



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

PROJETS DE RÈGLEMENTS P-1047-204, P-1109-41 ET P-04-047

**PROJET DE MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME
ET DE LA RÉGLEMENTATION RELATIVE
À L'ARRONDISSEMENT PIERREFONDS-ROXBORO**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

LE 8 AOÛT 2007



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 8 août 2007

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif
Madame Monique Worth, mairesse
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique sur le chapitre de Pierrefonds-Roxboro du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et sur la réglementation de zonage en découlant.

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,
Madame la Mairesse,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur la modification du plan d'urbanisme et la réglementation relative à l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro (Projets de règlements P-04-047, P-1047-204, P-1109-41).

Une cinquantaine de personnes ont participé aux séances tenues par la commission, neuf ont pris la parole et six ont présenté des mémoires. En s'appuyant sur les commentaires exprimés, la commission a cherché à positionner l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro parmi les chefs de file en matière de développement durable. Elle recommande l'adoption du chapitre d'arrondissement avec certaines modifications.

D'entrée de jeu, la commission considère que le territoire de Pierrefonds-Roxboro, tout particulièrement le secteur de Pierrefonds ouest, avec ses dizaines de kilomètres de rives et ses trois écoterritoires, représente une composante métropolitaine clé au chapitre de l'harmonisation du développement résidentiel et de la conservation des milieux naturels. La principale recommandation des commissaires porte sur l'importance de faire de ce secteur l'objet d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) et de maintenir le zonage actuel jusqu'à ce que le PPU soit complété.

Le 8 août 2007

2

Monsieur Gérald Tremblay
Monsieur Frank **Zampino**
Madame Monique Worth

La commission recommande également d'inclure des balises relatives à l'équilibre **emplois-logements** et des balises de développement durable dans sa planification détaillée. Ces balises pourraient s'inspirer notamment des orientations du Plan stratégique de développement durable et du Plan de transport de la Ville de Montréal.

Parmi les autres recommandations énoncées, l'une porte sur la priorité à accorder au développement de réseaux de pistes cyclables et de passages piétons intégrés et protégés. La commission propose de modifier la balise d'aménagement visant les intersections des principaux boulevards pour mettre cet objectif en œuvre.

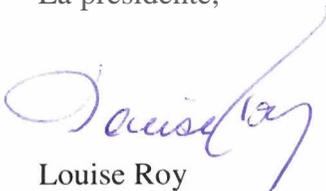
Dans le cadre de la concordance entre le plan d'urbanisme et la réglementation de zonage, la commission mentionne quelques cas particuliers comme celui du parc-nature des Rapides-du-cheval-blanc, du Domaine des Brises et du Manoir Pierrefonds.

Finalement, la commission tient à saluer l'initiative de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro, le premier arrondissement à soumettre son chapitre au processus d'examen public de l'Office de consultation publique de Montréal. Elle suggère toutefois de tenir à l'avenir deux consultations distinctes sur le chapitre d'arrondissement et sur la réglementation de zonage parce que ces documents nécessitent une mise en perspective différente.

L'Office rendra ce rapport public le **23** août, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif ainsi que Madame la Mairesse, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Louise Roy

c.c. : Monsieur André **Lavallée**
Membre du comité exécutif, responsable de l'urbanisme et de l'aménagement du **territoire**

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
1. LE PROJET DU CHAPITRE 18 DU PLAN D'URBANISME DE MONTRÉAL POUR L'ARRONDISSEMENT DE PIERREFONDS-ROXBORO	3
LE PROJET DU CHAPITRE 18 POUR L'ARRONDISSEMENT DE PIERREFONDS-ROXBORO.....	3
LES ENJEUX (SECTION 18.3).....	4
LES SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE (SECTION 18.4).....	4
LES PARAMÈTRES RÉGLEMENTAIRES (SECTION 18.5).....	5
LES OUTILS D'AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES (SECTION 18.6).....	9
LE PLAN D'ACTION (SECTION 18.8).....	9
LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME.....	9
LE PROJET DE CONCORDANCE 1047-204.....	10
LE PROJET DE CONCORDANCE 1109-41 SUR LE PIIA.....	10
LE PROJET DE RÈGLEMENT P1051-25 SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS.....	11
2. LES PRÉOCCUPATIONS, LES ATTENTES, LES OPINIONS	18
LE PROJET DE CHAPITRE 18 : - LE PROJET DE RÈGLEMENT DE CONCORDANCE P 04-047.....	18
LA QUALITÉ DE VIE ET LE DÉVELOPPEMENT.....	18
LE TRANSPORT ET LA CIRCULATION.....	20
LES ÉCOTERRITOIRES LES PARCS CET LES ESPACES VERTS.....	21
LE PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET ARCHÉOLOGIQUE.....	23
LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LA PLANIFICATION URBAINE.....	23
LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME.....	24
LE ZONAGE – MODIFICATION PROJET DE RÈGLEMENT 1047-204.....	24
LE PROJET DE RÈGLEMENT SUR PIIIA – P 1109-41.....	25
LES AUTRES CONSIDÉRATIONS.....	25
LES PROCESSUS DE CONSULTATION PUBLIQUE.....	25
LES POSSIBILITÉS DE CONFLITS D'INTÉRÊTS.....	26
LES RECOMMANDATIONS DES CITOYENS.....	26
3. L'ANALYSE DE LA COMMISSION SUR LE PROJET DU CHAPITRE D'ARRONDISSEMENT DU PLAN D'URBANISME	27
L'IMPORTANCE D'UNE VISION URBAINE PROPRE À PIERREFONDS-ROXBORO.....	27

