



Montréal, le 26 avril 2017

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Objet : Commentaires à propos de la consultation sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest

Mesdames et messieurs les commissaires,

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) a pour mission de développer et de faire valoir le professionnalisme de ses 17 000 entreprises membres réunies au sein de 14 associations régionales. Elle voit à les représenter afin de favoriser le maintien d'un environnement sain et compétitif. Par la présente, nous désirons partager notre point de vue dans le cadre de la consultation sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest. Selon notre analyse, ce qui est proposé présente de nombreux avantages et minimise de façon importante les impacts sur l'environnement. Au terme d'années d'efforts pour bonifier le projet, nous sommes d'avis qu'il est maintenant temps d'aller de l'avant.

D'emblée, nous tenons à préciser que nous voyons positivement la consultation faite par l'OCPM. Nous espérons fortement qu'elle donnera l'impulsion nécessaire à la mise en chantier d'un projet porteur élaboré il y a plus de 12 ans en collaboration avec les instances municipales, comme l'indiquait la lettre ouverte intitulée *Un projet qui attend toujours le feu vert* parue dans la Presse+ le lundi 17 avril dernier. Nous nous permettons de mettre l'accent sur ce travail de collaboration avec les instances municipales ayant mené à plusieurs décisions favorables au projet. À cet égard, mentionnons l'adoption par l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro du Règlement CA29 0045 afin d'assurer la concordance avec le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, ainsi que l'adoption en avril 2015 par l'agglomération de Montréal du nouveau Schéma d'aménagement de développement qui comprend le projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest. Nous espérons donc que la présente consultation puisse permettre de passer de l'élaboration à la réalisation d'un projet positif pour les citoyens et pour la communauté montréalaise.

Un milieu protégé

Cap-Nature représente un projet immobilier à l'avant-garde du développement durable. Après sa construction, il représentera le plus grand habitat naturel protégé de l'Île de Montréal. À la zone protégée de 1 000 hectares s'ajouteront 180 hectares de milieux naturels boisés, de milieux humides et d'autres écosystèmes protégés. Considérant que l'ensemble du projet est de 365 hectares, on parle d'une protection de près de 50 %. Ajoutons également que 12 % de la superficie du projet servira à l'aménagement de parcs locaux de proximité.

Plusieurs espèces y sont présentes, comme le font valoir les opposants au projet, mais les hectares protégés pourront aider à ce qu'elles puissent y rester et faire partie intégrante de ce nouveau paysage urbain.

Une offre diversifiée

En outre, nous soulignons l'offre d'habitation diversifiée qui conjugue le désir des citoyens et la politique de densification de la Ville de Montréal. Cap-Nature comprendra un maximum de 10 % de maisons unifamiliales, des immeubles multifamiliaux, des maisons jumelées et 30 % de logements abordables. D'aucuns pourraient affirmer que l'inclusion de maison unifamiliale ne répond pas à la tendance de densification. Aussi, nous tenons à souligner que selon les données d'un sondage que nous avons mené auprès de 5 660 Québécois en avril 2016, la maison unifamiliale reste la résidence désirée et achetée par plus du trois cinquièmes des Québécois, les Montréalais ne faisant pas exception. Donc, si nous n'incluons pas dans nos projets immobiliers ce que les futurs propriétaires recherchent, ces derniers choisiront une autre municipalité pour s'installer. La mixité aide à l'atteinte des objectifs pour contrer l'étalement urbain, et c'est ce que propose le projet Cap-Nature.

Le transport durable à la rescousse

De plus, nous avons remarqué, lors de l'événement d'information de l'OCPM qui s'est tenu le 26 mars dernier, que certains avancent que ce projet aura des impacts négatifs parce que la construction de 6 000 logements augmentera la congestion routière à Montréal. Un des documents remis mentionne : « peut-on vraiment imaginer 10 000 nouveaux véhicules sur les autoroutes 20 et 40? ». D'abord, nous trouvons cette donnée très généreuse, parce qu'on ne peut avancer que tous les nouveaux résidents posséderont plus d'une voiture. Ensuite, le projet Cap-Nature sera desservi très avantageusement par le transport en commun, notamment par la future station de Kirkland du Réseau électrique métropolitain, projet de la Caisse de dépôt et placement du Québec. Soulignons aussi les 10 km de piste cyclable qui seront construits. Par l'intégration que ce projet fait du transport durable, il luttera nécessairement contre la voiture solo. Pensons-y bien : advenant que ce projet ne soit pas mis en branle, les personnes se cherchant un logis opteront fort probablement pour la banlieue et elles auront donc davantage à emprunter la 20 et la 40 avec leur voiture pour se rendre au travail que si elles s'étaient établies à Cap-Nature.

Un projet avantageux

Finalement, nous devons prendre en considération l'impact économique de ce projet. De nombreux emplois directs seront créés par la construction de ce quartier. De plus, on mettra en place un lieu pouvant attirer des emplois durables pour Pierrefonds-Roxboro. Également, rappelons que l'industrie de la construction a un apport important sur la croissance économique et qu'elle engendre des retombées directes pour les gouvernements. En effet, une maison de 295 000 \$, soit la valeur médiane d'une unifamiliale à Montréal, rapporte près de 70 800 \$ en taxes directes et indirectes pour les gouvernements fédéral et provincial, dont près de 53 100 \$ pour le gouvernement du Québec. Quant au municipal, les nouvelles habitations représenteront une entrée d'argent importante en taxes foncières. Il ne fait donc aucun doute que le projet Cap-Nature représente des avantages économiques qui auront des retombées positives sur toute la collectivité.

Vous remerciant à l'avance de l'attention que vous porterez à nos commentaires et notre appui au projet Cap-Nature, je vous prie de recevoir mes salutations les plus cordiales.



François Vincent

Directeur des relations gouvernementales et affaires publiques