

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL
CONSULTATION SUR L'AVENIR DE PIERREFONDS-OUEST
MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR HPFCO inc. M. Mau Phung Nguyen

26 avril 2017

**Le principe d'intégration de l'agriculture urbaine et ma demande d'annulation
d'une inclusion agricole**

Mon nom est monsieur Mau Phung Nguyen. Je suis le président de HPFCO inc. qui est propriétaire du lot 1 997 312 situé dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro de la Ville de Montréal. Ce lot d'une superficie de 51 745 m² est situé le long du boulevard Gouin, juste au nord-ouest du marais Lauzon. Je suis l'un des cinq propriétaires qui a planifié le projet de conservation et de développement Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest, en concertation avec la Ville de Montréal.

La demande d'annulation d'une inclusion agricole

J'ai acheté ce terrain le 18 mars 2014 de monsieur Luc Lauzon qui exploitait des serres sur ce lot et qui était un producteur agricole. Comme madame Lise Bernier de la Ville de Montréal l'a bien expliqué lors de la séance d'information du 26 mars 2017, la limite de la zone agricole permanente a été révisée en 1991 en accord avec les autorités gouvernementales et municipales. En 1993, monsieur Lauzon s'est prévalu de son droit de demander une inclusion au zonage agricole car il désirait continuer ses activités agricoles et il voulait des avantages conférés par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Il a ainsi obtenu cette inclusion bien que son lot faisait l'objet d'un zonage pour le développement résidentiel.

Dans le cadre de ma revue diligente précédent l'achat du lot, Monsieur Luc Lauzon m'a donné la permission par écrit pour vérifier le zonage actuel de son terrain. Je suis allé à l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro au 21 janvier 2014 pour vérifier. La direction de l'urbanisme de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro m'a donné la photo produite par son ordinateur avec le logiciel Jmap (voir pièce jointe 1). J'ai aussi obtenu la confirmation que le zonage du terrain que je voulais acheter était zone résidentielle H1-2-103 et H1-2-111. Je notais qu'il existe deux maisons résidentielles dans le terrain que je veux acheté et mon terrain à proximité du boulevard Gouin est assujetti à l'article 32 du MDDELCC.

Après l'achat du terrain, j'ai eu une réunion avec la direction de l'urbanisme de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro pour connaître la procédure applicable à une

demande d'annulation de l'inclusion et les intentions de l'arrondissement concernant le secteur de Pierrefonds-Ouest. Lors d'une réunion tenue le 9 avril 2014, le représentant de la direction de l'urbanisme de l'arrondissement m'a clairement expliqué que leur intention était d'aller de l'avant avec le projet de conservation et de développement qui faisait l'objet d'une planification concertée avec les parties concernées, notamment les propriétaires des terrains visés par le projet.

Il m'expliqua que la demande d'annulation de l'inclusion agricole à envoyer par l'arrondissement à la *Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ)* ne serait qu'une formalité si, à titre de nouveau propriétaire, j'en faisais la demande. Il m'expliqua également qu'à sa connaissance, la CPTAQ acceptait toujours une telle demande d'annulation d'inclusion. Ceci me rassura quant à la possibilité d'annuler l'inclusion agricole qui s'appliquait au lot que j'ai acheté et de participer au projet de développement et de conservation de Pierrefonds-Ouest, maintenant connu comme le projet Cap-Nature.

Le 26 novembre 2014, j'ai eu la confirmation par écrit de la direction de l'analyse et de l'expertise du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) que l'annulation d'une inclusion agricole est une formalité.

Je notais également que l'évaluation municipale faite pour les taxes municipales était faite sur la base d'un zonage résidentiel et que la construction des maisons familiales dans un terrain adjacent du mien s'est terminée après mon acquisition du terrain de Monsieur Luc Lauzon. J'ai mandaté un bureau d'expert conseil pour préparer la demande d'annulation de l'inclusion agricole à la satisfaction de la direction de l'urbanisme qui pourrait alors la soumettre au conseil municipal d'arrondissement pour approbation et envoi à la CPTAQ.

Je tiens à noter que lors de la préparation de cette demande à la CPTAQ, le bureau d'expert conseil Aménatech inc. a communiqué avec l'analyse de la CPTAQ qui lui a remis copie d'extrait de décisions de la commission à l'effet que : *L'inclusion n'a pas le caractère de permanence des décrets de zone agricole ... elle perd sa raison d'être dès que l'agriculture n'est plus pratiquée sur la terre impliquée, ou dès qu'un nouveau propriétaire indique qu'il ne veut pas se prévaloir de l'inclusion et retrouver l'effet du décret.*

C'est donc dans ce contexte et de bonne foi que j'ai remis le document de demande d'annulation d'inclusion agricole à la direction de l'urbanisme de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, qui l'a validé et soumis au conseil municipal d'arrondissement pour approbation et envoyé à la CPTAQ.

