

Consultation publique
Secteur Pierrefonds-Ouest

Réponses aux questions posées par la commission

Service de la mise en valeur du territoire
Service des grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal
Service des infrastructures, de la voirie et des transports
Arrondissement Pierrefonds-Roxboro

10 mai 2017

Montréal 

Question 1 :

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

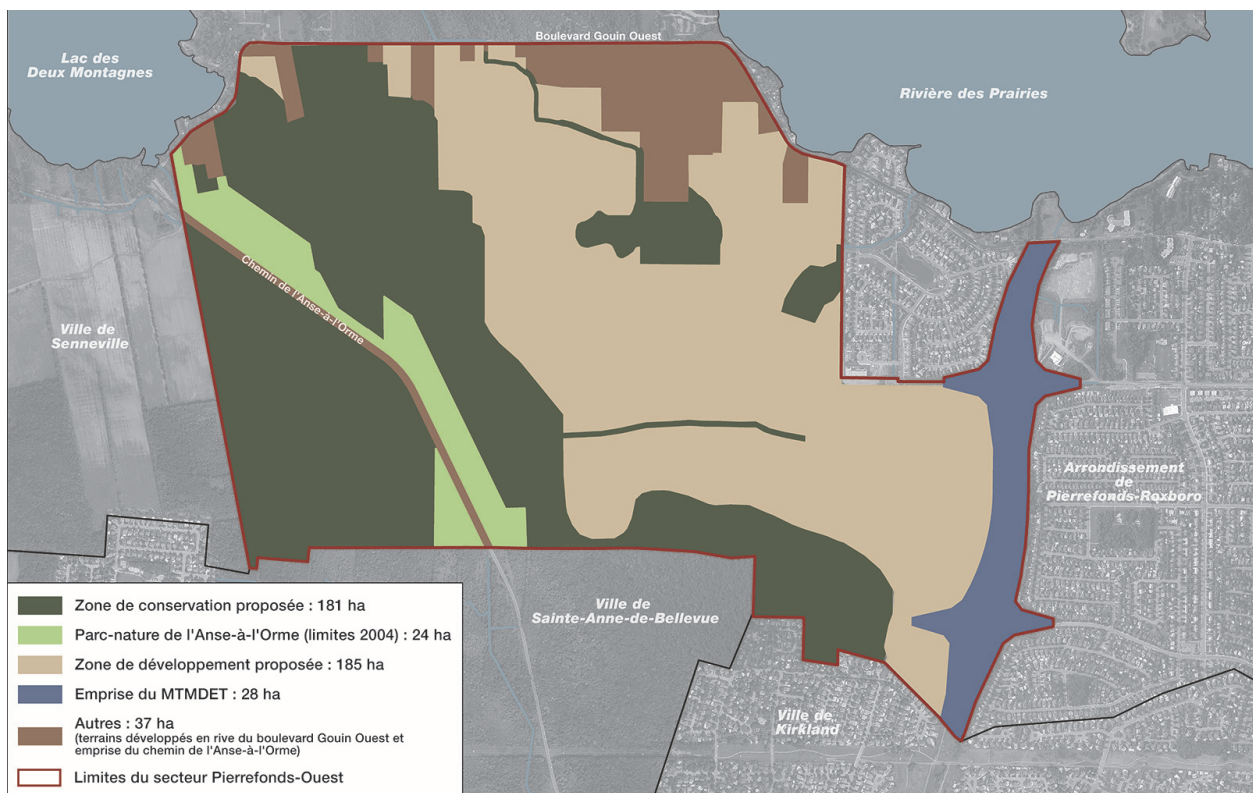
« Situé à l'extrémité ouest de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, le secteur Pierrefonds-Ouest a été désigné au plan d'urbanisme de 2004 comme secteur à construire, dans le respect du patrimoine naturel et en lien avec l'aménagement préalable d'un lien routier entre le boulevard Gouin Ouest et l'autoroute 40. Cette intention a été reconduite dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal adopté en 2015.

D'une superficie de 455 ha, ce secteur abrite une diversité de milieux naturels ainsi que des terrains privés en friche. La planification des dernières années a permis de dégager un principe fort qui devra guider la mise en valeur du secteur, soit celui d'une approche intégrée et équilibrée qui concilie la conservation des milieux naturels et le développement immobilier. Le territoire de Pierrefonds-Ouest est ainsi en partie intégré à l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme. »¹

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

Réponse :

La superficie totale du secteur de planification 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).



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

Question 2 :

« Suite à un moratoire en 92, il y a plusieurs milieux naturels qui ont disparu au profit du développement urbain. Je pense que les Amis de la coalition verte connaissent bien ce moratoire qu'on a eu pendant 10 ans, de 92 à 2002. En 2004, il y a eu vraiment une levée du moratoire, puis on a commencé à travailler très fort pour augmenter la superficie des aires protégées qui étaient à l'époque à 3 % du territoire.

Content de pouvoir annoncer aujourd'hui en 2017 que l'objectif d'atteindre 6 % a été atteint dès 2016. On y arrive. Par contre, les élus n'étant jamais satisfaits, ils nous ont monté la barre et on est rendu maintenant avec une cible de dépasser 10 % du territoire.

[...]

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

2.1. Quel a été le territoire de référence utilisé pour fixer les objectifs de 6 % et de 10 % d'aires protégées : la Ville et/ou l'agglomération (île) de Montréal ?

Réponse :

La Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels est une politique d'agglomération. L'objectif initial de 6 % d'aires protégées et celui de 10 % fixé en 2015 par le Schéma d'aménagement et de développement concernent le territoire de l'agglomération de Montréal.

2.2. Pourriez-vous expliquer et illustrer à l'aide d'une carte comment l'objectif de 6 % d'aires protégées a été atteint en 2016 ?

