

Par courriel

Jeudi, le 8 juin 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 – 2^e série de 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 deuxième phase de la consultation. Je vous achemine donc leurs questions.

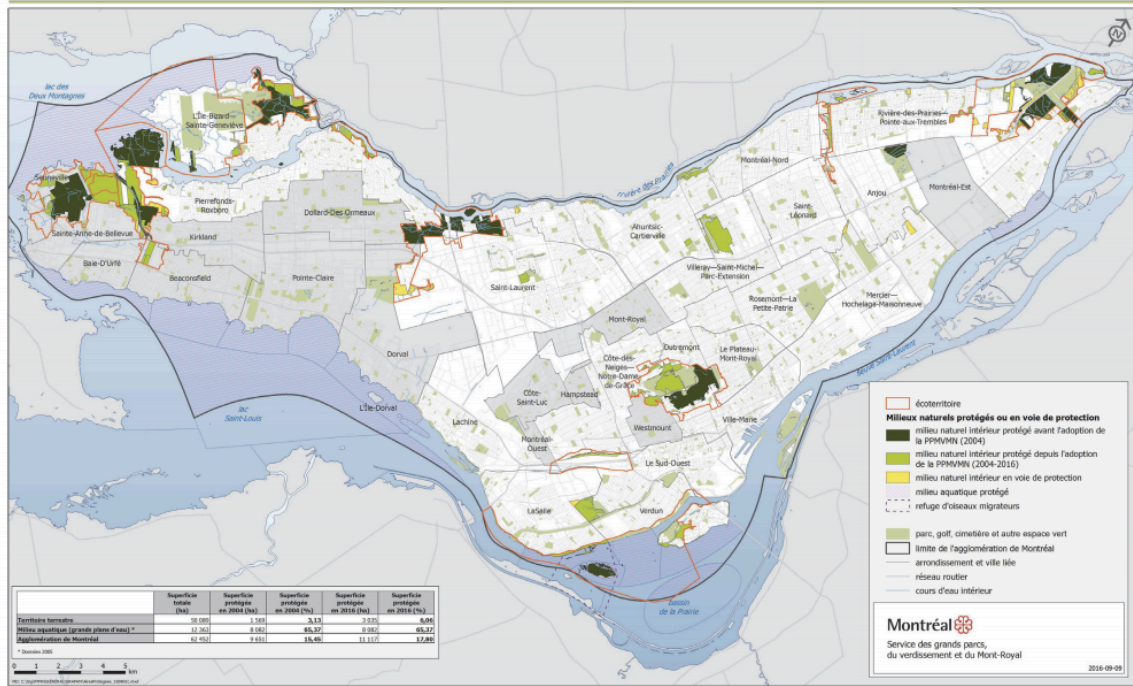
1. Dans le document regroupant les réponses de la Ville de Montréal aux questions de la commission, daté du 10 mai 2017, la réponse à la question 2.2 « *Pourriez-vous expliquer et illustrer à l'aide d'une carte comment l'objectif de 6 % d'aires protégées a été atteint en 2016 ?* » est la suivante :

*« De multiples interventions ont été menées depuis 2004 afin de protéger divers terrains situés pour la plupart dans les écoterritoires. Il y a eu notamment des acquisitions de terrains effectuées afin d'agrandir les parcs-nature de la Ville. **Dans d'autres cas, des parcs locaux qui relèvent de la compétence des arrondissements et qui présentent une forte valeur écologique ont reçu un zonage de conservation et ont été convertis en aires protégées.** Dans certains cas, des terrains ont fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et la Ville (ou un organisme sans but lucratif) afin de leur attribuer une vocation de conservation. Nous incluons dans le décompte certains terrains qui sont « en voie de protection » dans la mesure où des accords ont été signés mais que des ratifications restent à faire. La carte qui suit localise les superficies de terrains qui étaient protégés en 2004 et donne l'état de situation des aires protégées de l'agglomération de Montréal en date de septembre 2016. **Comme l'indique le tableau qui apparaît sur cette carte, un total de 3 035 ha de milieux naturels terrestres sont actuellement protégés ou en voie de l'être ce qui, par rapport à la superficie totale de l'agglomération (50 089 ha), représente une proportion de 6,06 %.** »¹*

¹ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 6.4.1, p. 2

Cette explication est accompagnée de la carte intitulée *Les milieux naturels protégés de l'agglomération de Montréal (2004-2016) – Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels²* que voici :

LES MILIEUX NATURELS PROTÉGÉS DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL (2004-2016)
Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels



- 1.1. La carte et sa légende laissent entendre que tous les « *parcs, golfs, cimetières et autres espaces verts* » de l'île sont considérés comme des milieux naturels protégés, et sont du même coup inclus dans le pourcentage d'aires protégées terrestres de l'agglomération de Montréal (6, 06%). Est-ce réellement le cas?
- 1.2. Est-ce la totalité ou une partie de la superficie d'un parc, d'un golf, d'un cimetière ou d'un autre espace vert qui est considéré comme un milieu naturel protégé ? À titre d'exemple, est-ce la totalité de la superficie du cimetière Notre-Dame-des-Neiges ou encore uniquement la portion du cimetière correspondant au Boisé Saint-Jean-Baptiste qui est considérée comme un milieu naturel protégé ?
- 1.3. Quels sont les critères pris en considération pour déterminer qu'un parc, un golf, un cimetière, un espace vert ou une portion de ceux-ci est un milieu naturel à protéger, qui contribue au maintien de la biodiversité ?

² Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 6.4.1, p. 3

1.4. Pourriez-vous fournir à la commission une carte illustrant les milieux naturels protégés et ceux en voie de protection ?

2. Dans le document regroupant les réponses de la Ville de Montréal aux questions de la commission, daté du 10 mai 2017, la réponse à la question 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* » est la suivante :

« L'analyse financière a été réalisée à titre d'exercice interne dans le but d'évaluer la pertinence pour la Ville et pour les contribuables d'aller de l'avant avec le projet et de définir les paramètres minimum nécessaires pour assurer sa rentabilité.

Cet exercice interne est un travail dynamique qui se veut un outil d'aide à la décision et qui est mis à jour selon l'évolution et les directions du projet. Aucune version finale officielle n'a été produite puisque le projet est encore en évolution.

Pour que le projet soit réalisé tel que proposé, la Ville doit négocier l'échange ou l'acquisition de certains terrains auprès de propriétaires privés afin de consolider la zone de conservation de 181 ha. Dans le cadre de ces négociations, la publication des résultats de l'analyse financière pourrait influencer la valeur marchande des terrains, ce que la Ville souhaite éviter.

Voici une description de l'approche méthodologique utilisée et des catégories de coûts et de revenus pris en compte :

- *L'analyse financière a été réalisée sur un horizon de 20 ans et prévoit que le développement résidentiel se ferait de façon progressive jusqu'à atteindre un taux de construction et d'absorption de 200 logements par année, pour un total de 5 500 unités.*
- ***Le développement du volet commercial est également pris en compte dans l'analyse et est échelonné sur une période de 8 ans. Une école primaire est également considérée dès qu'un nombre minimal de logements est atteint.***
 - *Les revenus fiscaux provenant du volet résidentiel ont été estimés à partir des valeurs moyennes observées des différentes typologies (unifamiliales isolées, jumelées et contiguës, condos, locatifs privés et locatifs sociaux). Des valeurs moyennes au mètre carré ont été appliquées pour les volets commercial et institutionnel.*
- *Les coûts considérés comprennent les coûts d'investissement et les coûts d'opération.*

- **Les coûts d'investissement sont répartis selon le phasage de réalisation des travaux et comprennent, tel que mentionné à la réponse de la question 7 :**
 - ***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.***
- *Les coûts d'opération comprennent l'ensemble des services municipaux récurrents annuels engendrés par le nouveau développement résidentiel ainsi que l'entretien et l'opération du parc-nature et des parcs locaux. Ces coûts sont appliqués selon la séquence de développement du volet résidentiel et de l'aménagement des parcs.*
- *Les coûts et les revenus sont indexés tout au long de la période de développement en appliquant des taux moyens réalistes de 1.5 % pour les revenus et de 2 % pour les coûts.*
- *Pour estimer la valeur actualisée nette (VAN) du projet, un taux d'actualisation annuel de 4 % a été appliqué aux flux monétaires nets (soit les revenus moins les coûts). »³*

- 2.1. Sur l'horizon de 20 ans prévu pour la réalisation du projet, quand le développement commercial (période de 8 ans) a-t-il été considéré dans le cadre de l'analyse financière ?
- 2.2. Quel est le nombre minimal de logements (et leurs typologies) ayant été considéré pour la construction de la première école primaire dans le cadre de l'analyse financière ?
- 2.3. Combien d'écoles primaires à construire ont été considérées à terme pour l'ensemble du projet dans le cadre de l'analyse financière, et à quel rythme seront-elles édifiées ?
- 2.4. Y a-t-il d'autres coûts d'investissement, que ceux mentionnés dans la réponse ci-dessus, qui ont été considérés dans le cadre de l'analyse financière ?
- 2.5. Qu'en est-il de la construction de nouveaux réseaux d'électricité (dont l'éclairage de rues), d'aqueducs et d'égouts (sanitaires et pluviaux), de rues et de trottoirs ? Est-ce que ces coûts d'investissement ont été considérés dans le cadre de l'analyse financière ou sont-ils couverts par un Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux ?

³ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 6.4.1, pp. 12-13

- 2.6. Quels sont les services municipaux récurrents annuels engendrés par le nouveau développement résidentiel ayant été considérés dans le cadre de l'analyse financière, par exemple :
- l'exploitation et la sécurisation des parcs naturels
 - l'exploitation, l'entretien et le nettoyage des parcs locaux et des espaces publics
 - l'entretien et la réparation des rues et des trottoirs
 - l'entretien des infrastructures de gestion des eaux pluviales
 - l'exploitation et l'entretien des équipements collectifs
 - les services de déneigement
 - les services de gestion des matières résiduelles
 - les services de sécurité publique
 - etc. ?
3. *Selon le site web du Centre d'expertise hydrique du Québec, « les MRC ou les municipalités locales réglementent et gèrent le développement ainsi que l'occupation de son territoire. À ce titre, les MRC et les municipalités intègrent dans leur schéma d'aménagement et leur règlement d'urbanisme les cotes de crues ou la cartographie des zones inondables sur leur territoire que le gouvernement a déterminé. Les MRC et les municipalités peuvent aussi réaliser leurs propres études afin de déterminer d'autres zones inondables ou, avec l'accord du Ministère, modifier des zones existantes ».*⁴
- 3.1. En quelle(s) année(s) les cotes de crues et/ou la cartographie des zones inondables déterminées par le gouvernement du Québec ont-elles été transmises à l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, puis intégrées à sa réglementation d'urbanisme ?
- 3.2. Est-ce que depuis cette intégration, la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro a connu des révisions et/ou des mises à jour en la matière ? Dans l'affirmative, quelle a été la portée de ces révisions et/ou de ces mises à jour ?
- 3.3. Pourriez-vous transmettre à la commission une copie des cotes de crues et/ou de la cartographie des zones inondables applicables à l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, et plus précisément au secteur Pierrefonds-Ouest ?
- 3.4. Pourriez-vous transmettre à la commission les extraits de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro portant sur la gestion des zones inondables ?
- 3.5. Quels sont les autres outils de gestion et d'analyse du risque d'inondation utilisés par l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro ?

⁴ Centre d'expertise hydrique du Québec, « Zones inondables – Rôles des différents intervenants », <https://www.cehq.gouv.qc.ca/zones-inond/roles-intervenants.htm>

- 3.6. Quelles mesures de gestion et d'analyse du risque d'inondation ont été prévues pour le secteur Pierrefonds-Ouest et ses environs ?
- 3.7. Comment ces mesures prennent-elles en compte les pressions qu'exerceront 5 500 nouveaux logements sur les infrastructures d'aqueduc et d'égout existantes ?
4. Dans le document d'information de la consultation, au principe 2 *Aménagement des noues*, il est écrit :

« 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 ».*⁵

- 4.1. Des échanges entre la commission et des participants à l'occasion des séances d'audition des opinions, ont révélé que les noues prévues pour la gestion des eaux pluviales ne correspondent pas aux noues anciennes témoignant du passé agricole du secteur. Comment la Ville de Montréal entend-elle réconcilier les exigences techniques d'une gestion des eaux pluviales performante et l'application du principe 2 ?
5. Dans le document d'information de la consultation, au principe 5 *Atteinte d'une densité et d'une diversité résidentielles viables*, il est écrit :

*« 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 (...) ».*⁶

- 5.1. La densité résidentielle moyenne de 35 logements à l'hectare dont il est question au principe 5, est-elle une densité nette ou brute ?
- 5.2. Quelle est la différence entre une densité nette et une densité brute ?

⁵ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 3.1, p. 18

⁶ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 3.1, p. 19

- 5.3. Les densités inscrites au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal, au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, de même qu'au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, sont-elles nettes ou brutes ?

La commission vous serait reconnaissante de lui envoyer vos réponses au plus tard le lundi 19 juin 2017.

Merci de votre précieuse collaboration,
Cordialement,

Stéphanie Wells
Analyste
Office de consultation publique de Montréal