

Par courriel

Mardi, le 25 avril 2017

M. Sylvain Ducas
Directeur de l'urbanisme
Service de la mise en valeur du territoire
Ville de Montréal

Objet : Consultation publique sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest – questions de la commission

Monsieur,

Les commissaires de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) responsables du dossier apprécieraient recevoir des informations supplémentaires sur des sujets abordés lors de la première phase de la consultation. Je vous achemine donc leurs questions.

1. Dans le document d'information présenté dans le cadre de la présente consultation, il est écrit :

« 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. »¹

- 1.1. Pourquoi le document fait-il référence à une superficie de 455 hectares pour le secteur, si ailleurs dans ce même document il est spécifié que le secteur Pierrefonds-Ouest est composé d'une zone de conservation de 181 hectares et d'une zone de développement de 185 hectares (total de 366 hectares)?

¹ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 3.1, p. 5

Milieus naturels

2. Lors de la soirée d'information sur les milieux naturels du 4 avril 2017, un intervenant de la Ville de Montréal a tenu les propos suivants :

« Suite à un moratoire en 92, il y a plusieurs milieux naturels qui ont disparu au profit du développement urbain. Je pense que les Amis de la coalition verte connaissent bien ce moratoire qu'on a eu pendant 10 ans, de 92 à 2002.

En 2004, il y a eu vraiment une levée du moratoire, puis on a commencé à travailler très fort pour augmenter la superficie des aires protégées qui étaient à l'époque à 3% du territoire. Content de pouvoir annoncer aujourd'hui en 2017 que l'objectif d'atteindre 6% a été atteint dès 2016. On y arrive. Par contre, les élus n'étant jamais satisfaits, ils nous ont monté la barre et on est rendu maintenant avec une cible de dépasser 10% du territoire.

[...]

La Politique de protection des milieux naturels visait à faire ces arbitrages-là entre développement et conservation. »²

- 2.1. Quel a été le territoire de référence utilisé pour fixer les objectifs de 6% et de 10% d'aires protégées : la Ville et/ou l'agglomération (île) de Montréal?
- 2.2. Pourriez-vous expliquer et illustrer à l'aide d'une carte comment l'objectif de 6% d'aires protégées a été atteint en 2016?
- 2.3. Quelle est l'incidence (en point de pourcentage) du projet de développement proposé par la Ville de Montréal dans le cadre de la présente consultation (185 hectares sur un total de 366 hectares) sur l'objectif atteint de 6% d'aires protégées?
- 2.4. Quelle serait l'incidence (en point de pourcentage) de la désignation de la totalité du secteur Pierrefonds-Ouest comme zone de conservation (366 hectares) sur l'objectif atteint de 6% d'aires protégées?
- 2.5. Pourriez-vous expliquer et illustrer à l'aide d'une carte par quel(s) moyen(s) la Ville (ou l'agglomération) de Montréal prévoit atteindre l'objectif de 10% d'aires protégées fixé récemment?

² Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 8.2, LL. 305-319

3. Lors de la soirée d'information sur les milieux naturels du 4 avril 2017, un intervenant de la Ville de Montréal a tenu les propos suivants :

« *That's what we're trying to minimize with the buffer... that's the whole idea, the concept of having core areas, buffer zones, and corridors. We've tried to establish a self-sustaining ecosystem within the park and try... This is what we've done. But I cannot say there will be no impact on biodiversity [on the existing Anse-à-l'Orme park and Cap Saint-Jacques park]. They will be impacted. And certainly there will be an area...* »³

3.1. Quels sont les impacts sur la biodiversité anticipés par la Ville de Montréal du projet de développement du secteur Pierrefonds-Ouest (185 hectares), proposé dans le cadre de la présente consultation?

4. À la figure 48 du *Plan concept de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la Rivière à l'Orme*⁴, certains espaces non-construits, comme ceux apparaissant à la carte ci-dessous en grisé dans la forme tracée en rouge, ne sont pas intégrés à la légende.

4.1. Pourquoi ces espaces n'apparaissent-ils pas à la légende? Est-ce parce que la Ville ne possède aucune donnée sur cette partie du territoire?

