

## **SUR PAPIER GRIDEV**

### **MÉMOIRE DE GRIDEV Inc.**

**(Version 2 du 21 avril 2017)**

#### **PROJET CAP-NATURE DE PIERREFONDS-OUEST**

#### **CONSULTATIONS PUBLIQUES DE L'OCPM DE MAI 2017**

### **1 GRIDEV, UN DES PROMOTEURS DU PROJET CAP-NATURE**

Mon nom est Jean-Pierre Grilli, président de la compagnie GRIDEV inc, l'une des cinq compagnies propriétaires des terrains visés par le projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest dont nous sommes également les promoteurs. Les autres propriétaires promoteurs sont: DÉVELOPPEMENT PIERREFONDS Inc., LES IMMEUBLES DE L'ÉQUERRE Inc., QUARTIER DE L'OUEST DE L'ÎLE S.E.N.C.L. et HPFCO Inc.

GRIDEV Inc possède environ 58 % des 185 hectares de terrains à Pierrefonds-Ouest visés par le projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest. Ce projet est l'un des huit projets urbains prioritaires par le *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal* mis en vigueur en avril 2015.

La Ville de Montréal nous a invités dès 2005 à planifier un projet de conservation et de développement pour tout le secteur de Pierrefonds-Ouest, ce que nous avons fait de bonne foi depuis cette date. Avant de vous décrire le projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest, il est pertinent de résumer brièvement l'historique de la planification concertée de ce projet exceptionnel.

### **2 HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION DU PROJET**

Le détail de l'historique de la planification du projet de conservation et de développement de Pierrefonds-Ouest, maintenant connu comme projet Cap-Nature, est décrit dans un document disponible sur le site de l'OCPM. La présentation faite par l'OCPM de la séance d'information du 26 mars 2017 concernant l'évolution du cadre réglementaire de Pierrefonds-Ouest est aussi très instructive. Nous résumerons ici ce que nous considérons être les dates et les étapes charnières de cette planification, sans reprendre en détail l'historique décrit sur le site de l'OCPM.

Dès le début des années 1990, la Ville de Montréal (alors l'ancienne Ville de Pierrefonds) désigne tout le secteur de Pierrefonds-Ouest comme un secteur à vocation résidentielle, suite au dézonage agricole fait par le Gouvernement du Québec. En 2004, la Ville de Montréal adopte sa *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* qui identifie l'écoterritoire du corridor forestier de la Rivière à l'Orme. La Ville de Montréal, en concertation avec le Ministère de l'Environnement du Québec de l'époque, trace alors la limite entre la zone de conservation et la zone de développement dans Pierrefonds-Ouest sans consulter les propriétaires visés par ces zones de conservation et de développement.

C'est en 2005 que la Ville de Montréal nous rencontre pour nous expliquer que nos terrains sont visés en partie par un projet de parc de conservation, bien que le zonage

de l'époque prévoit une affectation résidentielle pour tous ces terrains. La ville nous fait alors l'invitation et la proposition suivante : planifier ensemble un projet de développement acceptable pour la ville et le ministère de l'environnement du Québec sur les terrains voués au développement et céder les autres terrains au parc de conservation souhaité par la ville et le ministère. Nous nous engageons alors dans un long processus de planification concertée qui s'est terminé en décembre 2015.

Les analyses de terrain effectuées entre 2004 et 2007 dans le secteur de Pierrefonds-Ouest comprenant les terrains visés par le développement permettent d'identifier les milieux qui devraient être protégés et mis en valeur, à titre de compensation pour les autres milieux de moindre qualité qui seront affectés par le développement. Ainsi, il est convenu de protéger et de mettre valeur les marais Lauzon et 90, la forêt humide mosaïque située à l'ouest du marais 90 de même que les ruisseaux Lauzon et A, ce qui agrandit la zone de conservation initialement prévue en 2004.

En février 2008, le Ville de Montréal organise une importante réflexion de 4 jours concernant l'aménagement du secteur de Pierrefonds-Ouest, soit une charrette, afin d'en arriver à un consensus portant sur les principales orientations à retenir pour l'élaboration du programme particulier d'urbanisme (PPU) pour l'aménagement de ce secteur.

En octobre 2008, les propriétaires terriens offrent par écrit à la Ville de Montréal de participer au projet de conservation et au développement de Pierrefonds-Ouest.