Réponse :

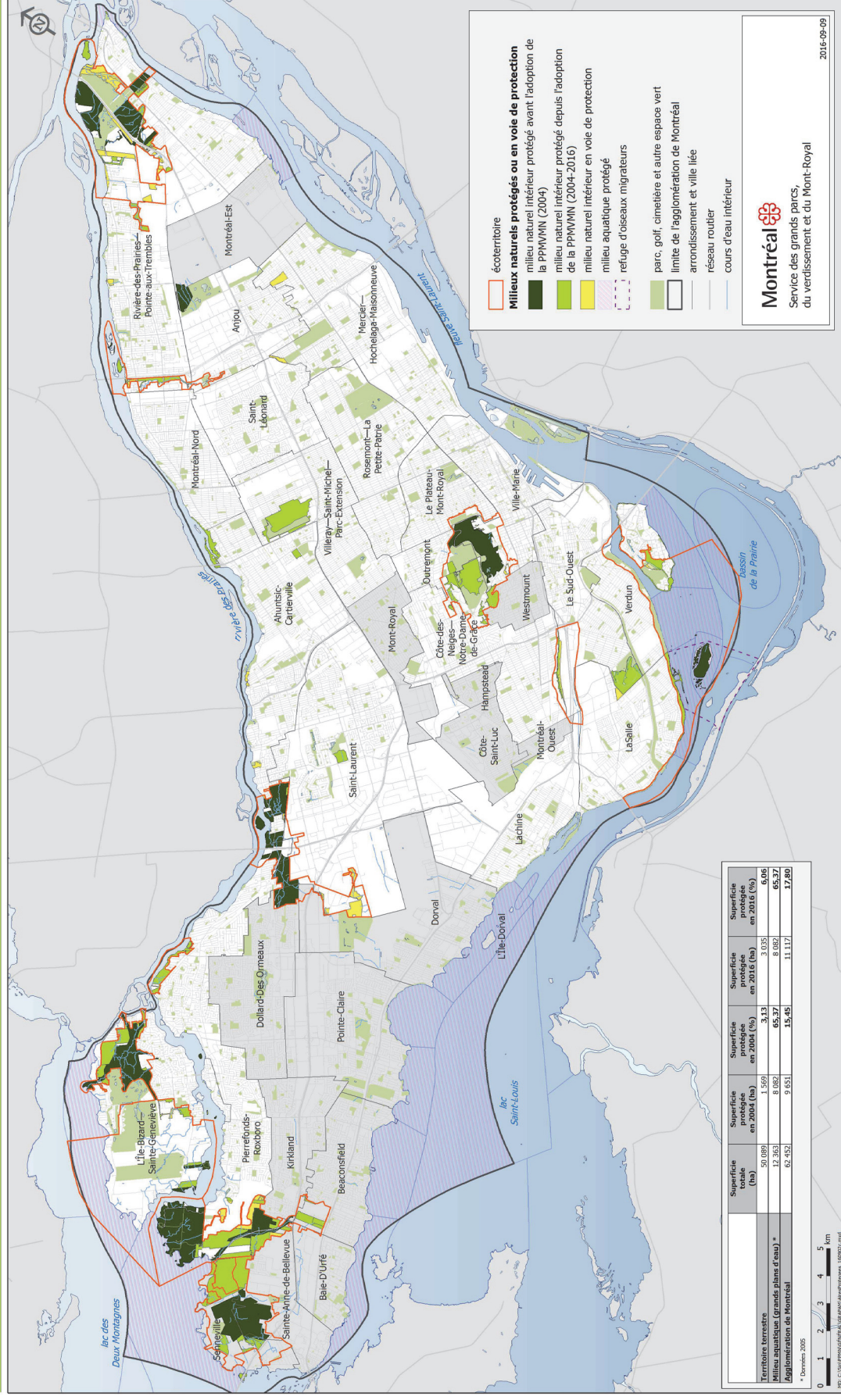
De multiples interventions ont été menées depuis 2004 afin de protéger divers terrains situés pour la plupart dans les écoterritoires. Il y a eu notamment des acquisitions de terrains effectuées afin d'agrandir les parcs-nature de la Ville. Dans d'autres cas, des parcs locaux qui relèvent de la compétence des arrondissements et qui présentent une forte valeur écologique ont reçu un zonage de conservation et ont été convertis en aires protégées. Dans certains cas, des terrains ont fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et la Ville (ou un organisme sans but lucratif) afin de leur attribuer une vocation de conservation. Nous incluons dans le décompte certains terrains qui sont « en voie de protection » dans la mesure où des accords ont été signés mais que des ratifications restent à faire.

La carte qui suit localise les superficies de terrains qui étaient protégés en 2004 et donne l'état de situation des aires protégées de l'agglomération de Montréal en date de septembre 2016. Comme l'indique le tableau qui apparaît sur cette carte, un total de 3 035 ha de milieux naturels terrestres sont actuellement protégés ou en voie de l'être ce qui, par rapport à la superficie totale de l'agglomération (50 089 ha), représente une proportion de 6,06 %.

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

LES MILIEUX NATURELS PROTÉGÉS DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL (2004-2016)

Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels



2.3. Quelle est l'incidence (en point de pourcentage) du projet de développement proposé par la Ville de Montréal dans le cadre de la présente consultation (185 ha sur un total de 366 ha) sur l'objectif atteint de 6 % d'aires protégées ?

Réponse :

La superficie de 185 ha de terrains qui seraient éventuellement développés à des fins résidentielles à Pierrefonds-Ouest correspond à une proportion de seulement 0,37 % du territoire terrestre de l'agglomération (lequel fait 50 089 ha). Il va de soi que cette superficie n'est pas incluse dans le calcul de 6,06 % d'aires protégées. En ce qui a trait aux 181 ha du projet de conservation, on doit distinguer les terrains qui furent acquis et protégés en collaboration avec Canards Illimités (105,1 ha), les terrains municipaux qui seront intégrés au parc-nature de l'Anse-à-l'Orme (il s'agit de lots constituant des emprises de voirie et qui représentent une superficie de 1,3 ha) et les terrains qui font l'objet d'une promesse de cession de la part de leurs propriétaires (42,4 ha). Une superficie de 32,2 ha de terrains privés restent à être protégés. Notons que la carte des composantes du projet de conservation détaillant toutes ces surfaces est disponible sur un des panneaux d'information produits par la Ville qui sont accessibles sur le site de l'OCPM.

(http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P85/3.23_francais.pdf)

2.4. Quelle serait l'incidence (en point de pourcentage) de la désignation de la totalité du secteur Pierrefonds-Ouest comme zone de conservation (366 ha) sur l'objectif atteint de 6 % d'aires protégées ?