LE CHAPITRE D'ARRONDISSEMENT, LE PLAN D'URBANISME DE MONTRÉAL ET LES AUTRES OUTILS DE PLANIFICATION	28
LES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES, LE TRANSPORT EN COMMUN ET LA CIRCULATION	30
LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LA PLANIFICATION URBAINE	31
DES BALISES D'AMÉNAGEMENT POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE	32
L'ÉQUILIBRE EMPLOI-LOGEMENT ET DURABILITÉ	34
LA RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE ET L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE	34
LA GESTION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX LIÉS AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES	35
LES SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE	35
LE SECTEUR EST DE PIERREFONDS ET LE SECTEUR DU NOYAU VILLAGEOIS ROXBORO.....	36
LE SECTEUR COMMERCIAL DES SOURCES.....	36
LE SECTEUR DE L'AXE COMMERCIAL SAINT-CHARLES	36
LE SECTEUR OUEST DE PIERREFONDS	37
LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS : - LES ÉCOTERRITOIRES , LES PARCS ET LES ESPACES VERTS.....	40
L'ÉCOTERRITOIRE ET LE PARC NATURE DES RAPIDES-DU-CHEVAL-BLANC.....	41
LA PROTECTION DES TERRAINS BOISÉS ET DES ARBRES	42
LA POLITIQUE DE L'ARBRE DE LA VILLE DE MONTRÉAL.....	42
LA DOCUMENTATION ET LES AUTRES INFORMATIONS FOURNIES AUX CITOYENS	42
LA TRANSPARENCE : - LE CAS DU PROJET DU MANOIR PIERREFONDS	43
RECOMMANDATION SUR LE PROJET DE CHAPITRE D'ARRONDISSEMENT DU PLAN D'URBANISME	43
4. L'ANALYSE DE LA COMMISSION SUR LES PROJETS DE RÈGLEMENT D'URBANISME	45
LES MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE (P 1047-204)	45
LE SECTEUR OUEST DE PIERREFONDS (LES CAS A, F, H, I, J)	45
LE PARC DES RAPIDES-DU-CHEVAL-BLANC (LE CAS K).....	46
AUTRES MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE.....	47
LE PROCESSUS RÉFÉRENDAIRE ET LES RÈGLEMENTS DE CONCORDANCE.....	47
LES MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DU PIIIA (P1109-41)	48
CONCLUSION.....	49
ANNEXE 1 - LES RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU MANDAT	
ANNEXE 2 - LA DOCUMENTATION	
ANNEXE 3 - LES PROJETS DE RÈGLEMENT P-1047-204, 1109-41 ET P04-047	

INTRODUCTION

Les audiences sur le projet du chapitre de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro du Plan d'urbanisme de Montréal ont été l'occasion pour les membres de la commission de constater l'intérêt que soulève ses perspectives d'avenir et l'importance qu'attachent les citoyens et les décideurs de Pierrefonds-Roxboro à la bonification de leur communauté. Même si les citoyens étaient peu nombreux, leurs interventions ont fourni abondante matière à réflexion à la commission qui s'en est servi pour alimenter son analyse.

La démarche de consultation

Le Plan d'urbanisme de Montréal a été adopté en 2004. Les arrondissements sont tenus de produire leur propre chapitre à inclure au Plan et à rendre conforme leur réglementation d'urbanisme. Le mandat confié à la l'OCPM est double. Le premier volet porte sur le projet de chapitre 18 pour Pierrefonds-Roxboro qui tient compte du remaniement des limites administratives de janvier 2006 et intègre les secteurs de Pierrefonds et de Roxboro. Le second volet porte sur les modifications des règlements sur le zonage et sur la production de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

L'arrondissement doit soumettre ces projets à la consultation publique avant de les présenter pour approbation à la Ville de Montréal. C'est à la demande de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro que le comité exécutif de la Ville de Montréal a confié ce mandat à l'OCPM. La consultation publique s'est déroulée, selon les procédures habituelles de l'OCPM, à l'Hôtel de Ville de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, dans le cadre d'une réunion de son conseil d'arrondissement. Une rencontre préparatoire entre l'arrondissement et l'Office a eu lieu le 2 mai et son compte rendu a été versé au dossier de documentation de l'Office.

Pour informer les citoyens, groupes et organismes de la tenue de cette consultation et les inviter à participer, l'arrondissement a publié des avis dans *Cité nouvelles* le 22 avril 2007 et émis un communiqué de presse le 10 mai. Des dépliants ont été mis à la disposition des citoyens dans les bibliothèques et le bureau de l'arrondissement et expédiés à un certain nombre d'intervenants du milieu.

Près de 50 personnes ont participé aux séances de consultation publique le 15 et le 29 mai 2007. Cinq personnes ont présenté leur mémoire devant la commission le 29 mai, et un mémoire a été déposé sans présentation. On trouvera en annexe 1 la liste des personnes, citoyens et représentants d'organismes qui ont participé à la consultation; et, en annexe 2, celle des documents, mémoires et transcriptions de séances. L'annexe 3 présente les projets de règlements de concordance. Ces documents peuvent être consultés en version intégrale sur le site de l'OCPM.

La documentation préparée par les services de l'arrondissement a été rendue disponible au bureau d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, ainsi que sur les sites Internet de l'OCPM et de l'arrondissement. Elle s'est enrichie de documents additionnels déposés par l'arrondissement et par la commission à la suite de la première partie de la consultation publique et après les audiences.