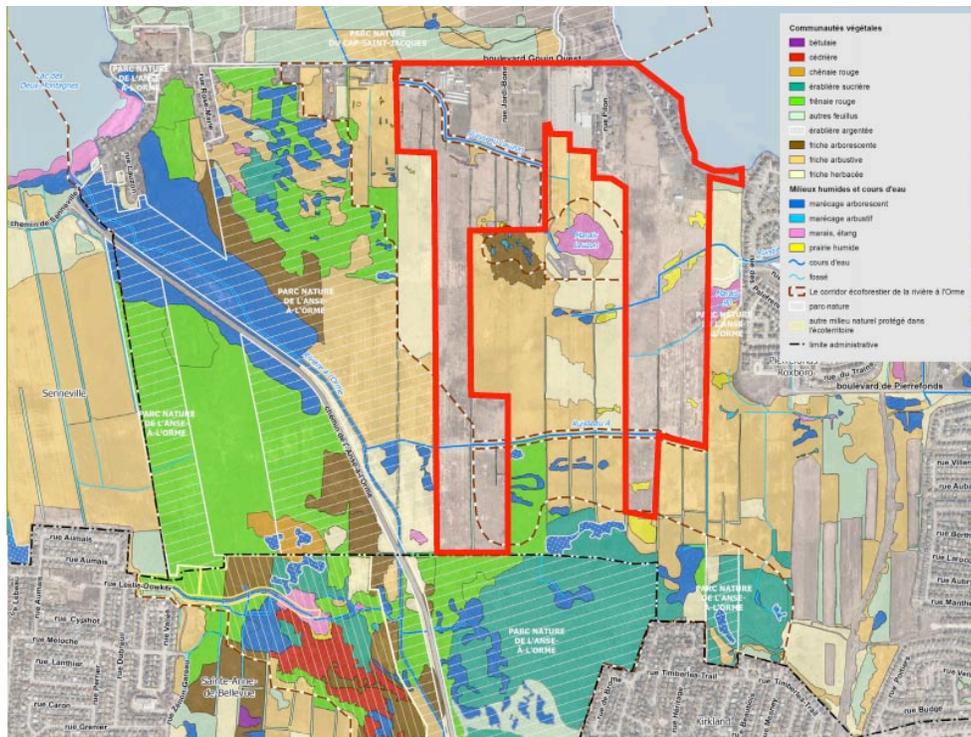


Figure 48 - Caractérisation des basses terres de Pierrefonds-Ouest

³ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 8.2, LL. 1891-1894

⁴ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 3.13.1, p. 41

Développement

5. Lors de séance d'information du 26 mars 2017, un intervenant de la Ville de Montréal a tenu les propos suivants :

« [...] lors de l'exercice de concordance du schéma d'aménagement de la Ville de Montréal, on a identifié des terrains potentiels ailleurs dans l'arrondissement qui étaient propices au redéveloppement, à la densification, notamment autour des gares de train de banlieue... C'est-à-dire plutôt dans le secteur près de Roxboro. On a aussi le secteur-centre dans lequel on se trouve en ce moment qui est présentement en analyse, en fait, on a commencé à étudier la possibilité de densifier le secteur-centre. Comme vous savez peut-être, il y a aussi un projet de centre sportif aquatique qui est en étude aussi en ce moment. Donc oui, on a considéré d'autres secteurs à développer. Mais on fait toute la planification du territoire de façon parallèlement, c'est-à-dire oui, on analyse les différentes options que nous avons mais on a aussi justement le secteur de Pierrefonds-Ouest qui est propice à un développement, qui est zoné aussi de cette manière-là. »⁵

5.1. Compte tenu de la vulnérabilité et de la richesse des écosystèmes présents dans le secteur Pierrefonds-Ouest, pourquoi la Ville de Montréal propose-t-elle, dans le cadre de la présente consultation, de développer une partie de ce secteur, si trois autres secteurs de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro ont été identifiés au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération comme présentant un potentiel d'intensification de l'activité résidentielle prioritaire : dans l'Est, le secteur de la future gare de l'Est et dans l'Ouest, le secteur de Sunnybrooke-Pierrefonds et les abords de la gare Dorval?⁶

6. Considérant le fait que plus le nombre d'individus habitant à proximité de milieux naturels est grand, plus les impacts anthropiques sont importants, et donc plus une cohabitation harmonieuse est difficile, pourquoi la Ville et l'agglomération de Montréal ne préconisent-elles pas pour le secteur Pierrefonds-Ouest un nombre de logements à l'hectare inférieur à 35?

⁵ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 8.1, LL. 1812-1823

⁶ Ville de Montréal, Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, p. 140

7. En réponse à une question posée par un citoyen lors de la soirée d'information sur les milieux naturels du 4 avril 2017, la Ville de Montréal a écrit :

« La Ville de Montréal a réalisé, en 2007, l'analyse financière d'un développement immobilier de 5 500 logements sur une aire de 185 ha et de l'aménagement d'une zone de conservation de 181 ha. Actualisée par le Service des finances en 2017, cette analyse confirme que le projet est rentable d'un point de vue fiscal puisqu'en supposant un taux d'absorption de 200 logements par année, le délai de récupération de l'investissement municipal serait d'au plus 10 ans et l'ensemble des revenus actualisés dépasseraient l'ensemble des coûts actualisés à partir d'une période d'environ 12 ans.