Réponse :

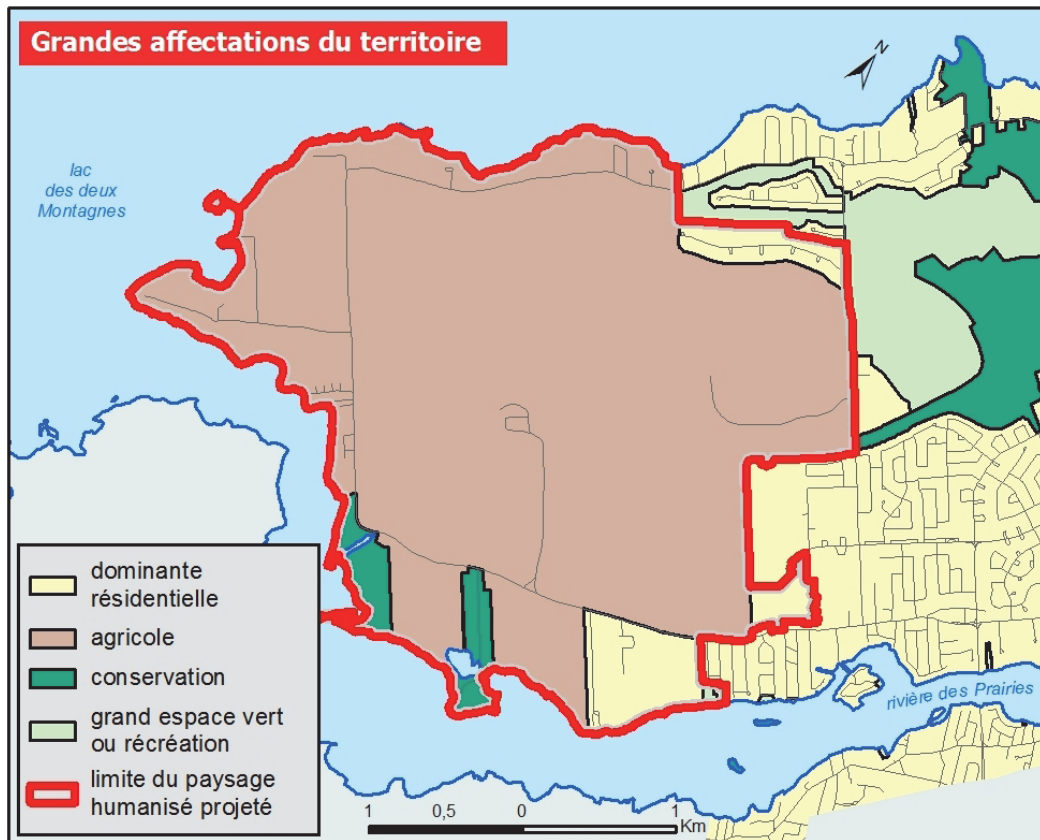
L'ajout de ce 0,37 % de la zone de développement (185 ha) à la superficie actuellement protégée de 6,06 % porterait le taux de protection à 6,43 %. Sans dire que cela serait négligeable, la Ville est d'avis que de consacrer cette portion du secteur Pierrefonds-Ouest à une affectation à prédominance résidentielle ne met pas en péril l'atteinte des objectifs de conservation poursuivis.

2.5. Pourriez-vous expliquer et illustrer à l'aide d'une carte par quel(s) moyen(s) la Ville (ou l'agglomération) de Montréal prévoit atteindre l'objectif de 10 % d'aires protégées fixé récemment ?

Réponse :

Le Service des grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal (SGPVMR) de la Ville a développé une stratégie pour atteindre l'objectif de 10 % de superficie terrestre d'aires protégées à l'échelle de l'agglomération. Cette stratégie s'articule autour de plusieurs axes d'intervention tels que, par exemple, l'agrandissement des parcs existants, la protection des mosaïques de milieux naturels identifiées au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération ou encore la gestion écologique de terrains privés et publics qui permettrait de les inscrire sur la liste des aires protégées.

Parmi les actions ciblées, l'obtention du statut de paysage humanisé pour la partie ouest de l'île Bizard permettra d'augmenter très significativement les superficies d'aires protégées de l'agglomération, avec un gain de 2,18 % (pour une nouvelle aire protégée couvrant 1142 ha). Le paysage humanisé est une catégorie d'aire protégée reconnue par la Loi sur la conservation du patrimoine naturel du Québec (L.R.Q. chapitre C-61.01). Mentionnons ici que le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques a jugé recevable en septembre 2015 ce projet de paysage humanisé de la Ville et que l'élaboration d'un plan de conservation et de mise en valeur de ce territoire est en cours en vue d'une décision du gouvernement confirmant l'attribution du statut. La figure qui suit, dressée à partir de la carte des grandes affectations du territoire du Schéma d'aménagement et de développement, permet de connaître le contour du projet de paysage humanisé à l'ouest de l'île Bizard.



Comme on le constate, la stratégie de la Ville pour atteindre la cible de 10 % d'aires protégées repose sur l'utilisation d'une panoplie d'outils complémentaires de protection. L'obtention d'un statut de paysage humanisé en est un fort intéressant. D'autres mécanismes peuvent être utilisés, notamment la signature de baux à long terme et l'inscription de servitudes de conservation sur les titres de propriété. L'acquisition de terrains pour créer ou agrandir des parcs municipaux reste bien sûr un outil disponible. Or, étant donné que de faire connaître la localisation des terrains visés pourrait avoir pour effet d'influencer le résultat des transactions, il est impossible de diffuser la stratégie de la Ville sous la forme d'une carte, comme le demande la commission.

Question 3 :

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

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

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

Réponse :

Précisons que le projet intégré de Pierrefonds-Ouest aurait un impact positif sur la biodiversité du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme car il en permettrait concrètement son agrandissement. Les impacts négatifs anticipés du projet porteraient sur la biodiversité des terrains situés dans la zone de développement de 185 ha.

En effet, comme le mentionnait Monsieur Daniel Hodder lors de la séance du 4 avril, il pourrait y avoir des impacts sur la biodiversité locale puisqu'un espace actuellement composé de friches serait transformé en espace dont l'affectation serait à dominance résidentielle.

Les impacts à prévoir sur la biodiversité concernent entre autres le couvert végétal de la zone de développement qui, au cours de la dernière décennie, a colonisé les anciens champs agricoles du secteur. Caractéristique des milieux ouverts, cette végétation, et la faune qui lui est associée, seront affectés par le développement d'une partie du secteur. Ainsi, par exemple, la disparition de certaines friches dans la zone de développement pourrait occasionner une diminution de la présence de certaines espèces d'oiseaux qui recherchent des milieux ouverts lors de la saison de reproduction. Des oiseaux de proie et des mammifères qui utilisent les milieux ouverts pour se nourrir pourraient aussi subir une altération de leurs habitats. De plus, la présence humaine aux abords des marais Lauzon et 90 pourrait amener certaines espèces d'oiseaux à se déplacer vers d'autres sites de nidification.

