

# Pierrefonds

OUEST • WEST

Rapport de consultation publique

## **AVENIR DU SECTEUR PIERREFONDS-OUEST**





# **AVENIR DU SECTEUR PIERREFONDS-OUEST**

**Rapport de consultation publique**

**Le 15 septembre 2017**

### ***Édition et diffusion***

Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Tél. : 514 872-3568  
Télécopieur : 514 872-2556  
Internet : [www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca)  
Courriel : [info@ocpm.qc.ca](mailto:info@ocpm.qc.ca)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2017

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2017

ISBN 978-2-924750-19-3 (imprimé)

ISBN 978-2-924750-20-9 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 15 septembre 2017

Monsieur Denis Coderre  
Maire de la Ville de Montréal  
Monsieur Pierre Desrochers  
Président du comité exécutif  
**Ville de Montréal**  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec)  
H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique sur l'Avenir du secteur Pierrefonds-Ouest**

---

Monsieur le Maire,  
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique (OCPM) portant sur l'Avenir du secteur Pierrefonds-Ouest.

Cette consultation en amont visait à présenter aux citoyens une vision d'avenir pour le secteur Pierrefonds-Ouest qui propose de concilier la conservation des milieux naturels et le développement de nouveaux quartiers et milieu de vie dans ce secteur anciennement agricole. Cette vision est assortie de douze principes de développement. L'exercice visait à valider la vision, à bonifier les orientations, à mettre en lumière les priorités et à exprimer les attentes des citoyens.

Plus de 400 personnes ont assisté aux différentes séances ainsi qu'aux ateliers prospectifs et un nombre exceptionnel de mémoires ont été déposés. La commission a reçu 272 opinions écrites et entendu 73 intervenants lors de 9 séances d'audition des opinions. Ce large tour d'horizon a permis à la commission de constater que l'attachement à ce territoire dépasse largement les frontières de l'arrondissement et de bien saisir les enjeux et les défis posés par la planification de ce territoire.

On ne peut passer sous silence les conditions difficiles dans lesquelles se sont déroulées les différentes phases de cette consultation. Tout d'abord, l'objet de la consultation était considéré par les participants comme mal défini et peu satisfaisant. D'un côté, les promoteurs immobiliers, propriétaires d'une bonne partie des terrains visés, qui alléguaient avoir travaillé en collaboration avec l'arrondissement depuis une décennie à un projet particulier d'urbanisme (PPU), estimaient que celui-ci aurait dû être au cœur de la consultation. De l'autre, plusieurs citoyens de l'arrondissement, organisations environnementales et membres de la coalition « Sauvons l'Anse-à-l'Orme » estimaient que pour une consultation d'amont, celle-ci n'associait pas les citoyens à une véritable réflexion sur la vocation du territoire et présentait le développement comme un fait accompli. Ces tensions ont aussi été exacerbées par les inondations du printemps qui ont demandé le report d'une partie des travaux de la commission et ont révélé un certain nombre d'enjeux et de questionnements supplémentaires importants.

Ce contexte d'insatisfaction générale, de méfiance et polarisation des positions a demandé des efforts importants pour assainir le climat et assurer la tenue d'un débat sain et constructif.

Bien que l'Office croit fermement qu'il est souhaitable que des exercices en amont précèdent la préparation d'un PPU, à la lumière de l'historique du projet de développement du secteur Pierrefonds-Ouest et par souci de cohérence, il faut se demander si une consultation portant sur une ébauche du PPU n'aurait pas été plus fructueuse en calmant les suspicions et en permettant aux citoyens de se prononcer sur un projet précis et de contribuer à la recherche de solutions. C'était d'ailleurs l'avis exprimé par l'ensemble des participants, tant ceux en faveur du projet que ceux s'y opposant.

Avec l'objet de consultation tel que libellé, les différentes parties se sont campées sur des positions de principe rendant toute tentative de générer des consensus ou des points de convergence pratiquement impossible. L'exercice a aussi révélé un réel problème d'acceptabilité sociale avec lequel l'arrondissement devra composer.

L'analyse de la grande quantité de documents reçus met en évidence des contradictions entre les opinions, même celles des scientifiques et des experts, ainsi que l'existence d'un grand nombre d'inconnues qui amène la commission à conclure que le dossier, même dans une phase prospective et d'énoncé de principes, est loin d'être mûr pour permettre d'émettre des avis éclairés.

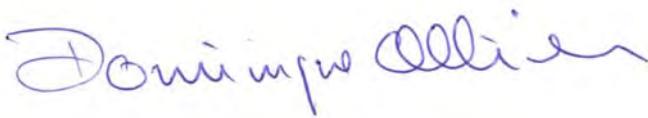
Considérant le fait que le développement de ce territoire se fera sur des décennies et prenant l'ensemble des éléments ci-haut cités en considération, la commission y va de différentes recommandations pour la suite des choses qui permettraient de poursuivre la conversation avec les diverses parties prenantes pour arriver à un projet de PPU plus en phase avec l'importance du territoire et les aspirations de tous. Parmi celles-ci, on retrouve notamment une mise en commun des études disponibles et l'amélioration de la transparence des

informations fournies par l'administration municipale; une discussion sur la vocation du territoire basée sur des scénarios multiples; et la nécessité de poursuivre la concertation sur le futur projet de PPU en impliquant la société civile.

L'Office rendra ce rapport public le 29 septembre 2017, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Monsieur Russell Copeman, responsable de l'OCPM  
Monsieur Dimitrios Jim Beis, maire de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro



## TABLE DES MATIÈRES

|  |    |
|--|----|
| Introduction.....  | 1  |
| 1. L’avenir du secteur Pierrefonds-Ouest .....   | 3  |
| 1.1 La localisation du secteur .....   | 3  |
| 1.2 Les principales caractéristiques du secteur .....  | 4  |
| 1.3 Les vocations du secteur.....  | 6  |
| 1.4 La vision de mise en valeur du secteur proposée par la<br>Ville de Montréal .....        | 8  |
| 1.4.1 Le projet de conservation .....  | 9  |
| 1.4.2 La création de l’écoterritoire du corridor écoforestier<br>de la rivière à l’Orme..... | 10 |
| 1.4.3 Le projet du quartier .....  | 12 |
| 2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants .....                   | 19 |
| 2.1 La démarche de consultation.....   | 19 |
| 2.2 La vision de mise en valeur du secteur proposée par la<br>Ville de Montréal .....        | 25 |
| 2.2.1 L’appréciation générale .....  | 25 |
| 2.2.2 La protection de l’intégralité du secteur .....  | 25 |
| 2.2.2.1 La protection et la mise en valeur des milieux humides ..                            | 26 |
| 2.2.2.2 La protection et la mise en valeur des terres agricoles....                          | 31 |
| 2.2.3 L’utilisation plus rationnelle du territoire et des fonds publics....                  | 33 |
| 2.2.3.1 La lutte à l’étalement urbain .....  | 33 |
| 2.2.3.2 Des alternatives au projet de développement<br>résidentiel .....                     | 34 |
| 2.2.3.3 Les enjeux économiques et financiers.....  | 35 |
| 2.3 Un processus de planification plus inclusif et transparent.....                          | 37 |
| 2.3.1 La nature du mandat confié à l’OCPM.....   | 37 |
| 2.3.2 Les critiques des propriétaires fonciers et promoteurs .....                           | 38 |
| 2.4 Les considérations sur le projet de quartier .....                                       | 39 |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 2.4.1   | L'architecture et l'aménagement du territoire..... | 39 |
| 2.4.2   | Le logement .....                                  | 39 |
| 2.4.2.1 | La densité résidentielle .....                     | 39 |
| 2.4.2.2 | La diversité résidentielle .....                   | 40 |
| 2.4.3   | La mixité des usages .....                         | 41 |
| 2.4.4   | La mobilité.....                                   | 42 |
| 2.4.4.1 | Le boulevard urbain .....                          | 43 |
| 2.4.5   | Le patrimoine .....                                | 44 |
| 2.4.5.1 | Les noues.....                                     | 44 |
| 2.4.6   | Les infrastructures et services publics .....      | 45 |
| 2.4.6.1 | Les équipements collectifs.....                    | 45 |
| 2.4.6.2 | Les parcs et espaces verts.....                    | 45 |
| 2.4.6.3 | Le verdissement .....                              | 45 |
| 2.4.6.4 | L'agriculture urbaine.....                         | 46 |
| 2.4.7   | La gestion des eaux pluviales.....                 | 47 |
| 2.4.8   | La gestion des inondations .....                   | 48 |
| 2.4.9   | Le projet Cap-Nature .....                         | 49 |
| 3.      | Les constats et l'analyse de la commission .....   | 51 |
| 3.1     | Le mandat et le cadre d'analyse .....              | 51 |
| 3.2     | Une consultation en amont paradoxale .....         | 52 |
| 3.2.1   | L'historique du projet .....                       | 53 |
| 3.2.2   | La confusion avec le projet Cap-Nature.....        | 54 |
| 3.2.3   | Un projet de PPU en arrière-scène .....            | 55 |
| 3.3     | Une consultation polarisée .....                   | 56 |
| 3.4     | Des inconnues .....                                | 57 |
| 3.4.1   | Les infrastructures de transport .....             | 57 |
| 3.4.2   | Les ressources biologiques .....                   | 59 |
| 3.4.3   | Les zones inondables .....                         | 60 |
| 3.4.4   | La législation .....                               | 61 |

---

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 3.5   | La vision de mise en valeur et les principes d'aménagement ..... | 61 |
| 3.5.1 | Une approche de conservation contestée.....                      | 62 |
| 3.5.2 | Les 12 principes d'aménagement .....                             | 63 |
| 3.5.3 | Des enjeux à considérer.....                                     | 65 |
| 3.6   | Le processus de planification.....                               | 69 |
| 3.6.1 | Une gouvernance et une transparence questionnées .....           | 69 |
| 3.6.2 | L'absence d'acceptabilité sociale.....                           | 69 |
| 3.7   | Les recommandations de la commission.....                        | 71 |
|       | Conclusion.....  | 73 |
|       | Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat .....           | 75 |
|       | Annexe 2 – La documentation .....                                | 79 |
|       | Annexe 3 – Liste des abréviations.....                           | 89 |



## Introduction

Le 16 novembre 2016, le comité exécutif a confié à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat « *d'accompagner le Service de la mise en valeur du territoire [de la Ville de Montréal] et l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro dans un processus de consultation en amont sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest*<sup>1</sup> ». Le mandat de l'OCPM visait plus spécifiquement à soumettre au débat public « *l'approche de conservation des milieux naturels et de construction résidentielle du secteur Pierrefonds-Ouest* » proposée par la Ville et à « *valider et bonifier la vision, les principes d'aménagement et le concept d'organisation spatiale* » qui en découlent<sup>2</sup>. En fonction des résultats de la présente consultation, l'adoption de la vision pourrait mener à la préparation d'un projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) qui encadrerait l'aménagement du secteur et qui, à son tour, ferait l'objet d'une consultation<sup>3</sup>.

Durant son mandat, la commission, formée de Mme Nicole Brodeur, de Mme Nadja Raphaël et de M. Joshua Wolfe, a conduit diverses activités pour informer les participants et recueillir l'opinion du plus grand nombre. Plus de 20 000 dépliants ont été distribués dans les environs du secteur Pierrefonds-Ouest pour annoncer la consultation et inciter les résidents de l'arrondissement à y participer.

La démarche de consultation a débuté à la fin du mois de mars 2017 avec la tenue d'une journée portes ouvertes, où plus d'une dizaine d'exposants (groupes environnementaux ou de citoyens, firmes d'experts-conseils, représentants de promoteurs immobiliers et de services municipaux) ont partagé avec le public leurs idées sur leur vision du secteur. Cette journée fut suivie d'une séance d'information au cours de laquelle la Ville a présenté la vision d'avenir qu'elle a soumise au débat public. Au début du mois d'avril, une soirée d'information thématique fut organisée. Elle avait pour but d'examiner plus en profondeur la question de la conservation des milieux naturels. Moins d'une semaine plus tard, la commission a invité les citoyens à prendre part à un événement intitulé *Rêver Pierrefonds-Ouest/Imagine Pierrefonds-West*, au cours duquel ils ont participé à des ateliers créatifs sur l'aménagement du secteur. Ces rencontres ont été suivies par la mise en ligne d'un questionnaire qui demandait aux Montréalais de se prononcer sur certains éléments de la vision et des principes proposés par la Ville. La démarche s'est conclue avec la tenue de neuf séances d'audition des opinions, entre le 2 mai et le 9 juin 2017. En raison d'importantes inondations, la programmation initiale des séances d'audition des opinions a été modifiée. Après une première séance à la mairie d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, les trois séances suivantes ont été relocalisées aux

---

<sup>1</sup> Ville de Montréal, doc. 1.4, p. 1

<sup>2</sup> Ville de Montréal, doc. 1.1, p. 2

<sup>3</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 12; Ville de Montréal, doc. 8.1, L. 360-363

bureaux de l'OCPM au centre-ville de Montréal. Quant aux cinq dernières séances, elles ont eu lieu dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, à la *Westview Bible Church*.

Le présent rapport comporte trois chapitres. Le premier explique la proposition de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro pour l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest. Il reprend les grandes lignes du document d'information, des panneaux d'information présentés par les représentants de la Ville à l'occasion de la journée portes ouvertes, des présentations que ces derniers ont réalisées lors de la séance d'information sur la vision d'avenir pour le secteur, et de la soirée d'information thématique sur les milieux naturels, de même que des réponses aux questions écrites qui leur ont été envoyées par la commission. Le deuxième chapitre présente les étapes de la démarche de consultation et résume les préoccupations, les propositions et les opinions des participants. Le troisième et dernier chapitre rend compte des résultats de l'analyse de la commission et des recommandations qu'elle a formulées.

Finalement, il est à noter que l'ensemble de la documentation reçue et produite dans le cadre de cette consultation est disponible sur le site web de l'OCPM à l'adresse suivante : [ocpm.qc.ca/fr/pierrefonds-ouest/documentation](http://ocpm.qc.ca/fr/pierrefonds-ouest/documentation).

## 1. L'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest

Ce chapitre présente la vision de mise en valeur du secteur soumise à la consultation. Pour ce faire, il retrace l'essentiel du contenu du document d'information (document 3.1), des panneaux d'information présentés par les représentants de la Ville à l'occasion de la journée portes ouvertes (document 3.23), des présentations que ces derniers ont réalisées lors de la séance d'information et de la soirée d'information thématique sur les milieux naturels (documents 3.22, 3.24, 8.1 et 8.2), de même que de leurs réponses aux questions écrites envoyées par la commission (documents 6.2.1, 6.3.1, 6.4.1 et 6.5.1).

### 1.1 La localisation du secteur

D'une superficie de 455 ha<sup>4</sup>, le secteur Pierrefonds-Ouest est situé à l'extrémité ouest de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, en bordure de la rivière des Prairies et du lac des Deux Montagnes. Il est délimité au nord par le boulevard Gouin Ouest, au sud par les villes de Kirkland et de Sainte-Anne-de-Bellevue, à l'ouest par le village de Senneville, et à l'est par une emprise appartenant au ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports (MTMDET) et par des quartiers à dominante résidentielle<sup>5</sup>.

Le secteur comprend une partie du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme et est traversé par la rivière à l'Orme. Il est bordé par le parc-nature du Cap-Saint-Jacques et par le parc-agricole du Bois-de-la-Roche<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> La superficie totale du secteur Pierrefonds-Ouest comprend la zone de conservation (181 ha), la zone de développement (185 ha), une portion du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme (24 ha), l'emprise du MTMDET (28 ha), des terrains développés en rive du boulevard Gouin Ouest (32 ha) et l'emprise du chemin de l'Anse-à-l'Orme (5 ha). Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 5; Ville de Montréal, doc. 6.4.1, p. 1

<sup>5</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 7

<sup>6</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 7

Figure 1 : la localisation du secteur Pierrefonds-Ouest



Source : Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 6

## 1.2 Les principales caractéristiques du secteur

Le secteur est reconnu pour abriter une variété de paysages et de milieux naturels de grande valeur qui lui ont conféré un caractère distinctif. On y trouve notamment la rivière à l'Orme, la seule rivière intérieure de Montréal, bordée par des plaines inondables, des boisés, des milieux humides et des ruisseaux. Ces espaces naturels accueillent plusieurs espèces floristiques rares et constituent des habitats pour de nombreuses espèces fauniques<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 9

Comme l'agriculture a marqué son histoire, le secteur renferme également d'anciennes terres agricoles en friche, jalonnées par des noues, ces anciens fossés aménagés à des fins de drainage et d'irrigation et bordés par des bandes boisées<sup>8</sup>.

Le secteur Pierrefonds-Ouest se caractérise également par le parcours riverain du boulevard Gouin Ouest qui possède d'importantes qualités paysagères et patrimoniales, dont des bâtiments d'intérêt, un couvert arboricole mature et des percées visuelles vers la rivière des Prairies<sup>9</sup>.

On dit du secteur qu'il est enclavé, dû à l'absence de liens routiers vers les autres parties de l'arrondissement. Dans l'axe est-ouest, le boulevard de Pierrefonds et la rue Antoine-Faucon, qui permettraient d'accéder au centre du secteur, se terminent présentement en cul-de-sac aux abords de l'emprise du MTMDET. La desserte routière dans l'axe nord-sud est aussi inexistante<sup>10</sup>.

La majorité des terrains du secteur Pierrefonds-Ouest sont de tenure foncière privée<sup>11</sup>. Leurs propriétaires ont bénéficié d'un droit de développement, c'est-à-dire qu'ils ont présentement la possibilité de construire en vertu du règlement de zonage en vigueur. Les infrastructures souterraines (aqueducs et égouts) et les équipements collectifs n'ont cependant toujours pas été implantés ou aménagés dans le secteur<sup>12</sup>.

---

<sup>8</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 18

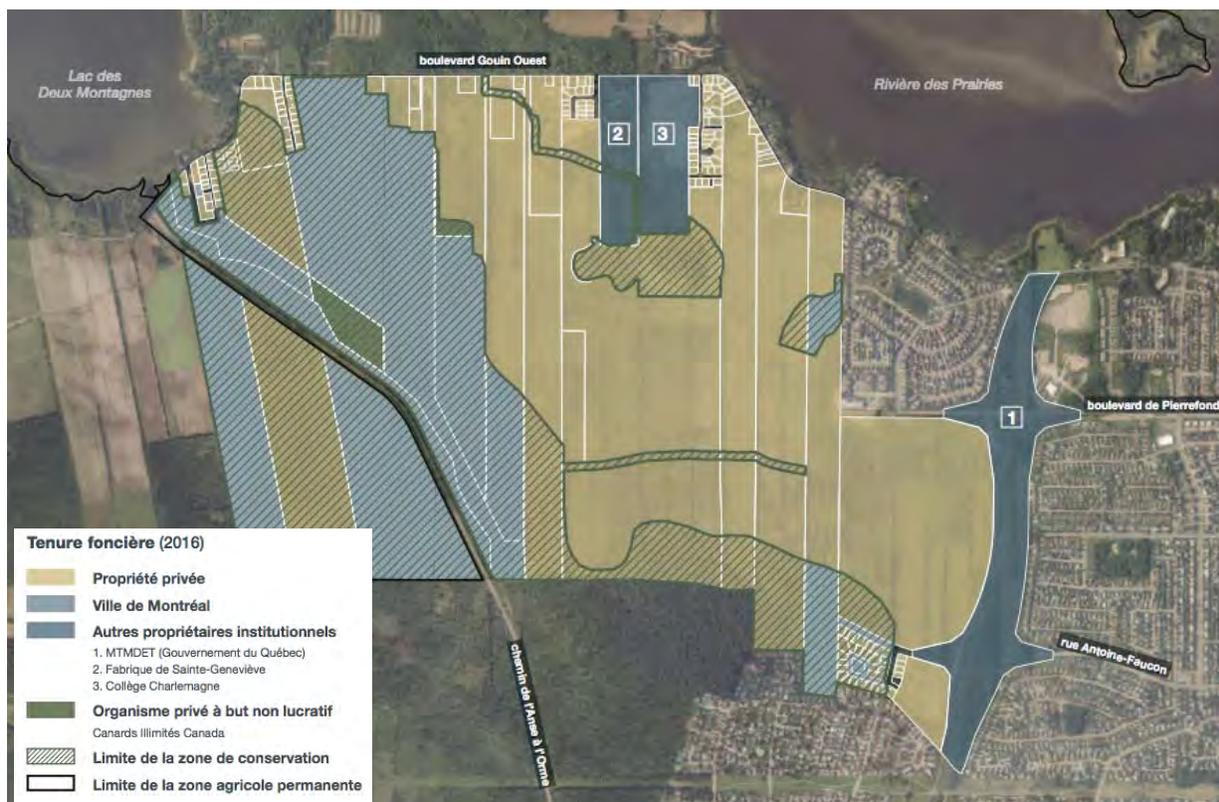
<sup>9</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 9, 18

<sup>10</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 9

<sup>11</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 12

<sup>12</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 9

Figure 2 : la tenure foncière des terrains du secteur



Source : Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 12

### 1.3 Les vocations du secteur

Le secteur Pierrefonds-Ouest s'inscrit dans un vaste territoire dont les vocations ont évolué au cours des dernières décennies.

En 1991, dans le cadre de la révision engagée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), les terres situées à l'est du chemin de l'Anse-à-l'Orme ont été retirées de la zone agricole permanente (ZAP) établie en 1978<sup>13</sup>. Certains propriétaires pratiquant toujours l'agriculture ont demandé, en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA), que leurs lots demeurent inclus dans la ZAP<sup>14</sup>. L'ancienne ville de Pierrefonds, par son règlement de zonage adopté en 1990, a reconnu cette activité agricole partielle, tout en permettant la construction de maisons unifamiliales, de chalets, de gîtes et la présence d'autres usages agricoles<sup>15</sup>. Puis, au fil des années, les activités agricoles furent progressivement abandonnées.

<sup>13</sup> Ville de Montréal, doc. 6.2.1, p. 5

<sup>14</sup> Ville de Montréal, doc. 6.2.1, p. 6

<sup>15</sup> Ville de Montréal, doc. 6.2.1, p. 6

Dans la foulée des fusions municipales de 2001, la ville de Pierrefonds est intégrée à la ville de Montréal et un nouveau *Plan d'urbanisme* est adopté en 2004<sup>16</sup>. Le Plan reconnaît la zone agricole permanente établie par la CPTAQ dans l'Ouest-de-l'Île et sur L'Île-Bizard, de même que la vocation urbaine du secteur Pierrefonds-Ouest<sup>17</sup>. Le secteur y est désigné comme secteur à construire dans le respect du patrimoine naturel et dans la perspective d'aménager un lien routier nord-sud dans l'emprise du MTMDET, entre le boulevard Gouin Ouest et l'autoroute 40<sup>18</sup>. En 2007, le secteur est identifié au chapitre d'arrondissement du *Plan d'urbanisme* comme l'un des secteurs de planification détaillée de portée locale<sup>19</sup>. En raison des exigences de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) et de la *Charte de la Ville de Montréal*, l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro a procédé également à la modification de sa réglementation d'urbanisme et à l'adoption de son chapitre d'arrondissement du *Plan d'urbanisme*. Il a alors déterminé des classes d'usages résidentiels dans son règlement de zonage<sup>20</sup>.

En 2015, le *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal* a reconnu deux affectations pour le secteur Pierrefonds-Ouest. Une partie du secteur est vouée à la « *conservation* ». Elle inclut les terrains de propriété municipale annexés au parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, de même que ceux situés à l'intérieur des limites de la ZAP. L'autre partie du secteur est désignée comme zone « *à dominante résidentielle* ». Le seuil minimum moyen de densité qui y est fixé est de 35 logements à l'hectare<sup>21</sup>.

En 2016, la Ville de Montréal et l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro ont adopté des modifications à leurs plans et règlements d'urbanisme pour qu'ils soient concordants au *Schéma*. Ces modifications ne permettent cependant pas la réalisation d'un développement immobilier dans le secteur Pierrefonds-Ouest. Les normes relatives aux usages doivent d'abord être précisées dans le cadre de l'adoption d'une planification détaillée telle qu'un PPU<sup>22</sup>.

---

<sup>16</sup> Ville de Montréal, doc. 6.2.1, p. 6

<sup>17</sup> Ville de Montréal, doc. 6.2.1, p. 6

<sup>18</sup> Ville de Montréal, doc. 4.1, p. 243

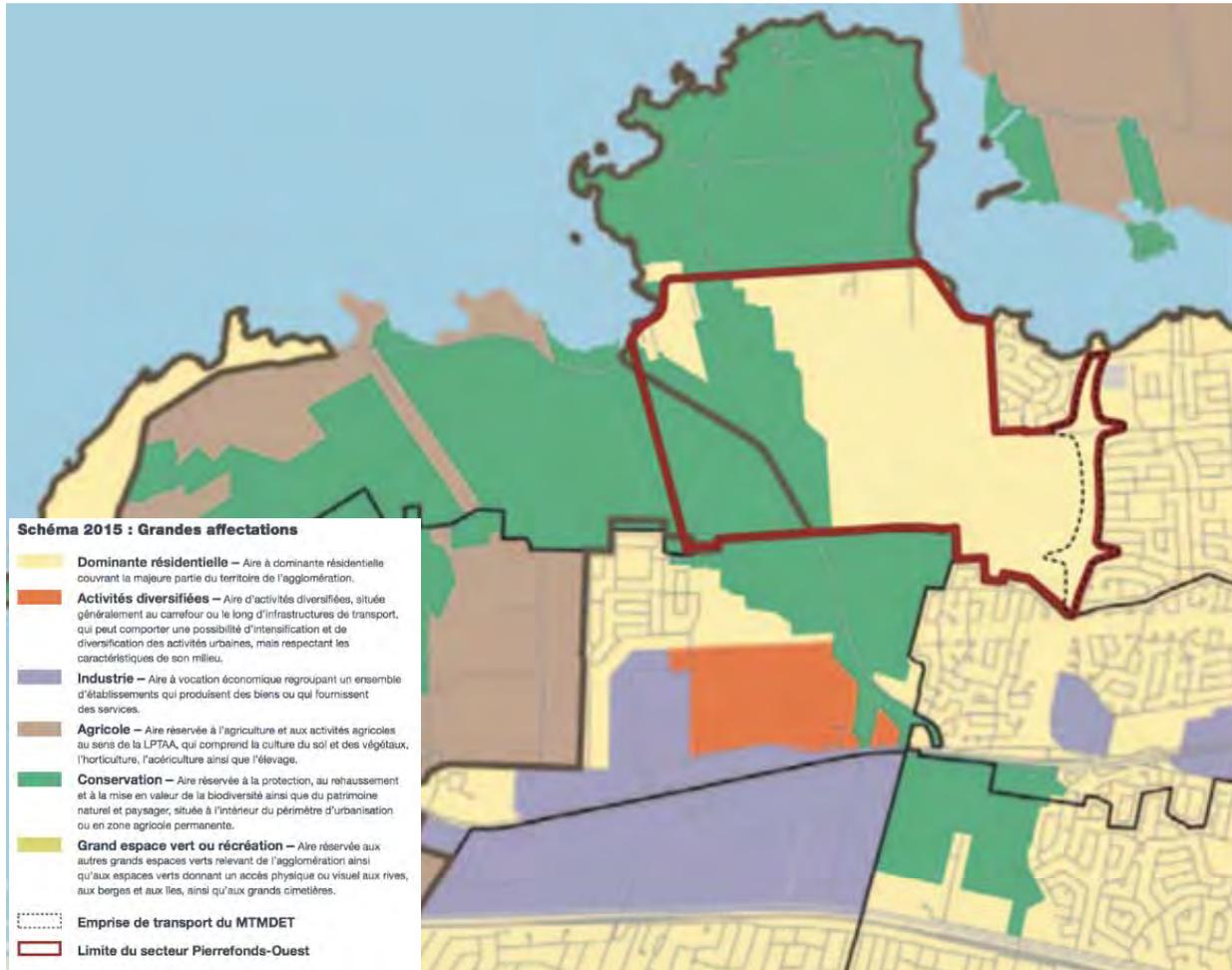
<sup>19</sup> Ville de Montréal, doc. 4.1.1, p. 18

<sup>20</sup> Ville de Montréal, doc. 6.2.1, p. 7

<sup>21</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 13; Ville de Montréal, doc. 4.2, p. 137

<sup>22</sup> Ville de Montréal, doc. 6.2.1, p. 8

Figure 3 : les grandes affectations du sol inscrites au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2015)



Source : Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 13

#### 1.4 La vision de mise en valeur du secteur proposée par la Ville de Montréal

En 2004, à la suite de l'adoption du *Plan d'urbanisme* et de la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*, une démarche de planification fut amorcée par la Ville pour le secteur Pierrefonds-Ouest. Diverses activités de concertation ont eu lieu entre 2005 et 2008, notamment :

- la mise en place d'un comité technique réunissant des représentants des services de la Ville, de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux Changements climatiques (MDDELCC) et des principaux propriétaires promoteurs des terrains visés par l'exercice;
- la tenue de réflexions et d'échanges par le comité technique sur les principes d'aménagement à préconiser pour la mise en valeur du secteur;

- et l'organisation d'un atelier de design urbain (charrette) regroupant le comité technique, de même que des consortiums de consultants<sup>23</sup>.