Ce rapport rend compte des constatations des commissaires, de leur analyse et des conclusions qu'ils en tirent. Il aborde successivement :

- le projet de Chapitre 18 de Pierrefonds-Roxboro du Plan d'urbanisme de Montréal et les projets de modification de la réglementation d'urbanisme;
- les préoccupations, les attentes et les opinions des participants telles qu'elles ressortent de la consultation publique;
- l'analyse de la commission avec les conclusions qu'elle en tire.

Les notes de bas de page réfèrent aux documents et aux avis reçus en commission et servent à illustrer le contenu des documents déposés ou des commentaires émis. Elles ne présentent, en aucun cas, un relevé exhaustif de toutes les opinions exprimées.

Remerciements

La commission adresse ses plus vifs remerciements à Mme Michèle Bertrand pour sa contribution exceptionnelle.

La commission remercie les fonctionnaires de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et de la Ville de Montréal, et leurs consultants, ainsi que les citoyens qui ont participé à la consultation publique. L'équipe professionnelle qui a élaboré les projets soumis à la consultation avait à présenter en assemblée publique l'essentiel d'un projet complexe. Elle a répondu avec diligence aux questions des citoyens et aux demandes relayées par la commission. De plus, le personnel de l'Office de consultation publique a secondé la commission du début à la fin. À toutes ces personnes, la commission exprime aussi sa reconnaissance.

1. Le projet du Chapitre 18 du Plan d'urbanisme de Montréal pour l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

Entré en vigueur en décembre 2004, le Plan d'urbanisme de Montréal est le document de référence en matière d'intervention sur le territoire de Montréal. La Partie I du Plan comprend les éléments pan-montréalais. Chaque arrondissement doit produire son propre chapitre pour la Partie II du Plan, dans des délais prescrits par la Loi. Il doit aussi assurer la concordance de sa réglementation d'urbanisme aux orientations du Plan et aux règles et critères édictés par le document complémentaire en Partie III du Plan.

Ce chapitre présente le projet du Chapitre 18, Partie II du Plan d'urbanisme de Montréal pour l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et le projet de règlement de concordance modifiant le Plan pour y intégrer le chapitre. Il présente aussi les projets de règlements de concordance pour le zonage et pour la production des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

1.1. Le projet du Chapitre 18 pour l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

Le projet de Chapitre 18, adopté en première lecture par le conseil de l'arrondissement le 17 avril 2007, porte sur le territoire de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro selon les limites fixées par la réorganisation municipale de janvier 2006¹. Il est présenté par l'arrondissement comme une adaptation des objectifs et des enjeux du chapitre d'arrondissement en vigueur de Pierrefonds-Senneville, et non comme une révision².

Il regroupe et intègre les préoccupations et les éléments inscrits aux versions précédentes des chapitres du secteur Pierrefonds de l'arrondissement de Pierrefonds-Senneville, du secteur Cap-Saint-Jacques de l'arrondissement de l'Île-Bizard-Sainte-Geneviève-Sainte-Anne-de-Bellevue et du secteur Roxboro de l'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux-Roxboro. Le projet de règlement de concordance P-04-047³ vise à remplacer le Chapitre 18 de l'arrondissement de Pierrefonds/Senneville du Plan d'urbanisme de Montréal par le nouveau Chapitre 18 de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro⁴.

Le projet du Chapitre 18 rappelle le parti d'aménagement du Plan d'urbanisme de Montréal et les orientations pan-montréalaises d'intérêt pour l'arrondissement⁵. Ce chapitre présente les enjeux, les objectifs et les actions à l'échelle locale; il est complété d'un plan d'action détaillé de mise en œuvre qui précise les intervenants, les priorités et les échéances. Il présente aussi les secteurs de planification détaillée, les paramètres réglementaires, dont l'affectation du sol et la densité de construction, et des outils d'aménagement spécifiques.

¹ Doc. 3.3.1 - Limites d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

² Doc. 2.4 - Sommaire décisionnel, recommandation et résolution concernant le projet de concordance P-04-047, p. 1

³ Doc. 1.1 - projet de règlement de concordance P-04-047

⁴ Doc 1.1.1 – Plan d'urbanisme de Montréal – Partie II - Chapitre 18 – arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

⁵ Doc. 1.1.6 - Annexe F – synthèse des orientations pan-montréalaises du Plan d'urbanisme de Montréal - modifiée par Doc. 1.1.1.1

Les principales modifications proposées par l'arrondissement à la version préliminaire du chapitre 18 consistent à : retirer le territoire de Senneville; ajouter le territoire de Roxboro et celui du parc-nature du Cap-Saint-Jacques; corriger les limites des aires d'affectation, des secteurs de densité de construction, des parcs et espaces verts et des zones du règlement de zonage; et actualiser les préoccupations à l'égard du développement durable⁶.