La Ville de Montréal ne peut donc pas nier l'existence d'impacts potentiels du projet de développement urbain sur la biodiversité dans le secteur Pierrefonds-Ouest. Cependant, on juge que ces impacts seraient acceptables dans la mesure où le projet dans sa globalité, à l'échelle de l'écoterritoire de la rivière à l'Orme, permet la protection et la mise en valeur d'une portion très substantielle des milieux naturels présents (soit plus de 700 ha). Une grande partie des noyaux de biodiversité de cet écoterritoire, entourés de zone tampon, sont protégés aujourd'hui et un large corridor écologique a été conforté au fil des années. La connectivité écologique dans le couloir de la rivière à l'Orme, entre le Cap Saint-Jacques et Sainte-Anne-de-Bellevue, est assurée, même si la construction domiciliaire du côté de la zone de développement de Pierrefonds-Ouest se réalisait. Aussi, l'aménagement à venir du parc-nature comprendra des mesures visant à augmenter la biodiversité des lieux. De plus, les habitats qui recèlent une valeur écologique et qui seraient affectés par le développement résidentiel dans la zone de 185 ha sont bien représentés dans la vaste zone de conservation qui la jouxte.

Ajoutons que la perte de biodiversité liée à la disparition de friches sur la zone de développement pourrait être tempérée par la mise en œuvre d'un plan d'aménagement du quartier qui fait une large place au verdissement des terrains et à la gestion écologique des eaux pluviales. Une flore et une faune

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

adaptées aux conditions du milieu ambiant seront toujours présentes dans le secteur Pierrefonds-Ouest et contribueront au maintien d'une certaine biodiversité.

Ajoutons enfin que l'évaluation des impacts environnementaux du développement urbain sur la zone de 185 ha devra être documentée par les promoteurs privés dans le cadre de la demande de certificat d'autorisation qu'ils auraient éventuellement à déposer au MDDELCC pour aller de l'avant avec leur projet. Des mesures de mitigations visant à favoriser la biodiversité locale pourront être exigées de la part des autorités.

Question 4 :

À la figure 48 du Plan concept de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la Rivière à l'Orme⁴, certains espaces non-construits, comme ceux apparaissant à la carte ci-dessous en grisé dans la forme tracée en rouge, ne sont pas intégrés à la légende.

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

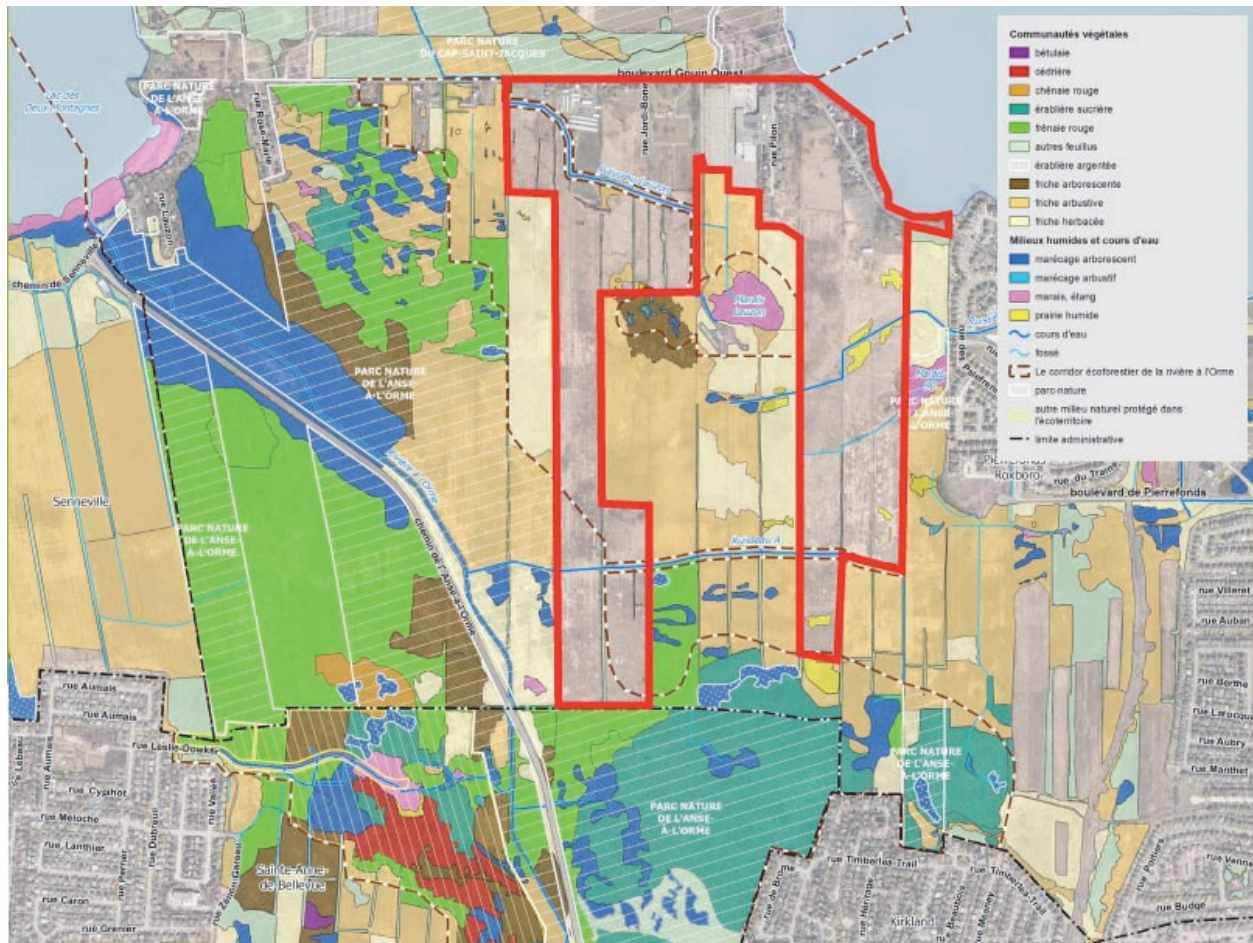


Figure 48 - Caractérisation des basses terres de Pierrefonds-Ouest

Réponse :

Cette carte est le résultat d'un exercice de photo-interprétation des photographies aériennes de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme. Elle vise essentiellement à montrer la répartition des communautés végétales naturelles du secteur, en partant des friches herbacées jusqu'aux forêts matures, suivant un gradient d'évolution. Au moment où l'interprétation avait été réalisée, il y a plusieurs années, les zones en grisé étaient composées de champs agricoles faisant encore l'objet d'un fauchage ainsi que de terrains développés (surtout pour des usages résidentiels et institutionnels). Certains des espaces non-construits ne sont pas intégrés dans la légende de la carte puisqu'il ne s'agissait alors pas de milieux à caractère naturel dominant.