Cette démarche a conduit la Ville à élaborer une vision de mise en valeur du secteur visant l'atteinte d'un équilibre entre la protection des milieux naturels et la création d'un nouveau quartier. Ainsi, la Ville propose aujourd'hui que près de la moitié de la superficie du secteur soit protégée (181 ha) et que le reste soit destiné à l'aménagement de milieux de vie (185 ha).

#### 1.4.1 Le projet de conservation

La démarche de planification entreprise par la Ville a permis de délimiter une zone de conservation de 181 ha au sein du secteur Pierrefonds-Ouest. Cette zone de conservation intègre une partie de la ZAP (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. Elle s'ajoute également aux 24 ha du parc de l'Anse-à-l'Orme<sup>24</sup>.

Le projet de conservation comprend la création d'un vaste territoire écologique protégé le long de la rivière à l'Orme et la protection d'une mosaïque de milieux humides, de cours d'eau et de friches arbustives et herbacées. Il a, entre autres, pour but :

- 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 à Senneville, le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme et les bois situés au nord de Sainte-Anne-de-Bellevue; et
- de préserver les marais Lauzon et 90, de même que les ruisseaux A et Lauzon qui sont situés dans la zone de développement<sup>25</sup>.

La démarche de planification a également permis à la Ville de négocier et d'établir des ententes avec les propriétaires fonciers et promoteurs du secteur pour assurer la protection de milieux naturels et d'acquérir, avec la collaboration de Canards Illimités, des terrains pour sécuriser la zone à conserver<sup>26</sup>.

---

<sup>23</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 11; François Gagné, doc. 3.17, p. 11

<sup>24</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 11; Ville de Montréal, doc. 6.4.1, p. 1

<sup>25</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 17

<sup>26</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 11; Ville de Montréal, doc. 3.24, p. 33

En 2006, en lien avec un éventuel développement dans le secteur Pierrefonds-Ouest, la Ville a demandé la réalisation d'une caractérisation des milieux humides et des cours d'eau. Ce travail de caractérisation avait pour but d'évaluer les milieux humides, puis d'élaborer un plan de compensation global pour le secteur en tenant compte de la valeur de ces milieux. Il a alors permis à la Ville de préciser la délimitation de la zone de conservation en y incluant les surfaces de milieux humides à protéger et à compenser<sup>27</sup>. Deux ans plus tard, en 2008, le projet de conservation du secteur Pierrefonds-Ouest 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<sup>28</sup>. Il est entendu que les marais Lauzon et 90, de même que les ruisseaux A et Lauzon seront protégés et mis en valeur au cœur de la zone de développement<sup>29</sup>.

En outre, des plans de drainage du secteur ont fait l'objet de discussion avec les propriétaires fonciers et promoteurs afin qu'un apport suffisant en eau pour les besoins des espèces qui y habitent soit assuré vers les deux marais se trouvant dans la zone de conservation (marais Lauzon et 90). Avec le soutien de Canards Illimités, des plans d'aménagement des marais ont été élaborés dans l'intention d'être déposés au MDDELCC pour permettre la réalisation des travaux<sup>30</sup>.

En fonction des résultats de la présente consultation, la Ville pourrait décider de préparer un projet de PPU qui encadrerait le développement d'un futur quartier, de façon à assurer la protection et la mise en valeur des paysages, des milieux naturels et des noyaux de biodiversité existants<sup>31</sup>. Les engagements des propriétaires fonciers et promoteurs relatifs à la cession des terrains nécessaires à la consolidation de la zone de conservation et à la mise en valeur des marais et ruisseaux sont d'ailleurs censés y être balisés et officialisés. La Ville compte présenter ce projet de PPU dans le cadre d'une nouvelle consultation<sup>32</sup>.

#### **1.4.2 La création de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme**

La planification du secteur Pierrefonds-Ouest s'est effectuée en lien avec la mise en valeur de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme, 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. Il constitue l'un des dix écoterritoires établis par la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* de la Ville de Montréal de 2004, pour lesquels la protection et la valorisation des espaces naturels ont été jugées prioritaires. Depuis la révision du *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération* en 2015, les limites de

---

<sup>27</sup> Ville de Montréal, doc. 3.24, p. 26

<sup>28</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 11

<sup>29</sup> Ville de Montréal, doc. 3.24, p. 25-27

<sup>30</sup> Ville de Montréal, doc. 3.24, p. 29-30

<sup>31</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 12; Ville de Montréal, doc. 8.1, L. 360-363

<sup>32</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 12; Ville de Montréal, doc. 8.1, L. 360-363

l'écoterritoire ont été révisées de façon à inclure la zone de conservation du secteur Pierrefonds-Ouest de 181 ha.

En 2005, un comité technique a été mandaté pour produire un bilan environnemental (diagnostic) et un projet de conservation pour l'écoterritoire. Il devait aussi fournir des recommandations qui allaient servir de cadre de référence aux futures démarches de concertation et de négociation auprès des propriétaires fonciers et promoteurs et aux choix des outils de protection à adopter<sup>33</sup>. Ce comité était composé de représentants des municipalités concernées et de services de la Ville de Montréal, ainsi que de représentants du MTMDET et du MDDELCC.

Dix ans plus tard, le comité a été relancé pour élaborer un plan concept visant à assurer la pérennité des milieux naturels de l'écoterritoire, à favoriser son aménagement et son accessibilité, de même qu'à confirmer sa valeur écotouristique. Les objectifs de conservation et d'aménagement 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 de train au parc-nature du Cap-Saint-Jacques et au parc-agricole du Bois-de-la-Roche;
- maintenir le régime hydrique et d'améliorer la qualité de l'eau de la rivière à l'Orme; et
- 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<sup>34</sup>.

Dans le cadre de cette démarche, en décembre 2015, la Ville a tenu une journée de consultation après des organismes intéressés en vue de l'élaboration de ce plan concept de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme<sup>35</sup>.

---

<sup>33</sup> Ville de Montréal, doc. 3.13.1, p. 11

<sup>34</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 16; Ville de Montréal, doc. 3.13.1, p. 9

<sup>35</sup> Ville de Montréal, doc. 3.13

Figure 4 : l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme et le projet du secteur Pierrefonds-Ouest



Source : Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 10

### 1.4.3 Le projet de quartier

Les terrains à construire sont déterminés par la Ville dans le respect des milieux naturels en place, notamment des marais<sup>36</sup>. La vision de mise en valeur du secteur établit 12 principes d'aménagement pour orienter et encadrer le développement urbain, et détermine les grandes lignes d'un concept d'organisation spatiale pour le projet de quartier. Ces éléments de vision 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*<sup>37</sup>. » La capacité d'accueil du secteur est présentement déterminée à 5 500 logements

<sup>36</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 13

<sup>37</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 17

pour 185 ha. La construction de la totalité de ces logements est prévue sur un horizon de 25-30 ans<sup>38</sup>.

Dans la foulée du projet de quartier, une diversité d'études a déjà été réalisée par la Ville et les propriétaires fonciers et promoteurs ou est en voie de l'être. Ces études ont porté, entre autres, sur le drainage et le traitement des eaux, le transport tous modes, l'aménagement d'un boulevard urbain dans l'emprise du MTMDET, la caractérisation et la conservation des milieux naturels, la rentabilité financière du projet et la réglementation<sup>39</sup>.

### ***La construction d'un boulevard urbain***

La réalisation du projet de quartier est conditionnelle à l'aménagement d'un boulevard urbain entre le boulevard Gouin Ouest et l'autoroute 40, dans l'emprise du MTMDET. Le futur boulevard devrait être aménagé au centre de l'emprise et ne pas occuper sa largeur totale, ce qui implique qu'aucun bâtiment ne pourrait être construit en bordure. Il serait d'une longueur de 2,8 km et comprendrait trois voies par direction, dont une voie réservée au transport collectif et au covoiturage. Des trottoirs sont prévus le long du boulevard, de part et d'autre de la chaussée, de même que l'implantation d'une piste cyclable<sup>40</sup>.

Ce projet routier est étudié par la Ville depuis plusieurs années. Il a été inscrit au *Plan de transport* de 2008 ainsi qu'au *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération* de 2015. Avec ce nouvel axe nord-sud, la Ville souhaitait atteindre divers objectifs :

- permettre le développement du secteur Pierrefonds-Ouest;
- relier le boulevard Gouin Ouest au nord à l'autoroute 40, par l'intermédiaire d'un échangeur;
- alléger la circulation sur le réseau routier de l'Ouest-de-l'Île, en particulier sur les boulevards Saint-Charles et Saint-Jean;
- permettre la mise en place d'un service de transport en commun efficace, bénéfique au secteur à développer à l'ouest et aux quartiers existants à l'est; et
- accorder une place importante aux transports actifs, par l'implantation de voies cyclables et la conception d'aménagements qui assurent des déplacements piétons confortables et sécuritaires<sup>41</sup>.

La Ville désire également arrimer la planification du boulevard urbain au projet de Réseau électrique métropolitain (REM) de la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ). Le REM, réseau intégré de transport collectif de 67 kilomètres, permettrait de relier le centre-ville de

<sup>38</sup> Ville de Montréal, doc. 8.1, L. 1855-1863

<sup>39</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 25

<sup>40</sup> Ville de Montréal, doc. 3.23, p. 5; Ville de Montréal, doc. 6.4.1, p. 17

<sup>41</sup> Ville de Montréal, doc. 3.23, p. 5

Montréal, la Rive-Sud, la Rive-Nord et l'aéroport Montréal-Trudeau. Aucune des 24 stations proposées ne desservirait le secteur Pierrefonds-Ouest comme tel, mais la station de Kirkland serait aménagée à proximité, à l'intersection de la rue Jean-Yves et de l'autoroute 40<sup>42</sup>. Le début des travaux de construction du REM était prévu au printemps 2017 et sa mise en service vers la fin de 2020<sup>43</sup>.

La Ville travaille présentement de concert avec le MTMDET à compléter l'étude de faisabilité évaluant la possibilité de construire un boulevard urbain dans l'emprise, sans compromettre l'utilisation future de cette dernière par le gouvernement du Québec. Il est à noter qu'en raison de son envergure, le projet d'aménagement du boulevard urbain sera assujéti à la procédure d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement du Bureau d'audiences publiques sur l'environnement (BAPE)<sup>44</sup>.

### ***Les 12 principes d'aménagement du secteur***

La vision de mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest proposée par la Ville se décline en 12 principes qui guideront l'élaboration du projet de PPU à venir<sup>45</sup>. Ces principes sont regroupés en trois thématiques :

- les milieux naturels et les paysages sont valorisés et deviennent les vecteurs de la mise en valeur du secteur (principes 1 à 4);
- le nouveau quartier est diversifié et connecté à son environnement (principes 5 à 8);
- et le secteur se démarque par un environnement de qualité et par l'innovation de ses aménagements (principes 9 à 12)<sup>46</sup>.

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

Ce premier principe a trait à la création d'une zone de conservation d'une superficie de 181 ha qui serait constituée d'un territoire écologique protégé le long de la rivière à l'Orme, d'une mosaïque de milieux humides, de cours d'eau, de peuplements forestiers et de friches arbustives et herbacées.

#### **Principe 2 - Aménagement des noues**

Ce principe se rapporte à l'aménagement des noues, des fossés bordés par des bandes boisées qui témoignent du passé agricole du secteur, notamment à des fins de gestion des eaux de pluie.

---

<sup>42</sup> Ville de Montréal, doc. 3.23, p. 5

<sup>43</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 15

<sup>44</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 14

<sup>45</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 17-22

<sup>46</sup> Ville de Montréal, doc. 3.22, p. 23-25

**Principe 3 - Intégration de l'agriculture urbaine**

Ce principe vise l'intégration d'activités agricoles légères et de lieux de distribution alimentaire dans les espaces publics et privés du secteur. Il a pour but d'assurer une transition douce et harmonieuse entre les quartiers établis et les milieux naturels et agricoles.

**Principe 4 - Protection du parcours riverain du boulevard Gouin**

Ce principe touche à l'encadrement réglementaire des futurs projets de construction qui se déploieront le long du boulevard Gouin Ouest, de façon à protéger les caractéristiques patrimoniales qui lui sont propres, telles que les bâtiments d'intérêt, le couvert arboricole mature et les percées visuelles vers la rivière des Prairies.

**Principe 5 - Atteinte d'une densité et d'une diversité résidentielles viables**

Suivant ce principe, la Ville prévoit offrir une gamme variée de logements, qui inclurait au moins 30 % de logements abordables et sociaux, de façon à favoriser une mixité sociale et à répondre aux besoins variés des ménages, dont les familles. Elle vise également l'atteinte d'une densité résidentielle moyenne de 35 logements à l'hectare, qui correspondrait à la construction de 5 500 logements.

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

Ce principe vise la création d'un noyau multifonctionnel qui regrouperait les constructions les plus denses du quartier, les services, les équipements collectifs, les commerces et les lieux de travail, et qui serait facilement accessible à pied ou à vélo.

**Principe 7 - Mise en réseau des parcs et espaces verts**

Ce principe concerne la création d'un réseau de parcs locaux et de voisinage qui serait connecté aux milieux naturels et relié, par l'intermédiaire de corridors verts, aux autres composantes du quartier (noyau multifonctionnel, infrastructures de transport collectif, équipements collectifs, etc.).

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

Ce principe renvoie à la mise en place d'un service de transport collectif performant, attrayant et facile d'accès, de même qu'à la création d'un réseau de rues qui assureraient des déplacements à pied et à vélo agréables et sécuritaires dans tout le quartier.

**Principe 9 - Qualité du domaine public**

Ce principe vise à aménager des lieux publics d'ambiance, animés, confortables et attrayants, qui favoriseraient les échanges et à porter une attention particulière au traitement des entrées du quartier.

**Principe 10 - Développement d'une architecture exemplaire et évocatrice**

Ce principe s'intéresse au développement d'une architecture exemplaire, évocatrice et respectueuse de l'environnement, qui s'inspirerait des caractéristiques exceptionnelles du lieu et de la présence des milieux naturels d'intérêt.

**Principe 11 - Lutte aux îlots de chaleur**

Suivant ce principe, la Ville désire que le quartier atteigne les plus hauts standards écologiques de lutte aux îlots de chaleur, en favorisant la plantation de nombreux arbres et végétaux, de même qu'en limitant la présence de grandes surfaces minéralisées et l'utilisation de matériaux qui absorbent la chaleur.

**Principe 12 - Gestion écologique des eaux pluviales**

Ce dernier principe se rapporte à l'intégration d'ouvrages et d'aménagements qui permettraient une gestion responsable des eaux pluviales sur les domaines privé et public.

***Le concept d'organisation spatiale***

La vision de mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest est également formalisée sous la forme d'un concept d'organisation spatiale. Ce concept se décline en quelques grandes composantes :

- l'aménagement préalable d'un boulevard urbain dans l'emprise du MTMDET;
- la création d'une zone de conservation de 181 ha;
- la construction résidentielle de près de 5 500 logements sur une aire de 185 ha;
- le prolongement du boulevard de Pierrefonds et de la rue Antoine-Faucon;
- la création d'un noyau multifonctionnel au cœur de la zone de développement (le long du boulevard de Pierrefonds);
- la mise en réseau des parcs et aménagement de zones d'accueil;
- l'aménagement des principales entrées du secteur; et
- l'intégration des noues agricoles au plan d'aménagement du quartier<sup>47</sup>.

---

<sup>47</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 23

Figure 5 : le concept d'organisation spatiale



Source : Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 23



## 2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Ce chapitre aborde les préoccupations, les attentes et les opinions présentées en consultation par les participants. Il comprend quatre sections. La première section décrit la démarche de la consultation, c'est-à-dire, les principales activités tenues par la commission ainsi que le portrait de la participation. La deuxième section fait état des opinions reçues sur la vision de mise en valeur du secteur proposée à la consultation. La troisième section aborde les enjeux du processus de planification, tels que soulevés par les participants. La quatrième et dernière section décrit les considérations sur le projet de quartier concernant, entre autres, l'architecture et l'aménagement du territoire, le logement, la mixité des usages et la mobilité.

En raison du nombre exceptionnel de participants, ce chapitre ne présente pas le détail de chacune des opinions et propositions recueillies. Néanmoins, chacune des contributions a été lue et analysée; ce chapitre fait état des grandes lignes et tendances qui se dégagent.

Il est possible de retracer en tout temps l'ensemble des opinions sur le site web de l'OCPM : [ocpm.qc.ca/fr/pierrefonds-ouest/documentation](http://ocpm.qc.ca/fr/pierrefonds-ouest/documentation).

### 2.1 La démarche de consultation

Dans le but de recueillir l'opinion d'acteurs diversifiés du milieu, la commission a élaboré une démarche de consultation qui s'est déroulée en cinq étapes :

- a) une journée portes ouvertes et séance d'information;
- b) une soirée d'information sur les milieux naturels;
- c) des ateliers prospectifs sur l'aménagement du secteur : *Rêver Pierrefonds-Ouest/Imagine Pierrefonds West*;
- d) des opinions écrites en ligne; et
- e) des séances d'audition des opinions.

#### ***a) La journée portes ouvertes et la séance d'information – 26 mars 2017***

La démarche de consultation a débuté le 26 mars 2017 avec la tenue d'une journée portes ouvertes, suivie d'une séance d'information au *Pierrefonds Comprehensive High School*.

À partir de 11 h, les visiteurs ont pu interagir avec 14 exposants, dont des groupes environnementaux, des associations de citoyens, des firmes de consultants, des représentants

de promoteurs immobiliers et de services municipaux, qui partageaient leurs idées sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest<sup>48</sup>.

Dès 15 h, la commission a tenu une séance d'information au cours de laquelle des représentants de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro ont présenté la vision de mise en valeur du secteur qu'ils soumettaient au débat public. Les gens qui le désiraient ont pu adresser leurs questions et commentaires aux porteurs du dossier.

Environ 250 personnes ont assisté et participé à ces deux activités.

Les vidéos des exposants de la journée portes ouvertes sont présentées à l'adresse suivante : <https://www.youtube.com/playlist?list=PLfp8Mo3y62xyA3LvdSFsf530Q9TKhNdl>.

La webdiffusion de la séance d'information et sa transcription peuvent être consultées sur les sites suivants : [www.youtube.com/playlist?list=PLfp8Mo3y62xzLdrQQi6CJ4zQd\\_ieOosVt](http://www.youtube.com/playlist?list=PLfp8Mo3y62xzLdrQQi6CJ4zQd_ieOosVt) et [ocpm.gc.ca/fr/pierrefonds-ouest/documentation](http://ocpm.gc.ca/fr/pierrefonds-ouest/documentation) (Section 8, document 8.1).

#### **b) La soirée d'information sur les milieux naturels – 4 avril 2017**

Au début du mois d'avril, une soirée d'information thématique sur les milieux naturels a été organisée au *Pierrefonds Comprehensive High School*. À cette occasion, les participants ont pu assister à une présentation portant sur le projet municipal de conservation pour le secteur Pierrefonds-Ouest et sur celui de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme. Les quelque 100 personnes présentes ont ensuite pu poser des questions aux représentants de la Ville de Montréal.

La séance a été webdiffusée sur les réseaux sociaux et peut être visionnée à l'adresse suivante : [https://www.youtube.com/watch?v=ATNZmavMgc&list=PLfp8Mo3y62xzLdrQQi6CJ4zQd\\_ieOosVt&index=2](https://www.youtube.com/watch?v=ATNZmavMgc&list=PLfp8Mo3y62xzLdrQQi6CJ4zQd_ieOosVt&index=2).

On peut consulter la transcription de la séance sur le site web de l'OCPM : [ocpm.gc.ca/fr/pierrefonds-ouest/documentation](http://ocpm.gc.ca/fr/pierrefonds-ouest/documentation) (Section 8, document 8.2).

---

<sup>48</sup> Action jeunesse de l'Ouest-de-l'Île; Affleck + de la Riva Architectes; Association des propriétaires et résidents de Pierrefonds-Roxboro; Association générale des étudiants du Cégep Gérard-Godin; Canards Illimités; Cap-Nature; Fondation David Suzuki; Green Coalition; Guepe; L'CEUF, Sauvons l'Anse-à-l'Orme; Sierra Club Québec; Ville de Montréal (2 kiosques : Service des grands parcs de la Ville de Montréal et arrondissement de Pierrefonds-Roxboro).

**c) Les ateliers prospectifs sur l'aménagement du secteur : Rêver Pierrefonds-Ouest/Imagine Pierrefonds West – 9 avril 2017**

Moins d'une semaine plus tard, la commission a tenu une activité créative sur l'aménagement du secteur au *Pierrefonds Comprehensive High School*. À cette occasion, les citoyens ont été invités, par l'intermédiaire de deux ateliers, à imaginer collectivement l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest.

Le premier atelier consistait à définir, en groupe, des priorités et des actions pour le secteur en explorant diverses thématiques (milieux naturels, milieux de vie, mobilité, etc.) à l'aide d'une photo aérienne grand format et d'accessoires de maquette.

Le deuxième atelier a pris la forme d'un jeu de rôle. En s'identifiant à un personnage et en respectant les paramètres d'un scénario qui leur était imposé, les participants ont dû créer de toute pièce une histoire qui se déroulait dans le secteur et qui impliquait un déplacement d'un point d'origine (de leur choix) à un point de destination (imposé). Après avoir partagé leur histoire avec le reste du groupe, les participants ont entamé une période de discussion sur les priorités d'aménagement du secteur et les conditions à mettre en œuvre pour en faire un lieu attractif où il fait bon vivre.

Vingt personnes ont assisté ou participé à cette activité.

On peut consulter la synthèse des résultats des ateliers sur le site web de l'OCPM : [ocpm.qc.ca/fr/pierrefonds-ouest/documentation](http://ocpm.qc.ca/fr/pierrefonds-ouest/documentation) (Section 6, document 6.6).

**d) Les opinions écrites en ligne**

La mise en ligne d'un questionnaire a offert l'occasion à la population montréalaise de se prononcer sur certains éléments de la vision de mise en valeur du secteur et sur les principes d'aménagement proposés par la Ville. Les participants ont été invités à répondre à diverses questions ouvertes, regroupées sous six thématiques : la vision, le transport, les services, le logement, le patrimoine et les milieux naturels. Une question supplémentaire a également été prévue afin de permettre aux citoyens de s'exprimer sur un sujet qui n'avait pas été abordé dans le cadre des questions précédentes. Le format permettait de répondre au nombre de questions de leur choix, mais exigeait d'eux qu'ils rédigent leurs opinions en 250 mots ou moins.

Les versions anglaise et française du questionnaire ont été mises en ligne du 28 avril au 15 mai 2017 et ont généré 18 réponses provenant de 13 participants.

Pour consulter les résultats du questionnaire en ligne sur le site web de l'OCPM : [ocpm.qc.ca/fr/pierrefonds-ouest/documentation](http://ocpm.qc.ca/fr/pierrefonds-ouest/documentation) (Section 11).

Par ailleurs, les citoyens ont également eu l'occasion de s'exprimer en soumettant un mémoire écrit sans le présenter oralement devant la commission. Au total, 189 participants ont donné leur avis sous cette forme.

Pour consulter les mémoires écrits sans présentation orale : [ocpm.qc.ca/fr/pierrefonds-ouest/documentation](http://ocpm.qc.ca/fr/pierrefonds-ouest/documentation) (Section 10).

### ***e) Les séances d'audition des opinions – 2, 15, 18, 29, 31 mai, 6 et 9 juin 2017***

Les activités de consultation se sont conclues avec la tenue de neuf séances d'audition des opinions, dont la programmation initiale a été modifiée en raison d'importantes inondations dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro. Les séances ont eu lieu entre le 2 mai et le 9 juin 2017, soit le 2 mai en soirée, le 15 mai en après-midi et en soirée, le 18 mai en soirée, le 29 mai en après-midi et en soirée, le 31 mai en soirée, le 6 juin en soirée, puis le 9 juin en après-midi.

Après que la première séance se soit déroulée à la mairie d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, tel que prévu, les trois séances suivantes ont dû être relocalisées aux bureaux de l'OCPM au centre-ville de Montréal. Quant aux cinq dernières séances, elles ont eu lieu dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, à la *Westview Bible Church*.

Au terme de la démarche de consultation, la commission et son équipe ont procédé à l'analyse de l'ensemble des avis, propositions et références qui lui ont été fournis dans le but de formuler, dans les limites du mandat qui lui a été octroyé, des recommandations.

### ***La mobilisation***

La consultation a été marquée par une mobilisation importante de la population. À titre d'exemple, l'OCPM a reçu un nombre record de mémoires écrits sans qu'ils ne fassent l'objet de présentations orales, c'est-à-dire 186 mémoires.

Les principaux moyens de communication déployés par l'OCPM ont été constitués des réseaux sociaux, de la distribution de quelque 20 000 dépliants d'information bilingue dans le secteur Pierrefonds-Ouest, d'avis publics dans les journaux locaux et d'envois électroniques d'infolettres. Le dépliant comprenait toutes les informations sur les activités de consultation, ainsi qu'une carte du secteur présentant les principales idées soumises à la discussion par la Ville, ainsi que des explications relatives à un PPU<sup>49</sup>. Enfin, une campagne publicitaire ciblée en fonction des intérêts et du lieu géographique a été effectuée sur le réseau social Facebook.

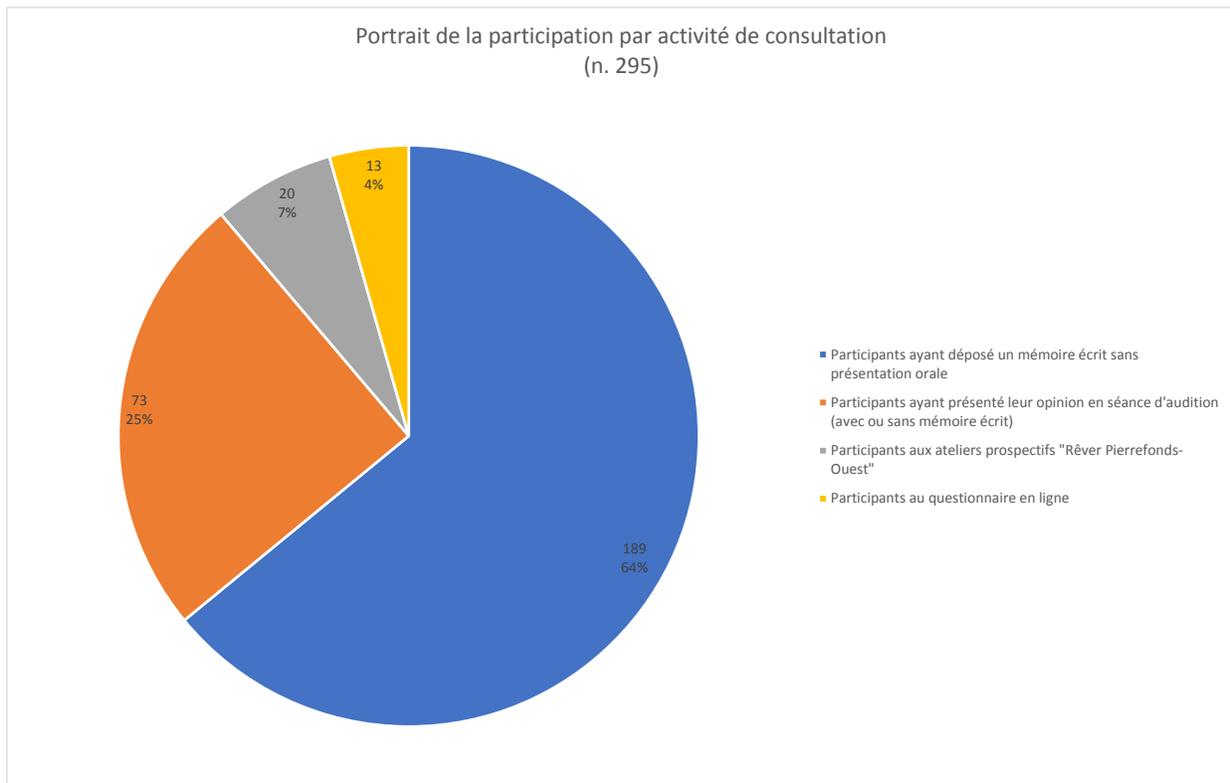
---

<sup>49</sup> OCPM, doc. 2.1

L'Annexe 1 du présent rapport fournit de plus amples détails relatifs aux communications et à la mobilisation.