Une résolution à cet effet était inscrite à l'ordre du jour du conseil municipal d'arrondissement du 7 décembre 2015. La résolution se lisait ainsi :

40.13 Recommander au Conseil d'agglomération de Montréal de demander à la Commission de protection du territoire agricole du lot 1 977 312 (ancien numéro P223) d'une superficie de 51 764,7 m² (5,17 hectares), terre de HPFCO Inc, situé au 20392 boul. Gouin Ouest.

À ma grande surprise, la résolution fut retirée de l'ordre du jour à la dernière minute avant le début de l'assemblée du conseil. Tout au long de l'année 2016, j'ai fait le suivi auprès de la direction de l'urbanisme de l'arrondissement pour savoir ce qui expliquait le retrait de la résolution et quand elle serait réinscrite à l'ordre du jour d'une prochaine réunion du conseil, sans succès. J'ai donc décidé de poser la question directement au maire de l'arrondissement et lors de la réunion du conseil du 6 février 2017, le maire a pris l'engagement *de transmettre avec plaisir ma demande*. J'ai fait le suivi auprès du maire aux assemblées du conseil subséquentes, soit celles du 13 mars et du 3 avril 2017. La demande ne fait toujours pas l'objet d'une résolution au conseil de l'arrondissement et conséquemment elle n'a toujours pas été envoyée à la CPTAQ.

J'en suis donc à me demander ce qui retient le maire de l'arrondissement de procéder à l'envoi de ma demande, tel qu'il me l'a promis publiquement à plus d'une reprise.

Je vous remercie de votre attention



Mau Phung Nguyen, ing. MScA
Président - HPFCO Inc.
776 chemin Canora
Mont-Royal
QC, H3P 2J1

Pièce jointe :

1/ Le plan fourni par l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro en 2014