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

Question 5

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

« [...] lors de l'exercice de concordance du schéma d'aménagement de la Ville de Montréal, on a identifié des terrains potentiels ailleurs dans l'arrondissement qui étaient propices au redéveloppement, à la densification, notamment autour des gares de train de banlieue...

C'est-à-dire plutôt dans le secteur près de Roxboro. On a aussi le secteur-centre dans lequel on se trouve en ce moment qui est présentement en analyse, en fait, on a commencé à étudier la possibilité de densifier le secteur-centre. Comme vous savez peut-être, il y a aussi un projet de centre sportif aquatique qui est en étude aussi en ce moment.

Donc oui, on a considéré d'autres secteurs à développer. Mais on fait toute la planification du territoire de façon parallèlement, c'est-à-dire oui, on analyse les différentes options que nous avons mais on a aussi justement le secteur de Pierrefonds-Ouest qui est propice à un développement, qui est zoné aussi de cette manière-là. »⁵

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

Réponse :

Le Schéma identifie un seul secteur prioritaire de densification dans le territoire de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro, soit le secteur SunnyBrooke-Pierrefonds ([carte 32 – Modulation de la densité, secteur prioritaire de densification – secteur hors du territoire central](#)) (voir annexe 1 du présent document).

Ce secteur présente une possibilité d'intensification de l'activité résidentielle. C'est pourquoi le Schéma identifie à la [carte 33 – Densité résidentielle](#) des terrains ayant un potentiel de redéveloppement et de densification dans les secteurs des gares Sunnybrooke et Roxboro (voir annexe 2).

Par concordance, les densités minimums requises ont été ajustées dans la réglementation d'urbanisme, le cas échéant. Cependant, la superficie totale de ces terrains n'est que de 12,25 ha. De plus, comme il s'agit de terrains dit « à transformer », c'est-à-dire de terrains bâtis (non vacants) appartenant à des propriétaires multiples, les projets de redéveloppement doivent y être envisagés sur le long terme, soit au fur et à mesure de l'apparition ponctuelle d'opportunités de densification (ex. démolition d'un immeuble et reconstruction).

Les deux autres secteurs mentionnés par l'OCPM ne sont pas situés dans l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro. La gare de l'Est à Rivière-des-Prairies –Pointe-aux-Trembles et les abords de la Gare de Dorval font néanmoins l'objet de planifications locales pour rencontrer les exigences du Schéma en matière de densité résidentielle minimum moyenne et de planification selon les critères TOD exigés par le PMAD.

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

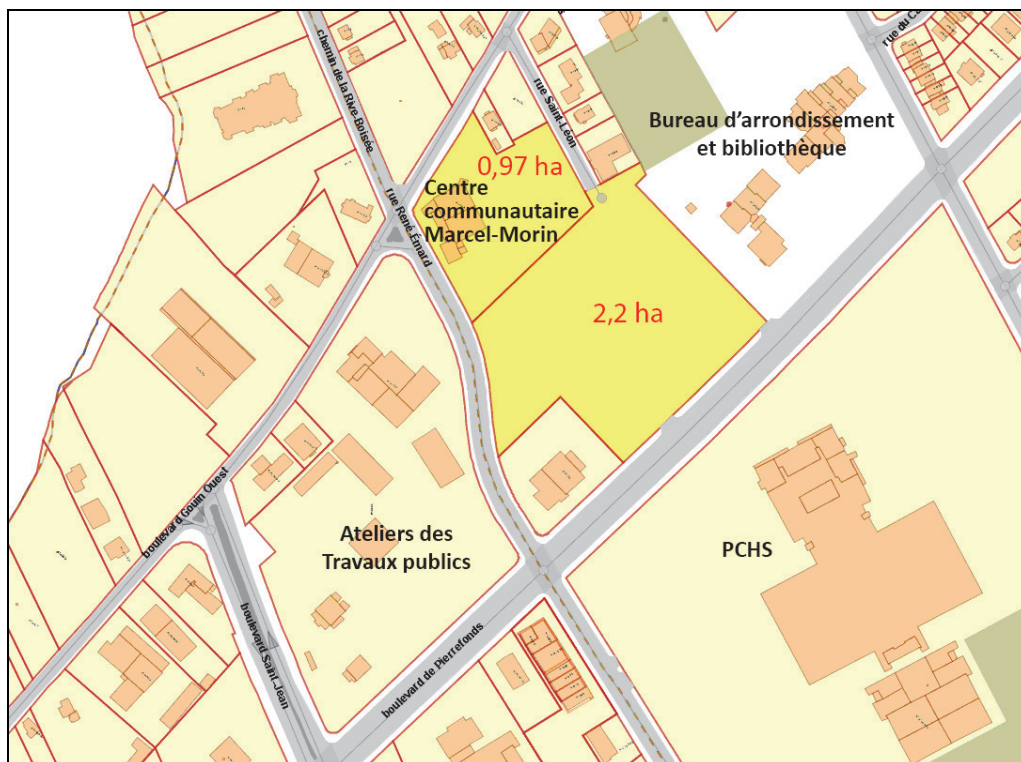
⁶ Ville de Montréal, Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, p. 140

Le secteur Pierrefonds-Ouest est parmi les dernières grandes superficies de terrains vacants de la Ville de Montréal. En tant que secteur à construire à vocation résidentielle, le Schéma attribue seulement au secteur de Pierrefonds-Ouest un seuil de densité minimale moyen à respecter dans le cas où un développement y serait autorisé, mais n'en priorise pas le développement. Rappelons que la mise en valeur du secteur à des fins immobilières est notamment tributaire du désenclavement du secteur.

Cependant, compte tenu de l'importance de ce territoire formé d'une grande proportion de terrains privés et du souci de la protection des milieux naturels, la Ville de Montréal agit avec diligence en soumettant à la consultation dès maintenant sa vision de mise en valeur du secteur qui tente de trouver un équilibre entre la protection des milieux naturels et la création d'un nouveau quartier durable. Cette vision d'avenir du secteur de Pierrefonds-Ouest est à long terme tout comme l'objectif de densification du secteur prioritaire Sunnybrooke-Pierrefonds.

