

**MÉMOIRE DE DAVID CLICHE D'ACB CONSULTANT INC.**

**CONSULTATIONS PUBLIQUES DE L'OCPM DE MAI 2017**

**POUR L'ADOPTION SANS DÉLAI DU PPU DE PIERREFONDS-OUEST**

**1 MISE EN CONTEXTE**

Mon nom est David Cliche, président d'ACB Consultant. Je suis impliqué dans le dossier de Pierrefonds-Ouest depuis 2005 à titre de facilitateur du processus de planification concertée de ce secteur. Comme le processus de planification concertée s'est arrêté en décembre 2015, je conseille actuellement les cinq compagnies propriétaires des terrains visés par le projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest et qui en sont les promoteurs :GRIDEV Inc., DÉVELOPPEMENT PIERREFONDS Inc., LES IMMEUBLES DE L'ÉQUERRE Inc., QUARTIER DE L'OUEST DE L'ÎLE S.E.N.C.L. et HPFCO Inc.

Ces compagnies présentent des mémoires dans le cadre de la présente consultation publique. Le présent mémoire vise à éclairer la commission sur tout l'historique de la planification concertée du projet de Pierrefonds-Ouest et sur ce que nous croyons être la suite logique pour la compléter.

**2 HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION DU PROJET 2008-2015**

Le détail de l'historique de la planification du projet de conservation et de développement de Pierrefonds-Ouest, maintenant connu comme projet Cap-Nature, est décrit dans un document disponible sur le site de l'OCPM. La présentation faite par l'OCPM de la séance d'information du 26 mars 2017 concernant l'évolution du cadre réglementaire de Pierrefonds-Ouest est aussi très instructive.

Cependant, nous notons que la partie du long processus de la planification concertée du projet de Pierrefonds-Ouest entre 2008 et 2015 n'est pas adéquatement décrite dans les documents d'information de la Ville de Montréal et que les documents pertinents n'ont pas été affichés sur le site de l'OCPM. Nous croyons que la commission doit également être informée de cette période du long processus de planification concertée.

En février 2008, la Ville de Montréal organise une importante réflexion de 4 jours concernant l'aménagement du secteur de Pierrefonds-Ouest, soit une charrette, afin d'en arriver à un consensus portant sur les principales orientations à retenir pour l'élaboration du programme particulier d'urbanisme (PPU) pour l'aménagement de ce secteur. Trois équipes de professionnels présentent leurs propositions d'aménagement et des consensus se dégagent concernant le transport, le design urbain, le drainage, l'habitation, la protection et la mise en valeur des milieux naturels.

Sur la base de ces consensus, la Ville de Montréal met en place en 2008 un processus de planification concertée du secteur de Pierrefonds-Ouest qui s'est terminé en décembre 2015 et qui a impliqué les cinq propriétaires-promoteurs, toutes les directions appropriées de la Ville de Montréal, l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques (MDDELCC) et plusieurs firmes de consultants.

Sur le plan environnemental, le projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest a été planifié

selon les meilleurs principes de développement durable qui rejoignent les douze principes d'aménagement décrits dans le document d'information de la Ville de Montréal. Le plan de gestion des eaux pluviales a été préparé pour tout le projet selon les dernières normes du MDDELCC visant la gestion optimale de ces eaux sur le site. Ce plan de gestion a fait l'objet de nombreuses discussions et rencontres avec la Ville de Montréal et le MDDELCC. Les études d'ingénierie ont été complétées à leur satisfaction. Ce plan de gestion des eaux pluviales prévoit :

- L'utilisation de petits bassins filtrants le long des rues pour y recueillir les eaux pluviales qui peuvent ainsi alimenter la nappe phréatique;
- Dans toute la mesure de possible, l'utilisation des anciennes noues agricoles comme bassins de rétention et de filtration des eaux pluviales;
- L'aménagement de bassins de rétentions avec des retenues d'eau permanentes qui deviendront des écosystèmes intéressants;
- L'alimentation des milieux humides protégés et mis en valeur avec de l'eau en quantité et en qualité suffisante. Il est prévu d'alimenter les milieux humides à partir de puits artésiens lors de grandes sécheresses et de périodes d'étiage exceptionnelle;
- L'alimentation du cours d'eau Lauzon, A et O'Connell avec de l'eau en qualité et en quantité suffisante;
- Le respect des régimes hydriques des territoires de conservation limitrophes.