La figure ci-dessous illustre le nombre de participants<sup>50</sup> par activité d'expression des opinions (ateliers prospectifs « *Rêver Pierrefonds-Ouest* », questionnaire en ligne, mémoires déposés par écrit seulement sans présentation orale, et présentations orales devant la commission en séance d'audition - avec ou sans mémoire écrit).

**Figure 6 : le portrait de la participation par activité de consultation**



Tel qu'illustré, un total de 295 participants a contribué à l'une ou l'autre de ces activités et la grande majorité d'entre eux se sont exprimés à l'aide de mémoires écrits sans présentation orale devant la commission (64 %). Environ le quart des participants, soit 73 (25 %), sont venus présenter leur opinion en séance d'audition. Ces deux formes de participation représentent 262 participants, donc 89 % de la participation. Enfin, les ateliers prospectifs et le questionnaire en ligne ont, pour leur part, attiré 7 % et 4 % de la participation.

<sup>50</sup> Est compté comme participant tout groupe ou personne ayant contribué à l'une ou l'autre des activités. Une personne ou un groupe ayant participé à deux activités est compté deux fois. Pour plus d'information, consulter les sections 9, 10 et 11 de la liste de documentation (Annexe 2).

### **Le type et la provenance des participants**

La participation pour les opinions présentées en séances d'audition avec ou sans mémoire, et pour les mémoires déposés sans présentation (262 participants) a également été regroupée par catégorie de participants. Le tableau ci-dessous illustre la représentation de la participation selon ces catégories.

**Figure 7 : le portrait de la participation par catégorie de participants**

| <b>Type de participants</b>  | <b>Nombre</b> | <b>Pourcentage</b> |
|--|---------------|--------------------|
| Citoyens   | 211           | 81%                |
| Organisations environnementales (groupes locaux, régionaux et nationaux)   | 20            | 8%                 |
| Milieu économique et immobilier (propriétaires fonciers et promoteurs, experts-conseils, entreprises œuvrant dans le domaine de la construction) | 17            | 6%                 |
| Milieu associatif et communautaire (organisations communautaires, groupes sociaux)   | 9             | 3%                 |
| Organisations politiques (partis politiques)   | 3             | 1%                 |
| Milieu institutionnel (santé, agriculture)   | 2             | 1%                 |

Ce portrait de la participation permet de constater qu'une très forte majorité est représentée par les citoyens (81 %). S'ensuivent les organisations environnementales à 8 %, à part quasi égale avec les représentants du milieu économique et immobilier à 6 %. Le milieu associatif et communautaire représente, pour sa part, 3 % de la participation, alors que les organisations politiques et le milieu institutionnel ferment tous deux la marche à 1 %.

Enfin, pour ce qui est de la provenance des participants, les données recueillies ne permettent pas de brosser un portrait complet et précis puisque le lieu de résidence de près de la moitié des participants est inconnu et n'a pu être compilé.

Toutefois, lorsque le lieu a été fourni sous une forme ou une autre, il a été relevé. Ainsi, 63 % des participants dont le lieu de résidence a été relevé proviennent de la ville de Montréal, à l'extérieur de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro. Les participants provenant de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro représentent, quant à eux, 29 % de la participation comptabilisée par lieu. S'ensuivent les participants résidant à l'extérieur de la Ville de Montréal, mais sur le territoire de la CMM avec 3 %. Les autres lieux représentent 3 %.

Il est important de noter que ce portrait permet seulement de fournir un aperçu de la répartition des lieux et, qu'en raison du manque de données, il ne permet pas de tirer de conclusion à savoir si la consultation a attiré davantage de personnes provenant de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro ou non.

## **2.2 La vision de mise en valeur du secteur proposée par la Ville de Montréal**

### **2.2.1 L'appréciation générale**

Près de 87 % des participants (227/262) se sont prononcés contre la vision de mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest proposée par la Ville de Montréal et ont demandé que le territoire soit préservé dans son intégralité. Ce sont principalement les citoyens (86 %) et les organisations environnementales (9 %) qui se sont prononcés contre cette vision.

Quelques-uns d'entre eux ont néanmoins reconnu la valeur du projet de quartier qui jetterait les bases d'un aménagement durable et responsable, mais ont tout de même rejeté le choix de sa localisation. Ils se sont interrogés sur l'urgence de procéder au développement, alors que plusieurs centaines d'hectares à faible impact écologique sont présentement disponibles sur l'île. Ils sont d'avis que le projet de quartier gagnerait à être réalisé, mais ailleurs dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, ou encore sur l'île de Montréal.

En contrepartie, plus de 12 % des participants (33/262) se sont montrés favorables à la vision présentée par la Ville. Ces participants ont été en majorité représentés par les propriétaires fonciers et promoteurs, les experts-conseils travaillant pour ces derniers et le milieu économique et immobilier (plus de 60 %). Parmi les participants favorables, 22 d'entre eux (soit 67 %) ont complètement endossé la vision dans sa forme actuelle. Ils sont d'avis qu'elle reflète un équilibre harmonieux entre les besoins de conservation et de mise en valeur du territoire. Les 33 % restants (11 participants) se sont ralliés à la vision, mais ont proposé qu'elle soit bonifiée à certains égards avant d'être adoptée, notamment en matière :

- de mobilité active et collective;
- de gestion de la circulation;
- de mixité des usages;
- d'habitations et de logements;
- d'équipements collectifs;
- de verdissement, de parcs et d'espaces verts;
- de patrimoine bâti et paysager;
- d'architecture et de design;
- de réduction des nuisances (bruit et pollution atmosphérique); et
- de gestion des inondations.

### **2.2.2 La protection de l'intégralité du secteur**

Cette section aborde la question de la protection de l'intégralité du secteur. Elle est divisée en deux parties : la protection et la mise en valeur des milieux naturels et la protection et la mise en valeur des terres agricoles.

### **2.2.2.1 La protection et la mise en valeur des milieux naturels**

Cette partie couvre les sujets du respect des engagements municipaux, la valeur écologique du secteur, la connectivité écologique, les services écosystémiques et leurs bienfaits sur la santé, ainsi que la création d'un parc d'envergure.

La majorité des opposants à la vision de mise en valeur proposée par la Ville ont demandé que le territoire soit préservé dans son intégralité et qu'il soit connecté aux îlots de biodiversité environnants, soit le parc-nature du Cap-Saint-Jacques, le parc-agricole du Bois-de-la-Roche, le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme et, plus largement, l'Arboretum Morgan et le Bois Angell. Pour plusieurs, la protection du secteur représenterait une occasion exceptionnelle de faire un legs aux citoyens qui façonnerait l'avenir de la métropole.

Une part considérable des intervenants ont justifié leur demande en invoquant la perte d'un nombre trop important d'espaces naturels dans le Grand Montréal durant les dernières décennies au profit de l'étalement urbain. D'autres ont allégué que Montréal accuse un retard considérable en matière de protection par rapport à d'autres villes canadiennes. Elle se classerait, entre autres, au dernier rang des grandes villes du Canada pour la superficie de milieux naturels protégés par habitant. Elle attendrait aussi toujours sa ceinture verte, alors que Vancouver, Toronto et Ottawa possèdent la leur. Certains ont noté aussi que le ratio montréalais bénéficierait de moins d'un arbre par habitant, comparativement à 3,6 arbres par habitant à Toronto<sup>51</sup>.

De plus, certains ont souligné le fait que le secteur Pierrefonds-Ouest constitue l'un des derniers grands espaces naturels non protégés de l'île de Montréal. Dans cette perspective, plusieurs ont réclamé le décret d'un moratoire sur le développement résidentiel pour la totalité du site. Certains ont demandé que ce moratoire inclue également tous les espaces verts et naturels non protégés de l'agglomération. Pour eux, une telle mesure permettrait d'étudier et d'analyser le territoire et de prendre des décisions éclairées, avant qu'il ne soit trop tard.

#### ***Le respect des engagements municipaux***

Pour certains participants, la Ville se donnerait une image écologique responsable en prenant des engagements qu'elle ne remplirait pas en matière de protection des milieux naturels et d'amélioration de la biodiversité sur la scène publique locale, régionale et internationale, allant même jusqu'à parler d'écoblanchiment (« *greenwashing* »)<sup>52</sup>. Parmi les engagements que Montréal peinerait à honorer, on a mentionné, entre autres :

---

<sup>51</sup> Jacques Blaise, doc. 10.60, p. 4; Sauvons le parc, doc. 9.2, p. 1; Sauvons l'Anse-à-l'Orme, doc. 5.5.1, p. 2

<sup>52</sup> Thomas Schwalb, doc. 9.15, p. 3, 7 et 9

- la signature de l'engagement de Durban en 2011 dont le principe 3 correspond essentiellement à promouvoir, augmenter et améliorer la biodiversité et à la reconnaître dans tous les aspects de la gouvernance et de la planification du développement;
- la participation à l'augmentation de 6 % de la superficie des terres cultivées et à la protection de 17 % des zones boisées, des corridors forestiers et des milieux humides situés en milieux terrestres sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (Plan métropolitain d'aménagement et de développement, 2011); et
- l'atteinte de la cible de 10 % de protection en milieux terrestres à l'échelle de l'agglomération de Montréal<sup>53</sup>.

Pour plusieurs, le fait que Montréal accueille le siège social du Secrétariat de la Convention sur la diversité biologique devrait inciter l'administration municipale à être un chef de file en matière de protection de la biodiversité urbaine<sup>54</sup>. Pour ces participants, il leur a semblé évident que les mots ne suffisent plus et que Montréal devra passer à l'action. Plusieurs ont vu difficilement comment l'agglomération de Montréal pourrait s'engager à protéger 10 % de son territoire sans inclure le secteur Pierrefonds-Ouest dans l'équation, puisqu'il y aurait, selon eux, un manque à gagner de 2 000 ha. Certains ont même été jusqu'à mettre en doute la façon dont l'administration montréalaise comptabilise les milieux naturels protégés<sup>55</sup>. De leur avis, elle inclurait, à tort, des parcs et espaces verts de quartier, des cimetières et des golfs.

### ***La valeur écologique du secteur***

La plupart des opposants à la vision proposée par la Ville ont souligné la richesse écologique et l'unicité du secteur Pierrefonds-Ouest ainsi que les conséquences négatives permanentes et irréversibles du développement du secteur sur l'équilibre des écosystèmes et la biodiversité qui s'y trouvent. Pour appuyer leurs propos, la plupart d'entre eux ont cité principalement le contenu de trois documents de référence, à savoir :

- une évaluation écologique du secteur réalisée par la Fondation David Suzuki<sup>56</sup>;
- un rapport sur la connectivité écologique produit par l'Institut des Sciences de la Forêt tempérée et le Centre de la Science de la Biodiversité du Québec<sup>57</sup>; et
- un inventaire des espèces aviaires conduit par Richard Gregson, biologiste<sup>58</sup>.

<sup>53</sup> CREM, doc. 9.33, p. 5-6; Concertation Ouest-de-l'Île, doc. 10.162, p. 8; Irwin Rapoport, doc. 9.6, p. 3; Sauvons l'Anse à l'Orme, doc. 9.27, p. 8

<sup>54</sup> Jacques Blaise, doc. 10.60, p. 3 et 4; Les Amis du Parc Meadowbrook, doc. 9.32, p. 7; CREM, doc. 9.33, p. 5; Cymry Gomery, doc. 10.37, p. 2

<sup>55</sup> Jacques Blaise, doc. 10.60, p. 3 et 4; Linda Besner, doc. 9.11, p. 1

<sup>56</sup> Fondation David Suzuki, doc. 5.1.2

<sup>57</sup> Institut des Sciences de la Forêt tempérée et Centre de la Science de la Biodiversité du Québec, doc. 5.1.4

<sup>58</sup> Richard Gregson, doc. 5.1.5

Ces documents présentent des informations que les participants ont réitérées pour appuyer leurs opinions. Dans le secteur Pierrefonds-Ouest ou à proximité de celui-ci, on compte notamment la présence de :

- milieux naturels et habitats diversifiés (forêts, friches, champs et milieux humides);
- près d'une soixantaine de milieux humides, dont des marais, des prairies humides, des marécages arbustifs et arborescents;
- 160 espèces d'oiseaux représentant la majorité des familles;
- plus d'une dizaine d'espèces fauniques menacées, vulnérables ou susceptibles d'être désignées ainsi;
- 16 espèces de reptiles et amphibiens, incluant trois espèces à statut (couleuvre tachetée, couleuvre brune et tortue géographique) et une espèce rare en attente de statut (salamandre de complexe de Jefferson);
- 291 espèces végétales, dont au moins 9 espèces à statut; et
- plusieurs espèces de plantes vasculaires rares, menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées (caryer ovale, aigremoine pubescente, sanicle du Canada, noyer cendré, érable noir) et d'une espèce d'intérêt (micocoulier).

Par ailleurs, les représentants de la Fondation David Suzuki ont regretté que leur étude ne soit pas aussi exhaustive qu'ils l'auraient souhaité. L'accès au secteur leur aurait été interdit par les propriétaires promoteurs des terres en friche, les empêchant donc d'effectuer leur travail. Dans le même ordre d'idées, certains participants ont signifié le caractère incomplet des études déposées par la Ville et l'arrondissement dans le cadre de la consultation, parce qu'elles concerneraient uniquement les milieux humides et les cours d'eau, en excluant les milieux terrestres. Pour pallier ces lacunes, il est donc suggéré de procéder à une évaluation écologique rigoureuse et systématique de l'ensemble du secteur.

En outre, certains ont mentionné l'appui du Secrétariat de la Convention sur la Diversité Biologique à la protection du secteur<sup>59</sup>. Dans une lettre adressée au Maire de Montréal, le Secrétaire l'a invité à considérer l'étude réalisée par la Fondation David Suzuki dans le processus de décision entourant l'avenir du secteur<sup>60</sup>. Il fait notamment valoir la richesse de sa biodiversité et la présence du goglu des prés, une espèce menacée.

Par ailleurs, les propriétaires fonciers et promoteurs ont signalé qu'un plan de protection et de mise en valeur des marais Lauzon et 90, de même que des ruisseaux A et D (Lauzon) a été réalisé afin de limiter les impacts du projet de développement sur les milieux naturels. Les interventions qui y sont proposées auraient, entre autres, pour objectifs :

---

<sup>59</sup> Les Amis du Parc Meadowbrook, doc. 9.32; Marie-Ève Roy, doc. 9.77.2, L. 430 et doc. 9.77

<sup>60</sup> Doc. 9.32.3

- d'obtenir un ratio approximatif de 50 % d'eau libre et de 50 % de végétation émergente pour offrir un milieu de vie optimal à une grande variété d'espèces fauniques;
- de maintenir l'équilibre temporel des marais par le contrôle du niveau d'opération à l'aide d'un ouvrage de régulation des niveaux; et
- d'obtenir un gain environnemental.

### ***La connectivité écologique***

De l'avis de plusieurs, le développement du secteur aurait un impact significatif sur la biodiversité, car il entraînerait une perte d'habitats, une augmentation de la fragmentation des écosystèmes et, du même coup, une diminution de leur connectivité écologique. Autrement dit, la réalisation du projet de quartier empêcherait certaines espèces de se déplacer sur le territoire et donc d'accéder aux lieux où elles se reproduisent, se nourrissent et se reposent. Elle contribuerait également à isoler les populations en place et fragiliser leur patrimoine génétique, tout en excluant la possibilité que de nouvelles espèces viennent s'y installer.

Certains ont souligné le fait que la connectivité écologique soit considérée comme l'un des principaux marqueurs de la résilience de la biodiversité face aux changements climatiques et aux espèces invasives. Pour eux, la fragmentation des milieux naturels serait un problème important et généralisé dans la métropole. Des participants et des scientifiques ont indiqué que Montréal aurait perdu 80 % de la connectivité écologique de son territoire depuis les années 1960, dû au phénomène d'étalement urbain.

Aux dires de quelques-uns, le développement du secteur amplifierait aussi l'effet de bordure, ce qui pourrait avoir pour conséquence d'accélérer la disparition de certaines espèces et d'augmenter la compétition pour les derniers habitats.

### ***Les services écosystémiques et leurs bienfaits sur la santé***

Des participants ont demandé la reconnaissance des services écosystémiques rendus par les milieux naturels. Ils ont affirmé que les infrastructures naturelles fourniraient des services publics au même titre que les infrastructures grises (infrastructures classiques). Elles permettraient, entre autres, de se prémunir contre les pressions environnementales actuelles et futures. Les milieux naturels favoriseraient une meilleure adaptation aux impacts négatifs causés par les changements climatiques : ils séquestreeraient le carbone, préviendraient les inondations, filtreraient l'air et l'eau, favoriseraient la pollinisation, contrôlèrent l'érosion et réguleraient le climat.

D'autres intervenants ont, quant à eux, souligné les bienfaits de la nature sur la santé physique et psychologique. Aux dires de certains, des études démontreraient que l'accessibilité à des espaces verts et naturels favoriserait la pratique d'activités physiques. Elle contribuerait

également à réduire les symptômes de détresse psychologique, d'anxiété, de dépression et de stress.

Des participants ont aussi évoqué le principe de « *bain de forêt* », pratiqué depuis plusieurs décennies par les Japonais comme médecine préventive. Il serait admis au Japon qu'être en forêt permettrait de faire baisser le rythme cardiaque et la tension artérielle, de réduire la production d'hormones de stress, d'améliorer le système immunitaire et de générer des sentiments globaux de bien-être.

En outre, on a signalé que le contact des enfants avec la nature contribuerait à leur développement global et participerait à leur éducation environnementale, de même qu'à leur prise de conscience de l'importance de préserver les systèmes vivants.

### ***La création d'un parc d'envergure***

La plupart des participants ont demandé la protection du secteur Pierrefonds-Ouest par la création d'un parc d'envergure accessible à tous les Montréalais. Cette proposition revêt plusieurs formes. À l'échelle municipale, certains ont recommandé de mettre en place un nouveau parc-nature, ou encore d'intégrer le secteur Pierrefonds-Ouest à l'un des parcs-nature existants se trouvant à proximité, soit celui de l'Anse-à-l'Orme ou encore celui du Cap-Saint-Jacques.

D'autres intervenants ont plutôt proposé de mettre en évidence l'importance régionale, voire provinciale du secteur en lui conférant un statut particulier d'aire protégée, couvrant un large spectre de désignations, allant de réserve de biodiversité, à parc national, en passant par réserve faunique et habitat faunique. Certains ont suggéré d'ailleurs de faire du secteur et des milieux naturels environnants le premier parc national urbain du Québec géré par la Société des établissements de plein air du Québec (SÉPAQ).

Certaines propositions évoquent l'intervention du gouvernement du Canada dans la protection du secteur afin qu'il constitue un parc national géré par Parcs Canada, à l'image du Rouge Urban Park à Toronto, ou qu'il entame des démarches pour créer une réserve mondiale de la biosphère de l'UNESCO<sup>61</sup>.

Le niveau d'intervention envisagée dans le projet de parc varie en fonction des intervenants. Certains ont souhaité que le site soit laissé à l'état sauvage. D'autres ont préféré qu'il puisse accueillir des activités de plein air légères et compatibles avec le milieu, comme la randonnée pédestre, le ski de fond, la raquette, le canot, le kayak, l'ornithologie et parfois même le

---

<sup>61</sup> Jacques Blaise, doc. 10.60; Les Amis du Parc Meadowbrook, doc. 9.32.2; Lorraine Land, doc. 10.187; Le Comité Vert du Collège Charlemagne, doc 10.115

camping. D'autres encore se sont dits prêts à autoriser l'implantation d'entreprises socialement et écologiquement responsables à des fins agricoles et de récréotourisme, pourvu que leurs activités s'harmonisent aux milieux naturels existants et respectent leur intégrité.

Pour assurer la création d'un parc d'envergure, on a proposé une série de moyens de mise en œuvre, dont, entre autres :

- l'acquisition des terrains par la Ville, avec le soutien financier ou non de la CMM et des gouvernements du Québec et du Canada;
- la négociation d'échanges de terrains entre la Ville, l'arrondissement et les propriétaires fonciers et promoteurs, à l'image de l'expérience des rapides du Cheval Blanc à Pierrefonds-Roxboro;
- la création de fiducies foncières;
- la tenue d'un référendum municipal auprès des citoyens sur une hausse de taxes potentielle visant la protection du secteur, comme l'a fait la Ville de Lorraine pour le boisé du Grand Coteau;
- le développement et l'adoption de mesures fiscales incitatives à l'intention des propriétaires fonciers et promoteurs, pour qu'ils donnent ou cèdent leurs terrains, à l'image de l'expérience de la Ville de Trois-Rivières pour la conservation d'une forêt urbaine privée; et
- l'implication de donateurs privés (fondations, compagnies, citoyens, etc.) dans le financement de l'acquisition des terrains, comme ce fut le cas pour la protection des 6 000 ha du territoire Kenauk, en Outaouais<sup>62</sup>.

### 2.2.2.2 La protection et la mise en valeur des terres agricoles

Un certain nombre de participants ont conseillé de protéger le secteur en effectuant un retour à l'agriculture. Pour eux, il aurait été préférable de préserver le caractère rural et agricole de Pierrefonds-Ouest. Certains ont déploré notamment que les recommandations de l'OCPM, formulées en 2007 dans le cadre d'une consultation portant sur la modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et de la réglementation de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, n'aient pas été respectées. Ils auraient souhaité, comme le recommandait la commission de l'OCPM à l'époque<sup>63</sup>, que le zonage agricole, alors en vigueur dans le secteur, soit maintenu jusqu'à l'adoption d'un projet d'aménagement ou d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) et du cadre réglementaire qui en découle.

<sup>62</sup> Sue Stacho, doc. 9.27.3, L.1355; Marie-Chantal Scholl, doc. 9.17.2, L. 1140; Jérôme Dupras, doc. 8.11, L. 1600-1800; Comité ZIP Jacques-Cartier, doc. 10.157, p. 14; Gary Spiller, doc. 9.53, p. 1; CREM, doc. 9.33, p. 13

<sup>63</sup> Lewis Poulin, doc. 9.72.2, L. 715 à 810; Michael Labelle, doc. 9.49.1, L. 125 et doc. 9.49, p. 3

Certains étaient d'avis que le dézonage des terrains agricoles fut une erreur historique et qu'il est regrettable que le secteur n'ait pu disposer de plus de protection au titre de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA). Cette décision aurait donné, à tort, le signal aux propriétaires fonciers et promoteurs que l'agriculture ne serait qu'histoire du passé. Selon eux, le projet de développement aurait des conséquences négatives sur le développement de l'agriculture à Montréal. Il accentuerait davantage la rareté des terres cultivables à l'extérieur de la zone agricole permanente. L'étalement urbain sur des espaces agricoles productifs ferait peser une réelle menace sur la capacité de la région de Montréal et du reste du Québec à maintenir des systèmes alimentaires durables.

Certains ont maintenu qu'une remise en valeur agricole du secteur s'impose et, par conséquent, ont demandé un retour au zonage d'origine. D'après eux, cette décision permettrait de consolider la vocation agricole sociale et de conservation du parc-nature du Cap-Saint-Jacques. Elle permettrait aussi que le secteur serve d'espace tampon entre le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme à l'ouest et les quartiers à l'est.

De plus, on a soutenu que le secteur possède tous les attributs pour devenir un site propice pour l'agriculture à vocation sociale et écologique, dont l'engouement et la demande ne cesseraient de croître à Montréal. Des participants ont souhaité que le secteur soit repensé pour en faire une zone alliant, dans des proportions diverses, l'agriculture sociale locale et la conservation des milieux naturels. Un retour à l'agriculture au sein du secteur encouragerait le déploiement de circuits courts d'approvisionnement en produits maraîchers frais et locaux. Des inquiétudes ont toutefois été soulevées sur la cohabitation éventuelle d'activités agricoles conventionnelles à proximité de zones résidentielles et les effets potentiels des pesticides et des insecticides sur la santé des résidents.

On a mentionné, par ailleurs, que l'agglomération de Montréal s'est donné comme objectif de développer l'agriculture sur son territoire et que, pour ce faire, elle a adopté en 2015 un *Plan de développement de la zone agricole* (PDZA) et entériné un plan de développement du système alimentaire. Ces deux démarches souligneraient l'importance de préserver et de mettre en valeur à des fins agricoles le peu de terres à vocation agricole qui subsistent à Montréal, un objectif qui s'inscrirait en cohérence avec le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) qui vise un accroissement de 6 % de la superficie des terres cultivées dans la région d'ici 2031.

Des intervenants ont fait remarquer que la recherche d'un équilibre entre la remise en culture des terres et la protection des milieux naturels serait difficile à atteindre à Montréal et, plus particulièrement à Pierrefonds-Ouest. D'après eux, la réduction supplémentaire de la superficie du territoire rural par la construction du secteur ne ferait que renforcer ce conflit d'utilisation du sol. Elle reporterait le poids du développement de plusieurs types d'agriculture (conventionnel, biologique, commercial, communautaire, etc.) et celui de la conservation des milieux naturels sur la zone agricole permanente de Montréal déjà restreinte et très sollicitée.

## 2.2.3 L'utilisation plus rationnelle du territoire et des fonds publics

### 2.2.3.1 La lutte à l'étalement urbain

Un grand nombre de participants ont contesté la pertinence de réaliser un projet dans un secteur que la Ville de Montréal a qualifié elle-même d'enclavé et de non desservi et qui, de fait, contribue à l'étalement urbain. Ils ont maintenu que la tendance actuelle à l'étalement urbain de Montréal contredit les objectifs et l'esprit du développement durable et entraîne d'importantes conséquences sociales, environnementales et économiques.

Plusieurs ont renvoyé aux travaux de M. Jochen Jaeger et de Mme Naghmeh Nazarnia de l'Université Concordia<sup>64</sup> pour appuyer leur argumentaire. Selon ces derniers, qui ont également présenté un mémoire, l'étalement urbain progresserait à Montréal à un rythme exponentiel depuis le début des années 1950 et, plus particulièrement depuis les années 1990. À preuve, entre 1971 et 2011, le degré d'étalement urbain se serait multiplié par 26. L'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro ne ferait pas exception; il se classerait parmi les dix zones les plus étendues de Montréal. D'après eux, la concrétisation du projet de quartier dans le secteur Pierrefonds-Ouest ne ferait que nuire davantage à la performance de l'arrondissement.

Ces chercheurs ont maintenu que Montréal devrait faire beaucoup plus pour freiner l'étalement et passer à l'action dès maintenant. Ils ont préconisé l'adoption d'une série de mesures, telles qu'un réaménagement urbain des zones désaffectées, un développement massif du système de transport collectif, une meilleure coordination de l'aménagement entre les divers paliers de gouvernement et la Ville, de même qu'une densification intelligente et à échelle humaine de certains quartiers existants<sup>65</sup>.

D'autre part, selon des intervenants, le gouvernement du Québec et la CMM reconnaîtraient les divers coûts de l'étalement urbain et souhaiteraient l'endiguer. Pour illustrer leurs propos, ils ont notamment mentionné le fait que Québec préciserait dans ses orientations et ses attentes à l'égard de l'aménagement du territoire que le Grand Montréal doit consolider les zones urbaines existantes et limiter l'urbanisation aux secteurs qui disposent déjà des infrastructures et des services (tels que l'approvisionnement en eau potable, le traitement des eaux usées, l'électricité, les écoles, les routes et les infrastructures de transport collectif). Ils ont également noté que la CMM prônerait dans son PMAD une utilisation plus rationnelle du territoire à des fins de développement, en orientant 40 % de l'urbanisation projetée dans les aires TOD dans un rayon d'un kilomètre autour des stations actuelles et projetées d'un mode de transport collectif structurant.

