



MÉMOIRE PRÉSENTÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE
MONTRÉAL PROJET DE PIERREFONDS-OUEST
26 AVRIL 2017

LE DÉFI DE L'ÉQUILIBRE ENTRE LA PROTECTION ET LE DÉVELOPPEMENT

1. Mise en contexte

Mon nom est André Marc Charbonneau, président de Habitations Luxim Inc., firme spécialisée dans la construction de maisons de qualité et personnalisées qui a une expérience de plus de 25 ans. Nous avons beaucoup travaillé en étroite collaboration avec Les Immeubles de l'Équerre Inc. pour divers projets domiciliaires au cours des dernières années et espérons le faire dans le projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest. Nous nous sommes impliqués dans la planification de ce projet.

Dans son document d'information concernant le secteur Pierrefonds-Ouest, la Ville de Montréal décrit les enjeux liés à la mise en valeur du secteur et les deux principaux défis de cette mise en valeur. L'un de ces défis est : *L'atteinte d'un équilibre entre la protection des milieux naturels et la création d'un nouveau quartier.* Toujours selon le document d'information de la ville : *Par une démarche globale et intégrée, l'approche vise l'atteinte d'un équilibre harmonieux entre les besoins de conservation du patrimoine naturel et la mise en valeur d'un quartier à l'identité et au caractère uniques.*

Comme la Ville de Montréal, nous croyons que la longue planification concertée du projet de conservation et de développement de Pierrefonds-Ouest est un exemple exceptionnel de cet équilibre mais nous devons constater que les opposants au projet sont très loin de partager cette opinion et qu'elle que soit la qualité du projet proposé, ils seront contre. Ayant assisté aux deux séances d'information, j'aimerais vous faire part de l'analyse que je fais de la situation.

2. Les notions d'intérêt public et de création de la richesse collective

Il n'y a pas si longtemps au Québec, des projets mobilisaient l'appui de l'ensemble de la population sur la base des notions d'intérêt public et de création de la

richesse collective. Ils créaient même un sentiment de fierté. Nous pensons ici à la construction des grands complexes hydroélectriques du nord.

Puis la notion de développement durable est arrivée dans les années 80, c'est-à-dire la volonté de faire des projets qui combinent le développement et la conservation de la nature. Nous pensons que le projet de Cap-Nature est un projet exemplaire à ce titre. La moitié du secteur de Pierrefonds-Ouest sera conservée et l'autre moitié sera développée selon des principes modernes et exigeants d'aménagement tels que décrits dans le document d'information de la ville. Le projet répond à des besoins réels de logement sur l'île de Montréal et créera sur une période d'environ 20 ans, des retombées économiques majeurs de l'ordre de 2 milliard\$.

Nous avons l'impression que ces notions d'intérêt public, de création de la richesse collective et de développement durable n'existent plus pour les opposants au projet. Ils ne veulent plus de développement, point à la ligne et surtout pas dans leur cour. Ainsi, lors de la séance de portes ouvertes, plusieurs opposants sont venus nous dire qu'ils reconnaissaient la qualité de notre projet, mais ils nous disaient d'aller le faire ailleurs.

Tout récemment, le 5 avril 2017 dans le cadre du débat à l'Assemblée Nationale sur le projet de loi 122 sur les référendums municipaux, le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire déclarait : *Il y a des gens qui font partie de regroupements, qui font partie de groupes qui s'inscrivent dans la philosophie notamment d'éviter l'étalement urbain, de revitaliser les quartiers, de rendre des milieux urbains plus harmonieux, favoriser la santé des citoyens...qui disent que ce système-là souvent, très souvent même, nous a-t-on dit, favorise l'intérêt particulier parfois très égoïste contre l'intérêt général et ne fait pas participer un grand nombre de citoyens, bien au contraire. Une minorité de blocage finalement empêche des projets d'avancer alors que ce sont des projets qui sont dans l'intérêt de tous.*

Lors de la séance d'information du 4 avril 2017, des opposants sont venus dire que le projet n'était pas d'intérêt public mais servait uniquement les intérêts des promoteurs. Le projet de Pierrefonds-Ouest est l'un des projets urbains retenu dans le *Plan de développement de Montréal* du dernier *Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal* car il s'agit d'un projet d'intérêt public.

Nous avons écouté attentivement les arguments des opposants au projet et ces arguments ne tiennent pas la route.

3. Le projet de développement va détruire la faune et la flore existante

Cette affirmation est fausse. La Ville de Montréal a longuement expliqué que les espaces verts protégés à proximité du projet de développement avaient une superficie de 1 235 hectares, ce qui permet de constituer une masse critique d'espaces naturels variés qui en assure leurs viabilités et qui pourra soutenir toutes les espèces présentes dans le milieu, notamment le cerf de Virginie, le goglu des prés et la couleuvre brune.