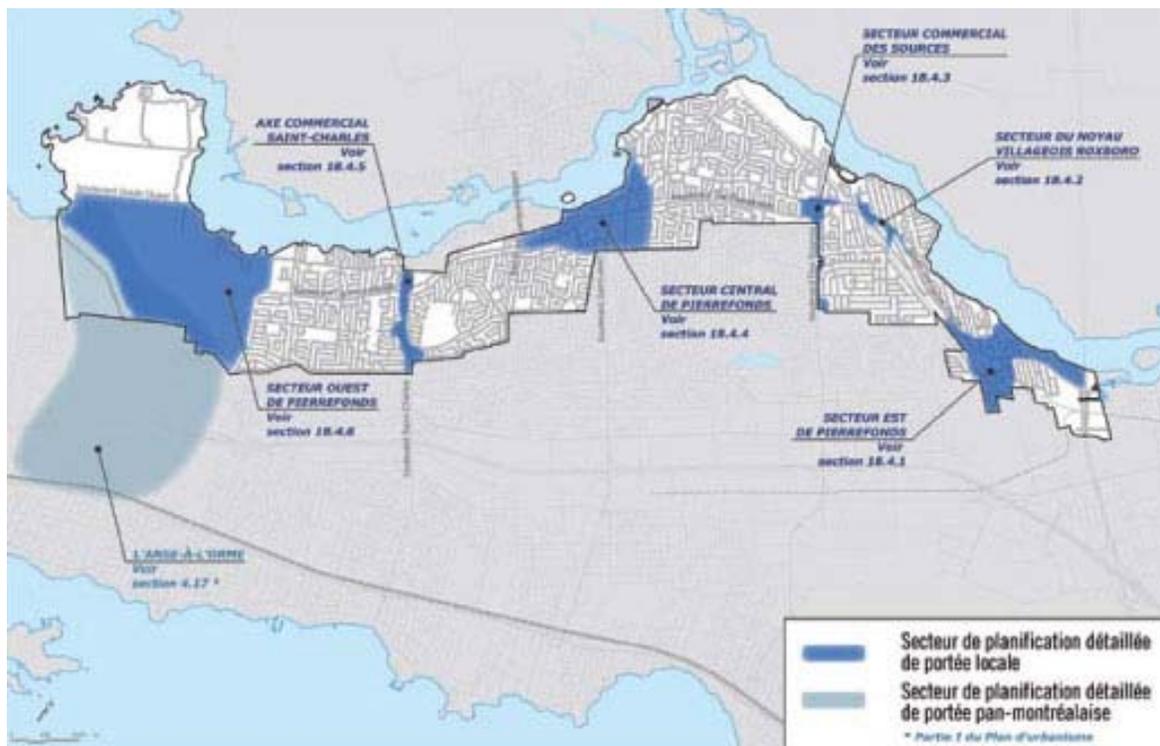
1.1.1 Les enjeux (section 18.3)

Les enjeux de portée locale sont ⁷ :

- la consolidation et le développement de milieux de vie de qualité, diversifiés, attrayants et complets;
- la consolidation des secteurs commerciaux locaux conviviaux et bien intégrés à leur milieu;
- la mise en place de réseaux de transport efficaces et performants;
- la réalisation d'un paysage urbain de qualité, respecté et apprécié;
- la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et archéologique;
- la réalisation d'un environnement sain, durable et sécurisé.

1.1.2 Les secteurs de planification détaillée (section 18.4)

L'arrondissement propose six secteurs de planification détaillée de portée locale pour lesquels il a établi des orientations générales, une problématique et des balises d'aménagement⁸.



⁶ Doc 2.4, p.3-4; Doc. 3.8.1 – sommaire des modifications, ajouts et retraits du 2 mai révisé le 14 mai 2007

⁷ Doc 1.1.1, p. 7 à 16; Doc. 2.4, p. 2-3;

⁸ Doc. 1.1.1, p. 19-31

Figure 1: Source : Doc. 1.1.1, p. 19 – Les secteurs établis, les secteurs à construire et à transformer.

Il s'agit du secteur est de Pierrefonds, du secteur du noyau villageois Roxboro, du secteur commercial Des Sources, du secteur central de Pierrefonds, du secteur de l'axe commercial Saint-Charles et du secteur ouest de Pierrefonds. L'arrondissement associe le secteur ouest au secteur de l'écoterritoire de l'Anse-à-l'Orme classé pan-montréalais dans la Partie I du Plan d'urbanisme de Montréal⁹.

Le secteur ouest de Pierrefonds (section 18.4.6)

De tous les secteurs de planification détaillée, le secteur ouest de Pierrefonds, principal secteur à construire, est de loin le plus important tant par sa taille que par les possibilités de développement qu'il offre et les enjeux qu'il soulève. Il est bordé au nord par le boulevard Gouin Ouest et le Cap-Saint-Jacques, à l'ouest et au sud par l'écoterritoire du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, qui couvre approximativement 40% de son territoire¹⁰, et à l'est par l'emprise de l'autoroute 440. La majeure partie du territoire est une zone rurale où on trouve encore des exploitations agricoles et dans laquelle les quelques bâtiments existants sont en bordure du boulevard Gouin Ouest. On y trouve aussi, sur un peu moins du cinquième du territoire¹¹, une zone en partie construite et en partie en développement.

L'arrondissement prévoit y développer un nouveau quartier résidentiel mixte, qui pourrait accueillir plus de 4000 nouveaux logements, et un secteur de services et de commerces. Il entend aussi protéger et mettre en valeur les milieux naturels de l'écoterritoire de l'Anse-à-l'Orme et des autres terrains fragiles qui se trouvent dans le secteur, développer des infrastructures routières et municipales nécessaires aux nouveaux aménagements, réaliser en priorité un lien routier entre le boulevard Gouin Ouest et l'autoroute 40 et construire de nouvelles pistes cyclables¹². Des discussions sont en cours entre la Ville et certains propriétaires pour déterminer les terrains à réserver aux fins du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme¹³. Ce secteur ferait possiblement l'objet d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) et pourrait être soumis à la consultation publique¹⁴.

1.1.3. Les paramètres réglementaires (section 18.5)

Les paramètres et les orientations du Plan d'urbanisme qui ont une portée réglementaire se traduisent dans la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement. Le zonage, principal instrument de mise en oeuvre du Plan, détermine la vocation du territoire, l'usage des terrains et des bâtiments et l'implantation et l'apparence des constructions. L'arrondissement propose des paramètres réglementaires qui encadreraient le développement de Pierrefonds-Roxboro.

