qualité de vie et à l'image du secteur.



### **Principe 12 : Gestion écologique des eaux pluviales**

Visant une approche sensible aux exigences d'un environnement durable, la Ville propose l'intégration d'ouvrages et d'aménagements permettant une gestion responsable des eaux pluviales, tant sur le domaine privé que public, dans un souci de préservation des milieux naturels.

Par l'application de principes de rétention des eaux à la source (jardins filtrants, matériaux poreux, captation des eaux de toit, etc.), de réduction des surfaces imperméables et d'alimentation des marais et des cours d'eau à protéger, cette approche permettrait de contrôler la quantité et la qualité des eaux de ruissellement et de diminuer leur impact sur les cours d'eau et sur les infrastructures municipales.



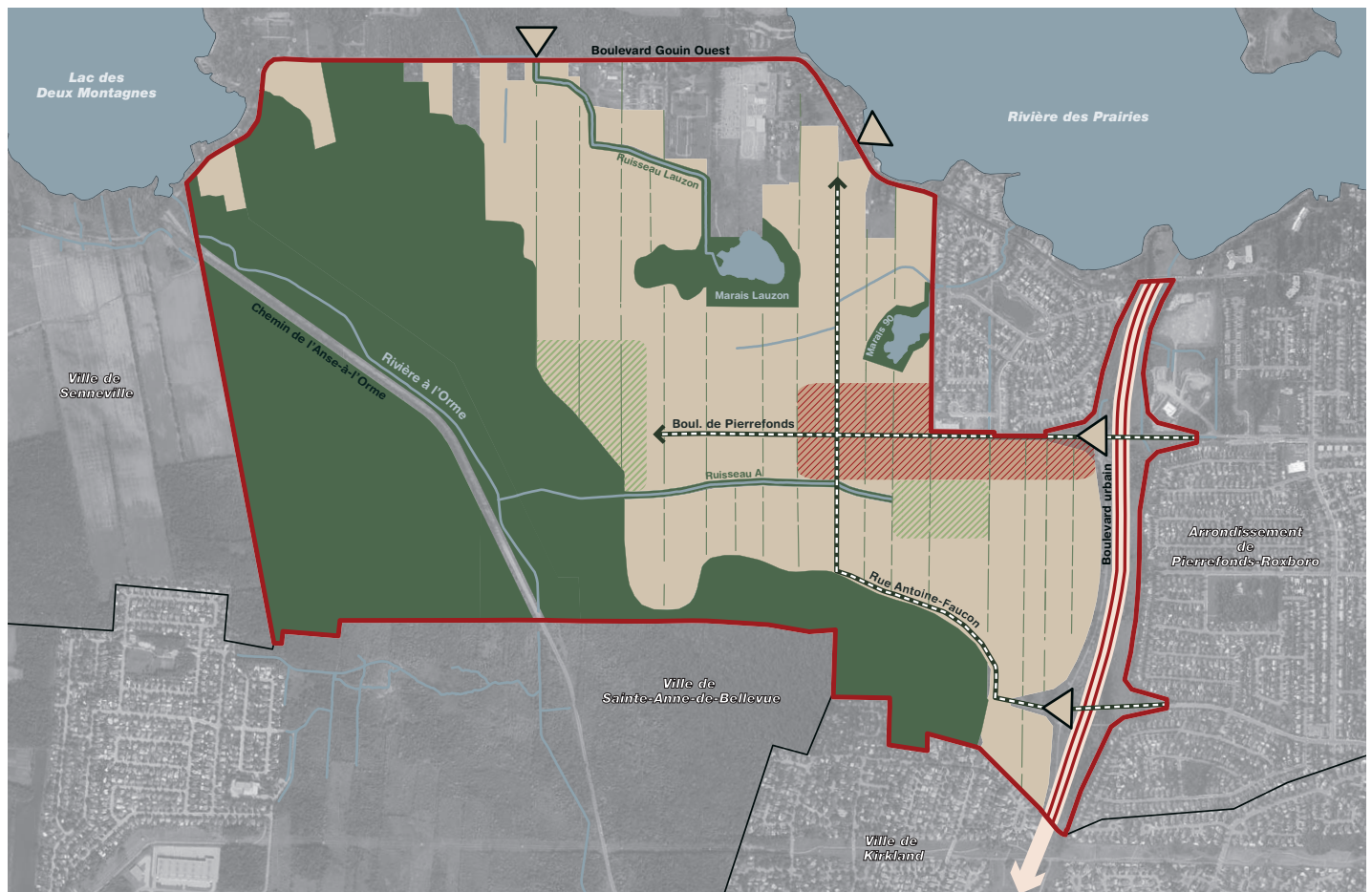
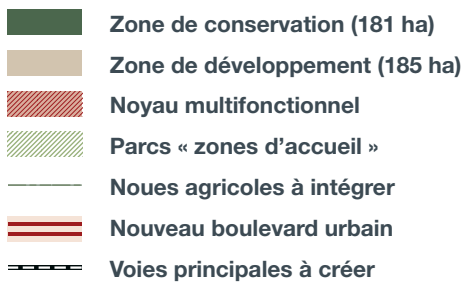