4. Le territoire de développement n'a pas été étudié

Cette affirmation est fausse. Le territoire de développement a été longuement étudié et toutes les études environnementales demandées par la Ville de Montréal et le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques (MDDELCC) ont été faites par des experts. Ces études de terrains ont permis de convenir de protéger les marais Lauzon et 90, la forêt mosaïque et les ruisseaux Lauzon et A et d'établir des zones tampons de protection à leurs pourtours. Ces espaces ont été pris à même la zone prévue initialement pour le développement.

Le projet de développement doit être faire l'objet d'une autorisation environnementale conformément à l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (LQE). Ainsi, il est de la responsabilité du MDDELCC de juger de l'acceptabilité environnementale du projet.

5. Le projet n'est pas rentable

Selon la Ville de Montréal, cette affirmation est fausse. Un représentant de la Ville de Montréal (monsieur François Goneau) a confirmé le 13 mars 2017 au journal *Le Devoir* que *les charges de la ville étaient évaluées à 40,2 millions de dollars pour assumer les coûts associés au surdimensionnement des infrastructures d'égout et d'aqueduc et que la ville conclut à la rentabilité financière fiscale de ce projet sur un horizon de 10 ans.*

6. Le nouveau boulevard urbain sera toujours congestionné

Lors de la soirée d'information du 26 mars, le représentant du service des transports de la Ville de Montréal, monsieur James Byrns a expliqué que le boulevard urbain allait être de deux voies dans chaque direction, avec une voie réservée au transport collectif également dans chaque direction, un trottoir et une

piste cyclable, avec des arbres de part et d'autres. Il a également expliqué que le boulevard donnera un accès privilégié à la gare du train électrique de la Caisse de dépôt et de placement du Québec (CDPQ) qui sera située à Kirkland et que des discussions finales sont en cours avec le ministère des Transports, la CDPQ et la Ville de Kirkland.

Le nouveau boulevard urbain donnera donc une place prioritaire au transport collectif et au rabattement des usagers à la nouvelle gare de Kirkland. De plus, la densité de logement prévue dans le projet de 35 unités par hectare brut permettra de soutenir un service de transport collectif efficace.

Le projet de boulevard urbain fera l'objet d'une évaluation environnementale publique conformément à la LQE. Toutes les études d'impacts portant notamment sur le bruit, les poussières de même que les études de circulation seront donc disponibles.

Nous ne nions pas les problèmes de congestion automobile sur l'A40. La réalisation du projet Cap-Nature va permettre de garder des familles sur l'île de Montréal (16 000 familles ont quitté en 2015) et l'offre de transport collectif et actif va être une véritable alternative à l'utilisation de l'automobile.

7. Conclusion

Comment en sommes-nous rendu ici ?

Le rayonnement international des Québécois est des plus éloquent et impressionnant. Dans le domaine des arts et de la culture, pensons au cirque du soleil et Guy Laliberté, notre diva Céline Dion ou encore Yannick Nézet-Séguin chef d'orchestre, et que dire de Johanne Corneau peintre ou encore Gilbert Rozon de Juste pour rire. Dans le domaine des affaires, les frères Lemaire et Cascades, Alain Bouchard et Couche Tard, les trains et avions de Bombardier, Lise Watier, La famille Desmarais et Power Corporation et combien d'autres... Au niveau technologique que dire de CGI et WSP Global ingénieurs, ou Ubisoft à Montréal... Saviez-vous que le Québec compte 10 lauréats du prix Nobel ? Et j'en passe, je pourrais passer des heures à inventorier les grands Québécois !

Notre talent québécois est reconnu et louangé à travers le monde, pourtant chez nous, ici au Québec dans notre propre cour nous semblons incapables de leadership et de foncer vers l'avant pour le plus grand bien et l'émancipation de notre collectivité. Certaines minorités militantes réussissent toujours à faire avorter les projets les plus ambitieux et les mieux ficelés !

J'ai participé à la consultation publique de l'OCPM sur le projet de Pierrefonds-Ouest, échangé avec divers participants, incluant des opposants que j'ai respectueusement écoutés. J'en retiens un certain sentiment de tristesse et de découragement face à ce qui me semble la disparition de la notion d'intérêt public face au syndrome de pas dans ma cour.

Il est clair que les opposants demeureront opposés à ce projet, quels que soient les faits que l'on explique. Ils ne veulent pas de ce projet, disent de le faire ailleurs et nient la vision équilibrée de celui-ci qui contribue à la protection et la mise en valeur de l'éco territoire de la rivière à l'Orme.

La commission n'aura pas autre choix que de prendre acte de cette opposition que nous jugeons dogmatique et irrationnelle. Nous espérons cependant qu'elle pourra juger de l'intérêt public du projet de mise en valeur de Pierrefonds-Ouest et qu'elle recommandera à la Ville de Montréal d'aller de l'avant avec celui-ci.

André Marc Charbonneau
Président, Habitations Luxim Inc.