<sup>64</sup> Naghmeh Nazarnia, Christian Schwick, Jochen A.G. Jaeger, doc. 5.8.3

<sup>65</sup> Jochen Jaeger, doc. 9.63, p. 15-16

### 2.2.3.2 Des alternatives au projet de développement résidentiel

Quelques participants étaient d'avis qu'il ne serait pas nécessaire de développer de nouveaux espaces vacants afin de répondre à la demande en logements de l'agglomération de Montréal. Certains ont d'ailleurs souligné le fait que le *Schéma d'aménagement et de développement* indique que la capacité d'accueil résidentiel dans les secteurs déjà construits de l'île est supérieure aux besoins prévus pour les prochaines décennies, soit un potentiel d'au moins 175 000 logements, pour une croissance prévue de 153 000 nouveaux ménages d'ici 20 ans. D'autres ont mentionné le fait que dans le PMAD, la CMM recense au sein de l'agglomération 2 070 hectares urbanisés pouvant être redéveloppés à des fins résidentielles.

Pour ces participants, il incombait donc en priorité d'adopter une approche de reconstruction de la ville sur elle-même. Ils ont proposé de privilégier le redéveloppement d'espaces déjà urbanisés avant de développer de nouveaux secteurs, comme le secteur Pierrefonds-Ouest, où la Ville aura à construire des infrastructures et à offrir des services qui généreront un nouveau fardeau financier.

Pour ce faire, ils ont suggéré de prioriser, à l'échelle de l'arrondissement ou encore à l'échelle de la ville, les aires TOD identifiées au PMAD, les grands sites désaffectés comme ceux de Blue Bonnets et de Lachine, les terrains commerciaux et industriels sous-utilisés, de même que les terrains de stationnement.

De plus, plusieurs se sont ralliés aux propositions formulées par le Conseil régional de l'environnement de Montréal dans l'analyse du potentiel de développement résidentiel de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro qu'il a publié en avril 2016<sup>66</sup>. Cette étude a mis en lumière l'existence d'un important potentiel de développement résidentiel à court, moyen et long termes sur le territoire de l'arrondissement, en excluant le secteur Pierrefonds-Ouest. À la lumière des données qu'il a obtenues et dans le respect des orientations et des principes véhiculés par le PMAD et le SAD, le CRE-Montréal a notamment recommandé :

- de développer prioritairement les terrains publics situés dans le secteur centre et l'îlot Saint-Jean pour y créer un milieu de vie dynamique et de qualité;
- de consolider et densifier les secteurs autour des gares actuelles de Pierrefonds-Roxboro, de Sunnybrooke et de la gare projetée du Cheval-Blanc;
- d'aller au-delà du seuil de 40 logements à l'hectare dans les secteurs proches des pôles de transport collectif et viser un modèle urbain plus compact; et
- de mener une analyse du potentiel de développement résidentiel dans les territoires adjacents afin de compléter le portrait de l'ensemble de l'Ouest-de-l'Île.

---

<sup>66</sup> Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 5.1.3

Advenant le cas où la protection intégrale du secteur ne serait pas possible, quelques recommandations de compromis, impliquant une réduction plus ou moins importante de la zone de développement, ont été formulées. Leurs partisans ont toutefois insisté sur le fait que ces alternatives visent d'abord la protection d'un maximum de milieux naturels et agricoles.

Dans cette optique, on a suggéré une augmentation de la densité du secteur à 70, 80 ou 90 logements à l'hectare, accompagnée d'une mixité des usages pour permettre le développement des 5 500 unités envisagées sur moins de la moitié des 185 ha. Cette approche viserait l'atteinte de différents objectifs, dont la protection d'une plus vaste portion du secteur, la justification de l'implantation d'équipements de mobilité durable comme le REM, et la préservation de la rentabilité des avoirs des propriétaires fonciers et promoteurs.

Quelques intervenants ont également proposé que l'empreinte de développement du secteur se concentre uniquement de part et d'autre du futur boulevard urbain, tandis que d'autres ont proposé qu'elle ne se déploie qu'à l'est du prolongement prévu de la rue Antoine-Faucon.

En revanche, dans l'éventualité où le secteur serait entièrement protégé, un groupe d'intervenants a suggéré d'autoriser le développement le long du boulevard Gouin Ouest, étant donné que cette zone est déjà construite et desservie par des infrastructures municipales.

### **2.2.3.3 Les enjeux économiques et financiers**

Pour aborder la question de la dimension économique du projet immobilier, plusieurs participants se sont référés à une étude présentée à la commission par M. Juste Rajaonson de l'Université du Québec à Montréal<sup>67</sup>. Basée sur des informations soutenues par des documents officiels et des études récentes, cette analyse examine différents aspects relatifs aux contraintes, aux coûts et aux impacts du projet en matière d'infrastructures, d'équipements et de services publics. Les conclusions de l'auteur remettent en question la rentabilité du projet pour la Ville et l'arrondissement.

Certains participants ont repris les conclusions de l'étude qui établit que les coûts de développement du terrain, estimés entre 95,1 et 103,28 millions de dollars, en plus des coûts annuels récurrents assumés par la Ville et l'arrondissement, seraient inévitablement plus élevés que si celui-ci était situé dans un secteur d'une superficie similaire, connecté aux différentes infrastructures publiques d'aqueduc, d'assainissement, d'énergie et facilement accessible aux services publics essentiels comme le réseau routier, le transport en commun et les services de sécurité publique. L'étude conclut également que la hausse des retombées fiscales associées au projet (taxes foncières), évaluées à 16,5 M\$ annuellement, risquerait d'être annulée par la

---

<sup>67</sup> Juste Rajaonson, doc. 5.1.1

hausse de la facture annuelle de l'entretien des nouvelles infrastructures, des nouveaux équipements et des services publics supplémentaires. Trois raisons sont évoquées :

- ce revenu ne serait réalisé qu'une fois l'ensemble des phases du projet achevé au bout de 10 ans et, durant cette période, les coûts continueraient à s'accumuler;
- ce revenu ne tiendrait pas compte des congés de taxes des écoles, des équipements publics ainsi que des infrastructures comme les bassins de rétention des eaux, dont les estimations relèveraient d'analyses comptables plus détaillées; et
- finalement, ce revenu ne tiendrait pas compte de tous les coûts d'exploitation annuels des équipements et services municipaux.

Dans cette perspective, plusieurs ont souligné l'importance que la Ville et l'arrondissement ne sous-estiment pas l'ensemble des coûts associés au projet, et ont demandé qu'ils présentent à la communauté un portrait détaillé et complet des dépenses publiques prévues.

D'autre part, des intervenants ont proposé que le projet de développement inclue dans sa planification les dépenses inhérentes à la conservation, l'entretien et la mise en valeur des milieux naturels. On a aussi souligné le fait que les impacts écologiques sur les parcs naturels adjacents n'auraient pas encore été entièrement évalués et seraient susceptibles de représenter des coûts supplémentaires de gestion. Ils ont maintenu que la nécessité d'élargir les zones tampons ou d'aménager de larges corridors naturels pourrait contribuer à augmenter significativement les coûts du projet et diminuer le nombre d'unités de logement autorisées.

À l'inverse, des participants ont demandé de prendre en considération les avantages économiques du projet de quartier. Celui-ci permettrait de créer de nombreux emplois directs dans le domaine de la construction et d'attirer de nouveaux emplois durables pour l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro. Ils ont également fait valoir que l'industrie de la construction aurait un apport important sur la croissance économique en engendrant des retombées pour les gouvernements. Selon eux, une maison de 295 000 \$ rapporterait près de 70 800 \$ en taxes directes et indirectes, dont près de 53 100 \$ à la province, et ce, sans parler des taxes foncières que récolteraient la Ville de Montréal et qui pourraient contribuer au financement du projet de conservation.

### ***La valeur économique des services écosystémiques***

Pour des participants, la protection de la nature en ville ne devrait pas être vue comme une contrainte économique, mais comme une opportunité. Sa valeur et les bénéfices qu'elle rend gagneraient à être considérés.

Par conséquent, on a suggéré de réaliser une étude économique plus complète, qui inclurait les coûts et bénéfices sociaux (de qualité de vie), économiques et de santé, afin de permettre une meilleure prise de décisions pour l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest. Pour eux, une analyse

économique réaliste ne peut uniquement se baser sur des retombées de taxes sans considérer, par exemple, l'occurrence d'inondations et les coûts associés. De l'avis d'intervenants, les milieux naturels du secteur offriraient des services écosystémiques dont la valeur économique s'élèverait à près de 800 000 \$ annuellement (régulation du climat, qualité de l'air, pollinisation, espaces récréatifs et habitat pour la biodiversité).

Dans le cas où l'administration montréalaise déciderait d'endosser la réalisation du projet de développement, des participants ont demandé qu'elle étudie, puis adopte des mesures fiscales visant à compenser la perte des services écosystémiques rendus par les milieux naturels et à financer les activités de conservation, d'entretien et de mise en valeur de l'écoterritoire. Selon eux, ces mesures, s'apparentant à des frais de condo, pourraient être intégrées aux actes notariés ou encore être incluses dans le prix de vente des propriétés. L'ensemble des sommes amassées pourrait être alloué à un fonds spécial.

### **2.3 Un processus de planification plus inclusif et transparent**

Plusieurs participants ont critiqué le manque de transparence du processus de planification. Certains se sont demandé comment le secteur a pu faire l'objet d'une démarche de planification dite concertée sans que les citoyens en aient été informés ou qu'ils aient pu y participer. Selon plusieurs, dans un esprit d'acceptabilité sociale, il aurait été primordial que les citoyens et les acteurs clés de la société civile soient parties prenantes de la démarche. Pour contrer la méfiance des citoyens, on a recommandé à la Ville d'expliquer clairement les facteurs qui motiveront toute décision rattachée à l'avenir du secteur, qu'elle soit en faveur de sa protection intégrale ou encore de son développement, et d'assurer leur implication pour la suite.

On a aussi contesté la pertinence de la consultation. Autant les opposants que les défenseurs de la vision présentée par la Ville se sont entendus pour dire que la consultation aurait dû porter sur le projet de PPU en cours d'élaboration (22<sup>e</sup> version), ou encore sur le projet Cap-Nature, développé par les propriétaires fonciers et promoteurs, plutôt que sur une vision d'amont. Des participants ont également fait remarquer que la consultation n'était pas en amont puisqu'elle a eu lieu à la suite d'un long processus de négociation entre les autorités municipales, les instances gouvernementales et les propriétaires fonciers et promoteurs.

Dans un autre ordre d'idées, quelques-uns ont mis en doute la légitimité du changement de zonage des terrains du secteur ayant eu lieu au début des années 2000 et ont demandé que la lumière soit faite sur cette question.

#### **2.3.1 La nature du mandat confié à l'OCPM**

De nombreux intervenants ont critiqué le libellé du mandat de consultation confié à l'OCPM, soit de « *valider et bonifier la vision, les principes d'aménagement et le concept d'organisation*

*spatiale* ». Ceux-ci ont prétendu qu'il compromettrait l'indépendance et la neutralité de l'organisation, puisqu'il ne présentait qu'une seule option de mise en valeur du secteur. Il excluait d'emblée la possibilité de protéger l'intégralité des milieux naturels et laisserait entendre que la moitié du secteur sera développé, peu importe ce que les citoyens souhaitent ou demandent. D'après eux, la consultation aurait dû permettre au public de débattre du bien-fondé de développer ou non le secteur et, accessoirement, des limites d'un développement éventuel.

Dans cette perspective, il est demandé qu'à l'avenir, tout mandat confié à l'OCPM impliquant une perte de milieux naturels présente d'abord l'option de protection. Subséquemment, si la protection n'est pas recommandée, que la Ville ou des promoteurs présente(nt) le projet de développement lors d'une deuxième consultation.

Dans un autre ordre d'idées, des participants, principalement les propriétaires promoteurs, ont exigé que les recommandations formulées par la commission de l'OCPM ne dépassent pas les limites de son mandat. Selon eux, celles-ci auraient dû uniquement porter sur la bonification de la vision de mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest et non sur la modification du contenu du *Plan d'urbanisme* de la Ville de Montréal, ou encore du *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération* de Montréal.

### **2.3.2 Les critiques des propriétaires fonciers et promoteurs**

Des représentants des propriétaires fonciers et promoteurs ont considéré que la présente consultation publique serait injustifiée et qu'elle aurait été initiée par le comité exécutif de la Ville de Montréal à la demande de l'arrondissement à des fins électorales<sup>68</sup>. Ils ont soutenu que la Ville de Montréal n'aurait plus à attendre pour donner le feu vert au développement du secteur, cette question ayant déjà fait l'objet d'une consultation à l'occasion de la révision du Schéma d'aménagement et de développement en 2015. De plus, pour eux, le report du développement représenterait une négation injustifiée du travail de planification concertée avec les propriétaires fonciers et promoteurs ayant eu cours ces dernières années.

Par ailleurs, certains de ces participants ont également noté que les tribunaux ont maintes fois indiqué qu'une municipalité ne peut procéder à un changement de zonage qui réduirait les possibilités de développement, ou s'emparer de la propriété d'un citoyen sans l'indemniser adéquatement. Si tel devait être le cas, elle procéderait alors à une expropriation déguisée. Ainsi, selon eux, dans l'éventualité où la Ville décidait de changer la vocation des terrains du secteur, elle serait dans l'obligation d'acquiescer les terrains moyennant une indemnité juste et valable.

---

<sup>68</sup> Développements Pierrefonds Inc., Les Immeubles L'Équerre Inc., Quartier de l'Ouest de l'Île Inc., et HPFCO Inc., doc. 9.30, p. 1

## **2.4 Les considérations sur le projet de quartier**

Cette section retrace les considérations portant sur le projet de quartier. Elle reflète essentiellement les opinions d'une trentaine de participants en faveur du développement (12 %). Les thématiques abordées sont l'architecture et l'aménagement du territoire, le logement, la mixité des usages, la mobilité, le patrimoine, les infrastructures, la gestion des eaux pluviales, la gestion des inondations et le projet Cap-Nature.

Malgré le fait que la vision proposée par la Ville établit 12 principes d'aménagement pour orienter et encadrer le développement urbain et détermine les grandes lignes d'un concept d'organisation spatiale pour le projet de quartier, très peu de personnes se sont prononcées sur ces éléments et lorsqu'elles l'ont fait, c'était généralement suite aux questions de la commission.

### **2.4.1 L'architecture et l'aménagement du territoire**

Pour les nouveaux bâtiments et l'ensemble du projet de quartier, des participants ont visé le respect des plus hauts standards écologiques. On a demandé que la Ville favorise l'écoconstruction, un mode de construction respectueux de l'environnement et de la santé des habitants, en privilégiant l'utilisation de matériaux renouvelables d'origine naturelle. On a souhaité également qu'elle assure la sobriété et l'efficacité énergétiques des bâtiments en recourant aux sources d'énergie alternatives comme la géothermie. De plus, des intervenants s'attendaient à ce que le projet de quartier promeuve l'intégration de technologies les plus récentes et efficaces en matière de gestion des eaux sanitaires, comme des toilettes sans eau et des systèmes de récupération des eaux grises.

D'autre part, s'il s'avérait impossible de protéger l'intégrité des milieux naturels du secteur, certains intervenants étaient d'avis qu'il devrait être aménagé selon les meilleures pratiques en matière d'aménagement urbain durable. Selon eux, la Ville et l'arrondissement gagneraient à adopter une planification, une réglementation et une approche d'accompagnement qui respecteraient les principes et balises des écoquartiers. Certains se sont d'ailleurs référés aux exemples de réussite des modèles suédois et allemands.

### **2.4.2 Le logement**

#### **2.4.2.1 La densité résidentielle**

De l'avis de quelques intervenants, l'harmonie entre la protection des milieux naturels et la création d'un nouveau quartier devrait nécessairement passer par une densité à échelle humaine. Selon eux, celle-ci permettrait d'améliorer les retombées fiscales des projets et, du même coup, d'assurer la pérennité des milieux naturels en amortissant les investissements nécessaires (acquisitions, conservation et mise en valeur). Selon des participants, l'atteinte

d'une densité de 35 logements à l'hectare, tel qu'annoncé dans la vision proposée par la Ville, comporterait plusieurs avantages :

- la réduction de l'empreinte écologique des ménages habitant le secteur;
- la diminution de la distance entre la maison, le lieu de travail, l'école et la garderie;
- l'amélioration de la santé des résidents, en rendant plus aisés et agréables les déplacements à pied et à vélo;
- l'augmentation de la desserte en transport collectif vers les différents secteurs de l'arrondissement et le centre-ville avec l'arrivée du REM;
- l'augmentation de la qualité et du nombre de commerces de proximité et de services professionnels disponibles dans le secteur;
- l'augmentation du nombre d'emplois locaux;
- un meilleur partage des coûts des infrastructures et services; et
- l'aménagement exemplaire et de meilleure qualité des espaces publics (parcs, places, pistes cyclables, etc.).

Néanmoins, d'autres participants ont remis en question la pertinence du choix de cette densité moyenne. Certains l'ont jugée insuffisante pour assurer la pérennité d'un milieu de vie complet où l'on se déplace aisément en transports actifs et collectifs et ont proposé, de ce fait, de l'augmenter à 50 logements à l'hectare. D'autres ont prétendu que pour atteindre réellement le seuil de densité de 35 logements à l'hectare, il faudrait construire 6 475 nouveaux logements, soit 975 logements de plus que les 5 500 annoncés.

Par ailleurs, on a demandé de réviser la façon traditionnelle d'encadrer les densités, jugée trop restrictive, en imposant une superficie maximale de terrain par unité résidentielle comme le font déjà plusieurs villes de la CMM. On a aussi interpellé la Ville afin qu'elle revoie à la hausse la densité autorisée le long du boulevard Gouin Ouest pour mieux se conformer aux objectifs prescrits par le PMAD de la CMM et le SAD de l'agglomération de Montréal.

Pour des participants, l'augmentation de la densité allait de pair avec la mixité des usages, l'intégration de services associés à l'économie de partage et la mobilité durable.

#### **2.4.2.2 La diversité résidentielle**

En outre, des participants ont demandé que le secteur offre une typologie d'habitation diversifiée, avec une fourchette de prix permettant à différents types de ménages d'y habiter suivant leurs revenus, le nombre de personnes par ménage et leurs besoins spécifiques. On a ainsi proposé d'ériger, entre autres, un minimum de maisons unifamiliales isolées, des immeubles multifamiliaux, des maisons de ville et des maisons jumelées. On a aussi suggéré d'adopter une réglementation permettant de développer des projets innovants en matière d'habitation : cohabitat, construction sur terrain intercalaire (« *infill housing* »), suite intergénérationnelle, etc.

Des contributions ont également porté sur la garantie d'accessibilité et de disponibilité de logements abordables, coopératifs et sociaux pour les ménages à faible revenu. On a réclamé, entre autres, une application systématique et rigoureuse de la *Stratégie municipale d'inclusion* pour tout le secteur, une utilisation judicieuse du Fonds de contribution pour faciliter l'achat d'immeubles ou le financement de ces types de logements, de même que l'identification et la réserve en amont des terrains qui serviront à les construire. De plus, il a été proposé de les répartir sur l'ensemble du territoire afin que leurs occupants puissent bénéficier à leur tour de la proximité des parcs, des commerces et des axes de desserte en transport collectif. À ce sujet, certains participants ont douté de la possibilité de réserver 30 % d'unités pour des logements sociaux et abordables, compte tenu de l'éloignement du projet des services de transport collectif et des coûts associés aux transports<sup>69</sup>.

### 2.4.3 La mixité des usages

Certains intervenants ont appuyé la proposition de la Ville de mettre en place un noyau multifonctionnel, jouant le rôle d'un élément structurant à l'intérieur de la trame urbaine du projet de quartier, tant sur le plan urbanistique que social. Pour eux, ce lieu contribuerait à créer un quartier vivant et dynamique où les individus et les familles pourraient habiter, travailler, s'informer et échanger. Afin de garantir son succès, il a été suggéré d'y assurer une offre diversifiée de commerces de proximité et de services, qui répondra aux besoins de toutes les tranches de la société, comme des épiceries, des pharmacies, des banques et des cliniques médicales. Il a également été proposé de compléter cette offre par des services municipaux, institutionnels, récréatifs et communautaires, de même que par des lieux d'emplois variés. Pour optimiser la mixité des usages, des participants ont cru essentiel que la Ville encourage la superposition de différents usages au sein d'un même bâtiment, par exemple, un usage commercial au rez-de-chaussée et un usage résidentiel et/ou institutionnel aux étages supérieurs. On a également mentionné l'importance de tenir compte, dans la réflexion entourant la mixité des usages au sein du projet de quartier, de la transformation des habitudes de consommation avec l'accroissement de l'accessibilité d'Internet à grande échelle et le développement du commerce en ligne.

La localisation du noyau multifonctionnel a aussi été abordée. On a souhaité qu'il soit implanté au centre du secteur, à proximité d'une majorité de résidents, de façon à favoriser son achalandage et à promouvoir les déplacements actifs et collectifs.

Dans un autre ordre d'idées, on a proposé de réserver des terrains destinés au développement industriel le long de l'éventuel boulevard urbain.

---

<sup>69</sup> Parti vert du Québec, doc. 9.39, p. 3

#### 2.4.4 La mobilité

Un constat est ressorti des interventions faites par les différents participants. L'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro serait aux prises avec un important problème de congestion routière, et ce, principalement aux heures de pointe, notamment sur l'autoroute 40 et les boulevards Saint-Charles, Saint-Jean et Gouin Ouest. Quelques participants ont d'ailleurs dénoncé les coûts environnementaux associés à cette congestion, attribués par plusieurs à un problème chronique de dépendance à l'automobile : pollution atmosphérique, bruit, émissions de gaz à effet de serre, problèmes de santé, etc. Certains se sont inquiétés que l'arrivée de centaines de camions de construction, puis de milliers de nouveaux résidents n'envenime la situation déjà critique. Ils ont maintenu que la localisation excentrique du secteur, de même que sa faible desserte en transport collectif, inciteraient bon nombre d'entre eux à utiliser l'auto solo pour leurs déplacements quotidiens, ce qui contribuerait à augmenter la pression sur le réseau routier actuel et futur.

Pour minimiser les effets de la congestion routière durant la durée des travaux de développement du secteur, des intervenants ont demandé à la Ville de s'assurer que la construction des infrastructures de transport et, plus particulièrement du boulevard urbain agissant à titre de courroie de transmission vers l'autoroute 40, précède le développement.

De l'avis de plusieurs, les défis d'une mobilité durable au sein du secteur demeureront entiers, alors que pour d'autres son aménagement pourrait garantir un transport actif et collectif efficace, sécuritaire et fonctionnel. Dans cette perspective, on a proposé l'adoption de mesures visant à diminuer les besoins en stationnement sur les domaines public et privé. Certains ont recommandé de prévoir des balises réglementaires fixant un nombre maximal de places de stationnement pour les immeubles résidentiels (par logement) et commerciaux. D'autres ont suggéré d'autoriser le stationnement sur rue de nuit et de mettre en place des stationnements alternatifs sur rue de jour afin de faciliter l'entretien du domaine public par la Ville.

De plus, on a souhaité que l'aménagement du secteur soit inspiré du concept de rue complète pour répondre aux besoins d'un maximum d'usagers, peu importe leur âge et leurs capacités, et pour améliorer leur cohabitation. Pour divers participants, il importait de créer chez les futurs résidents du quartier un engouement pour les déplacements actifs et collectifs en créant un sentiment de sécurité, en assurant l'animation du domaine public à toute heure de la journée, ainsi qu'en améliorant leur convivialité et leur efficacité. Pour ce faire, l'adoption et la mise en œuvre de diverses mesures ont été proposées, à savoir :

- planifier en amont un service structurant, efficace et abordable de transport collectif, en prenant en compte le raccordement au REM (fréquence soutenue, voies réservées, etc.);
- encourager les services d'autopartage, le covoiturage et le déploiement du réseau de bornes de recharge pour les véhicules électriques;

- prévoir des infrastructures de transports actifs (trottoirs, pistes multifonctionnelles et cyclables) qui soient autant utilitaires que récréatives;
- assurer la connexion des infrastructures piétonnières et cyclables aux services, aux installations publiques, ainsi qu’au réseau de transport collectif, et ce, sans interruption, afin de créer un réseau complet et intégré;
- réaliser des aménagements innovants et sécuritaires des rues et des espaces publics (« *woonerfs* », mobilier urbain, verdissement, etc.);
- adopter un plan directeur pour favoriser l’utilisation du vélo, incluant un programme d’implantation de supports à vélos et de stations de vélo-partage; et
- favoriser la convivialité et l’accessibilité universelle du domaine public pour diminuer les risques d’exclusion liés à l’état de santé, à l’âge, à la condition familiale et financière (trottoirs larges et confortables, prolongements des trottoirs aux intersections, feux piétonniers à décompte numérique d’une durée adéquate, mesures d’apaisement de la circulation, etc.).

#### 2.4.4.1 Le boulevard urbain

Dans l’hypothèse où il s’avérerait impossible de protéger l’intégralité du secteur Pierrefonds-Ouest, des intervenants sont d’avis que la Ville de Montréal devrait négocier avec le MTMDÉ pour qu’il lui cède la totalité de l’emprise de l’autoroute 440 afin de pouvoir y construire un véritable boulevard urbain. De l’avis de certains, réserver des terrains en vue d’en faire une autoroute serait inconciliable avec les politiques publiques du 21<sup>e</sup> siècle. Le maintien de l’emprise autoroutière ouvrirait la porte au prolongement de l’autoroute 440 vers l’ouest et pourrait compromettre le projet de L’Île-Bizard d’obtenir un statut de paysage humanisé (selon la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*), de même que l’existence d’un parc-nature.

Pour les participants qui se sont prononcés sur la question, un véritable boulevard urbain posséderait les caractéristiques suivantes :

- sa largeur serait restreinte;
- il assurerait une perméabilité des déplacements est-ouest;
- il favoriserait la sécurité et la convivialité des déplacements piétonniers et cyclistes (voie cyclable, larges trottoirs, traverses multiples, mobilier urbain suffisant, verdissement, etc.);
- il comporterait des voies réservées uniquement au transport collectif;
- il imposerait une faible limite de vitesse aux véhicules motorisés;
- il serait bordé par des commerces et des lieux de services;
- et il serait construit en amont du projet de quartier.

Quelques-uns ont douté que le boulevard urbain règle les problèmes de congestion existants au sein de l’arrondissement et sur l’autoroute 40, et croyaient même qu’il les amplifierait. Certains ont déploré aussi les coûts faramineux qu’engendreraient sa construction et son entretien.

À l'opposé, des participants ont cru que la réalisation du boulevard urbain inciterait les Montréalais à réduire l'utilisation d'un véhicule automobile et, du même coup, qu'elle contribuerait à réduire la congestion routière. Selon eux, ses deux voies (une dans chaque direction) réservées au transport collectif et au covoiturage, et le fait qu'il s'arrimerait à la future gare du REM à Kirkland encourageraient les résidents du secteur et des quartiers voisins à adopter des habitudes alternatives de déplacements.

### **2.4.5 Le patrimoine**

Pour des participants, il était important que la profondeur et la richesse du patrimoine bâti et paysager constituent un élément générateur dans la planification du développement du secteur. De leur avis, cette composition de terres agricoles et de milieux naturels contrôlée par l'homme et en constante évolution devrait faire partie intégrante de la conception du projet de quartier.

Selon eux, les futures constructions devraient s'intégrer harmonieusement au bâti existant. L'histoire paysagère du secteur devrait être respectée et mise en valeur à l'intérieur de la trame urbaine, notamment par la remise en service des noues, la mise en valeur des murets et enrochements, et la protection de la canopée.

Certains ont salué la valeur et la pertinence du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) adoptés par l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro pour la protection du patrimoine bâti et paysager le long du boulevard Gouin, tandis que d'autres l'ont sévèrement critiqué. Ces derniers ont maintenu que le règlement ne suffirait pas à préserver le caractère patrimonial et champêtre du boulevard. Ils ont mentionné, à titre de faux pas, la construction récente de bâtiments de plusieurs étages au style contemporain qui dénatureraient, selon eux, la route panoramique, de même que la démolition de bâtiments anciens d'intérêt. Pour remédier à la situation, ils ont notamment demandé de mieux protéger les vues sur la rivière des Prairies, de mieux encadrer les démolitions et de réglementer les constructions en hauteur. Selon eux, il incombe de respecter une hauteur maximale de 2 à 3 étages et une densité qui respecteraient les caractéristiques du bâti existant. Ils ont cru néanmoins que cette hauteur pourrait être graduellement augmentée jusqu'au boulevard de Pierrefonds, principalement à l'intérieur du noyau multifonctionnel.