Planification du secteur Centre

Par ailleurs, dans un souci de planification à l'échelle locale de l'urbanisation de son territoire, l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro complète une réflexion sur l'avenir de son secteur Centre (près du bureau d'arrondissement, à l'intersection du Boulevard de Pierrefonds et de la rue René-Émond). Deux propriétés municipales – soit un terrain vacant d'environ 2,2 ha et un terrain bâti de 0,9 ha – représentent le principal potentiel de redéveloppement à court ou moyen terme de l'arrondissement, et ce, dans une perspective de renforcement du pôle institutionnel. En effet, le terrain de 2,2 ha fait présentement l'objet d'une analyse pour l'implantation d'un futur centre aquatique et sportif. Le terrain qui accueille le Centre communautaire Marcel-Morin, pourrait aussi faire l'objet d'un redéveloppement à moyen terme. La densification de ce secteur est souhaitée mais devra tenir compte des résultats des études et analyses en cours et est conditionnelle à la relocalisation des ateliers des Travaux publics de l'arrondissement.



Question 6

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

Réponse :

La vision d'aménagement du secteur Pierrefonds-Ouest s'inspire du « design de conservation » qui soustrait du développement les zones prioritaires dont la valeur écologique est la plus élevée, les entoure de zones tampons et inclut des corridors essentiels au maintien de la biodiversité. Il faut alors augmenter la densité d'occupation en proportion du territoire préservé et concentrer les habitations dans les parties les moins fragiles d'un point de vue environnemental⁷. De plus, l'assurance d'une certaine densité de population soutient la rentabilité des investissements en infrastructures et en équipements (routes, aqueducs et égouts, parcs,...). Globalement, la densité proposée générera moins d'impacts sur le milieu naturel qu'une implantation à plus faible densité consommant plus d'espace.

Dans le contexte de la planification d'une nouvelle communauté, l'atteinte de la cible minimale de 35 logements à l'hectare (log./ha) assure également la pérennité et le dynamisme d'un **futur noyau multifonctionnel** comprenant des commerces et des équipements publics et permet l'implantation d'un **système de transport collectif efficace**, deux composantes structurantes du parti d'aménagement. La vision de la Ville de Montréal pour Pierrefonds-Ouest répond à l'objectif de planifier la banlieue autrement, de créer un quartier durable où les citoyens pourront avoir accès à des commerces ou à des services publics rapidement et efficacement, à distance raisonnable à pied ou à vélo, sans devoir utiliser l'automobile. Pour assurer la viabilité des commerces ou du système de transport collectif, il faut assurer une certaine densité et une masse critique de ménages dans le secteur. La densité préconisée vise enfin à pouvoir offrir une variété de typologies d'habitation pour combler les besoins de différents types de ménage et inclure des logements abordables et sociaux au projet.

Par ailleurs, dans un souci de saine gestion de l'urbanisation, le [Plan métropolitain d'aménagement et de développement \(PMAD\)](#) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a établi des cibles de densité résidentielle minimum moyenne à atteindre (PMAD, pp. 98-99). Pour l'ouest de l'île, cette cible est de 30 log./ha. Par concordance, le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (Schéma) devait moduler la densité résidentielle des terrains à construire et à transformer de l'ouest de l'île de manière à atteindre cette cible minimum. En prenant en considération les caractéristiques des milieux où étaient situés les secteurs à construire et à transformer dans les villes et arrondissements de l'ouest, de même que le parti d'aménagement pour le secteur Pierrefonds-Ouest, il a été jugé souhaitable d'exiger une cible de 35 log./ha pour ce secteur et ainsi atteindre une moyenne de seuils minimums de 30 log./ha pour tous les secteurs. Cette proposition a été soumise au public lors de la consultation sur le Schéma en 2014 et adoptée par les élus de l'agglomération en 2015.

Pour toutes ces raisons, la Ville de Montréal ne préconise pas un seuil de densité résidentielle inférieur à 35 log./ha pour le secteur Pierrefonds-Ouest.

⁷ Pour une explication plus détaillée de ce concept, consultez la section 3.3 du document produit par la Communauté métropolitaine de Montréal, « [Identification et protection des bois et corridors forestiers métropolitain](#) », 2013.

Question 7

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

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

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

- l'acquisition de terrains à des fins de conservation;
- l'aménagement de parcs (agrandissement du parc-nature et parcs locaux);
- les travaux d'aménagement du boulevard [urbain] dans l'emprise du Ministère et du prolongement des boulevards de Pierrefonds et Antoine-Faucon;
- les travaux de surdimensionnement des tuyaux dans l'axe du boulevard de Pierrefonds. »⁸

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

Réponse :

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

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

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

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

- L'analyse financière a été réalisée sur un horizon de 20 ans et prévoit que le développement résidentiel se ferait de façon progressive jusqu'à atteindre un taux de construction et d'absorption de 200 logements par année, pour un total de 5 500 unités.
- Le développement du volet commercial est également pris en compte dans l'analyse et est échelonné sur une période de 8 ans. Une école primaire est également considérée dès qu'un nombre minimal de logements est atteint.

⁸ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 6.3.1, p. 3

- Les revenus fiscaux provenant du volet résidentiel ont été estimés à partir des valeurs moyennes observées des différentes typologies (unifamiliales isolées, jumelées et contigües, condos, locatifs privés et locatifs sociaux). Des valeurs moyennes au mètre carré ont été appliquées pour les volets commercial et institutionnel.
- Les coûts considérés comprennent les coûts d'investissement et les coûts d'opération.

Les coûts d'investissement sont répartis selon le phasage de réalisation des travaux et comprennent, tel que mentionné à la réponse de la question 7 :

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

Les coûts d'opération comprennent l'ensemble des services municipaux récurrents annuels engendrés par le nouveau développement résidentiel ainsi que l'entretien et l'opération du parc-nature et des parcs locaux. Ces coûts sont appliqués selon la séquence de développement du volet résidentiel et de l'aménagement des parcs.

- Les coûts et les revenus sont indexés tout au long de la période de développement en appliquant des taux moyens réalistes de 1.5 % pour les revenus et de 2 % pour les coûts.
- Pour estimer la valeur actualisée nette (VAN) du projet, un taux d'actualisation annuel de 4 % a été appliqué aux flux monétaires nets (soit les revenus moins les coûts).

Question 8

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

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

Ils déposent. Et là, les analystes du ministère de l'Environnement dans le contexte législatif qui a évolué, qui est encore en évolution, on est toujours en attente de... »⁹

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

Réponse :

Le projet de développement résidentiel sur une portion du secteur Pierrefonds-Ouest impliquerait des modifications du drainage de surface ainsi que le remblayage de certaines surfaces de milieux humides. C'est le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) qui est responsable de la protection des rives, des littoraux, des plaines inondables et des milieux humides au Québec. Les promoteurs de projets qui empiètent dans les milieux humides et hydriques doivent suivre une procédure d'autorisation en lien avec l'application de l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement et des certificats d'autorisation peuvent être émis par le MDDELCC. Dépendant des situations, il leur sera permis de remblayer et de compenser la perte de milieux humides de moindre valeur écologique.