# Concept d'organisation spatiale

- Aménagement préalable d'un boulevard urbain dans l'emprise du MTMDET
- Création d'une zone de conservation de 181 ha
- Construction résidentielle de près de 5 500 logements sur une aire de 185 ha
- Prolongement du boulevard de Pierrefonds et de la rue Antoine-Faucon
- Création d'un noyau multifonctionnel au coeur de la zone de développement
- Mise en réseau des parcs et aménagement de zones d'accueil
- Aménagement des principales entrées du secteur
- Intégration des noues agricoles au plan d'aménagement du quartier

Figure 7

## Concept d'organisation spatiale





## 4. Principaux défis

La vision d'avenir proposée pour le secteur Pierrefonds-Ouest est à long terme. En effet, l'horizon pour la mise en valeur d'un territoire d'une telle envergure doit se mesurer en termes de décennies. De surcroît, des efforts importants devront être fournis pour transformer une friche agricole en un quartier exemplaire et pour poursuivre la protection des milieux naturels qui font la richesse du secteur.

Les dix dernières années de planification avaient d'ores et déjà permis de prendre la mesure des enjeux liés à la mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest. Le secteur présente d'importants défis qu'il importe de rappeler.

### **Le désenclavement et la desserte du secteur**

La mise en valeur de Pierrefonds-Ouest, situé dans un secteur enclavé et non desservi, est tributaire de la mise en place d'infrastructures de transport efficaces et d'infrastructures souterraines. Avant de construire ce quartier, il est requis d'aménager un boulevard urbain entre le boulevard Gouin Ouest et l'autoroute 40, dans l'emprise de l'autoroute 440 appartenant au MTMDET.

La mise en valeur du secteur requiert également l'implantation d'un réseau de circulation locale performant et convivial, l'aménagement de parcs et d'espaces verts, la mise en place d'un système écologique de captation des eaux pluviales ainsi que des interventions sur le réseau d'infrastructures souterraines, nécessaires pour desservir adéquatement le site en aqueduc et en égout.

La nature des interventions nécessaires, les étapes de réalisation et le partage des coûts seront précisés conformément au règlement sur les ententes concernant certains travaux municipaux, dans le cadre de l'entente à négocier entre la Ville et les propriétaires des terrains.

### **L'atteinte d'un équilibre entre la protection des milieux naturels et la création d'un nouveau quartier**

Depuis plus d'une dizaine d'années, les discussions avec les propriétaires du secteur et le MDDELCC ont permis de définir un projet de conservation des milieux naturels et un plan de protection et de compensation des milieux humides de Pierrefonds-Ouest. D'une superficie de 181 ha, la zone de conservation est composée d'une variété d'ensembles forestiers, d'un bois ayant le statut d'écosystème forestier exceptionnel, de friches, de petits cours d'eau et de milieux humides, auxquels s'ajoutent deux grands marais situés au cœur du secteur à développer.

La Ville et l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro visent, par l'adoption éventuelle d'un Programme particulier d'urbanisme, à encadrer de manière efficace le développement au sein de ce territoire sensible, en se donnant les moyens d'assurer la protection et la mise en valeur des paysages, des milieux naturels et des noyaux de biodiversité existants. Par une démarche globale et intégrée, l'approche vise l'atteinte d'un équilibre harmonieux entre les besoins de conservation du patrimoine naturel et la mise en valeur d'un quartier à l'identité et au caractère uniques.



## DÉMARCHE DE PLANIFICATION PIERREFONDS- OUEST

**Planification**  
Élaboration  
du document  
d'information  
*Automne 2016*

**Consultation**  
Consultation publique en amont  
sur l'avenir du secteur (OCPM)  
*Hiver 2017*

**Consultation**  
Rapport de l'OCPM  
*Hiver 2017*

2016

2017

## 5. Prochaines étapes

Suite à la consultation publique de l'hiver 2017, la démarche de planification du secteur Pierrefonds-Ouest pourrait mener à l'élaboration et à l'adoption d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU), à l'hiver 2019. Les principales étapes à franchir sont présentées ci-dessous.

Le PPU intégrerait les résultats de la planification municipale du nouveau boulevard urbain et de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme, deux intrants majeurs pour la mise en valeur du secteur.