Toute la zone de développement du projet Cap-Nature a fait l'objet de plusieurs inventaires fauniques et floristiques, conformément aux demandes du MDDELCC. Tous ces inventaires et autres études environnementales serviront au MDDELCC dans le cadre de ses analyses préalables à l'émission d'un certificat d'autorisation conformément à l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (CA 22). La demande de CA22 a récemment été envoyée au MDDELCC qui doit décider de l'acceptabilité environnementale du projet.

Le processus de planification concertée s'est arrêté en décembre 2015. Nous en étions alors à la 22ième version du projet de PPU qui prévoit notamment une série de mesures visant à minimiser l'empreinte écologique de projet. Tel qu'il sera démontré dans d'autres mémoires soumis à la commission, le projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest a été planifié selon les douze principes d'aménagement décrits dans le document d'information concernant Pierrefonds-Ouest daté de novembre 2016.

Lors de l'arrêt du processus de planification concertée en décembre 2015, la Ville de Montréal nous faisait part de son intention de soumettre le projet de PPU à une consultation publique tenue par l'OCPM. Nous ne comprenons toujours pas pourquoi la ville n'a pas voulu soumettre ce projet de PPU à la consultation publique, faisant ainsi abstraction de sept ans d'un travail exceptionnel de planification.

#### **4 L'ADOPTION DU PPU**

Nous sommes d'avis que la Ville de Montréal n'a pas à attendre jusqu'à 2019 et peut-être plus, pour donner le feu vert final au projet de Pierrefonds-Ouest. La vision de mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest a déjà fait l'objet de consultations publiques en amont de l'adoption du nouveau *schéma d'aménagement et de développement* qui est entré en vigueur en avril 2015.

Le plan du projet de boulevard urbain a été convenu entre la Ville de Montréal et le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports. Les discussions d'arrimage entre la gare du REM située à Kirkland, le boulevard urbain dans l'emprise de l'A440 et l'échangeur Sainte-Marie en sont à leur stade final. Ce projet fera l'objet d'une autorisation environnementale distincte en vertu de la LQE.

Tout est en place pour aller de l'avant avec ce projet. En fait, pour la Ville de Montréal, il ne reste qu'à adopter le programme particulier d'urbanisme (PPU) qui viendra encadrer la mise en valeur du secteur de Pierrefonds-Ouest et qui en était à sa 22ième version en décembre 2015.

La Ville de Montréal pourrait bonifier le projet de PPU en prenant en considération le rapport de consultation de l'OCPM qui devrait notamment porter sur les douze principes d'aménagement décrits dans le document de la ville. Ainsi, le PPU pourrait être bonifié et approuvé par le conseil municipal de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro suite à une consultation tenue par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement, ce qui est la démarche usuelle.

Compte tenu de l'historique du dossier, tout report indu du projet Cap-Nature du secteur Pierrefonds-Ouest représenterait une négation de tout le travail de planification des 12 dernières années et de la réglementation applicable existante, tant au niveau de la Communauté Métropolitaine de Montréal, de l'Agglomération de Montréal, de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro.

Il n'y a donc aucune raison de retarder la dernière étape de l'approbation de ce projet exceptionnel. Si une telle situation de report indu d'approbation du projet devait malheureusement se concrétiser, vous pouvez facilement comprendre que les cinq propriétaires-promoteurs se sentiront alors lésés.

Nous sommes néanmoins confiants que les élus de la Ville de Montréal permettront la mise en œuvre rapide du projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest et qu'ils auront la sagesse politique de respecter le schéma d'aménagement en vigueur et leurs propres appuis à ce projet exemplaire.

Merci pour votre attention.

David Cliche  
Aménagiste  
Président ACB Consultant Inc.