⁹ Plan d'urbanisme de Montréal, Partie I, chapitre 2, section 2.6, p. 146, tableau 2.6.1 - Objectifs de conservation et d'aménagement des écoterritoires; chapitre 4, Secteurs de planification détaillée, section 4.17, l'Anse-à-l'Orme,

¹⁰ Selon l'estimé de la commission

¹¹ Idem

¹² Doc 1.1.1, p. 30-31; p. 55, enjeu 1, objectif 2, action 1

¹³ Doc. 5.1, p. 17-19, lignes 605-685, Daniel Hodder

¹⁴ Doc. 4.3.2 – Question no 3 de l'OCPM du 5 juin 2007 et réponse de l'arrondissement du 14 juin 2007

L'affectation du sol

L'affectation du sol détermine la vocation des secteurs.

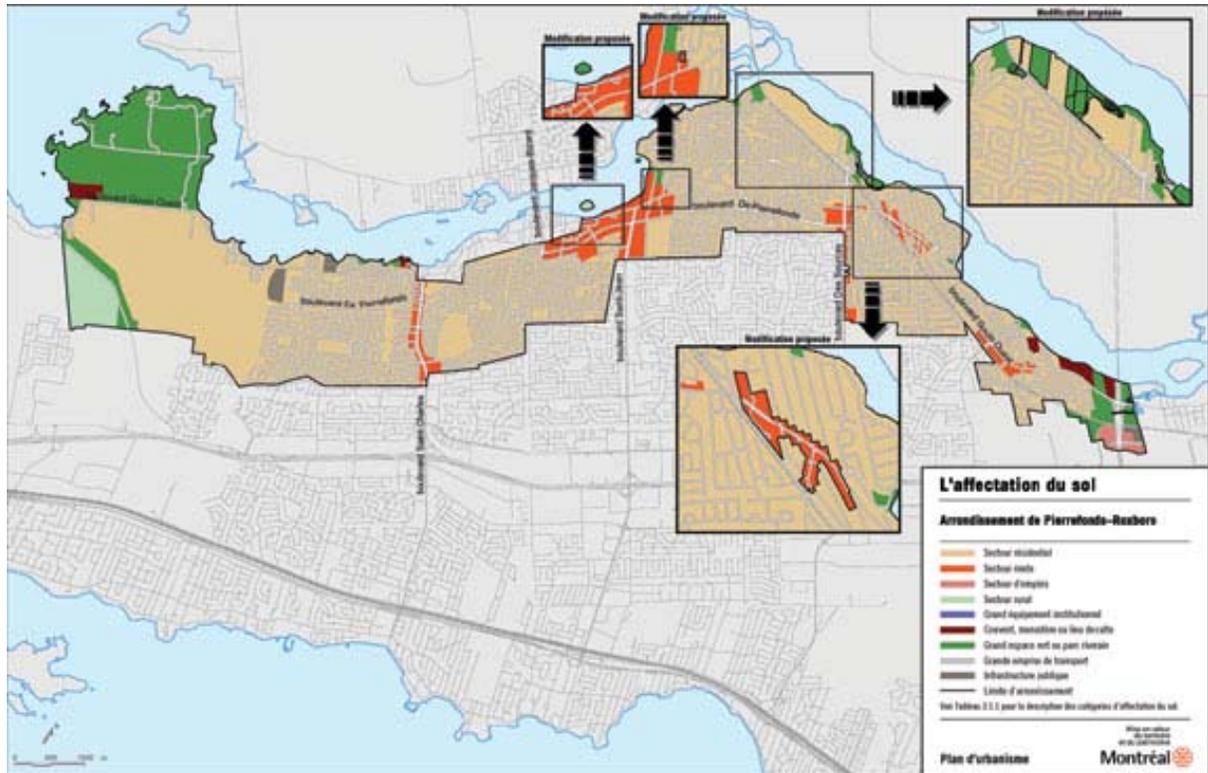


Figure 2 : Doc. 3.3.2 - Modifications proposées par l'arrondissement à la carte 3.1.1 du Plan d'urbanisme de Montréal sur l'affectation du sol.

L'arrondissement propose de modifier la carte sur l'affectation du sol pour ajuster les limites de certains secteurs¹⁵; il s'agit, entre autres :

- d'attribuer l'affectation « secteur mixte » au secteur Roxboro, le long du boulevard Guoin Ouest;
- d'ajouter certaines aires d'affectation « Grand espace vert ou parc riverain » à l'extrait de la carte « les parcs et espaces verts ».

¹⁵ Doc. 1.1.4 – Annexe D – Carte 3.1.1 du Plan d'urbanisme de Montréal – L'affectation du sol

Les parcs et espaces verts

Les parcs et espaces verts identifiés au Plan d'urbanisme de Montréal illustrent le souhait de la Ville et de l'arrondissement d'assurer leur protection et leur mise en valeur.