#### **2.4.5.1 Les noues**

Un spécialiste a maintenu que le secteur ne comporterait pas de noues sur l'ensemble de sa superficie, tel qu'il est indiqué dans la vision proposée par la Ville. Selon lui, les traces de la transformation patrimoniale du paysage par l'homme seraient beaucoup plus diversifiées et plusieurs des éléments indiqués comme étant des noues seraient des enrochements ou des murets de pierres sèches. Il a également noté que plusieurs des noues seraient disparues,

comblées naturellement par l'érosion, la croissance de la végétation, ou par des affaissements du terrain dus à l'abandon de l'agriculture dans les années 1980 et 1990.

Selon certains, les noues devraient participer à la création d'un domaine public exemplaire et établir des liens entre les parcs locaux et le grand parc de conservation prévu par la Ville de Montréal. On a proposé de remettre en fonction les noues présentes sur le territoire dans le but de commémorer l'histoire agricole du secteur. On a suggéré, entre autres, de mettre en place des bornes d'interprétation soulignant le passé agricole du secteur, de même que le rôle historique des noues et des murets dans le paysage. D'autres ont avancé que la conservation ou la création de noues est intéressante, mais qu'elle ne devrait pas être imposée systématiquement à l'ensemble du secteur.

## **2.4.6 Les infrastructures et services publics**

### **2.4.6.1 Les équipements collectifs**

Des participants ont demandé que le secteur accueille de nouvelles écoles et garderies afin de ne pas surcharger les institutions existantes. Pour ce faire, ils ont suggéré de déterminer, en amont, les terrains à réserver à cette fin, puis de construire les écoles et les garderies parallèlement aux habitations, pour assurer aux familles un accès dès leur emménagement.

### **2.4.6.2 Les parcs et espaces verts**

On a noté que les espaces verts, incluant les parcs, les jardins communautaires, les sentiers, les terrains de jeux et les installations sportives, comporteraient plusieurs avantages pour l'économie locale, l'environnement, et surtout pour la santé physique et mentale des citoyens. Ces lieux seraient, entre autres, propices aux interactions sociales et renforceraient le sentiment d'appartenance à un quartier et, plus largement, à une communauté.

Dans cette optique, certains intervenants ont demandé que le projet prévoie des espaces verts et publics sécuritaires, où l'ensemble des citoyens pourrait se réunir et se divertir. Pour eux, il incombe de réfléchir à ces espaces afin de répondre à une diversité de besoins (espaces clôturés pour les tout-petits, parcs à chiens, sentiers pédestres, espaces pour les jeunes, etc.).

### **2.4.6.3 Le verdissement**

Des intervenants ont souhaité faire du secteur un lieu distinctif, en fixant des objectifs ambitieux de verdissement. Ils ont demandé d'encourager la plantation d'arbres et de végétaux de toutes sortes, tout en réduisant les espaces destinés aux véhicules motorisés pour un plus grand impact sur la santé des citoyens.

Certains ont recommandé de respecter minimalement l'indice de canopée visé par l'agglomération de Montréal, soit de 25 % pour les secteurs résidentiels et institutionnels et de 45 % pour les espaces verts. D'autres ont été plus ambitieux pour le secteur en proposant un indice de canopée de 50 %.

#### **2.4.6.4 L'agriculture urbaine**

Pour des participants, l'intégration de l'agriculture urbaine au projet posséderait de nombreux avantages qui auraient un impact sur la santé des populations, car elle serait associée à une augmentation de la consommation de fruits et de légumes frais. On a mentionné, en outre, qu'une étude de la Direction de santé publique indiquerait que la très grande majorité de la population de l'Ouest-de-l'Île (83,5 %) vivrait dans des secteurs mal desservis en fruits et légumes à distance de marche<sup>70</sup>. On a également noté que dans le secteur Pierrefonds-Ouest, l'accès aux fruits et légumes frais dans un rayon de 500 mètres à distance de marche serait nul.

Pour certains, le projet de développement présenterait de nombreuses occasions d'introduire l'agriculture urbaine dans sa conception, que ce soit à l'échelle du secteur, du domaine public ou du lot.

À l'échelle du secteur, il a été recommandé d'intégrer, durant les premières phases de réalisation du quartier, des activités agricoles sur des terres en attente de développement. On a proposé notamment de régir cette cohabitation entre des fermes et des milieux urbanisés par des baux de courte durée. D'autres ont demandé d'encourager, par l'adoption d'outils règlementaires (zonage, usages conditionnels, etc.), non seulement l'implantation de lieux d'approvisionnement de fruits, de légumes et de produits peu transformés dans les espaces publics et privés du secteur (kiosques maraîchers, épiceries, marché public), mais leur proximité, à distance de marche, de la majorité des résidences existantes et futures.

Par ailleurs, il a été suggéré de réviser les pratiques d'aménagement du domaine public, entre autres, en plantant dans les parcs, les plates-bandes municipales et le long des rues, des fines herbes, des légumes et des arbres fruitiers plutôt que des fleurs et des essences d'arbres plus traditionnelles. Certains participants ont aussi recommandé de soutenir le programme d'implantation des jardins communautaires ou collectifs dans le secteur, car ils représenteraient des lieux d'intégration sociale et de responsabilisation. Ils favoriseraient également les échanges entre les résidents, le développement d'un sentiment d'appartenance à un quartier et l'activité physique. Des intervenants ont proposé de mettre en service un espace généralement sous-utilisé en créant dans l'emprise du boulevard urbain de petits jardins mis à la disposition des citoyens. Ce type d'aménagement, encore peu présent en Amérique du Nord, mais connu en Europe, participerait à la création d'un esprit communautaire.

---

<sup>70</sup> Direction régionale de santé publique du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 9.29, p. 9

À l'échelle du lot, on a proposé, entre autres, d'encourager la réalisation de jardins privés et la construction d'édifices à toit plat facilitant la rétention d'eau en vue de son stockage et de sa réutilisation, et d'adopter une réglementation favorable aux toits verts, à l'élevage de petits animaux de ferme, comme des poules, ou à la possession de ruchers.

Selon leurs partisans, l'ensemble de ces mesures participerait à la sécurité et l'éducation alimentaires et concourrait à freiner le déclin des populations d'abeilles en milieux urbains et à lutter contre les îlots de chaleur.

#### **2.4.7 La gestion des eaux pluviales**

On a suggéré différentes façons de gérer adéquatement les eaux pluviales au sein du secteur. Des intervenants ont d'abord proposé de s'inspirer des meilleures pratiques de gestion écologique des eaux présentées dans le guide *Ville verte, eau bleue* de l'organisme Union Saint-Laurent Grands Lacs ou encore utilisées dans des villes avant-gardistes comme Portland en Oregon.

On a recommandé également de considérer les impacts anticipés de la gestion des eaux pluviales sur le bassin versant afin de protéger les écosystèmes en place (changement du régime hydrique des rivières et des milieux humides, écoulements contaminés, etc.). Dans cette optique, on a demandé de prévoir des solutions de filtration efficaces pour l'ensemble des plans d'eau utilisés comme exutoire, comme la rivière à l'Orme et le ruisseau O'Connell, inspirées des grandes tendances de planification novatrices.

On a souligné, par ailleurs, que le contexte du bassin versant de la rivière à l'Orme, la faible élévation des terrains visés par le projet de développement et le niveau élevé de pollution de la rivière ajouteraient des contraintes importantes relatives à la gestion des eaux de ruissellement. On a aussi noté que ces contraintes demanderaient des investissements majeurs estimés à 18,2 millions de dollars (bassins de rétention, canalisations additionnelles, filtration des écoulements contaminés issus des rues et des terrains développés) afin de se conformer à la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* pour préserver la qualité de la rivière à l'Orme.

D'autre part, des participants ont suggéré d'adapter le plan de gestion des eaux pluviales en fonction des impacts anticipés des changements climatiques pour les années à venir. D'après eux, les scénarios des chercheurs d'Ouranos prévoiraient des modifications non négligeables aux conditions météorologiques qui mériteraient d'être considérées. Parmi elles, on compte :

- une tendance de précipitations difficiles à évaluer en été;
- un cycle de gel-dégel répété;
- une fonte des neiges précoce;

- un enneigement diminué;
- une période d'étiage qui s'étire (été, automne); et
- une augmentation d'épisodes de précipitations extrêmes.

En outre, il est signalé qu'un plan de gestion des eaux pluviales a été produit par des experts-conseils à la demande des propriétaires fonciers et promoteurs du secteur selon les dernières normes imposées par le MDDELCC. Ce plan inclurait notamment :

- l'utilisation de petits bassins filtrants le long des rues pour y recueillir les eaux pluviales qui peuvent ainsi alimenter la nappe phréatique;
- l'utilisation, dans la mesure du possible, des anciennes noues agricoles comme bassins de rétention et de filtration des eaux pluviales;
- l'aménagement de bassins de rétention avec des retenues d'eau permanentes qui pourraient devenir des écosystèmes intéressants;
- l'alimentation des milieux humides protégés et mis en valeur avec de l'eau en quantité et qualité suffisante, par l'intermédiaire de puits;
- l'alimentation des cours d'eau Lauzon, A et O'Connell avec de l'eau en quantité et en qualité suffisante; et
- le respect des régimes hydriques des territoires de conservation limitrophes.

#### **2.4.8 La gestion des inondations**

Compte tenu des crues du printemps 2017 qui ont frappé l'Ouest-de-l'Île de Montréal et plusieurs autres régions du Québec, la question de la gestion des inondations a été abordée dans le cadre de la consultation.

Des intervenants ont demandé qu'aucune construction ne soit prévue dans les plaines reconnues comme inondables, de même que dans les zones récemment inondées. Certains ont requis la suspension de tout développement dans le secteur Pierrefonds-Ouest, et l'évaluation d'une politique d'acquisition des terrains inondables.

Un groupe a suggéré que la consultation soit retardée jusqu'à ce que les cartes des zones inondables soient mises à jour à la lumière des événements récents. Il craignait que la Ville n'encourage le développement du secteur sans posséder l'ensemble de l'information nécessaire pour prendre une décision éclairée, et que, de ce fait, elle mette en danger les résidents actuels et futurs du secteur et des alentours. En outre, plusieurs redoutaient que le développement du secteur n'augmente davantage les risques d'inondation, car il entraînerait une imperméabilisation des sols.

### 2.4.9 Le projet Cap-Nature

Une large part des participants s'est prononcée sur le projet de développement immobilier appelé « *Cap-Nature* » conçu et proposé par l'équipe des propriétaires fonciers et promoteurs à l'intérieur du territoire à l'étude dans le secteur Pierrefonds-Ouest. Pour cette raison et parce qu'il semblerait être en partie l'inspiration du document de vision élaboré par la Ville, un portrait de ce projet privé demeure utile à dresser, bien que ce projet ne fasse pas partie explicitement du mandat de consultation.

Selon l'information fournie sur le site Internet<sup>71</sup> et présentée par les propriétaires promoteurs dans leur kiosque de la journée portes ouvertes du 26 mars 2017, le projet Cap-Nature prévoirait la construction de 5 500 unités d'habitation, dont 1 500 logements sociaux et coopératifs, sur une superficie de 185 ha, comprenant 23 ha pour des parcs locaux et des bassins de rétention des eaux pluviales. Il est porté par cinq compagnies propriétaires des terrains, lesquelles sont aussi les promoteurs du projet Cap-Nature et qui ont tous participé à la présente consultation<sup>72</sup>. Ces derniers ont soutenu que ce projet domiciliaire a été planifié dans le cadre de l'élaboration d'un PPU qui en serait à sa 22<sup>e</sup> version. Un processus de planification concerté entre ces propriétaires promoteurs, les services municipaux, le MDDELCC et des firmes d'experts-conseils aurait eu lieu entre 2008 et 2015.

Pour les propriétaires promoteurs, le projet satisferait à la vision et aux 12 principes d'aménagement décrits dans le document d'information de la Ville, répondrait aux meilleures pratiques en matière de développement durable, et prévoirait une série de mesures visant à minimiser l'empreinte écologique du développement.

En contrepartie, plusieurs autres participants se sont explicitement opposés au projet Cap-Nature et à sa vision de développement. Ils ont fait valoir que les mesures proposées pour protéger l'environnement sont inadéquates et que le projet Cap-Nature ne s'inscrirait aucunement dans une démarche visant à protéger la biodiversité et l'environnement. Pour eux, ce projet présenterait plusieurs incohérences, également citées dans les sections précédentes de ce chapitre : contradiction avec les engagements de la Ville de Montréal en matière de biodiversité, par exemple, avec la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* de la Ville de Montréal et avec l'engagement de la Ville de Montréal de conserver 10 % de son territoire à cette fin. Pour ces opposants, les tentatives de développement immobilier, tel que proposé par le projet Cap-Nature dans le corridor l'Anse-à-l'Orme, devront cesser.

---

<sup>71</sup> Projet Cap-Nature, [www.cap-nature.ca](http://www.cap-nature.ca)

<sup>72</sup> Ces entreprises sont 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.



### 3. Les constats et l'analyse de la commission

Comme on a pu le voir dans le chapitre précédent, la consultation sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest a suscité une participation importante et s'est déroulée dans un contexte de méfiance et de polarisation des positions qui ont demandé des efforts importants à la commission pour assainir le climat et introduire plus de sérénité dans le débat.

Pour bien mettre en contexte la portée des constats de la commission, ce chapitre rappelle le mandat, dans un premier temps, et examine le déroulement de la consultation qui a permis d'identifier un certain nombre d'inconnues entourant le projet à l'étude. Par la suite, sont analysés l'approche de conservation et de développement proposée, les enjeux qu'elle soulève et le processus décisionnel qui a conduit à sa conception. En terminant, la commission présente ses conclusions quant à l'approche de mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest.

#### 3.1 Le mandat et le cadre d'analyse

L'OCPM a été mandaté en vue d'accompagner le Service de mise en valeur du territoire (SMVT) et l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro « *pour la tenue d'une consultation publique en amont sur l'approche de mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest*<sup>73</sup> ».

Plus spécifiquement, le mandat confié à l'OCPM vise à :

- *soumettre au débat public l'approche de conservation des milieux naturels et de construction résidentielle du secteur Pierrefonds-Ouest;*
- *valider et bonifier la vision, les principes d'aménagement et le concept d'organisation spatiale*<sup>74</sup>.

L'approche soumise par la Ville et l'arrondissement se traduit en douze principes d'aménagement et un concept d'organisation spatiale qui ont été largement présentés dans les chapitres précédents.

D'après le sommaire décisionnel de la Ville, cette consultation en amont sur l'approche de conservation et de développement proposée devait permettre :

- *de faire le point sur les caractéristiques du secteur;*
- *de présenter la vision et les orientations découlant de la planification concertée réalisée depuis 2005;*

<sup>73</sup> Ville de Montréal, doc. 1.1, p. 2

<sup>74</sup> Ville de Montréal, doc. 1.1, p. 2

- *d'établir un dialogue avec le public pour discuter des enjeux du secteur et convenir d'une vision partagée pour son avenir;*
- *d'encourager la participation des diverses parties prenantes et d'instaurer une bonne communication entre les acteurs;*
- *d'assurer la diffusion d'informations justes et précises;*
- *d'améliorer l'acceptabilité sociale de ce projet d'envergure;*
- *de bénéficier de l'expertise, de la crédibilité, de la réputation et de la neutralité de l'OCPM pour la tenue de consultations publiques;*
- *d'assurer la transparence du processus de planification ainsi que la cohérence de la démarche de la planification jusqu'à la réalisation du projet*<sup>75</sup>.

La commission a analysé le projet en s'appuyant notamment sur *Le Cadre d'aménagement et les orientations gouvernementales 2001-2021*, *Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement* de la Communauté métropolitaine de Montréal, le *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal*, le *Schéma d'aménagement et de développement*, tout comme la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* du conseil d'agglomération de Montréal. Le *Plan de développement de la zone agricole* de l'agglomération de Montréal, de même que le *Plan de développement durable* et le *Plan d'adaptation aux changements climatiques* ont également été pris en compte.

La législation québécoise concernant la qualité de l'environnement, la conservation du patrimoine naturel, les espèces menacées ou vulnérables, les mesures de compensation pour la réalisation de projet affectant un milieu humide ou hydrique, la conservation des milieux humides et hydriques, de même que la conservation et la mise en valeur de la faune a aussi été examinée.

Enfin, la *Déclaration de la collectivité de l'île de Montréal en faveur de la biodiversité et du verdissement* (2010), de même que les engagements de la Ville de Montréal découlant de la *Convention sur la diversité biologique* ont été pris en considération.

### **3.2 Une consultation en amont paradoxale**

D'entrée de jeu, la commission a noté plusieurs particularités du projet qui ont eu une incidence certaine sur le déroulement de la consultation. La commission estime important de les faire ressortir pour une meilleure compréhension de son analyse et de ses conclusions.

Durant les deux dernières années notamment, le projet d'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest a généré une forte opposition et a été largement médiatisé. Il était donc prévisible que cette tension soit présente durant la consultation en amont sur le projet de développement. Mais le

---

<sup>75</sup> Ville de Montréal, doc. 1.1, p. 3

plus étonnant, selon la commission, est que la pertinence même de tenir une consultation en amont ait été dénoncée à la fois par les détracteurs du projet et par ceux s'exprimant en sa faveur.

D'un côté, les propriétaires fonciers et promoteurs du projet Cap-Nature ont dit juger inutile une consultation en amont en raison de l'existence d'un projet de PPU auquel ils auraient contribué depuis une dizaine d'années. De l'autre, des citoyens et des organisations les représentant ont mis en doute le sujet de la consultation, de même que sa crédibilité, parce qu'ils avaient le sentiment de se retrouver devant un *fait accompli*<sup>76</sup>, alors qu'ils n'avaient jamais eu l'occasion de faire valoir publiquement leur propre vision sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest<sup>77</sup>. En résumé, pour les uns et les autres, la consultation en amont sur l'approche de mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest manquait de légitimité au départ.

### 3.2.1 L'historique du projet

L'historique du projet n'est pas étranger à l'ambiguïté qui a plané sur la consultation. Il mérite d'être rappelé dans ses grandes lignes pour permettre de mettre en relief la confusion qui prévaut entre le projet de conservation et de développement du secteur Pierrefonds-Ouest et le projet domiciliaire proposé par Cap-Nature. Ce rappel des faits permet également de comprendre la mobilisation des citoyens qui n'ont pas été partie prenante au projet soumis à la consultation, ainsi que la déconvenue des propriétaires fonciers et promoteurs.

Le premier chapitre du présent rapport a présenté plus en détail l'évolution des diverses vocations du territoire identifié aujourd'hui comme étant le secteur Pierrefonds-Ouest<sup>78</sup>. De la séquence des événements, la commission retient les éléments qui suivent.

À la suite de l'adoption en 2004 du *Plan d'urbanisme* le désignant comme secteur à construire et de la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* (2004), une démarche de planification a été amorcée en vue de l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) qui spécifierait l'aménagement du secteur Pierrefonds-Ouest. En 2005, un comité de planification et de concertation a été mis en place à cette fin. Il réunissait les responsables municipaux et ceux du MDDELCC, les cinq propriétaires fonciers des terrains impliqués et qui sont aussi les promoteurs du projet Cap-Nature, des représentants de bureaux d'experts-conseils et Canards Illimités, organisme international voué à la conservation des milieux humides. Ce comité a poursuivi ses travaux jusqu'en 2015. C'est dans ce contexte qu'a eu lieu en 2008 un atelier de design urbain réunissant les parties déjà engagées dans la démarche, de même que des consortiums de consultants.

---

<sup>76</sup> Ross Stitt, doc 8.1, L. 575

<sup>77</sup> Sue Stacho, doc.8.1, L. 840 - 890

<sup>78</sup> Voir le chapitre 1, p. 8-13

En 2007, l'OPCM a été chargé d'effectuer une consultation publique sur la modification du *Plan d'urbanisme* de la Ville pour le chapitre de Pierrefonds-Roxboro et sur le règlement de zonage. La commission responsable a recommandé que le secteur Pierrefonds-Ouest fasse l'objet d'un PPU et que soit maintenu le zonage agricole existant tant que le PPU et le cadre réglementaire n'auraient pas été adoptés. La seconde partie de cette recommandation n'a pas été retenue. Déjà, les citoyens présents à cette consultation avaient manifesté leurs préoccupations relativement à la conservation du boisé, à la mise en valeur de la rivière à l'Orme, aux densités d'habitation et au réseau routier, entre autres. La révision du *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal* adopté en 2015 a confirmé le changement d'usage agricole à résidentiel.

En décembre 2015, 29 intervenants provenant des milieux sociaux, environnementaux et économiques ont été invités par la Ville et l'arrondissement à discuter de la vision, de principes de gestion et de pistes d'action en vue de l'élaboration du plan concept de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme.

En juin 2015, le maire de Montréal, le responsable au comité exécutif de l'habitation, de l'urbanisme, de la gestion et de la planification immobilière et responsable de l'Office de consultation publique de Montréal, ainsi que le maire de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, ont dévoilé un projet de développement pour le secteur Pierrefonds-Ouest qui prévoyait un projet immobilier important ainsi qu'une portion de conservation.

Constitué en mai 2015, le regroupement Sauvons l'Anse-à-l'Orme a déposé en janvier 2016 une pétition de 6 500 signatures au conseil de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro pour s'opposer à la construction de 5 500 logements dans le secteur Pierrefonds-Ouest.

Enfin, en novembre 2016, la Ville de Montréal a mandaté l'OCPM pour tenir une consultation publique en amont sur l'approche de mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest.

### **3.2.2 La confusion avec le projet Cap-Nature**

Il est symptomatique que, lors de la journée portes ouvertes du 26 mars 2017, des citoyens se soient présentés, croyant assister à une présentation du projet Cap-Nature. À la séance d'information qui a suivi, la commission a dû apporter des clarifications sur la portée de ses travaux pour rassurer les participants.

Les propriétaires fonciers et promoteurs du projet Cap-Nature ont été associés aux travaux de planification du secteur en 2005. Dès 2008, ils faisaient une offre écrite à la Ville contenant leur proposition de donation des parcelles de terrains visés par la conservation, conditionnellement à l'adoption d'un PPU permettant la construction sur les parcelles développables.

Avec leur collaboration, entre 2008 et 2015, les travaux auraient permis, entre autres :

- de préciser les milieux à conserver et à mettre en valeur (marais Lauzon, forêt mosaïque, marais 90, ruisseau A et ruisseau Lauzon);
- d'élaborer un projet de développement urbain de haute densité;
- de développer des plans directeurs de gestion des eaux pluviales;
- d'identifier les enjeux environnementaux à traiter dans les demandes de certificats d'autorisation;
- de préparer les demandes de certificats d'autorisation;
- de préparer les accords de développement à signer entre les propriétaires fonciers et promoteurs et la Ville de Montréal, notamment en ce qui concerne le logement social et abordable<sup>79</sup>.

Sachant que les propriétaires fonciers et les promoteurs ont contribué aux différentes versions d'un projet de PPU pendant plusieurs années, des participants se sont questionnés sur les raisons pour lesquelles le projet Cap-Nature n'était pas nommément identifié dans la vision de la Ville de Montréal, puisque de toute évidence, les similarités entre la vision et les principes d'aménagement proposés pour le développement du secteur Pierrefonds-Ouest et le projet Cap-Nature sont frappantes. Par conséquent, cette situation a occasionné une confusion certaine, notamment lorsque les experts-conseils rattachés au projet Cap-Nature ont présenté dans leurs mémoires les caractéristiques de leur projet de développement résidentiel.

### 3.2.3 Un projet de PPU en arrière-scène

La déconvenue des propriétaires fonciers et promoteurs s'est manifestée lorsqu'ils ont appris que les autorités municipales mandataient l'Office pour effectuer une consultation publique en amont sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, et non pas sur un projet de PPU auquel ils auraient été associés de façon étroite depuis tant d'années et qui en serait, selon eux, à sa 22<sup>e</sup> version<sup>80</sup>.

Certains citoyens ont soulevé qu'en l'absence de ce projet de PPU, la consultation publique aurait dû se concentrer sur l'opportunité de développer ou non le secteur Pierrefonds-Ouest et non sur les paramètres d'un projet domiciliaire.

Bien que la commission soit d'avis qu'il est généralement souhaitable qu'un exercice en amont précède la préparation d'un PPU, à la lumière de l'historique du projet de développement du secteur Pierrefonds-Ouest et par souci de cohérence, la commission se demande pourquoi l'ébauche du PPU préalablement élaboré n'a pas fait l'objet de la présente consultation

<sup>79</sup> ACB Consultant Inc., doc. 5.3.1, p. 3-4

<sup>80</sup> ACB Consultant Inc., doc. 9.10, p. 2

publique. Un tel choix aurait calmé les suspicions et permis à certains citoyens de contribuer au débat et à la recherche de solutions plutôt que de se camper sur des positions de principes. C'était d'ailleurs l'avis exprimé par l'ensemble des participants, tant ceux en faveur du projet que ceux s'y opposant.

À cet effet, la commission remarque que certains participants ont dénoncé le choix du libellé du mandat confié à l'OCPM : « *valider et bonifier la vision, les principes d'aménagement et le concept d'organisation spatiale* ». De l'avis de certains, ce libellé sous-entendait que la décision d'aller de l'avant avec le projet domiciliaire était déjà prise et que l'exercice de consultation publique n'était qu'une façade.

### ***L'absence des citoyens dans la planification du projet***

Alors que les travaux de planification et de concertation ont démarré dès 2005, de nombreux participants issus de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro ont demandé comment le secteur Pierrefonds-Ouest a pu faire l'objet d'une démarche de planification dite concertée dans la documentation de la Ville et de l'arrondissement, sans que les citoyens n'en aient été informés ou qu'ils y aient été associés de quelque façon. Seul l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme a fait l'objet d'une consultation des parties prenantes en décembre 2015, en vue d'en élaborer le plan concept. Dans un esprit d'acceptabilité sociale, la commission estime qu'il aurait été primordial que les citoyens soient invités à contribuer de quelque façon à la planification de tout le secteur. On comprend leur regroupement et leur mobilisation en 2015, alors que les autorités municipales dévoilaient le projet de développement du secteur Pierrefonds-Ouest.

### **3.3 Une consultation polarisée**

Le chapitre 2 du présent rapport trace le portrait des participants ainsi que la répartition quantitative des positions sur la vision de mise en valeur du secteur proposée par la Ville de Montréal.

La commission croit utile de faire ressortir certaines données sur les positions des participants. Tout d'abord, elle constate la polarisation des opinions. À quelques exceptions près, les seuls participants à s'être prononcés en faveur du projet sont les propriétaires fonciers et promoteurs, de même que les experts-conseils ayant travaillé au projet Cap-Nature, ce qui était attendu puisqu'ils avaient été associés par la Ville et l'arrondissement à la planification du développement du secteur. La vaste majorité des participants (87 %) s'est déclarée en faveur de la protection intégrale du territoire sans se prononcer sur les 12 principes d'aménagement et le concept d'organisation spatiale qui composent la vision de mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest. À plusieurs reprises lors des auditions, la commission a tenté d'obtenir l'avis des participants au sujet desdits principes. À sa surprise, certains n'étaient même pas au courant de la vision de mise en valeur du secteur. Il apparaît que cette consultation publique a

principalement servi de tribune pour débattre de la vocation du secteur, sans manifester de considération pour les principes et le concept d'organisation spatiale présentés par la Ville et l'arrondissement.

Par ailleurs, la commission constate que l'intérêt qu'a suscité l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest dépasse les frontières de l'arrondissement. Ce projet comporte une dimension panmontréalaise, au sens où le secteur Pierrefonds-Ouest est adossé à un grand ensemble d'espaces verts riches en biodiversité. Aux yeux de la commission, c'est ce qui a motivé plusieurs individus et regroupements provenant du reste de la ville de Montréal et de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) à venir s'exprimer sur les divers enjeux du projet. Ces participants sont principalement interpellés par la préservation de la totalité du territoire naturel, les enjeux environnementaux et par l'octroi d'un statut de parc national.

Devant le grand nombre de mémoires présentés à la commission et l'émotion constatée à l'occasion des différents échanges, la commission conclut au grand attachement des citoyens, tant de l'arrondissement que plus largement de la région métropolitaine, à l'égard de ce vaste territoire vert qu'est le secteur Pierrefonds-Ouest.