La Ville de Montréal poursuit le processus de planification concertée qui permet l'élaboration d'un projet de PPU avec toutes les parties concernées. Les travaux de planification permettent également de développer des plans directeurs de gestion des eaux pluviales conformément aux normes du MDDELCC et aux objectifs de pérennité des milieux conservés. Afin de préparer les demandes de certificats d'autorisation conformément à l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement du Québec*, les propriétaires font faire toutes les études environnementales demandées par la Ville de Montréal et le MDDELCC.

En avril 2015, l'Agglomération de Montréal adopte son nouveau *Schéma d'aménagement de développement*, suite à une longue consultation publique. Le projet de Pierrefonds-Ouest (Cap-Nature) est l'un des huit projets urbains prioritaires prévus au schéma qui par ailleurs confirme les secteurs de conservation et de développement de Pierrefonds-Ouest.

La Ville de Montréal met fin à ce processus de planification concertée en décembre 2015 et elle nous informe alors que la 22<sup>ième</sup> version du projet de PPU serait soumise à une consultation publique menée par l'OCPM.

En novembre 2016, l'exécutif de la Ville de Montréal confie à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de tenir un débat public sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest. À notre grande surprise, la consultation ne porte pas sur le projet de PPU et les documents rendus publics font abstraction de tout le travail de planification concertée qui s'est fait entre 2008 et 2015.

### **3 LE PROJET CAP-NATURE DE PIERREFONDS-OUEST**

Le secteur de Pierrefonds-Ouest situé à l'ouest de l'emprise de l'A440 a une superficie de 366 hectares. La mise en valeur de ce secteur constitue un équilibre harmonieux entre la préservation des milieux naturels et le développement urbain responsable. Elle prévoit en effet un territoire de conservation de 181 hectares de milieux naturels boisés, de milieux humides protégés et d'autres écosystèmes de même que le projet de développement d'un quartier écoresponsable de 185 hectares, soit le projet Cap-Nature. Nous sommes l'un des propriétaires de ces 185 hectares prévus pour le projet de développement Cap-Nature.

Depuis 2005, nous avons appuyé cette volonté d'équilibre harmonieux entre la conservation et le développement. Nous contribuons directement au projet de conservation de 181 hectares. Ainsi, GRIDEV Inc. est disposée à donner 38.34 hectares, soit 4,12 millions de pi<sup>2</sup>, au projet de conservation si le projet Cap-Nature allait de l'avant.

Les 181 hectares de milieux naturels protégés dans le secteur Pierrefonds-Ouest auxquels le projet Cap-Nature contribue, viendront agrandir le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, qui fait partie de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme. Cet écoterritoire est une zone de conservation de plus de 1 243 hectares ou 12,4 km<sup>2</sup>. C'est la plus grande zone de conservation située sur le territoire de la CMM.

*Le schéma d'aménagement et de développement* de l'agglomération de Montréal précise la localisation du projet Cap-Nature et sa densité résidentielle de 35 logements à l'hectare net. Ce projet est dédié à la construction d'un quartier écoresponsable de 5 500 habitations dont 30% seront réservés au logement social (7%) et abordable (23%). Nous savons que les besoins en logement coopératifs sont grands dans l'ouest de l'île et l'offre de logements abordables permettra à de nombreuses familles de demeurer sur l'île de Montréal alors qu'en 2016, plus de 16 000 habitants ont quitté la Ville de Montréal pour s'installer en première ou en deuxième couronne périphérique.

En plus de la construction de 10 km de pistes cyclables qui seront reliés aux pistes multifonctionnelles du parc de conservation limitrophe, le quartier accordera une place primordiale aux piétons et il sera entièrement desservi par les transports collectifs grâce notamment à la proximité de la toute nouvelle gare de Kirkland du réseau électrique métropolitain (REM) de la Caisse de dépôt et placement du Québec. Des voies réservées au transport collectif font partie du projet de boulevard urbain qui sera construit dans l'emprise de l'A440.

Cette importante connectivité favorisant le transport actif et collectif, ajoutée au développement d'infrastructures routières comme la prolongation du Boulevard Pierrefonds, permettra une diminution de l'achalandage sur le réseau existant (Boulevards St-Jean et St-Charles, le Chemin de l'Anse-à-l'Orme), au bénéfice de tous les résidents de Pierrefonds et de ceux qui veulent profiter de l'immense écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme de plus de 10 km<sup>2</sup>.