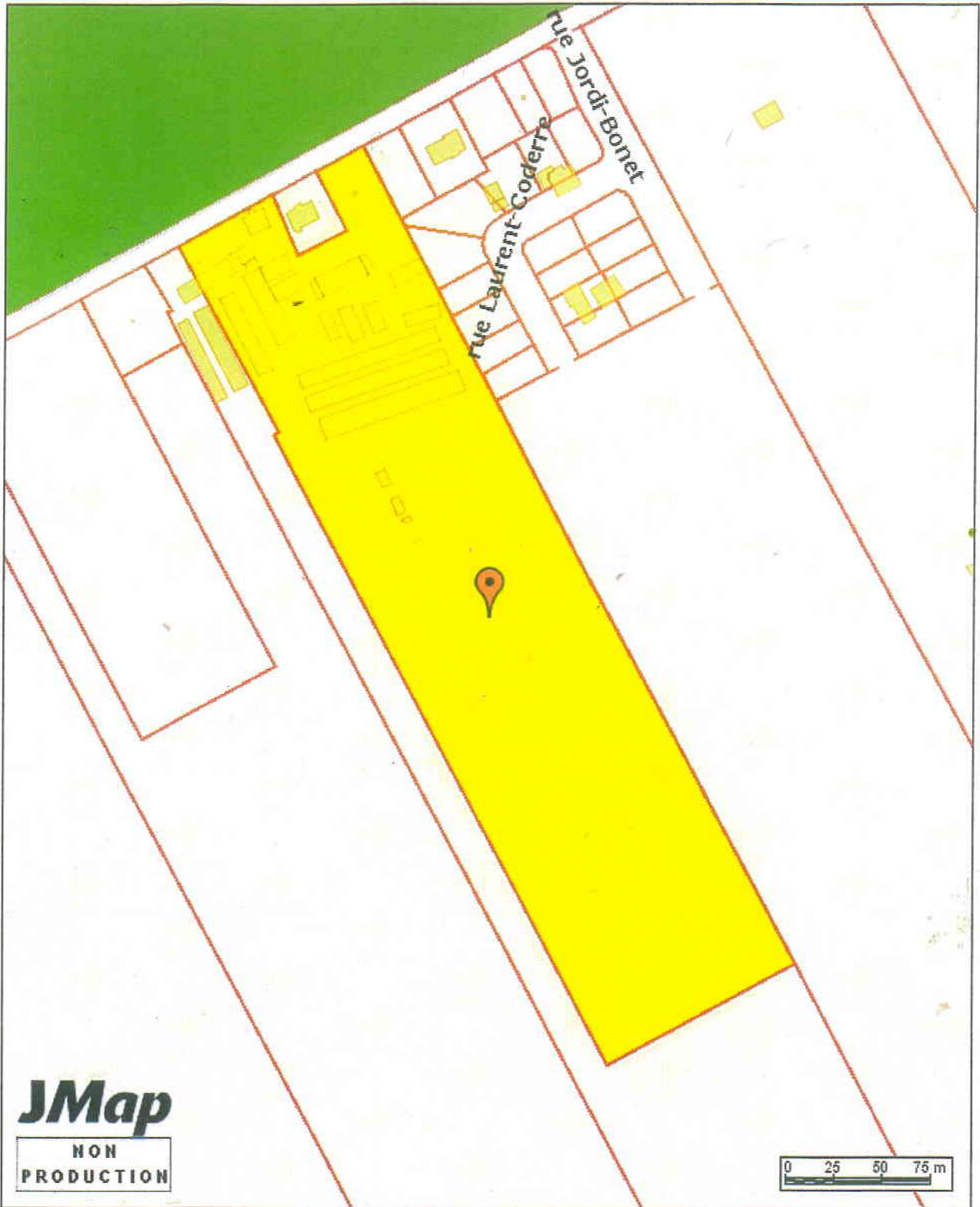


20392 boulevard Gouin Ouest

Date : 2014-01-21

Producteur : ANONYMOUS, ANO

Échelle : 1:3056



20392 boulevard Gouin Ouest

Date : 2014-01-21

Échelle : 1:3056

Producteur : ANONYMOUS, ANO

MODIFIÉ

USAGES PERMIS

ZONE: H1-2-103

1	CATÉGORIES D'USAGES									
2	CATÉGORIES D'USAGES PERMIS	h1								
3	USAGES SPÉCIFIQUES EXCLUS OU PERMIS									
4	USAGE SPÉCIFIQUE EXCLU									
5	USAGE SPÉCIFIQUE PERMIS									

NORMES PRESCRITES (LOTISSEMENT)

6	TERRAIN									
7	SUPERFICIE (m ²)	min.	450							
8	PROFONDEUR (m)	min.	27							
9	LARGEUR (m)	min.	15							

NORMES PRESCRITES (ZONAGE)

10	STRUCTURE									
11	ISOLÉE		*							
12	JUMELÉE									
13	CONTIGUË									
14	MARGES									
15	AVANT(m)	min.	6							
16	LATÉRALE(m)	min.	2							
17	ARRIÈRE(m)	min.	7							
18	BÂTIMENT									
19	HAUTEUR (ÉTAGES)	min./max.	1/2							
20	HAUTEUR (m)	min./max.	/10							
21	SUPERFICIE D'IMPLANTATION (m ²)	min./max.								
22	SUPERFICIE DE PLANCHER (m ²)	min./max.	160/							
23	LARGEUR DU MUR AVANT (m)	min.	7							
24	RAPPORTS									
25	LOGEMENT/BÂTIMENT	min./max.								
26	PLANCHER/TERRAIN (C.O.S.)	min./max.	0,25/0,7							
27	BÂTI/TERRAIN (C.E.S.)	min./max.	/0,5							
28	DIVERS									
29	TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR	Article 332								

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

	(1)									
--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

NOTES

(1) Nonobstant toute disposition contraire dans le cas d'un lot ayant une superficie de 1000 m² et plus, le C.O.S. minimum ne s'applique pas.

Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

Règlement de zonage numéro CA29 0040

Annexe A: Grille des spécifications

(CA29 0040-8 ; 2012-02-29)

USAGES PERMIS

ZONE: H1-2-111

1	CATÉGORIES D'USAGES								
2	CATÉGORIES D'USAGES PERMIS	h1	h1	h1					
3	USAGES SPÉCIFIQUES EXCLUS OU PERMIS								
4	USAGE SPÉCIFIQUE EXCLU								
5	USAGE SPÉCIFIQUE PERMIS								

NORMES PRESCRITES (LOTISSEMENT)

6	TERRAIN								
7	SUPERFICIE (m ²)	min.	450	350	225				
8	PROFONDEUR (m)	min.	27	27	27				
9	LARGEUR (m)	min.	15	11	7				

NORMES PRESCRITES (ZONAGE)

10	STRUCTURE								
11	ISOLÉE		*						
12	JUMELÉE			*					
13	CONTIGUË				*				
14	MARGES								
15	AVANT(m)	min.	6	6	6				
16	LATÉRALE(m)	min.	2	2	2				
17	ARRIÈRE(m)	min.	7	7	7				
18	BÂTIMENT								
19	HAUTEUR (ÉTAGES)	min./max.	1/2	1/2	1/2				
20	HAUTEUR (m)	min./max.	/10	/10	/10				
21	SUPERFICIE D'IMPLANTATION (m ²)	min./max.							
22	SUPERFICIE DE PLANCHER (m ²)	min./max.							
23	LARGEUR DU MUR AVANT (m)	min.	7	7	6				
24	RAPPORTS								
25	LOGEMENT/BÂTIMENT	min./max.							
26	PLANCHER/TERRAIN (C.O.S.)	min./max.	0,25/0,5	0,25/0,5	0,25/0,5				
27	BÂTI/TERRAIN (C.E.S.)	min./max.	/0,5	/0,5	/0,5				
28	DIVERS								
29	TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR	Article 332							

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

		a.347	a.347						
--	--	-------	-------	--	--	--	--	--	--

NOTES

--