Les revenus fiscaux générés par la taxation foncière dépasseraient largement les coûts récurrents de services municipaux et d'entretien de parcs et permettraient ainsi de financer les interventions municipales requises à la mise en valeur du secteur soit :

- l'acquisition de terrains à des fins de conservation;*
- l'aménagement de parcs (agrandissement du parc-nature et parcs locaux);*
- les travaux d'aménagement du boulevard [urbain] dans l'emprise du Ministère et du prolongement des boulevards de Pierrefonds et Antoine-Faucon;*
- les travaux de surdimensionnement des tuyaux dans l'axe du boulevard de Pierrefonds. »⁷*

7.1. Pourriez-vous transmettre à la commission une copie de cette analyse financière ou encore une liste exhaustive des coûts et des revenus pris en compte dans le cadre de cette analyse?

8. Lors de la soirée d'information sur les milieux naturels du 4 avril 2017, un intervenant de la Ville de Montréal a tenu les propos suivants :

« [...] C'est qu'initialement au projet, il y a eu des négociations, des discussions avec la Ville de Montréal et le ministère de l'Environnement, puis ils ont départagé une ligne, un territoire que nous on a travaillé.

Ce que Daniel [Hodder] expliquait, c'est que depuis 2008, depuis cette entente-là, le contexte législatif change au ministère de l'Environnement. On était au début des années 2000 où est-ce que les pertes de milieux humides étaient compensées par des dons de terrains. Maintenant, il y a d'autres exigences qui ont été mises en place en 2012 et ce que Daniel [Hodder] dit, là, les promoteurs vont déposer leur projet, éventuellement en fonction du contexte politique, des décisions politiques ou autres, mais s'il y a un projet, ils vont déposer quelque chose.

Ils déposent. Et là, les analystes du ministère de l'Environnement dans le contexte législatif qui a évolué, qui est encore en évolution, on est toujours en attente de... »⁸

⁷⁷ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 6.3.1, p. 3

⁸ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 8.2, LL. 4642-4654

8.1. À quelles exigences du ministère de l'Environnement le représentant de la Ville fait-il exactement référence en lien avec le certificat d'autorisation que le promoteur doit obtenir, et où la commission peut-elle les consulter?

8.2. Quelles sont les nouvelles exigences mises en place par le ministère de l'Environnement en 2012 pour l'obtention d'un certificat d'autorisation?

Boulevard urbain

9. Sur le panneau d'information intitulé *Secteur Pierrefonds-Ouest – Aménagement d'un boulevard dans l'emprise du MTMDET* présenté dans le cadre de la journée portes ouvertes du 26 mars 2017, la Ville de Montréal présente les prochaines étapes du projet, soit :

- la présentation aux instances municipales du concept d'aménagement proposé;
- l'étude élargie de mobilité pour l'ouest de l'île;
- le dépôt d'un avis de projet au ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELLC);
- l'étude d'évaluation environnementale du Bureau d'audience publique sur l'environnement (BAPE);
- l'avant-projet (préliminaire et définitif);
- les plans et devis;
- les appels d'offres;
- et la construction du boulevard.⁹

9.1. Quels sont les horizons temporels envisagés par la Ville de Montréal pour :

- la réalisation et la diffusion publique du concept d'aménagement du boulevard;
- la réalisation et la diffusion publique de l'étude élargie de mobilité de l'ouest de l'île;
- le dépôt du projet au ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC);
- l'étude d'évaluation environnementale du Bureau d'audience publique sur l'environnement (BAPE);
- et la construction du boulevard?

9.2. Comment les professionnels de la Ville de Montréal et du ministère du Transport, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports (MTMDET) prévoient-ils configurer le raccordement entre le futur boulevard urbain et le boulevard Gouin Ouest, une route panoramique et patrimoniale composée de deux voies et aux prises avec une problématique de congestion routière?¹⁰

⁹ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 3.23, p. 5

¹⁰ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 8.1, LL. 1675-1700

9.3. Est-il prévu que le futur boulevard urbain occupe la totalité de la largeur de l'emprise du MTMDET et que des bâtiments bordent ou encadrent le futur boulevard? Et dans la négative, qu'est-il prévu?

Atelier de design urbain de 2008

10. Le numéro 147 (mai 2009) de la revue ARQ *Architecture-Québec* fait état de la démarche, de même que des résultats de l'atelier de design urbain pour le secteur Pierrefonds-Ouest, ayant eu lieu du 25 au 28 février 2008. Cet atelier a consisté en une charrette d'exploration et d'idéation auquel ont participé trois équipes composées de professionnels issus de firmes d'architecture, d'architecture de paysage, d'urbanisme et de génie.

10.1. À la lumière des réflexions et des résultats qui ont découlé de cet atelier, quels éléments ont été retenus pour l'élaboration de la vision et des principes de mise en valeur proposés dans le cadre de la présente consultation?

La commission vous serait reconnaissante de lui envoyer vos réponses au plus tard le lundi 8 mai 2017.

Merci de votre précieuse collaboration,
Cordialement,

Stéphanie Wells
Analyste
Office de consultation publique de Montréal