Le projet Cap-Nature prévoit des parcs locaux de proximité d'une superficie de 23 hectares, certains équipés de plateaux sportifs. Les commissions scolaires que nous avons consultées prévoient y construire 3 écoles primaires et il y aurait 8 garderies lorsque le projet sera complété.

Sur le plan environnemental, le projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest a été planifié

selon les meilleurs principes de développement durable et il continuera de l'être lors de sa planification détaillée, notamment pour le choix de construction. Le 22<sup>ième</sup> projet de PPU de décembre 2015 prévoit notamment une série de mesures visant à minimiser l'empreinte écologique de projet.

L'ensemble de ce projet, impliquant la participation des secteurs publics et privés au projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest, générera une activité économique d'environ 2 milliards de dollars au cours des 20 prochaines années. Il conduira également à la création d'emplois durables dans l'arrondissement d'abord, grâce aux nouvelles entreprises du quartier et aux bureaux destinés aux professionnels situés à l'intérieur de pôles multifonctionnels, et plus largement, dans l'ensemble de la région du Grand Montréal.

#### **4 L'ADOPTION DU PPU**

Le projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest est le résultat d'un véritable partenariat entre les cinq promoteurs-propriétaires et la Ville de Montréal qui ont, depuis 2005, collaboré activement pour concevoir un projet novateur et respectueux de l'environnement. Outre le maire Denis Coderre, les autorités politiques de la Ville de Montréal ont appuyé publiquement ce projet qui est l'un des huit projets urbains prioritaires prévus au *Schéma d'aménagement de développement* adopté par l'Agglomération de Montréal. Le maire de Montréal, monsieur Denis Coderre, avait qualifié ce projet d'exemplaire lors de son dévoilement en juin 2015.

Le projet de Pierrefonds-Ouest est sujet à une autorisation environnementale du MDDELCC qui jugera de son acceptabilité environnementale.

Nous sommes d'avis que la Ville de Montréal n'a pas à attendre jusqu'à 2019 et peut-être plus, pour donner le feu vert final à ce projet. La vision de mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest a déjà fait l'objet de consultations publiques en amont de l'adoption du nouveau *schéma d'aménagement et de développement* qui est entré en vigueur en avril 2015.

Le plan du projet de boulevard urbain a été convenu entre la Ville de Montréal et le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports. Les discussions d'arrimage entre la gare du REM située à Kirkland, le boulevard urbain dans l'emprise de l'A440 et l'échangeur Sainte-Marie en sont à leur stade final. Ce projet fera l'objet d'une autorisation environnementale distincte.

Tout est en place pour aller de l'avant avec ce projet. En fait, pour la Ville de Montréal, il ne reste qu'à adopter le programme particulier d'urbanisme (PPU) qui viendra encadrer la mise en valeur du secteur de Pierrefonds-Ouest et qui en était à sa 22<sup>ième</sup> version en décembre 2015.

#### **5 RECOMMANDATIONS ET CONCLUSION**

Tel qu'affirmé par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) lors de la séance d'information du 26 mars 2017, il n'est pas de son ressort de faire des recommandations concernant le schéma d'aménagement de la Ville de Montréal. Nous comprenons donc que l'OCPM va respecter le mandat qui lui a été donné et pourrait faire des recommandations à l'exécutif de la Ville de Montréal concernant les 12

principes d'aménagement du secteur de Pierrefonds-Ouest et du projet Cap-Nature qui ont déjà guidé le projet de PPU existant.

Ainsi, le cas échéant, le PPU pourrait être bonifié et approuvé par le conseil municipal de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro suite à une consultation tenue par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement, ce qui est la démarche usuelle.

Compte tenu de l'historique du dossier, tout report indu du projet Cap-Nature du secteur Pierrefonds-Ouest représenterait une négation de tout le travail de planification des 12 dernières années et de la réglementation applicable existante.

Il n'y a donc aucune raison de retarder la dernière étape de l'approbation de ce projet exceptionnel. Si une telle situation de report indu d'approbation du projet devait malheureusement se concrétiser, vous pouvez facilement comprendre que nous nous sentirions alors lésés.

Nous sommes néanmoins confiants que les élus de la Ville de Montréal permettront la mise en œuvre rapide du projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest et qu'ils auront la sagesse politique de respecter le schéma d'aménagement en vigueur et leurs propres appuis à ce projet exemplaire.

Merci pour votre attention.

Jean-Pierre Grilli

Président GRIDEV Inc.