### **3.4 Des inconnues**

Il ressort également de la consultation que certaines informations et données de base nécessaires à l'évaluation de la viabilité du projet d'avenir de Pierrefonds-Ouest ne sont pas encore disponibles ou à jour. Celles-ci concernent :

- l'adéquation et la disponibilité des infrastructures de transport nécessaires au développement d'un quartier de 5 500 logements, incluant le transport en commun et le transport individuel;
- des relevés complets et à jour des ressources biologiques qui se trouvent dans le secteur Pierrefonds-Ouest, celui-ci étant identifié comme un écoterritoire et le projet incluant la conservation des milieux naturels;
- des relevés à jour des zones inondables et une analyse de l'impact potentiel du projet sur d'autres secteurs déjà construits, à la suite des inondations du printemps 2017; et
- l'impact sur la réalisation du projet de modifications attendues à la législation en environnement.

#### **3.4.1 Les infrastructures de transport**

Trois inconnues ont été identifiées par la commission concernant le transport, soit les caractéristiques physiques de l'aménagement du boulevard urbain sur le site de l'emprise du MTMDET, l'impact de l'arrivée du REM et l'ampleur de la problématique de la circulation dans l'Ouest-de-l'Île.

La commission retient que l'aménagement du futur boulevard urbain dans l'emprise du MTMDET est essentiel pour le développement du secteur Pierrefonds-Ouest. Il constituerait non seulement la porte d'entrée du projet, mais en serait essentiellement son épine dorsale, compte tenu du fait que les autres artères qui pourraient y accéder ne pourraient pas remplir cette fonction : le boulevard Gouin est riverain et possède un statut panoramique, et les parties existantes de la rue Antoine-Faucon et du boulevard de Pierrefonds sont à caractère résidentiel.

En raison de son envergure, le projet du boulevard urbain sera soumis au processus d'évaluation environnemental dirigé par le BAPE. Les détails du projet qui sera présenté au BAPE sont inconnus et on ne peut pas présumer du résultat de l'analyse et des recommandations de ce dernier.

À cause de la surutilisation du réseau routier dans l'Ouest-de-l'Île, le développement résidentiel du secteur Pierrefonds-Ouest ne pourrait pas être réalisé avant qu'un nouvel accès majeur le relie notamment aux autoroutes 20 et 40<sup>81</sup>. Cet axe nord-sud, tel que proposé avec le boulevard urbain, permettrait le désenclavement du secteur à développer.

Par ailleurs, l'axe projeté du futur boulevard urbain se trouverait dans l'emprise réservée par le MTMDET depuis multiples décennies pour la construction d'une autoroute qui prolongerait l'A-440. Quoique les instances municipales (montréalaises et métropolitaines) envisagent la construction d'un boulevard urbain à trois voies dans chaque direction, le MTMDET requiert que soit réservée la largeur nécessaire pour une autoroute et que l'aménagement du boulevard urbain soit effectué « *sans compromettre son utilisation future par le gouvernement du Québec*<sup>82</sup> ». Cette exigence aura un impact majeur sur l'aménagement du boulevard urbain prévu dans le projet. Si aucun bâtiment ne peut être construit entre la chaussée du boulevard et les limites de l'emprise pour une autoroute, plusieurs caractéristiques d'un boulevard urbain convivial ne pourront y être incluses, ce qui aurait des conséquences certaines sur l'aménagement du nouveau quartier. Comme les détails de l'aménagement du boulevard et de son emprise à largeur autoroutière ne sont pas encore déterminés, il devient difficile de planifier les traverses du boulevard de Pierrefonds et de la rue Antoine-Faucon. Il en est de même pour l'intersection du futur boulevard avec le boulevard Gouin, ce qui est encore plus problématique parce que son statut panoramique l'assujettit à des contrôles supplémentaires.

Plusieurs citoyens sont venus aux audiences pour faire valoir les problèmes de congestion du réseau routier de l'Ouest-de-l'Île durant la semaine, ce que la commission a pu constater elle-même lors de ses propres déplacements vers les lieux de consultation. Selon l'échéancier présenté par la Ville de Montréal, l'étude de mobilité pour l'ensemble de l'Ouest-de-l'Île est

---

<sup>81</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 25

<sup>82</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 14

prévue pour l'été 2018 et ce ne sera qu'après quelques mois que l'on connaîtra les données de la circulation. Pour le moment, aucune analyse ne démontre que les problèmes de congestion pour l'Ouest-de-l'Île seraient résolus par les infrastructures proposées.

La commission note également que la congestion n'est pas seulement due à un manque de capacité des artères nord-sud dans l'Ouest-de-l'Île : les autoroutes et autres artères est-ouest entraînent pareillement des retards majeurs aux heures de pointe du matin et de l'après-midi. Le REM pourrait répondre à une partie de la demande excédentaire, mais il est justifié de douter que l'ajout de plus de 5 500 logements, susceptible de générer des besoins en déplacement de quelque 10 000 personnes, puisse être absorbé par les réseaux routiers et de transport en commun existants et projetés.

La viabilité d'un nouveau quartier d'envergure est subordonnée à des réponses claires aux questions concernant les infrastructures de transport.

### 3.4.2 Les ressources biologiques

Les études déposées par la Ville se limitent aux milieux humides, incluant la flore et la faune, dont l'avifaune, les poissons et l'herpétofaune qui y habitent. Le représentant des promoteurs a informé la commission que des études plus récentes ont été préparées et soumises récemment au MDDELLC. Toutefois, elles ne pourraient pas être rendues publiques à ce stade.

La commission a également pris en considération les autres informations qui lui ont été fournies sur les qualités biologiques du secteur, notamment sur la partie proposée pour le développement résidentiel. Par exemple, le professeur Richard Gregson (biologiste, président de l'Association de protection des oiseaux du Québec et Fellow de la Royal Society of Biology au Royaume-Uni), a répertorié le site et a conclu :

*« Thus, there are plants and wildlife living in these fields that will not thrive elsewhere - remove this habitat and the biodiversity of the region will be diminished immediately and irremediably. Many species live in the adjacent forest but hunt over the fields; they need food they can only find in the fields and thus losing the fields will cause a loss of species of forest birds as well as those more specialist grassland species<sup>83</sup>. »*

Une étude produite par des chercheurs de l'Institut des Sciences de la Forêt tempérée à l'Université du Québec en Outaouais (UQO)<sup>84</sup> pour le compte de la Fondation David Suzuki a répertorié, des espèces menacées ou susceptibles de l'être dans la zone de développement immobilier. Quoique les propriétaires fonciers et promoteurs leur aient refusé l'accès à une

<sup>83</sup> Richard Gregson, doc. 10.7, p. 2

<sup>84</sup> Fondation David Suzuki, doc. 5.1.2

partie du terrain, ces chercheurs y ont trouvé une faune et une végétation d'importance localisées dans les zones non-humides prévues pour le développement immobilier. Par exemple, on peut citer : le goglu des prés (menacé), la grive des bois (menacée), le pygargue à tête blanche (vulnérable), le quiscale rouilleux (susceptible), et la sturnelle des prés (menacé). Les chercheurs ont aussi trouvé 37 espèces végétales qui se trouvent exclusivement dans la zone à développer, dont l'aigremoine pubescente (susceptible), la sanicle du Canada (susceptible) et le noyer cendré (susceptible).

La plupart des règlements québécois touchant à la biodiversité visent explicitement les milieux humides et les espèces qui s'y trouvent, mais ne tiennent pas compte des espèces se trouvant en milieux non-humides. C'est la raison pour laquelle les études commandées par la Ville ne les ont pas incluses. C'est aussi ce qui explique que ces études soient en partie contredites par d'autres études soumises par les ONG environnementales, ces dernières s'intéressant à tous les habitats, tant ceux des milieux non-humides que ceux des milieux humides.

La commission n'est pas en mesure d'effectuer les conciliations qui s'imposeraient au plan environnemental, un exercice qui dépasse son mandat et ses compétences, mais croit néanmoins que les informations soumises soulèvent de nombreuses réserves avant de conclure que le développement résidentiel de 185 ha ne mettra pas en cause la biodiversité de l'ensemble du secteur. Un processus d'information à la fois plus exhaustif et transparent s'avère nécessaire pour porter un jugement éclairé.

### **3.4.3 Les zones inondables**

Les inondations subies par plusieurs résidents de l'arrondissement au printemps 2017 ont soulevé des interrogations sur des enjeux hydrologiques. Les affirmations de l'arrondissement selon lesquelles un développement immobilier sur les 185 ha à construire ne causerait pas de problèmes pour le reste de l'arrondissement, n'ont pas rassuré les citoyens. La commission comprend leurs préoccupations et leurs questionnements, d'autant que les cartes des zones inondables présentées sur le site Internet de l'arrondissement n'indiquent pas les cotes d'inondation sur les cartes mêmes, mais sur des tableaux à part<sup>85</sup>. Il en résulte que sans l'expertise d'un professionnel dans le domaine, il s'avère très difficile de savoir s'il existe ou non des risques d'inondation.

Les études hydrologiques pour le secteur Pierrefonds-Ouest ont identifié les parties du secteur qui se trouvent dans des zones inondables et celles-ci ont été soustraites au développement. Les études soumises à la commission par les experts-conseils engagés par les propriétaires fonciers et promoteurs semblent démontrer que les mesures de rétention des eaux pluviales envisagées pour le développement immobilier freineront l'impact de ces eaux sur les

---

<sup>85</sup> Ville de Montréal, doc. 6.5.1, p. 28 à 50

infrastructures en aval du site. De plus, le fait que leurs calculs soient basés sur des données de pluies centenaires, majorées par 15 %, accroîtrait le niveau de confiance concernant ces mesures de rétention<sup>86</sup>.

La commission est cependant sensible aux inquiétudes relevées lors des audiences sur l'impact d'un développement immobilier dans ce vaste secteur. Des informations hydrologiques présentées sous un format moins hermétique sont souhaitables.

#### **3.4.4 La législation**

La commission a été informée de la révision de certains volets de la législation québécoise en environnement. Ces mises à jour pourraient influencer la configuration du projet. Comme l'indique la Ville lors de réponses aux questions soumises par la commission, il est possible que la désignation de la partie du secteur envisagée pour le développement immobilier « *doive être révisée dans une prochaine étape à la lumière de l'évolution du milieu et pour tenir compte des nouvelles exigences du Ministère*<sup>87</sup>. » Un certain laps de temps sera nécessaire pour permettre l'analyse du territoire en fonction de ces changements. Les conséquences en découlant devront être rendues publiques.

Une transformation du secteur Pierrefonds-Ouest serait un projet à long terme, mesuré en termes de décennies et non d'années. Un portrait complet et à jour des informations et des données nécessaires concernant les infrastructures de transport, les ressources biologiques, les zones inondables et les changements à la législation serait donc indispensable pour porter un jugement éclairé sur la viabilité de ce projet.

### **3.5 La vision de mise en valeur et les principes d'aménagement**

L'orientation qui sous-tend le projet développement du secteur Pierrefonds-Ouest indique que « *les milieux naturels et les paysages sont valorisés et deviennent les vecteurs de la mise en valeur du secteur*<sup>88</sup>. » Cette orientation a interpellé presque tous les participants qui se sont demandé si le projet proposé était en phase avec celle-ci. Autrement dit, le développement domiciliaire prévu sur 185 hectares et la conservation d'espaces naturels prévue sur les 181 autres hectares respectent-ils cette orientation? Pareillement, les 12 principes qui articulent la mise en œuvre du projet traduisent-ils adéquatement cette orientation?

---

<sup>86</sup> M. Yves Dion, doc. 8.7, L. 2350 à 2405

<sup>87</sup> Ville de Montréal, doc. 6.4.1, p. 15

<sup>88</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 17

### 3.5.1 Une approche de conservation contestée

La commission a constaté que l'approche de conservation des milieux naturels et de construction résidentielle du secteur Pierrefonds-Ouest, qui constitue le premier volet de la consultation, est largement contestée. Fondamentalement, elle n'est acceptée que par les propriétaires fonciers et promoteurs, de même que par les experts-conseils qui ont travaillé au projet Cap-Nature. La commission retient deux facteurs expliquant le manque de consentement quant à la vision articulant le projet :

- a) l'absence de consensus sur la viabilité environnementale du projet de juxtaposition d'un écoterritoire et d'un projet immobilier;
- b) la perception que la Ville n'en fait pas suffisamment quant à la protection et la mise en valeur des milieux naturels.

#### **a) La viabilité environnementale du projet**

La commission ne dispose pas de l'expertise technique requise pour se prononcer sur les conséquences du projet de développement immobilier sur l'équilibre des écosystèmes et sur la biodiversité qui se trouvent sur l'ensemble du secteur Pierrefonds-Ouest. Sans remettre en cause la valeur des documents provenant de la Ville et de l'arrondissement, elle constate toutefois que les réponses fournies par ces instances n'ont pas réussi à convaincre et à rassurer les opposants, dont certains scientifiques. Entre autres, ceux-ci ont dénoncé le caractère incomplet des études environnementales déposées par la Ville et l'arrondissement, parce qu'elles se limitaient uniquement aux milieux humides et aux cours d'eau, à l'exclusion des milieux terrestres ou en friche. De surcroît, le refus en 2016 par les propriétaires fonciers et promoteurs de donner accès à leurs terrains aux chercheurs mandatés par la Fondation David Suzuki afin qu'ils terminent leurs relevés, n'a pas eu pour effet d'atténuer leurs doutes.

Les propriétaires fonciers et promoteurs ont, quant à eux, informé la commission qu'ils disposaient d'études environnementales à jour, mais qu'ils ne pouvaient les mettre à la disposition de la commission parce que celles-ci venaient d'être remises au MDDELCC en vue de l'obtention des autorisations requises pour un développement immobilier sur les 185 ha à construire.

La commission estime qu'il serait souhaitable qu'il y ait un partage d'information entre les experts de diverses parties prenantes (citoyens, organismes, services municipaux) sur les caractéristiques environnementales du secteur. À défaut d'en arriver à un consensus, les principaux intéressés auraient au moins le bénéfice de débattre entre eux et de faire valoir leurs points de vue respectifs. Cette démarche permettrait *d'assurer la diffusion d'informations*

*justes et précises*, en plus d'introduire de la transparence et de la cohérence dans la démarche de planification, comme le souhaitent la Ville et l'arrondissement<sup>89</sup>. Il s'agit d'une condition essentielle pour que les citoyens puissent juger de la valeur environnementale des terrains visés par le développement immobilier.

### **b) La protection et la mise en valeur des milieux naturels**

Malgré la mise en place de mesures découlant de la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*, de nombreux participants ont fait valoir que Montréal accuserait un retard considérable en matière de protection par rapport à d'autres villes de même taille. Il a été évoqué que le Grand Montréal aurait perdu un nombre important d'espaces naturels au profit de l'étalement urbain durant les dernières décennies. La ville se classerait au dernier rang pour la superficie de milieux naturels protégés par habitant, alors que Vancouver, Toronto et Ottawa posséderaient une ceinture verte<sup>90</sup>. Le secteur Pierrefonds-Ouest constituerait l'un des derniers grands espaces naturels non protégés de l'île de Montréal à préserver dans son intégralité et à connecter aux îlots de biodiversité environnants, afin de constituer un parc de très grande envergure. La protection de tout le secteur représenterait une occasion exceptionnelle de faire un legs aux citoyens. Ce legs façonnerait l'avenir de la métropole, à l'instar du parc du Mont-Royal, il y a plus de 140 ans.

### **3.5.2 Les 12 principes d'aménagement**

La vision de mise en valeur présentée par la Ville et l'arrondissement se décline en 12 principes. Spontanément, peu de participants se sont prononcés à ce sujet et, lorsqu'ils l'ont fait, c'était souvent pour indiquer que ces principes leur semblaient adéquats pour tout développement résidentiel de notre époque. La commission croit également que ces principes sont exemplaires et devraient être pris en considération dans tous les nouveaux projets immobiliers, tout en les adaptant pour tenir compte des caractéristiques naturelles et historiques propres à chaque site.

Parmi les principes proposés, la préservation de la biodiversité, l'agriculture urbaine, la diversité résidentielle et l'offre de logements abordables et sociaux, tout comme l'insertion d'un noyau multifonctionnel de parcs et d'espaces verts, de même que la qualité du domaine public et de l'architecture, ainsi que la gestion écologique des eaux pluviales, ont reçu l'assentiment d'une majorité de participants s'étant prononcés sur le sujet.

La commission a reçu beaucoup de documentation de la part de la Ville, des experts-conseils des promoteurs et propriétaires fonciers, des chercheurs, de même que des informations

<sup>89</sup> Ville de Montréal, doc. 1.1, p. 3

<sup>90</sup> Jacques Blaise, doc. 10.60, p. 4; Sauvons le parc, doc. 9.2, p. 1; Sauvons l'Anse-à-l'Orme, doc. 5.5.1, p. 2

techniques transmises pendant les présentations orales. Ces informations ont permis à la commission de constater que la plupart de ces principes rejoignent les dispositions de la législation en vigueur, les objectifs que l'administration municipale s'est engagée à atteindre comme ville UNESCO de design, ainsi que ses engagements en matière de développement durable.

À titre exemple, le caractère patrimonial du boulevard Gouin Ouest est déjà protégé grâce au PIIA; la gestion écologique des eaux pluviales est requise par le MAMROT; plusieurs arrondissements se sont déjà donné des stratégies de lutte contre les îlots de chaleur. La commission tient tout de même à souligner les efforts de la Ville et de l'arrondissement pour intégrer dans les principes d'aménagement les meilleures pratiques environnementales, patrimoniales, socio-économiques et de design urbain.

Même si cette consultation se veut être une consultation en amont sur une approche de mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest et non sur un projet spécifique à réaliser, la commission juge pertinent l'examen des documents fournis par les experts-conseils des promoteurs de Cap-Nature. Leurs travaux ont été pris en considération par la Ville et l'arrondissement dans l'élaboration du projet soumis à la consultation.

La commission a constaté certains décalages entre la vision ou les principes proposés et leur réalisation technique. Un exemple concerne le deuxième principe sur l'aménagement des noues : « *entités paysagères qui témoignent du passé agricole [...] notamment certaines des bandes boisées agricoles linéaires (noues) présentes sur le site [...] Les noues s'inscrivent au sein du secteur comme une entité paysagère façonnant et rythmant le paysage*<sup>91</sup> ». D'emblée, la commission a compris que ce principe était à la base de l'aménagement du nouveau quartier pour qu'il s'harmonise et s'intègre à la conservation des milieux naturels annoncée, de sorte que le paysage du secteur soit façonné et rythmé par ces vestiges de son histoire agricole.

Toutefois, les présentations écrites et orales des experts-conseils des propriétaires fonciers et promoteurs ont révélé que le même terme « *noue* » désignait à la fois les fossés agricoles, dont plusieurs subsistent encore sur le site, et les infrastructures à la fine pointe de collecte des eaux de pluie, autrement nommées cellules de biorétention. Selon ces experts-conseils, tout développement nécessiterait du remblayage et du déblayage de terrain, ce qui revient à niveler la zone développée. Le tracé original des fossés agricoles ne serait pas respecté lors de l'ajout des infrastructures de rétention hydrologique. Il serait donc inexact de conclure qu'une fois le développement résidentiel complété, le paysage sera façonné par les fossés agricoles existants.

---

<sup>91</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 18

### 3.5.3 Des enjeux à considérer

Les présentations orales et la documentation déposée ont soulevé plusieurs enjeux qui interpellent la commission. Certains découlent des inconnues déjà décrites, d'autres concernent des impacts indirects ou directs de la réalisation du projet en matière de :

- la gestion de la biodiversité;
- la perte de bénéfices collectifs;
- la viabilité économique du projet;
- l'étalement urbain et l'utilisation rationnelle du territoire;
- la mobilité et le transport;
- les engagements internationaux.

#### *La gestion de la biodiversité*

Un chercheur de l'UQO<sup>92</sup> a classé le secteur Pierrefonds-Ouest parmi les 5 % du territoire de la CMM les plus importants à conserver pour leur importance en matière de biodiversité. Pierrefonds-Ouest se trouve à l'intérieur d'un vaste ensemble d'espaces verts qui inclut les parcs Cap-Saint-Jacques, Bois-de-la-Roche, l'Anse-à-l'Orme, de même que l'Arboretum Morgan et le Bois Angell. Advenant un développement immobilier sur une partie du secteur Pierrefonds-Ouest, il aurait des impacts sur la biodiversité des autres composantes de ce vaste ensemble, notamment parce que la connectivité de ce réseau écologique serait réduite. Certains animaux se déplacent d'une zone à une autre et ont besoin de grands territoires comportant plusieurs types d'habitats pour s'alimenter et se reproduire.

Il faut aussi s'interroger sur la faisabilité d'une cohabitation entre une zone domiciliaire et un espace naturel. La commission note que dans la mouture actuelle du projet, il n'est pas prévu d'espace tampon entre les habitats fauniques et la zone construite : l'effet de bordure (dit aussi effet de lisière) est significatif. La proximité de terrains développés pourrait permettre à certaines espèces envahissantes de coloniser plus facilement la zone de conservation. De plus, il y aurait un risque que la prédation provenant des animaux domestiques fragilise la richesse faunique et floristique.

La commission est d'avis que le processus de planification du secteur Pierrefonds-Ouest doit inclure une évaluation plus complète de la biodiversité afin de pouvoir juger plus précisément des impacts de toute proposition de développement immobilier.

---

<sup>92</sup> Jérôme Dupras doc. 8.11, L. 1511

### ***La perte de bénéfices collectifs***

Dans le *Rapport sur la biodiversité* (2013), la Ville a identifié les services rendus par la nature au bénéfice des humains, notamment la régulation du climat, la purification de l'air, de même que ses potentiels esthétiques, éducatifs et récréatifs. À cette liste, des participants ont ajouté des bénéfices directs pour la santé psychologique et physique. Les effets de l'élimination des bénéfices collectifs fournis par cet espace naturel n'ont pas été quantifiés par la Ville. Certains participants ont mis en évidence la portée de ces bénéfices pour l'ensemble de la société par opposition aux bénéfices particuliers des propriétaires fonciers et promoteurs et des futurs résidents.

De plus, advenant un développement immobilier du secteur Pierrefonds-Ouest, il sera trop tard pour faire marche arrière pour, par exemple, protéger une plus grande surface du territoire. D'ailleurs, il ne reste plus d'espaces de même nature sur l'île de Montréal. Rappelons que la CMM s'est engagée à protéger 17 % du territoire du Grand Montréal<sup>93</sup>.

### ***La viabilité économique du projet***

Plusieurs participants aux audiences ont cité les conclusions de M. Juste Rajaonson, doctorant et analyste pour Développement économique Canada qui, dans un mémoire soumis sans présentation orale, a quantifié la valeur économique des services écologiques actuels du secteur ainsi que les coûts de développement. Selon lui :

*« [...] les coûts de développement du terrain, estimés entre 95,1 M\$ et 103,28 M\$, sont inévitablement plus élevés que si celui-ci était situé dans un secteur d'une superficie similaire, connecté aux différentes infrastructures publiques d'aqueduc, d'assainissement, d'énergie et facilement accessible aux services publics essentiels comme le réseau routier, le transport en commun et les services de sécurité publique<sup>94</sup>. »*

Dans une de ses réponses aux questions de la commission, la Ville a expliqué que ces coûts seraient assumés par les promoteurs et ne seraient pas à la charge de l'administration municipale. Cependant, ils seront nécessairement inclus dans le prix de vente des logements, ce qui aura un impact direct sur l'accès à la propriété pour les acheteurs et les locataires.

Une considération des coûts et des bénéfices internes et externes est souhaitable. Cette évaluation devrait comparer différents scénarios, suivant des ratios différents de développement et de conservation du secteur.

---

<sup>93</sup> Communauté métropolitaine de Montréal (2012), *Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, p. 184, [http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/pmad2012/documentation/20120530\\_PMAD.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/pmad2012/documentation/20120530_PMAD.pdf)

<sup>94</sup> Juste Rajaonson, doc. 10.133, p. 16

### ***L'étalement urbain et l'utilisation rationnelle du territoire***

Les politiques et les orientations gouvernementales, régionales et municipales préconisent le développement de zones déjà bien servies par les infrastructures pour des raisons d'efficacité et de bonne utilisation des ressources. C'est pourquoi, dans le *Cadre d'aménagement et orientations gouvernementales pour la région métropolitaine 2001-2020*, la toute première orientation du gouvernement du Québec est de « *Consolider les zones urbaines existantes et limiter l'urbanisation en périphérie de ces zones aux secteurs qui disposent déjà des infrastructures et des services, tels que l'approvisionnement en eau potable, le traitement des eaux usées, l'électricité, les écoles, les routes, les infrastructures de transport collectif, etc.*<sup>95</sup> ». À ce titre, la commission est d'avis que le projet proposé contredit ces orientations.

Effectivement, le développement du secteur Pierrefonds-Ouest, même s'il se trouve sur l'île de Montréal, apparaît comme un exemple d'étalement urbain. Il se trouve à 39 km de route de l'hôtel de ville de Montréal, ce qui est plus loin que le trajet entre ce dernier et la Ville de Mont-Saint-Hilaire (36 km), et presque aussi loin que la Ville de Blainville (43 km), celles-ci étant parmi les municipalités les plus éloignées de la CMM. Relativement à son arrondissement, le secteur est éloigné aussi, étant séparé de la mairie de Pierrefonds-Roxboro par une distance d'au moins 8 km.

Plusieurs participants ont signalé qu'à Montréal se trouvent plusieurs terrains industriels abandonnés (« *brownfields* ») ou d'autres parcelles sous-utilisées qui pourraient être redéveloppées. À ce sujet, le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* de la CMM recense au sein de l'agglomération de Montréal 2 070 ha qui, bien que déjà urbanisés, pourraient être redéveloppés à des fins résidentielles, ainsi que 2 450 ha à des fins économiques. Certaines de ces propriétés se trouveraient même dans le territoire de l'arrondissement, alors que d'autres sont de propriété publique. Un échange de terrains serait-il envisageable? Ces alternatives méritent d'être examinées en profondeur.

### ***La mobilité et le transport***

Les distances entre le secteur Pierrefonds-Ouest et les principaux pôles d'emplois feraient en sorte que la majorité de la population active résidant dans le secteur serait obligée d'utiliser l'auto solo. À ce titre, un participant<sup>96</sup> a estimé que le trajet vers le centre-ville en transport en commun (autobus, REM, etc.) durerait plus de 90 minutes. Pour cette raison, il est assez peu probable que le secteur puisse être doté d'un système de transport collectif *efficace et*

<sup>95</sup> Gouvernement du Québec (2001), *Région métropolitaine de Montréal 2001-2021*, p. 76

[http://www.mamot.gouv.qc.ca/pub/amenagement\\_territoire/orientations\\_gouvernementales/cmm\\_cadre\\_aménagement.pdf](http://www.mamot.gouv.qc.ca/pub/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/cmm_cadre_aménagement.pdf)

<sup>96</sup> Thomas Schawlb, doc. 9.15, p. 10

*convivial*, tel que prôné dans le principe 8 qui préconise la création d'un réseau viaire efficace et convivial<sup>97</sup>. Une faible demande ne permettrait pas à la Société de transport de Montréal de fournir un service local d'autobus fréquent.

### **Les engagements internationaux**

À plusieurs reprises, la Ville s'est engagée à atteindre des cibles internationales pour la biodiversité. Par exemple, en 2010, la Ville a signé la *Déclaration de la collectivité de l'île de Montréal en faveur de la biodiversité et du verdissement*. Conjointement avec la Ville de Paris, elle s'est engagée de nouveau en faveur de la biodiversité en décembre 2016, lors du 5<sup>e</sup> *Sommet international sur la biodiversité pour les villes* en parallèle à la COP21. Dans son objectif de préserver 17 % du territoire du Grand Montréal, la CMM rappelle que :

*« [...] les objectifs internationaux de la Convention des Nations Unies sur la diversité biologique, révisés lors de la 10e Conférence des parties tenue à Nagoya (Japon), proposent de porter les aires protégées à 10 % en milieu aquatique et à 17 % en milieu terrestre d'ici 2020. Les aires de conservation devant faire l'objet de mesures de protection seront évaluées plus précisément par l'exercice d'identification qui sera réalisé par les agglomérations et les MRC du territoire. Enfin, ces superficies n'incluent pas les initiatives des administrations municipales (parcs nature, parcs régionaux, locaux et autres)<sup>98</sup>. »*

Il serait utile de tenir compte de ces engagements lors de planification future du secteur Pierrefonds-Ouest. De plus, advenant une modification des objectifs de protection, il sera trop tard pour réserver une plus grande proportion du site.