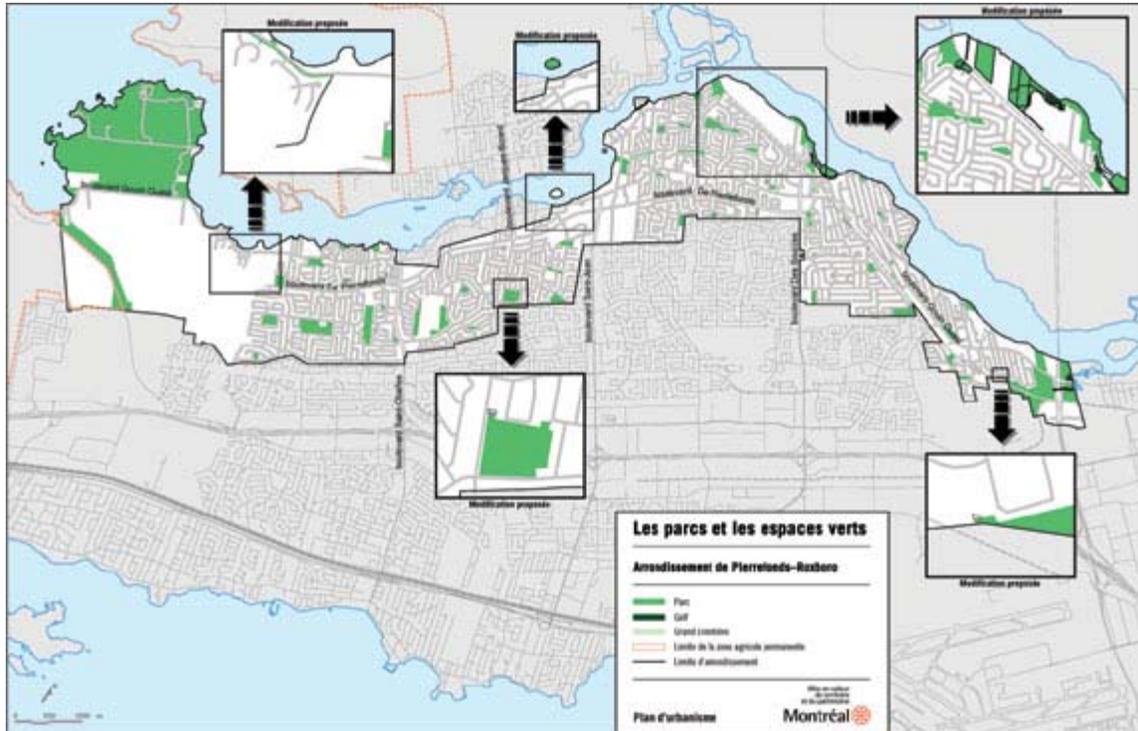


Figure 4: Doc. 3.3.4 - Modifications proposées par l'arrondissement à la carte 2.5.1 du Plan d'urbanisme de Montréal sur les parcs et les espaces verts.

L'arrondissement propose de modifier la carte 2.5.1¹⁸ concernant les parcs et espaces verts de la Partie II du Plan d'urbanisme pour y inclure les parcs de l'arrondissement; il s'agit entre autres :

- d'ajuster les limites des parcs Alexander¹⁹, Olympia²⁰, des Arbres et des Rapides-du-Cheval-Blanc;
- de créer une zone étroite de parc le long de l'emprise de l'autoroute 440; et
- d'ajouter l'île Ménard.

¹⁸ Doc. 1.1.3 – Carte 2.5.1 du Plan d'urbanisme de Montréal – Les parcs et espaces verts

¹⁹ Doc. 4.3.4 - Question 1 de l'OCPM et réponse de l'arrondissement du 14 juin et Doc. 4.3.5 du 21 juin; Doc. 4.3.5 - Question de l'OCPM du 21 juin et réponse de l'arrondissement du 22 juin; Doc. 4.5.1, 4.5.2

²⁰ Idem

Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti devrait faire l'objet d'un contrôle serré dans les secteurs de valeur exceptionnelle, tels les parcours riverains des boulevards Gouin Ouest et Lalande, dans les grandes propriétés à caractère institutionnel et pour les bâtiments hors secteurs dont la liste est établie²¹. Ce contrôle serait exercé à l'aide du projet de règlement sur la production des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) proposé par l'arrondissement.

L'arrondissement propose :

- de modifier la carte 2.6.1 du Plan d'urbanisme de Montréal concernant le patrimoine bâti pour ajouter le secteur de valeur intéressante de Roxboro à ceux de Pierrefonds, et
- d'inclure les bâtiments du secteur Roxboro à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle.

1.1.4. Les outils d'aménagement spécifiques (section 18.6)

L'arrondissement vise une approche concertée de la part des acteurs du développement. Il propose de créer des comités de planification concertée pour chaque secteur de planification détaillée. Ces comités, qui seraient placés sous l'égide du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement, seraient composés de propriétaires, d'élus, de promoteurs et de représentants de services municipaux, de ministères, d'organismes parapublics et de groupes de citoyens.

1.1.5. Le plan d'action (section 18.8)

L'arrondissement a élaboré un plan d'action détaillé où les priorités, les échéances et les intervenants sont identifiés en fonction des enjeux et des objectifs retenus ainsi que des actions à entreprendre²².

1.2. La réglementation d'urbanisme

L'arrondissement propose des projets de règlements de concordance sur le zonage pour le secteur Pierrefonds et sur la production des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour l'ensemble des territoires pour les rendre conformes au Plan d'urbanisme de Montréal et au document complémentaire qui en fait partie.

Quoique présentés à la consultation en même temps que le projet du Chapitre 18 de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, ces projets de règlements feront l'objet d'une demande d'adoption séparée. L'arrondissement prévoit préparer le règlement de concordance sur le zonage pour le secteur Roxboro et procéder à une refonte de ceux-ci avec ceux du secteur Pierrefonds à l'hiver 2007-2008²³.

²¹ Doc. 1.1.1, p. 48, patrimoine bâti; p. 49, liste de bâtiments

²² Doc. 1.1.1, p. 55-62

²³ Doc. 5.1, p. 3, ligne 30, Mme Worth, maire de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro.