L'encadrement législatif et réglementaire qui entoure la protection des milieux humides et hydriques est complexe et celui-ci a beaucoup évolué au cours des dernières années. La commission peut consulter le site Internet du ministère pour obtenir des informations précises à cet égard : <http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/eau/rives/lois-reglements.htm>. Mentionnons qu'un récent projet de loi (le projet de loi no 132) a été déposé par le ministre de l'Environnement afin de réviser le régime québécois de protection des milieux humides et hydriques (la documentation pertinente est disponible ici :

<http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/eau/rives/milieuxhumides.htm>

<http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/eau/milieux-humides/loi.htm>

Il s'avère utile d'expliciter la démarche qui fut menée entre 2006 et 2008 pour la protection des cours d'eau et des milieux humides du secteur Pierrefonds-Ouest. Un inventaire et une caractérisation détaillée des milieux humides ont d'abord été réalisés en 2006 par le Service des grands parcs de la Ville (le rapport produit par la firme Tecsub est disponible sur le site de l'OCPM). Le mandat visait alors à répertorier et à classer les milieux humides situés à l'est de la rivière à l'Orme, incluant ceux compris dans la zone de développement de 185 hectares. Des échanges avec les analystes du Ministère s'en sont suivis afin de déterminer quels milieux humides ne répondaient pas aux critères minimaux de protection et quels sont ceux qui, advenant leur remblayage, exigeraient une mesure de compensation.

⁹ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 8.2, LL. 4642-4654

À cette époque, en 2007 et 2008, la démarche du Ministère pour autoriser la réalisation de projets dans les milieux humides reposait sur des critères prédéterminés de superficie, de présence d'un lien hydrologique et de présence d'espèces menacées ou vulnérables désignées. En outre, il était alors admis qu'un milieu humide d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, sans lien hydrologique et n'abritant pas d'espèce menacée ou vulnérable désignée, pouvait être remblayé sans nécessairement être compensé.

Sur la base de l'application de ces critères, une entente de principe est intervenue en 2008 entre l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro et la direction régionale du MDDELCC. Suivant cette entente et en incluant les marais Lauzon et 90, ce sont 15,8 hectares de milieux humides, de bandes tampons terrestres et de bandes riveraines qui seraient protégés et mis en valeur du côté de la zone de développement. Cette superficie inclut des surfaces de compensation pour la perte de milieux humides qui font l'objet de donation ou de promesse de cession de la part des promoteurs.

Toutefois, aujourd'hui, la démarche du Ministère pour traiter les demandes d'autorisation de projets dans les milieux humides n'est plus celle qui prévalait en 2008. Suite à l'adoption d'une loi en 2012 (Loi concernant des mesures de compensation pour la réalisation de projets affectant un milieu humide ou hydrique – L.R.Q. Chapitre M-11.4), le MDDELCC a mis en place des modalités d'analyse d'une demande de certificat d'autorisation qui sont basées notamment sur l'intégrité des fonctions du milieu humide, sa valeur relative à l'échelle territoriale, son unicité ou sa rareté et l'ampleur des impacts appréhendés. Par ailleurs, après une décennie, le drainage des terrains dans la zone de développement a évolué de telle sorte que la délimitation des milieux humides dans la zone de développement de 185 hectares n'est vraisemblablement plus celle de 2006. Conséquemment, il s'avère possible que le contenu de l'entente de 2008 doive être révisé dans une prochaine étape à la lumière de l'évolution du milieu et pour tenir compte des nouvelles exigences du Ministère ainsi que des résultats de la consultation publique en cours sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest.

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

Réponse :

On pourra se référer au site Internet du MDDELCC pour obtenir de l'information précise sur les exigences du ministère en cette matière.

Concernant la nouvelle législation de 2012, voici ce qu'en dit le MDDELCC sur son site Internet :

« Adoptée en 2012, la [Loi concernant des mesures de compensation pour la réalisation de projets affectant un milieu humide ou hydrique](#) (chapitre M-11.4) confère au ministre du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques le pouvoir d'exiger du demandeur d'autorisation des mesures de compensation visant notamment la restauration, la création, la protection ou la valorisation écologique d'un milieu humide, hydrique ou terrestre, et ce, dans le cadre d'une demande d'autorisation en vertu des articles 22 ou 32 de la LQE pour un projet affectant un milieu humide ou hydrique. La Loi a été mise à jour, le 6 mai 2015, par l'adoption de la Loi modifiant la Loi concernant des mesures de compensation pour la réalisation de projets affectant un milieu humide ou hydrique afin d'en prolonger l'application. Elle en prolonge l'application jusqu'en 2017. »

Question 9

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

- la présentation aux instances municipales du concept d'aménagement proposé;
- l'étude élargie de mobilité pour l'ouest de l'île;
- le dépôt d'un avis de projet au ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELLC);
- l'étude d'évaluation environnementale du Bureau d'audience publique sur l'environnement (BAPE);
- l'avant-projet (préliminaire et définitif);
- les plans et devis;
- les appels d'offres;
- et la construction du boulevard.¹⁰

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

- la réalisation et la diffusion publique du concept d'aménagement du boulevard;

Réponse : Été 2017

- la réalisation et la diffusion publique de l'étude élargie de mobilité de l'ouest de l'île;

Réponse : Juin 2018

- le dépôt du projet au ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC);

Réponse : Juin 2017

- l'étude d'évaluation environnementale du Bureau d'audience publique sur l'environnement (BAPE);

Réponse : 2017-2019

- et la construction du boulevard ?

Réponse : Début de construction en 2021

¹⁰ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 3.23, p. 5

9.2. Comment les professionnels de la Ville de Montréal et du ministère du Transport, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports (MTMDET) prévoient-ils configurer le raccordement entre le futur boulevard urbain et le boulevard Gouin Ouest, une route panoramique et patrimoniale composée de deux voies et aux prises avec une problématique de congestion routière ?¹¹

Réponse :

Le concept d'aménagement préliminaire du futur boulevard dans l'emprise du MTMDET, développé dans le cadre de l'étude de faisabilité, prévoit un raccordement simple au boulevard Gouin Ouest dans sa configuration actuelle. Des études sectorielles sont prévues dans les prochaines étapes du projet pour permettre de bonifier et de réajuster le concept proposé, notamment l'étude élargie de la mobilité pour l'ouest de l'île de Montréal. L'implantation de la future station Jean-Yves du projet de Réseau électrique métropolitain (REM) aura aussi un impact majeur sur l'élaboration du concept final.