Particulièrement à cause de son climat relativement tempéré et sa localisation dans le fleuve Saint-Laurent, l'île de Montréal constituerait l'une des zones les plus riches en biodiversité au Québec. La commission a entendu des arguments selon lesquels le secteur Pierrefonds-Ouest devrait faire partie d'un parc national plus grand, qui engloberait d'autres espaces verts de l'Ouest-de-l'Île. Selon certains participants, cette idée aurait été soulevée auprès des plus hautes instances du MDDELCC il y a quelques années<sup>99</sup>. La commission croit que cette idée mérite d'être explorée, notamment parce que des conclusions positives pourraient faciliter le recours à des sources de financement gouvernementales.

En conclusion à ces considérations, la commission constate que le projet envisagé pour le secteur Pierrefonds-Ouest comporte des enjeux importants en matière de gestion de la

---

<sup>97</sup> Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 20

<sup>98</sup> Communauté métropolitaine de Montréal (2012), *Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, p. 185  
[http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/pmad2012/documentation/20120530\\_PMAD.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/pmad2012/documentation/20120530_PMAD.pdf)

<sup>99</sup> Sylvia Oljemark, doc. 8.10, L. 1240; David Fletcher, doc. 8.2, L. 4780, doc. 8.7, L. 1435

biodiversité, de viabilité économique, d'étalement urbain, de perte de bénéfices collectifs, de mobilité et de transport, de même qu'en ce qui a trait à des engagements internationaux sur le plan de l'environnement. Ces enjeux s'ajoutent aux inconnues dont il a été question plus tôt, qu'il s'agisse des infrastructures de transport, des ressources biologiques présentes sur le territoire, des zones inondables ou des modifications à la législation. Il faut reconnaître que le projet s'étalera sur plusieurs années et que les réponses aux questions en suspens et aux enjeux viendront progressivement. La commission reconnaît qu'il est aussi normal que lors d'une consultation en amont, toutes les données ne soient pas disponibles. Néanmoins, dans le contexte actuel et étant donné que le projet est en marche depuis plus de dix ans, on aurait toutefois pu s'attendre à plus de précisions sur certains éléments.

La commission considère que ce contexte d'inconnues, de données partielles ou contradictoires, n'est pas propice à obtenir l'adhésion des populations concernées.

### **3.6 Le processus de planification**

Les inconnues et les enjeux dont il a été question n'expliquent qu'en partie la polarisation entourant le projet portant sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest. Il faut ajouter que le processus de planification, tel que mené au cours de la dernière décennie, ainsi que l'état actuel d'acceptabilité sociale du projet y ont largement contribué.

#### **3.6.1 Une gouvernance et une transparence questionnées**

Les commentaires et positions présentés, tant par les opposants au projet que les partisans, ont fait état d'une méfiance à l'endroit des instances municipales dans la conduite du dossier. Les principes de saine gouvernance et de transparence ont été remis en question.

Le contexte dans lequel s'est inscrite la consultation publique interpelle la commission. Beaucoup de participants, qu'il s'agisse de citoyens, d'organismes, de regroupements, de propriétaires fonciers et promoteurs ou de leurs représentants, ont questionné le parcours de ce projet et la légitimité de cet exercice de consultation publique.

La fragilité du lien de confiance entre la population, la Ville et l'arrondissement dans ce dossier est préoccupante. Sans confiance, on ne peut espérer faire aboutir un exercice de concertation ou de participation citoyenne.

#### **3.6.2 L'absence d'acceptabilité sociale**

Les activités de la consultation ont confirmé un enjeu majeur d'acceptabilité sociale relativement à l'approche de mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest. Avec une aussi grande polarisation des opinions, additionnée au questionnement de gouvernance et de transparence, on comprendra que le projet soulève un problème de cet ordre.

La commission estime que les activités entourant la consultation publique ont sans doute permis une meilleure diffusion et compréhension de la vision, des orientations et des enjeux du projet, de même qu'un partage plus grand de l'information. Néanmoins, les lacunes majeures du point de vue de la transparence du processus de planification et de concertation avec des représentants de la société civile, ainsi que les points de vue diamétralement opposés quant à la vocation même de ce territoire, ont rendu le dialogue pour tenter de bâtir sur des points de convergence très difficile, voire inexistant.

Seulement 12 % des participants se sont dits favorables au projet, dont les 2/3 sont immédiatement concernés à titre de propriétaires fonciers et promoteurs, d'associations d'entrepreneurs en construction ou d'experts-conseils associés au projet Cap-Nature. Il est aussi symptomatique qu'une majorité de participants ait refusé de se prononcer sur les principes d'aménagement et d'organisation spatiale du projet.

Rappelons la définition de l'acceptabilité sociale :

*« L'acceptabilité sociale est le résultat d'un processus par lequel les parties concernées construisent ensemble les conditions minimales à mettre en place pour qu'un projet, un programme ou une politique s'intègre harmonieusement, et à un moment donné, dans son milieu naturel et humain<sup>100</sup>. »*

Déjà en 2015, le *Rapport synthèse relatif à l'Élaboration du plan concept de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme<sup>101</sup>* soulevait plusieurs enjeux d'acceptabilité sociale lors de l'analyse du contexte social :

*« L'analyse du contexte social en cours sur l'écoterritoire a révélé un important enjeu d'acceptabilité sociale entourant la protection et la mise en valeur des milieux naturels de l'Ouest montréalais, et ce, malgré les succès environnementaux des dernières années relatifs à la protection et à l'acquisition de terrains. Voici quelques constats qui appuyaient cette hypothèse :*

- *Dossier comportant un historique turbulent et médiatisé depuis plusieurs années;*
- *Présence d'un public attentif (groupes de pression, lobbyisme économique);*
- *Autorité centralisée (Ville);*
- *Présence de plusieurs intérêts (impossible à l'heure actuelle d'en évaluer le degré de convergence);*

---

<sup>100</sup> J. Caron-Malenfant et T. Conraud, Guide pratique de l'acceptabilité sociale, 2009

<sup>101</sup> Ville de Montréal, Consultation des parties prenantes du 3 décembre 2015, doc. 3.13, p. 4

- *Possibilité d'introduction d'un changement sur le territoire (en lien avec la présente planification territoriale);*
- *Méconnaissance des parties prenantes entre elles;*
- *Perception citoyenne d'un risque. »*

Aujourd'hui encore, plusieurs de ces considérations demeurent d'actualité et portent la commission à croire que la situation pourrait même s'être envenimée.

### **3.7 Les recommandations de la commission**

Dans le sommaire décisionnel attribuant le mandat à l'OCPM, il est indiqué que la consultation aura notamment pour effet « *d'établir un dialogue avec le public et d'instaurer une bonne communication entre les acteurs; [...] d'améliorer l'acceptabilité sociale de ce projet d'envergure; [...] d'assurer la transparence du processus de planification ainsi que la cohérence de la démarche jusqu'à la réalisation du projet*<sup>102</sup>. »

Si les travaux de la commission ont démarré dans des conditions de méfiance quant à son rôle, voire à sa crédibilité, tant de la part des opposants au projet que de celle des propriétaires fonciers et promoteurs, la poursuite des auditions a permis d'assainir le climat et d'y introduire plus de sérénité.

La consultation n'a toutefois pas permis de valider et de bonifier la vision proposée, les participants demeurant campés sur leur position. Elle a aussi révélé un problème de confiance à l'endroit des pouvoirs publics et de la façon dont ce dossier a été conduit sur le plan de la transparence et de la cohérence.

### **Recommandations**

**La commission recommande à la Ville :**

- 1. De poursuivre l'exercice amorcé de planification en amont du secteur Pierrefonds-Ouest en incluant, cette fois, toutes les parties prenantes, dont les citoyens et les organismes environnementaux, en vue de déterminer la vocation du secteur, qu'il s'agisse de la protection intégrale du territoire ou de la combinaison de la protection et du développement immobilier, et ses principes d'aménagement, le tout en cohérence avec les obligations et engagements en matière de protection des milieux naturels et de la biodiversité.***

---

<sup>102</sup> Ville de Montréal, doc 1.1, p. 3

- 2. De procéder, avant tout nouvel exercice et avec les experts scientifiques des diverses parties prenantes, à une conciliation des données relatives aux caractéristiques environnementales du secteur, notamment la biodiversité présente, afin de pouvoir juger plus précisément des impacts de toute proposition de développement immobilier.**
- 3. De mettre à jour et de compléter, avant tout nouvel exercice, les informations concernant :**
  - a) les impacts d'un éventuel développement immobilier sur le réseau routier et le transport, incluant le futur boulevard urbain et l'autoroute 440, la desserte en transport collectif, et la circulation dans l'Ouest-de-l'Île;**
  - b) les zones inondables et la cartographie inhérente.**
- 4. De produire une évaluation des coûts et des bénéfices internes et externes du projet, suivant des ratios différents de développement et de conservation du secteur et en y incluant les aspects environnementaux ainsi que les services écosystémiques.**
- 5. De mettre en place une structure ou un mécanisme de coordination associant toutes les parties prenantes au projet et qui aurait comme rôle, entre autres, d'assurer la disponibilité des données et la transparence tout au long du processus de planification.**

## CONCLUSION

Le projet du secteur Pierrefonds-Ouest est le fruit d'un long processus amorcé en 2005. Cette consultation se voulait une consultation en amont sur une approche alliant conservation des milieux naturels et développement immobilier axé sur les familles. Elle visait aussi à valider et bonifier les principes d'aménagement et le concept d'organisation spatiale proposés par la Ville et l'arrondissement pour le projet.

La commission tient à reconnaître le travail de planification piloté par la Ville et l'arrondissement pour concevoir un projet qui veut répondre à des critères environnementaux, patrimoniaux, socio-économiques et de design afin d'en faire un modèle de développement urbain. Ce projet d'envergure s'étendrait sur plusieurs décennies.

La commission constate que des inconnues et des enjeux importants demeurent en suspens. Seuls des travaux additionnels pourront y apporter des réponses satisfaisantes. Il reste à documenter l'adéquation du transport sous tous ses modes, à mettre à jour et de façon exhaustive les informations sur les ressources biologiques présentes sur le secteur, à refaire une carte des zones inondables pour le secteur Pierrefonds-Ouest, et à revoir le projet à la lumière des modifications apportées à la législation environnementale. Le projet devra aussi être analysé de façon plus approfondie sur le plan de la biodiversité, des bénéfices collectifs, de sa viabilité économique, de l'étalement urbain, de la mobilité et des transports, et des engagements internationaux. Il est en partie normal qu'il en soit ainsi pour une consultation en amont. On peut croire qu'une large partie de ces inconnues et de ces enjeux recevront des réponses dans un prochain avenir.

Ce projet présente *a priori* un intérêt certain si l'on s'en tient au document d'information déposé par la Ville et l'arrondissement aux fins de la consultation. Malgré tout, les inconnues et les enjeux l'entourant ont polarisé les opinions et mobilisé toutes les parties prenantes, qu'elles appartiennent ou non à des regroupements et qu'elles proviennent de l'arrondissement ou de l'agglomération. C'est sans doute ce qui explique que cette commission ait donné lieu à un nombre considérable de mémoires, un des plus élevés de l'histoire de l'OCPM.

Le projet soulève un problème majeur d'acceptabilité sociale qui tient à deux raisons selon la commission. D'une part, la transparence et la gouvernance ont fait défaut dans la conduite du projet, ce qui a été dénoncé tant par ses partisans que par ses opposants. Entre autres, les parties prenantes, dont celles représentant la société civile, ont été inégalement associées à la démarche de planification et de concertation qui a conduit à sa formulation. De plus, l'existence du projet immobilier Cap-Nature, dont les propriétaires fonciers et promoteurs auraient été associés durant plus d'une dizaine d'années à la conception du projet de développement du secteur Pierrefonds-Ouest et sur lequel paraît modelée la proposition soumise à la consultation, est venue jeter de la confusion sur l'objet de la consultation. Il

pouvait sembler paradoxal qu'une consultation en amont sur la vision de développement et les principes d'aménagement d'un secteur d'arrondissement prenne place, alors qu'un projet de PPU était en conception pour le même secteur depuis plusieurs années. D'autre part, l'approche de conservation qui sous-tend le projet du secteur Pierrefonds-Ouest est contestée, parce que la juxtaposition d'un écoterritoire et d'un projet domiciliaire ne fait pas consensus et parce qu'on considère que la Ville n'est pas considérée comme exemplaire dans la protection et la mise en valeur des milieux naturels.

La commission estime qu'un processus de planification et de concertation ouvert aux diverses parties prenantes, de même qu'une communication de données à jour et précises sur les enjeux qui préoccupent la majorité des participants, notamment sur les caractéristiques biologiques de l'ensemble du territoire visé, permettraient d'en arriver idéalement à un consensus sur le potentiel de développement du secteur Pierrefonds-Ouest, ou tout au moins à une meilleure compréhension des enjeux présents par tous les intéressés. Si les citoyens et les organismes qui représentent leurs intérêts reconnaissent à la Ville et à l'arrondissement l'autorité pour effectuer les arbitrages découlant des engagements, politiques et plans, ils s'attendent cependant à ce que ces arbitrages s'effectuent de façon transparente.

En terminant, la commission tient à remercier les représentants de la Ville et de l'arrondissement pour la qualité de leurs présentations et de la documentation déposée, de même que pour leurs réponses diligentes aux questions provenant des participants ou de la commission.

La commission remercie aussi tous les citoyens, organismes ou regroupements qui ont contribué à l'analyse du projet en consultation en posant des questions, en soumettant leurs opinions et des mémoires, de même que des études de qualité.

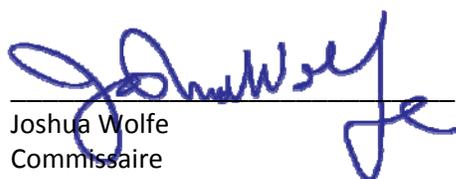
Fait à Montréal, le 15 septembre 2017.



Nicole Brodeur  
Présidente de commission



Nadja Raphaël  
Commissaire



Joshua Wolfe  
Commissaire

## Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

### Le mandat

Le 16 novembre 2016, le comité exécutif de la Ville de Montréal a adopté la résolution CE16 1836 mandatant l'Office de consultation publique de Montréal « *pour accompagner le Service de la mise en valeur du territoire et l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro dans un processus de consultation en amont sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest.* »

### La consultation publique

La commission a été formée à l'automne 2016 et, dès lors, une campagne d'information et de communication a eu lieu auprès de la population sur les diverses activités menées dans le cadre de cette consultation. Les réseaux sociaux, la distribution de quelque 20 000 dépliant dans le secteur Pierrefonds-Ouest, ainsi que des avis publics dans les journaux locaux ont constitué les principaux moyens de communication.

Le tableau ci-dessous détaille les activités de consultation tenues.

| Activités  | Date                       | Lieu   | Assistance et participation                                      |
|--|----------------------------|--|--|
| <b>Journée portes ouvertes et soirée d'information</b>                               | 26 mars 2017               | Pierrefonds Comprehensive High School          | 250 personnes et 18 interventions orales en séance d'information |
| <b>Soirée d'information sur les milieux naturels</b>                                 | 4 avril 2017               | Pierrefonds Comprehensive High School          | 100 personnes et 20 interventions orales                         |
| <b>Ateliers prospectifs « Rêver Pierrefonds-Ouest » sur l'aménagement du secteur</b> | 9 avril 2017               | Pierrefonds Comprehensive High School          | 20 participants  |
| <b>Les opinions en ligne</b>   | Du 28 avril au 15 mai 2017 | Ne s'applique pas                              | 13 participants  |
| <b>Les séances d'audition des opinions (9 séances)</b>                               | 2 mai 2017, 19 h           | Mairie d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro | 8 participants   |
|  | 15 mai 2017 à 13 h         | OCPM   | 11 participants  |
|  | 15 mai 2017 à 19 h         | OCPM   | 8 participants   |
|  | 18 mai 2017 à 19 h         | OCPM   | 7 participants   |
|  | 29 mai 2017, 13 h          | Westview Bible Church                          | 10 participants  |
|  | 29 mai 2017, 19 h          | Westview Bible Church                          | 6 participants   |
|  | 31 mai 2017, 19 h          | Westview Bible Church                          | 8 participants   |
|  | 6 juin 2017 à 19 h         | Westview Bible Church                          | 9 participants   |
| 9 juin 2017 à 13 h   | Westview Bible Church      | 6 participants                                 |  |

Les séances d'information ont été webdiffusées et 202 personnes ont visionné, en direct ou en différé, les présentations des deux séances. De plus, les 14 vidéos présentant les kiosques de la journée portes ouvertes du 26 mars ont recueilli 606 vues.

Un service de halte-garderie a été offert lors des séances d'information et des ateliers prospectifs.

**La commission et son équipe**

Nicole Brodeur, présidente  
Nadja Raphaël, commissaire  
Joshua Wolfe, commissaire  
Stéphanie Wells, secrétaire-analyste  
Estelle Beaudry, secrétaire-analyste

**L'équipe de l'OCPM**

Dominique Ollivier, présidente  
Luc Doray, secrétaire général  
Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation  
Anik Pouliot, responsable des communications et de la logistique  
Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et de communication  
Loïc Bouffard-Dumas, responsable de la mobilisation  
Louis-Alexandre Cazal, webmestre  
Élisabeth Doyon, designer multimédia  
Laurent Maurice Lafontant, responsable de l'accueil et agent administratif  
Nicole Uwimana et Denise Mumporeze, responsables de l'accueil

**Les porte-paroles et personnes-ressources**

*Pour l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro*

Dominic Jacob, directeur, arrondissement de Pierrefonds-Roxboro  
Anne Castonguay, directrice, direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises  
Eric Massie, conseiller en aménagement, division urbanisme et environnement

*Pour la ville-centre*

Sylvain Ducas, directeur, direction de l'urbanisme  
Lise Bernier, chef de division, direction de l'urbanisme  
Bernard Cyr, chef de division, direction de l'habitation, service de la mise en valeur du territoire  
Daniel Hodder, chef de division, stratégies, programmes et politiques, service des grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal  
James Byrns, chef de division, grands projets, service des infrastructures, de la voirie et des transports  
Annie Laurin, conseillère en aménagement, direction de l'urbanisme  
Pierre Legendre, conseiller en aménagement, division des stratégies, programmes et politiques, service des grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal  
Fateh Hani, ingénieur, division des grands projets, service des infrastructures, de la voirie et des transports  
Julie Tellier, conseillère en aménagement, direction de l'urbanisme, Ville de Montréal

Claude Thiffault, biologiste - conseiller en aménagement, division des stratégies, programmes et politiques, service des grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal

Bernard Filion, directeur, bureau du Québec, Canards Illimités Canada

### **Les exposants lors de la journée portes ouvertes (26 mars 2017)**

1. Action jeunesse de l'Ouest-de-l'Île;
2. Affleck + de la Riva Architectes;
3. Association des propriétaires et résidents de Pierrefonds-Roxboro;
4. Association générale des étudiants du Cégep Gérald-Godin;
5. Canards Illimités;
6. Cap-Nature;
7. Fondation David Suzuki;
8. Green Coalition;
9. Guepe;
10. L'ŒUF;
11. Sauvons l'Anse-à-l'Orme;
12. Sierra Club Québec;
13. Ville de Montréal (2 kiosques : service des parcs et arrondissement de Pierrefonds-Roxboro).

Il est possible de visionner les vidéos des kiosques à cette adresse :

<https://www.youtube.com/playlist?list=PLfp8Mo3y62xyA3LvdfSFsf530Q9TKhNdl>

### **Les participants aux séances d'information (par ordre d'inscription)**

#### *Séance d'information du 26 mars 2017, 15 h*

Ross Stitt, David Cliche, Maxime Arnoldi, Sue Stacho, André Giguère, Martha Bond, Jean-François Bigras, Charlie MacLeod, François Levac, Michelle Akim, Jonathan Théorêt, Jean-Paul Alloï, Stéphane Pierre, Emmanuel Rondia - Conseil régional de l'environnement de Montréal, Michael Gallant, Hélène Yeing, Lewis Poulin, Martha Bondé

#### *Séance d'information sur les milieux naturels, le 4 avril 2017, 19 h*

Corry Miller, Michel Labell, Donald Hobu, Thomas Schwal, Ross Stitt, Chantal Jacques, Sue Stacho, Sylvain Perron, Fondation David-Suzuki, David Cliche, pour les promoteurs de Cap-Nature, Pierre Stéphane, Micheline Lamothe, Jim D'Alessandro, Daniel Sucar, Jean-Philippe Labre, Comité ZIP Jacques-Cartier, David Fletcher, Martha Bond, Roger Trottier, conseiller municipal, France Ouellet, Justine McIntyre, conseillère municipale, Stéphanie Émond

\* Les participants ayant déposé des mémoires avec ou sans présentation orale devant la commission sont énumérés aux sections 9 et 10 de la liste de documentation (Annexe 2).



## Annexe 2 – La documentation

### 1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Sommaire décisionnel
- 1.2. Recommandation
- 1.3. Pièces jointes
  - 1.3.1. Document d'information (voir 3.1)
- 1.4. Résolution

### 2. Démarche de consultation

- 2.1. Dépliant

### 3. Documentation déposée par l'arrondissement et la Ville de Montréal

- 3.1. Secteur Pierrefonds-Ouest – Document d'information (english version)

#### Population et démographie

- 3.2. Données sociodémographiques pour l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, Ville de Montréal  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=6897\\_68087664&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897_68087664&_dad=portal&_schema=PORTAL)
- 3.3. Évolution de la population dans les différents arrondissements de la ville de Montréal (Février 2017), Ville de Montréal

#### Milieux naturels

- 3.4. Caractérisation de l'habitat du poisson dans le secteur de la rivière à l'Orme (Décembre 2006), Environnement Illimité
- 3.5. Caractérisation des milieux humides et des cours d'eau du secteur ouest de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro (Décembre 2006), Tecslut
- 3.6. Plan d'aménagement des marais Lauzon et 90, (Décembre 2008), Canards Illimités Canada
- 3.7. Étude de caractérisation géotechnique pour l'aménagement des marais Lauzon et 90 (Septembre 2009), Inspec-Sol
- 3.8. Actualisation du plan d'aménagement des marais Lauzon et 90, (Décembre 2014), Canards Illimités Canada et Groupe Cogespro
- 3.9. Audit écologique (inventaire) de l'avifaune dans le cadre du projet d'aménagement des marais Lauzon et 90 (Décembre 2015), Ville de Montréal
- 3.10. Inventaire des poissons et de l'herpétofaune dans le secteur des marais Lauzon et 90 sur le territoire de Pierrefonds-Ouest (Septembre 2015), Ville de Montréal
- 3.11. Inventaire de la végétation et mise au point du plan d'aménagement des marais Lauzon et 90 dans le secteur de Pierrefonds-Ouest, Volet I – Rapport d'inventaire de la végétation (Mai 2016), Aménatech (Division du Groupe S.M. International)
- 3.12. Inventaire de la végétation et mise au point du plan d'aménagement des marais Lauzon et 90 dans le secteur de Pierrefonds-Ouest, Volet II – Révision du concept d'aménagement et Volet III – Mode d'exécution des travaux et mesures d'atténuation (Mai 2016), Aménatech (Division du Groupe S.M. International)

#### Écoterritoire

- 3.13. Élaboration du plan concept de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme, Consultation des parties prenantes (Décembre 2015), Horizon multiresource Service-Conseil
  - 3.13.1. Plan concept de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme - rapport préliminaire (Automne 2016), Ville de Montréal
- 3.14. Bilan écologique et projet de conservation pour le corridor écoforestier de la rivière à l'Orme (Mars 2005), Ville de Montréal

- 3.15. Projet d'entente entre Canards Illimités Canada et la Ville de Montréal pour l'acquisition de terrains situés dans l'écoterritoire de la rivière à l'Orme (Septembre 2008), Ville de Montréal

**Environnement**

- 3.16. Étude de la gestion des eaux pluviales du projet Pierrefonds-Ouest (Décembre 2008), Cima+

**Aménagement du territoire et design urbain**

- 3.17. Résultats de l'atelier de design urbain pour le secteur Ouest de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, Revue ARQ, numéro 147 (Mai 2009)
- 3.18. Projet d'aménagement du secteur Ouest de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro (Février 2007), Daniel Arbour & Associés

**Transport**

- 3.19. Analyse de l'accessibilité et des impacts sur le transport du concept proposé pour le secteur Ouest de Pierrefonds (Août 2008), Cima+
- 3.19.1. Modélisation du futur boulevard urbain – géométrie intérimaire, (Décembre 2015) Ville de Montréal

**Développement immobilier**

- 3.20. Étude de positionnement immobilier dans le cadre de la mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest (Juin 2008), Groupe Altus

**Patrimoine**

- 3.21. Étude de potentiel archéologique pour le parc-agricole du Bois-de-la-Roche et le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme (Décembre 2008), Arkéos

**Séance d'information – dimanche 26 mars 2017**

- 3.22. Présentation de la Ville de Montréal

**Portes ouvertes – dimanche 26 mars 2017**

- 3.23. Panneaux d'information (english version)

**Soirée d'information thématique sur les milieux naturels – mardi 4 avril 2017**

- 3.24. Présentation de la Ville de Montréal (english version)

**4. Documents de référence et liens utiles**

- 4.1. Plan d'urbanisme (Décembre 2004), Ville de Montréal  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761,3096652&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL)
- 4.1.1. Chapitre d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro (Décembre 2007), Ville de Montréal  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN\\_URBANISME\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/160125\\_CHAPITRE\\_18.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/160125_CHAPITRE_18.PDF)
- 4.2. Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (Janvier 2015), Ville de Montréal  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=9517,133997570&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9517,133997570&_dad=portal&_schema=PORTAL)
- 4.3. Plan de développement de la zone agricole (2015), Ville de Montréal  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=9517,142314571&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9517,142314571&_dad=portal&_schema=PORTAL)
- 4.4. Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels (2004), Ville de Montréal  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=7377,94705582&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7377,94705582&_dad=portal&_schema=PORTAL)
- 4.5. Plan de transport (2008), Ville de Montréal  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=8957,99681670&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=8957,99681670&_dad=portal&_schema=PORTAL)
- 4.6. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels (2005), Ville de Montréal  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=9337,119343573&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,119343573&_dad=portal&_schema=PORTAL)

- 4.7. Rapport de consultation publique - Projet de modification du Plan d'urbanisme et de la réglementation relative à l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro (Août 2007), Office de consultation publique de Montréal

## 5. Documentation déposée par les participants

- 5.1. Documents déposés par Mme Alison Hackney
- 5.1.1. Analyse des contraintes, coûts et impacts d'un éventuel projet immobilier dans le secteur Pierrefonds-Ouest/l'Anse à l'Orme (Février 2017), Juste Rajaonson
  - 5.1.2. Évaluation écologique de l'ouest du territoire de Pierrefonds-Roxboro (Décembre 2016), Fondation David Suzuki
  - 5.1.3. Analyse du potentiel de développement résidentiel dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro (Avril 2016), Conseil régional de l'environnement de Montréal
  - 5.1.4. The impact of the Cap Nature real estate project (Pierrefonds West) on ecological connectivity (February 2016), Centre de la science de la biodiversité du Québec et Institut de la Forêt tempérée
  - 5.1.5. Avian Species reported in the Kestrel Fields (July 2015), Richard Gregson
  - 5.1.6. Developer intent on blocking access to studies, (July 30, 2009), Karen Seidman, The Gazette <https://www.pressreader.com/canada/montreal-gazette/20090730/282295316206958>
- 5.2. Documents déposés par M. Michael Labelle
- 5.2.1. Innovative Development of the Western Sector of Pierrefonds – Site development plan resume (December 2000), PlanIT Consulting, School of Urban Planning of McGill University
    - 5.2.1.1. Slideshow presentation (December 2000)
- 5.3. Document déposé par M. David Cliche
- 5.3.1. Bref historique de la planification concertée du secteur Pierrefonds-Ouest - Projet Cap-Nature (Mars 2017), ACB Consultant
- 5.4. Document déposé par M. Shloime Perel
- 5.4.1. Urban Sprawl and Ecosystem Services : A Half Century Perspective in the Montreal Area (20 juin 2014), Jérôme Dupras et Mahbubul Alam
  - 5.4.2. Charte pour la protection des espaces verts et milieux naturels de Montréal, adoptée dans le cadre du Forum Nature Montréal (16 avril 2016)
    - <http://lesamisdemeadowbrook.org/uncategorized/4761/?lang=fr>
    - <http://lesamisdemeadowbrook.org/uncategorized/charter-for-the-protection-of-montreals-green-spaces-and-natural-environments/>
  - 5.4.3. The Biodiversity Crisis, (April 1, 2017), Patrick Barnard, Montreal Serai
    - <https://montrealserai.com/article/the-biodiversity-crisis/>
  - 5.4.4. A bird's eye view of Montreal, (March 7, 2015) David Bird, Special to the Montreal Gazette
    - <http://montrealgazette.com/news/local-news/a-birds-eye-view-of-montreal>
  - 5.4.5. Une occasion historique pour la conservation de la nature à Montréal, (27 mars 2017) Shloime Perel, Le Devoir
    - <http://web2.ledevoir.com/environnement/actualites-sur-l-environnement/494934/une-occasion-historique-pour-la-conservation-de-la-nature-a-montreal>
  - 5.4.6. Montréal et ses espaces naturels, (8 octobre 2015) Patrick Barnard, La Presse
    - <http://www.lapresse.ca/debats/votre-opinion/201510/07/01-4907647-montreal-et-ses-espaces-naturels.php>
  - 5.4.7. The value of wetlands in Quebec : a comparison between contingent valuation and choice experiment, (June 28 2016), Jie He, Jérôme Dupras and Thomas G. Poder
  - 5.4.8. Combien valent les milieux humides?, (17 mai 2017) Alexandre Shields, Le Devoir
    - <http://www.ledevoir.com/environnement/actualites-sur-l-environnement/498949/il-faut-sauver-les-milieux-humides-dit-ouranos>
  - 5.4.9. Un argument de taille contre un projet immobilier, (16 mai 2017) Améli Pineda, Le Devoir
    - <http://www.ledevoir.com/politique/montreal/498897/pierrefonds-suivi-inondations>
- 5.5. Documents déposés par M. Maxime Arnoldi
- 5.5.1. Dépliant de Sauvons l'Anse-à-l'Orme