1.2.1. Le projet de règlement de concordance 1047-204 sur le zonage

L'arrondissement propose des modifications au règlement de zonage 1047²⁴ par le projet de règlement de concordance 1047-204²⁵. Il s'agit, entre autres :

- de modifier le plan de zonage pour inclure des changements qui visent les usages autorisés, de créer de nouvelles zones à partir de zones existantes ou de remplacer des zones existantes; onze cas font l'objet de changements²⁶;
- d'ajouter un groupe d'usages qui comprend les dépôts de neiges usées, les usines de filtration et les utilités publiques et de limiter ces usages aux sites utilisés pour les neiges usées et l'usine de filtration;
- d'ajouter des mesures d'exception concernant les hauteurs, les modes d'implantation, les coefficients d'occupation du sol et les rapports bâti/terrain qui varient en fonction de zones de densité et ajouter un plan qui montre ces nouvelles zones de densité²⁷; treize zones de densités font l'objet de ces mesures d'exception²⁸; et
- d'ajouter des dispositions qui visent à réduire les exigences de stationnement dans une zone située à 500 mètres et moins des gares de train de banlieue Roxboro-Pierrefonds et Sunnybrooke.

1.2.2. Le projet de règlement de concordance 1109-41 sur les PIIA

L'arrondissement propose des modifications au règlement 1109²⁹ sur la production de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) par le projet de règlement de concordance 1109-41³⁰. Il s'agit, entre autres, d'ajouter trois nouvelles zones assujetties à la production de PIIA pour lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement 1109 actuel compte 27 zones. Une zone 28 pour le Domaine des Brises dans l'écoterritoire du parc-nature des Rapides-du-Cheval-Blanc est en voie d'être complétée. Une zone 32 pour un terrain boisé sur la rue Brooke voué au développement résidentiel a été établie. Ces zones ne font pas partie du projet de règlement rendu public car elles sont en voie d'être promulguées³¹.

²⁴ Doc. 3.1.2 – Règlement numéro 1047 concernant le zonage de l'ancienne ville de Pierrefonds

²⁵ Doc. 1.2 – Projet de règlement de concordance numéro 1047-204 modifiant le règlement de zonage de l'ancienne ville de Pierrefonds; Doc. 2.5 – Sommaire décisionnel, recommandation et résolution concernant le projet de règlement 1047-204; Doc. 3.8.1

²⁶ Doc. 1.2 – article 1, cas « a » à « k »; à la demande de la commission, l'arrondissement a produit une série de cartes illustrant les zones affectées par ces modifications de zonage, voir : Doc. 3.3.5 Zonage Concordance Ville, Doc. 3.3.6 – Zonage Concordance Centre, Doc. 3.3.8 Zonage Concordance Ouest, Doc. 3.3.8 Zonage Concordance Est; voir les cartes en annexe au chapitre 1

²⁷ Doc. 1.1.5

²⁸ Doc. 1.2 – article 8, ajout de l'article 41.1 sur les mesures d'exception concernant les hauteurs et les coefficients d'occupation du sol dans 13 zones

²⁹ Doc. 3.1.3 – Règlement numéro 1109 sur la production des plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'ancienne ville de Pierrefonds

³⁰ Doc. 1.3 – Projet de règlement numéro 1109-41 modifiant le règlement 1109 sur la production des plans d'implantation et d'intégration architecturale; Doc. 2.6 – Sommaire décisionnel, recommandation et résolution concernant le projet de règlement 1109-41; Doc. 3.8.1

³¹ Doc 4.3.3 – Question no 1 de l'OCPM du 6 juin et réponse de l'arrondissement du 14 juin;

Les trois nouvelles zones proposées sont³² :

- Le parcours riverain des boulevards Gouin Ouest et Lalande (zone 29, plan 30): les dispositions s'appliquent à tout terrain bordant le parcours, en ce qui a trait à la construction d'un nouveau bâtiment principal ou à l'agrandissement d'un bâtiment principal, à la construction ou à l'agrandissement d'un bâtiment accessoire, d'un mur ou d'une clôture; elles visent la mise en valeur du lac des Deux Montagnes et de la rivière des Prairies et le respect des caractéristiques urbaines et architecturales du milieu d'insertion; le principal critère d'évaluation des projets est la mise en valeur des plans d'eau en tenant compte de la végétation et des niveaux de terrain existants et projetés.
- Les territoires et bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural de valeur exceptionnelle et grandes propriétés à caractère institutionnel (zone 30, plan 31) : les dispositions s'appliquent principalement à la construction ou à l'agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire, à la modification de l'apparence de bâtiments existants et à des travaux d'aménagement extérieur; elles s'appliquent aussi à une liste de bâtiments résidentiels, lieux de culte et édifices scolaires identifiés. Les objectifs visent particulièrement à conserver les caractéristiques d'intérêt de bâtiments patrimoniaux, à retrouver les caractéristiques patrimoniales d'origine et à assurer une intégration architecturale harmonieuse de nouveaux bâtiments. Les critères d'évaluation portent, entre autres, sur la volumétrie, la forme architecturale et l'implantation, la hauteur des bâtiments et la dimension et la forme des toitures, les ouvertures et les saillies, les matériaux de revêtement extérieur et les couleurs.
- Les milieux naturels qui comprennent essentiellement les bois, le parc-nature, les écoterritoires, les milieux humides et les cours d'eau et leurs berges, selon le plan des milieux naturels (zone 31, plan 32); les dispositions s'appliquent aux projets d'opérations cadastrales, aux bâtiments et aux opérations de remblai et de déblai. Les principaux objectifs visent à préserver et mettre en valeur les milieux d'intérêt, à créer un corridor écologique pour la rivière à l'Orme et un corridor récréatif reliant le parc-nature Cap-Saint-Jacques, à préserver la biodiversité du secteur des Rapides-du-Cheval-Blanc tout en maximisant l'accessibilité aux rives. Ils visent aussi la conservation des bois, milieux humides et cours d'eau intérieurs, l'aménagement de corridors récréatifs et écologiques et la protection d'une bande de protection riveraine des berges.