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

Réponse :

Le futur boulevard urbain est au centre de l'emprise du MTMDET et il n'occupe pas la totalité de la largeur de l'emprise. Le boulevard urbain comprend trois voies par direction dont une voie réservée pour autobus-covoiturage. Les deux directions sont séparées par un terre-plein central. Pour les piétons, des trottoirs sont prévus le long du boulevard de part et d'autre de la chaussée. Il n'est pas prévu que des bâtiments bordent le futur boulevard. Une piste cyclable sera intégrée au projet.

¹¹ Page web de la consultation de l'OCPM sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, doc. 8.1, LL. 1675-1700

Question 10

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

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

Réponse :

L'atelier de design urbain organisé en 2008 avait pour but principal de définir des principes d'aménagement qui allaient servir de base à la définition, par la Ville de Montréal, d'un concept d'aménagement pour le secteur Pierrefonds-Ouest.

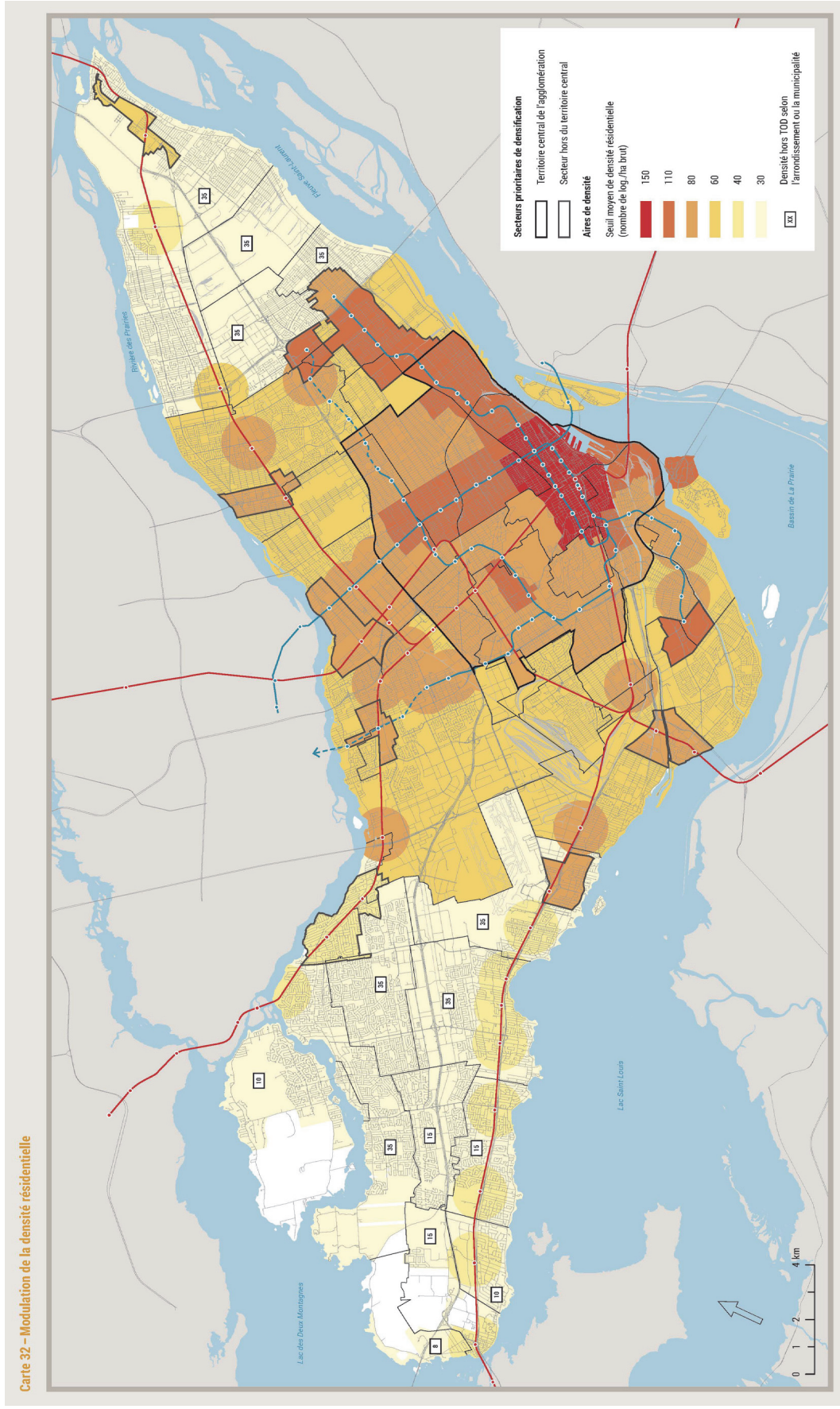
La vision de mise en valeur et le concept d'organisation spatiale soumis à la présente consultation publique évoquent la plupart des concepts discutés et retenus dans le cadre de l'atelier. Certaines lignes directrices proposées en 2008 ont toutefois été bonifiées ou adaptées à la suite des analyses subséquentes réalisées par la Ville de Montréal et de façon à tenir compte de nouvelles contraintes ou de l'évolution de certaines pratiques municipales.

Voici la liste des principales lignes directrices issues de l'exercice d'idéation et, en référence, les principes de la vision actuelle qui leur font directement écho :

- compléter le parc de conservation par un réseau de parcs, de passages et d'espaces libres qui desservent le quartier (principes 7 et 8)
- maintenir et valoriser les caractéristiques paysagères uniques du site (principes 1, 2 et 4)
- intégrer au concept les zones agricoles encore présentes dans le secteur (principes 2 et 12)
- accentuer le caractère végétal et réduire les surfaces minérales (principes 3, 11 et 9)
- densifier pour libérer du terrain (principes 5 et 6)
- appliquer les principes d'une architecture performante sur le plan environnemental (principes 10 et 12)
- diversifier les types d'habitat et viser l'innovation (principes 5 et 10)
- répartir les usages et les densités de façon équilibrée et concevoir des unités de voisinage distinctes (concept du TOD) (principes 5 et 6)
- favoriser les déplacements actifs (marche, vélo) et le transport collectif (principes 7, 8 et 9)
- ancrer le développement sur un transport collectif moderne et efficace (principe 8)
- assurer la perméabilité du réseau viaire (trame orthogonale) (principes 7 et 8)

Annexe 1

Carte 32 – Modulation de la densité, secteurs prioritaires de densification
Extrait du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération montréalaise (2015), p.136



Annexe 2
Carte 33 – Densité résidentielle
 Extrait du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération montréalaise (2015), p.137