- 5.5.2. Vidéo – Sauvons l’Anse-à-l’Orme  
<https://www.youtube.com/watch?v=YbphoC0glqk>
- 5.5.3. Vidéo – Moratoire sur les terrains de l’Anse-à-l’Orme, Normand Marinacci (extrait de la séance du 18 novembre 2016 du conseil municipal)  
<https://www.youtube.com/watch?v=LT2HcrJaPN8>
- 5.5.4. Vidéo – Manifestation pour la sauvegarde de l’Anse-à-l’Orme, (16 mai 2016), Eric Robertson, 99%Media  
<https://www.youtube.com/watch?v=2ehQZYROm2k>
- 5.5.5. Nous avons grand besoin d’un « plan vert Coderre », (19 juin 2014), Sylvia Oljemark, Le Devoir  
<http://www.ledevoir.com/environnement/actualites-sur-l-environnement/411336/nous-avons-grand-besoin-d-un-plan-vert-coderre>
- 5.5.6. Résolution en faveur d’une demande de consultation publique sur la création d’une réserve de biodiversité et de protection contre les gaz à effet de serre, (6 juin 2016), conseil d’arrondissement de L’Île-Bizard – Sainte-Geneviève
- 5.6. Documents déposés par Mme Sylvia Oljemark
  - 5.6.1. Montreal’s Green Space Story : Past and Present, Sylvia Oljemark
  - 5.6.2. Montreal’s Green Space Story, Chronological Notes : 1977-2011, Sylvia Oljemark
  - 5.6.3. The Montreal Archipelago Ecological Park – Proposal for a new National Park, Evolution of the concept : 2002-2007, (2007) Sylvia Oljemark
  - 5.6.4. Opinion : For 375th birthday, let’s get serious about green spaces, (July 22, 2016), Sylvia Oljemark, Special to Montreal Gazette  
<http://montrealgazette.com/opinion/opinion-for-375th-birthday-lets-get-serious-about-green-spaces>
  - 5.6.5. Faire un cadeau « vert » à Montréal pour son 375<sup>e</sup> anniversaire, (2 septembre 2016), Sulvia Oljemark, Le Devoir  
<http://www.ledevoir.com/environnement/actualites-sur-l-environnement/479129/faire-un-cadeau-vert-a-montreal-pour-son-375e-anniversaire>
  - 5.6.6. Quebec aims to save local green spaces, (January 24, 2006), Andy Blatchford
  - 5.6.7. One island, one park –maybe, (April 17, 2006), Michelle Lalonde, The Gazette
  - 5.6.8. La CUM veut dézoner des terres agricoles, (15 septembre 1991), Alain Allard, Cités Nouvelles
  - 5.6.9. A piece of the farm, (September 17, 1991), Stuart Hill and Sylvia Oljemark, Special to the Gazette
  - 5.6.10. Sauver les terres agricoles de Montréal, (27 septembre 1991), Stuart Hill et Sylvia Oljemark, Le Devoir
  - 5.6.11. Partenaires du Parc Écologique de l’Archipel de Montréal (PPÉAM), (14 mai 2012), communiqué de presse
    - 5.6.11.1. Pochette de presse - Parc Écologique de l’Archipel de Montréal (PPÉAM)
    - 5.6.11.2. Photo des partenaires municipaux du Parc Écologique de l’Archipel de Montréal (PPÉAM)
- 5.7. Documents déposés par Mme Martha Bond
  - 5.7.1. Montreal’s plan for Mafia-linked Pierrefonds land raises questions, (June 29, 2015) Linda Gyulai, Montreal Gazette  
<http://montrealgazette.com/news/local-news/citys-plan-for-mafia-linked-pierrefonds-land-raises-questions>
- 5.8. Documents déposés par M. Gareth Richardson
  - 5.8.1. Le capital écologique du Grand Montréal : une évaluation économique de la biodiversité et des écosystèmes de la Ceinture verte, (Février 2013), Fondation David Suzuki et Nature-Action Québec
  - 5.8.2. Ecosystem services and natural capital : Pierrefonds-West development project, (May 2015), Coalition Verte/Green Coalition
  - 5.8.3. Accelerated urban sprawl in Montreal, Quebec City, and Zurich : Investigating the differences using time series 1951-2011, (2015), Naghmeh Nazarnia, Christian Schwick and Jochen A.G. Jaeger

- 5.9. Documents déposés par M. Ross Stitt
  - 5.9.1. Pimento Report #92 – Sauvons L’Anse-à-l’Orme  
[https://www.youtube.com/playlist?list=PL9ZITAluBeIL4jh\\_SkcCpnEfZzvY\\_mEov](https://www.youtube.com/playlist?list=PL9ZITAluBeIL4jh_SkcCpnEfZzvY_mEov)
  - 5.9.2. Pimeto Report #98 - Sauvons L’Anse-à-l’Orme  
<https://www.youtube.com/watch?v=jMGzq-vAw6Q>
  - 5.9.3. Pimento Report #99 – Sauvons L’Anse-à-l’Orme  
<https://www.youtube.com/watch?v=lvCRMTC5IDI>
- 5.10. Documents déposés par M. Al Hayek
  - 5.10.1. Déclaration de soutien à un environnement sain, (24 novembre 2014), conseil municipal de la Ville de Montréal
  - 5.10.2. Cleaning up the Past, Building the Future. A National Brownfield Redevelopment Strategy for Canada (2003), National Round Table on the Environment and the Economy
  - 5.10.3. Étude de modélisation sur les eaux de ruissellement du bassin de la Rivière-à-l’Orme (Avril 1992), pour la Communauté urbaine de Montréal
  - 5.10.4. Cartes associées à l’étude de modélisation sur les eaux de ruissellement du bassin de la Rivière-à-l’Orme (Avril 1992), pour la Communauté urbaine de Montréal

## 6. Travaux de la commission

- 6.1. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville de Montréal (16 février 2017)
- 6.2. Rappel de questions des citoyens adressées à la Ville de Montréal lors de la séance d’information (26 mars 2017)
  - 6.2.1. Réponses de la Ville de Montréal (10 avril 2017)
- 6.3. Rappel de questions des citoyens adressées à la Ville de Montréal lors de la soirée d’information sur les milieux naturels (4 avril 2017)
  - 6.3.1. Réponses de la Ville de Montréal (20 avril 2017)
- 6.4. Questions de la commission adressées à la Ville de Montréal (25 avril 2017)
  - 6.4.1. Réponses de la Ville de Montréal (10 mai 2017)
- 6.5. Questions de la commission adressées à la Ville de Montréal (8 juin 2017)
  - 6.5.1. Réponses de la Ville de Montréal (19 juin 2017)
- 6.6. Synthèse des ateliers prospectifs du 9 avril 2017

## 7. Portes ouvertes – dimanche 26 mars 2017

- 7.1. Ville de Montréal
  - 7.1.1. Panneaux d’information (voir document 3.23)

## 8. Transcriptions

- 8.1. Transcriptions de la séance d’information du 26 mars 2017
- 8.2. Transcriptions de la soirée thématique sur les milieux naturels du 4 avril 2017
- 8.3. Transcriptions de la séance d’audition des opinions du 2 mai 2017
- 8.4. Transcriptions de la séance d’audition des opinions du 15 mai 2017 en après-midi.
- 8.5. Transcriptions de la séance d’audition des opinions du 15 mai 2017 en soirée
- 8.6. Transcriptions de la séance d’audition des opinions du 18 mai 2017
- 8.7. Transcriptions de la séance d’audition des opinions du 29 mai 2017 en après-midi.
- 8.8. Transcriptions de la séance d’audition des opinions du 29 mai 2017 en soirée
- 8.9. Transcriptions de la séance d’audition des opinions du 31 mai 2017
- 8.10. Transcriptions de la séance d’audition des opinions du 6 juin 2017
- 8.11. Transcriptions de la séance d’audition des opinions du 9 juin 2017

## 9. Opinions présentées en séance d’audition des opinions

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| 9.1. Norcum Holdings Inc & Fahey et associés | 9.2. Sauvons le parc !         |
| 9.1.1. Présentation                          | 9.2.1. Document complémentaire |
| 9.1.2. Transcription                         | 9.2.2. Transcription           |

- 9.3. Shloime Perel
  - 9.3.1. Document complémentaire #1  
<http://www.cbc.ca/beta/news/canada/montreal/flood-maps-montreal-1.4113148>
  - 9.3.2. Document complémentaire #2
  - 9.3.3. MP4
  - 9.3.4. Transcription
- 9.4. Marie-Claire Mayeres
  - 9.4.1. Document complémentaire
  - 9.4.2. Transcription
- 9.5. Ross Stitt
  - 9.5.1. Transcription
- 9.6. Irwin Rapoport
  - 9.6.1. Transcription
- 9.7. Yvonne Hiemstra
  - 9.7.1. Transcription
- 9.8. Le regroupement des citoyens de Saraguay
  - 9.8.1. Transcription
- 9.9. Association patronale des entreprises en construction du Québec (APECQ)
  - 9.9.1. Transcription
- 9.10. ACB Consultant Inc.
  - 9.10.1. Document complémentaire
  - 9.10.2. Transcription
- 9.11. Linda Besner
  - 9.11.1. Présentation
  - 9.11.2. Transcription
- 9.12. Tatiana Debbas
  - 9.12.1. Transcription
- 9.13. STOP
  - 9.13.1. Transcription
- 9.14. Coalition Verte/ Green Coalition
  - 9.14.1. Présentation
  - 9.14.2. Transcription
- 9.15. Thomas Schwalb
  - 9.15.1. Présentation
  - 9.15.2. Transcription
- 9.16. Maxime Arnoldi
  - 9.16.1. Document complémentaire #1  
[http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/periodique/cahiersMetropolitains\\_no05.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/cahiersMetropolitains_no05.pdf)
  - 9.16.2. Document complémentaire #2  
[http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/periodique/cahiersMetropolitains\\_no05\\_en.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/cahiersMetropolitains_no05_en.pdf)
  - 9.16.3. Transcription
- 9.17. Association pour la protection des espaces verts de L'Île-Bizard (APEVIB)
  - 9.17.1. Document complémentaire
  - 9.17.2. Transcription
- 9.18. Aménatech inc.
  - 9.18.1. Présentation
  - 9.18.2. Transcription
- 9.19. Al Hayek
  - 9.19.1. Présentation
  - 9.19.2. Document complémentaire
  - 9.19.3. Transcription
- 9.20. Eric St-Louis
  - 9.20.1. Présentation
  - 9.20.2. Transcription
- 9.21. G Jim D'Alessandro
  - 9.21.1. Présentation
  - 9.21.2. Transcription
- 9.22. HPFCO Inc.
  - 9.22.1. Présentation
  - 9.22.2. Transcription
- 9.23. Habitations Luxim Inc.
  - 9.23.1. Transcription
- 9.24. Tetra Tech
  - 9.24.1. Présentation
  - 9.24.2. Transcription
- 9.25. Christiane Théorêt
  - 9.25.1. Transcription
- 9.26. Luc Denis
  - 9.26.1. Présentation
  - 9.26.2. Transcription
- 9.27. Sauvons l'Anse-à-l'Orme
  - 9.27.1. Présentation
  - 9.27.2. Vidéo
  - 9.27.3. Transcription
- 9.28. Association étudiante du Cégep de Saint-Laurent
  - 9.28.1. Transcription
- 9.29. Direction régionale de santé publique du CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal
  - 9.29.1. Présentation
  - 9.29.2. Transcription
- 9.30. Développements Pierrefonds Inc., Les Immeubles L'Équerre inc., Quartier de l'Ouest Inc., et HPFCO Inc.
  - 9.30.1. Présentation
  - 9.30.2. Transcription
- 9.31. Société pour la nature et les parcs – Québec
  - 9.31.1. Présentation
  - 9.31.2. Transcription
- 9.32. Les Amis du Parc Meadowbrook
  - 9.32.1. Transcription
  - 9.32.2. Document complémentaire #1
  - 9.32.3. Document complémentaire #2
  - 9.32.4. Document complémentaire #3
  - 9.32.5. Document complémentaire #4
  - 9.32.6. Document complémentaire #5
  - 9.32.7. Document complémentaire #6
  - 9.32.8. Document complémentaire #7

- 9.32.9. Document complémentaire #8  
9.32.10. Document complémentaire #9
- 9.33. Conseil régional de l'environnement de Montréal  
9.33.1. Présentation  
9.33.2. Transcription
- 9.34. Alison Hackney  
9.34.1. Présentation  
9.34.2. Transcription
- 9.35. Fondation David Suzuki  
9.35.1. Présentation  
9.35.2. Transcription
- 9.36. Susan Weaver  
9.36.1. Transcription
- 9.37. David Fletcher  
9.37.1. Transcription
- 9.38. Edouard Hoyer  
9.38.1. Transcription
- 9.39. Parti Vert du Québec/ Green Party of Quebec  
9.39.1. Transcription
- 9.40. Balbir Gill (voir 10.185)
- 9.41. Martha Bond  
9.41.1. Document complémentaire  
9.41.2. Transcription
- 9.42. Ann Beer  
9.42.1. Document complémentaire  
9.42.2. Transcription
- 9.43. Les immeubles de l'Équerre  
9.43.1. Présentation  
9.43.2. Transcription
- 9.44. Programmes Coyote  
9.44.1. Transcription
- 9.45. Sierra Club Québec  
9.45.1. Transcription
- 9.46. Donald Hobus  
9.46.1. Présentation  
9.46.2. Transcription  
9.46.3. Document complémentaire #1  
9.46.4. Document complémentaire #2  
9.46.5. Document complémentaire #3  
9.46.6. Document complémentaire #4
- 9.47. Le Club Environnemental de l'École Secondaire Herzliah  
9.47.1. Transcription
- 9.48. Pierre Marcoux  
9.48.1. Présentation  
9.48.2. Transcription
- 9.49. Michael Labelle  
9.49.1. Transcription
- 9.50. Développement Quartier de l'Ouest  
9.50.1. Présentation  
9.50.2. Transcription
- 9.51. Shaen Johnston  
9.51.1. Transcription
- 9.52. Développement Pierrefonds inc. (voir 10.186)
- 9.53. Gary Spiller  
9.53.1. Présentation  
9.53.2. Document complémentaire  
9.53.3. Transcription
- 9.54. Lorraine Land (voir 10.187)
- 9.55. Xavier Mondor (voir 10.188)
- 9.56. Janice Macdonell  
9.56.1. Transcription
- 9.57. Daniel Boulerice  
9.57.1. Transcription
- 9.58. CDGU inc.  
9.58.1. Présentation  
9.58.2. Transcription
- 9.59. Gridev inc. (voir 10.189)
- 9.60. Carole Tétreault  
9.60.1. Présentation  
9.60.2. Document complémentaire #1  
9.60.3. Transcription
- 9.61. Imagine Lachine Est  
9.61.1. Présentation  
9.61.2. Transcription
- 9.62. Vrai changement pour Montréal  
9.62.1. Document complémentaire  
9.62.2. Transcription
- 9.63. Jochen Jaeger  
9.63.1. Présentation  
9.63.2. Document complémentaire  
9.63.3. Transcription
- 9.64. Projet Montréal  
9.64.1. Présentation  
9.64.2. Transcription
- 9.65. Michelle Lahaie  
9.65.1. Transcription
- 9.66. Stéphanie Émond  
9.66.1. Document complémentaire  
9.66.2. Transcription
- 9.67. Groupe de recherche appliquée en macroécologie (GRAME)  
9.67.1. Transcription
- 9.68. Veronica Crespo  
9.68.1. Document complémentaire #1  
9.68.2. Document complémentaire #2  
9.68.3. Transcription
- 9.69. Montréal pour tous  
9.69.1. Présentation  
9.69.2. Transcription
- 9.70. Lucia Kowaluk  
9.70.1. Document complémentaire #1

- <http://montrealgazette.com/news/local-news/opinion-build-more-housing-in-the-citys-centre-not-on-pierrefonds-meadows>
- 9.70.2. Document complémentaire #2  
<https://www.pressreader.com/canada/montreal-gazette/20170425/281711204536596>
- 9.70.3. Document complémentaire #3  
<https://www.pressreader.com/canada/montreal-gazette/20150225/281861526954418/TextView>
- 9.70.4. Document complémentaire #4  
<https://www.pressreader.com/canada/montreal-gazette/20170504/281625305207990>
- 9.70.5. Transcription
- 9.71. Carole Reed  
9.71.1. Transcription
- 9.72. Lewis Poulin  
9.72.1. Présentation  
9.72.2. Transcription
- 9.73. Greg Wildman  
9.73.1. Transcription
- 9.74. Kathleen Harrigan  
9.74.1. Transcription
- 9.75. Jennifer Guimond  
9.75.1. Transcription
- 9.76. Jérôme Dupras  
9.76.1. Présentation  
9.76.2. Transcription
- 9.77. Marie-Ève Roy  
9.77.1. Présentation  
9.77.2. Transcription

#### 10. Opinions déposées sans présentation verbale

- 10.1. Keith Kinsala
- 10.2. Susan Blanchet
- 10.3. Valérie Serre
- 10.4. Johanne Lapierre
- 10.5. Lorena Morales
- 10.6. Lise Paquin Brunet
- 10.7. Richard Gregson
- 10.8. Ginette Rheault
- 10.9. Audrey Livernois
- 10.10. Lucie Loranger
- 10.11. Peter Graham
- 10.12. Pierre Morvan
- 10.13. Gadi Padan
- 10.14. Sandrine Ladouceur
- 10.15. Myriam Bourgault
- 10.16. Allan Sheff
- 10.17. Alain Rioux (voir 10.175)
- 10.18. François Prévost
- 10.19. Jesse De Luca
- 10.20. Amor Rezig
- 10.21. Elizabeth Sacca
- 10.22. Christina Saucier
- 10.23. Marianne Beaulne
- 10.24. Diana Paun
- 10.25. Thierry Choquette
- 10.26. Pascal Gagné
- 10.27. Florent Bégasse
- 10.28. Silvia Venturino
- 10.29. Trainsparence
- 10.30. Marie Bédard
- 10.31. Felix Lapierre
- 10.32. Dorinda Turcotte
- 10.33. Anne Zacharie
- 10.34. Janet Rhodes
- 10.35. Véronique Beniak
- 10.36. Maryse Brunet
- 10.37. Cymry Gomery
- 10.38. Bob Beaumont
- 10.39. Geneviève Rochette
- 10.40. Kevin Swail
- 10.41. Christiane Tremblay
- 10.42. Radka Losert
- 10.43. Robert L Emery
- 10.44. Patricia Larson Winston
- 10.45. Ada Pun
- 10.46. Pascale Blaise
- 10.47. Margo Pineau
- 10.48. Diane Chambers
- 10.49. Jody Freeman
- 10.50. Emma McLaughlin
- 10.51. Janet Clancy
- 10.52. Allan Rosenzweig
- 10.53. Andrée Deveault
- 10.54. Carolyn Price-Blue
- 10.55. Brenda Fewster
- 10.56. Barbara Goode
- 10.57. Bertha Small
- 10.58. Laura Leclerc
- 10.59. Ian Turner
- 10.60. Jacques Blaise
- 10.61. Patricia Philip
- 10.62. Emily Drysdale
- 10.63. Sandra McHugh
- 10.64. Helen Kohler

- 
- |   |  |
|---|--|
| 10.65. Edith Boos   | 10.115. Comité Vert du Collège Charlemagne                         |
| 10.66. Janice Hamilton  | 10.116. Lise Rosenberger   |
| 10.67. Francois Durocher  | 10.117. Sharon Lim-Paul  |
| 10.68. Dwight Smith   | 10.118. Emilie Dubuisson   |
| 10.69. Ricardo Gonzalez   | 10.119. Rachel Racette   |
| 10.70. Lynda Kelton   | 10.120. Sauvons la falaise   |
| 10.71. Krista Paznokaitis   | 10.121. Robert J. Barnhurst  |
| 10.72. Richard Masterton  | 10.122. Birgitte Rump  |
| 10.73. Chris Latchem  | 10.123. Eric Enescu  |
| 10.74. Claude Bélanger  | 10.124. Christina Duvander   |
| 10.75. Thérèse Romer  | 10.125. Ryan Amarica   |
| 10.76. Philip Rich  | 10.126. Linda Jackson  |
| 10.77. Mondher Landoulsi  | 10.127. Nicholas Warren  |
| 10.78. Hugo Sévigny   | 10.128. Sandu Amarica  |
| 10.79. Field Naturalists  | 10.129. Anaïs Charbonneau-Postras                                  |
| 10.80. Lucy Fellowes  | 10.130. Alex Ducic   |
| 10.81. Gilles Paquin  | 10.131. Claudio D'Angelo   |
| 10.82. Tom Kingsbury  | 10.132. Richard & Carolyn Hovey                                    |
| 10.83. Karen Kingsbury  | 10.133. Juste Rajaonson  |
| 10.84. Pierre Luc Gariépy et Lisa Gertsman  | 10.134. Arlene Marsh-Hackett                                       |
| 10.85. Frederick Sheffer  | 10.135. Katheryn Kastner   |
| 10.86. Juliana Lisi   | 10.136. Matthew Tozzi  |
| 10.87. Catherine Forbes   | 10.137. Shirley Ripka  |
| 10.88. Michael Vanderlinden   | 10.138. John Hackett   |
| 10.89. Michael Fish   | 10.139. James Mann   |
| 10.90. Mary McCutcheon  | 10.140. Sarah Amarica  |
| 10.91. Coopérative de solidarité Transition<br>NDG  | 10.141. Monique Levesque   |
| 10.92. Christina McCallum   | 10.142. Elena Benavides  |
| 10.93. Martina Hoft   | 10.143. Patricia Ann Spensley                                      |
| 10.94. Mr & Mrs. O.J. Obukuro   | 10.144. Gary Peddle & Myrna Sauza                                  |
| 10.95. Marc Mercier   | 10.145. Chris Adam   |
| 10.96. Association des professionnels de la<br>construction et de l'habitation du<br>Québec (APCHQ) | 10.146. Jane Sorensen  |
| 10.97. Elizabeth Cuthill  | 10.147. Maxime Tremblay  |
| 10.98. Deirdre King   | 10.148. Christopher Isaac Larnder                                  |
| 10.99. Heidi Steimer  | 10.149. Diana-Maria Serban   |
| 10.100. Veronica Wright   | 10.150. Neil Whitehouse  |
| 10.101. Carolyn Wright  | 10.151. Gary Gervais   |
| 10.102. Monique Chamailard  | 10.152. Denise Campillo  |
| 10.103. James Bond  | 10.153. Laura Hackett  |
| 10.104. Frédéric Laganière  | 10.154. Chantal Jacques  |
| 10.105. Charlotte Kelen   | 10.155. UPA Outaouais-Laurentides                                  |
| 10.106. Jessica Burpee  | 10.156. Joceline Sanschagrin                                       |
| 10.107. Catherine Averback  | 10.157. Comité ZIP Jacques-Cartier                                 |
| 10.108. Sarah Ménard  | 10.158. Brenda Penak   |
| 10.109. Janice Hamilton & Lucy Anglin   | 10.159. Meghan Donaldson   |
| 10.110. Luis Munoz  | 10.160. Taw-Fah Yeung  |
| 10.111. Teresa Glawdecki  | 10.161. Corporation des entrepreneurs<br>généraux du Québec (CEGQ) |
| 10.112. Sharon Santoro  | 10.162. Concertation Ouest-de-l'île (CODI)                         |
| 10.113. Jean-François Boisvert  | 10.163. Louise Chenevert   |
| 10.114. Jennifer Guimond  | 10.164. Harvey L. Shepherd   |
|   | 10.165. Frances Olsen  |
|   | 10.166. Pat Borlace  |

- 10.167. Lucia Marcozzi
- 10.168. Eva-Marie Green
- 10.169. Kathleen Douglas
- 10.170. Amélie Boyer
- 10.171. Stéphane Pierre
- 10.172. Malcolm Johnson
- 10.173. Bird Protection Quebec
- 10.174. Christopher Zacharie
- 10.175. Alain Rioux
- 10.176. Dawn Upfold
- 10.177. Simon Boyer
- 10.178. Meagan MacKenzie
- 10.179. Martin Savard
- 10.180. Arpent
- 10.181. Ciel et Terre
- 10.182. Bruce F McKenzie
- 10.183. Jose Vanamerongen
- 10.184. Sandra Doig
- 10.185. Balbir Gill
- 10.186. Développement Pierrefonds inc.
- 10.187. Lorraine Land
- 10.188. Xavier Mondor
- 10.189. Gridev inc.
- 10.190. Vivre en Ville
- 10.191. Rosalie Laframboise

**11. Opinions présentées en ligne**

- 11.1. La vision proposée par la Ville
- 11.2. Le transport
- 11.3. Les services
- 11.4. Le patrimoine – aucune réponse reçue sur ce thème
- 11.5. Le logement
- 11.6. Les milieux naturels
- 11.7. Autres sujets

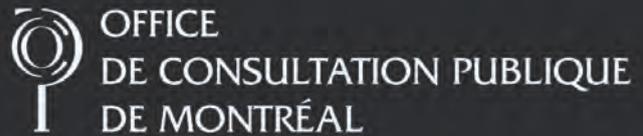
---

### Annexe 3 – Liste des abréviations

|           |   |
|-----------|---|
| BAPE :    | Bureau d’audiences publiques sur l’environnement  |
| CDB :     | Convention sur la diversité biologique  |
| CDPQ :    | Caisse de dépôt et placement du Québec  |
| CMM :     | Communauté métropolitaine de Montréal   |
| CPTAQ :   | Commission de protection du territoire agricole du Québec   |
| LPTAA :   | Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles                                    |
| MDDELCC : | Ministère du Développement durable, de l’Environnement et de la Lutte aux Changements climatiques |
| MTMDET :  | Ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l’Électrification des transports           |
| OCPM :    | Office de consultation publique de Montréal   |
| PDZA :    | Plan de développement de la zone agricole   |
| PIIA :    | Plan d’implantation et d’intégration architecturale   |
| PMAD :    | Plan métropolitain d’aménagement et de développement  |
| PPU :     | Programme particulier d’urbanisme   |
| REM :     | Réseau électrique métropolitain   |
| SAD :     | Schéma d’aménagement et de développement de l’agglomération de Montréal                           |
| SMVT :    | Service de mise en valeur du territoire   |
| TOD :     | « <i>Transit Oriented Development</i> »   |
| UQO :     | Université du Québec en Outaouais   |
| ZAP :     | Zone agricole permanente  |







## LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.



1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec)  
H3A 1X6



Téléphone : 514 872-3568

Suivez l'OCPM sur...



[ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)