1.2.3. Le projet de règlement P-1051-25 sur les permis et certificats

Quoique faisant partie des documents déposés par l'arrondissement, le projet de règlement³³ modifiant le règlement sur les permis et certificats n'a pas fait partie de la consultation menée par l'OCPM; il n'était pas requis pour assurer la concordance au Plan d'urbanisme de Montréal.

³² Doc. 1.3 – art. 2 – Modifications proposées par l'arrondissement pour créer trois nouvelles zones assujetties à la production d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) : zone 29, Plan 30, 64.26 à 64.29; zone 30, Plan 31, 64.30 à 64.33; zone 31, Plan 32, 64.34 à 64.37; à la demande de la commission, l'arrondissement a produit, à la suite de la consultation publique une série de cartes illustrant toutes les zones visées par des PIIA, y compris les trois nouvelles zones proposées et les zones 28 et 32 mentionnées plus haut; voir Doc. 4.3.3.1 PIIA-Ville, Doc. 4.3.3.2 PIIA-Centre, Doc. 4.3.3.3 PIIA-Ouest, Doc. 4.3.3.4 PIIA-Est; voir les cartes en annexe au chapitre 1

³³ Doc. 3.2 - projet de règlement numéro 1051-25 modifiant le règlement 1051 concernant les permis et certificats

Annexe au chapitre 1

1 Projet de règlement de concordance sur le zonage P-1047-204 - Cartes illustrant les zones

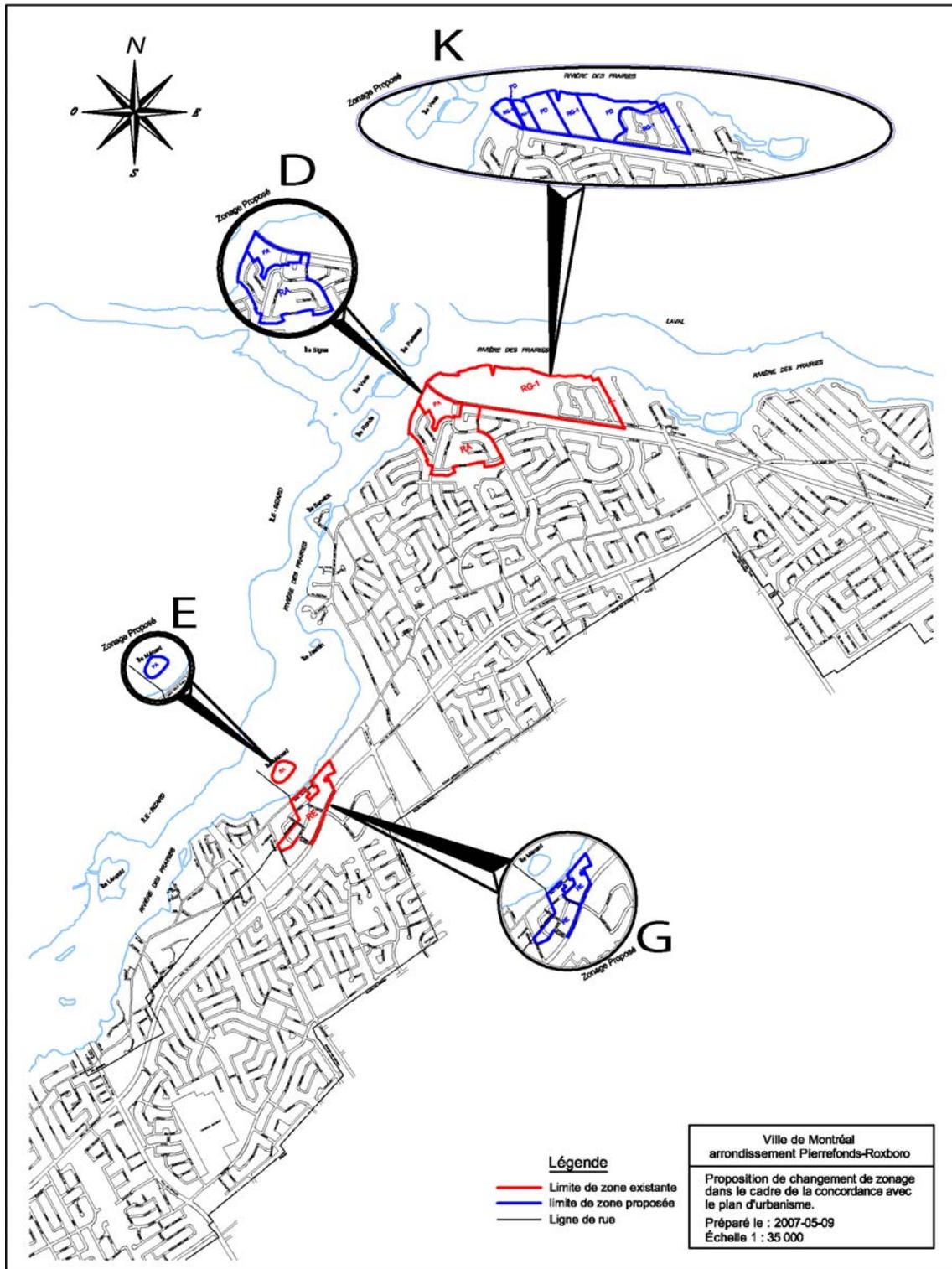


Figure 5 : Doc. 3.3.6 - Zonage Concordance Centre.

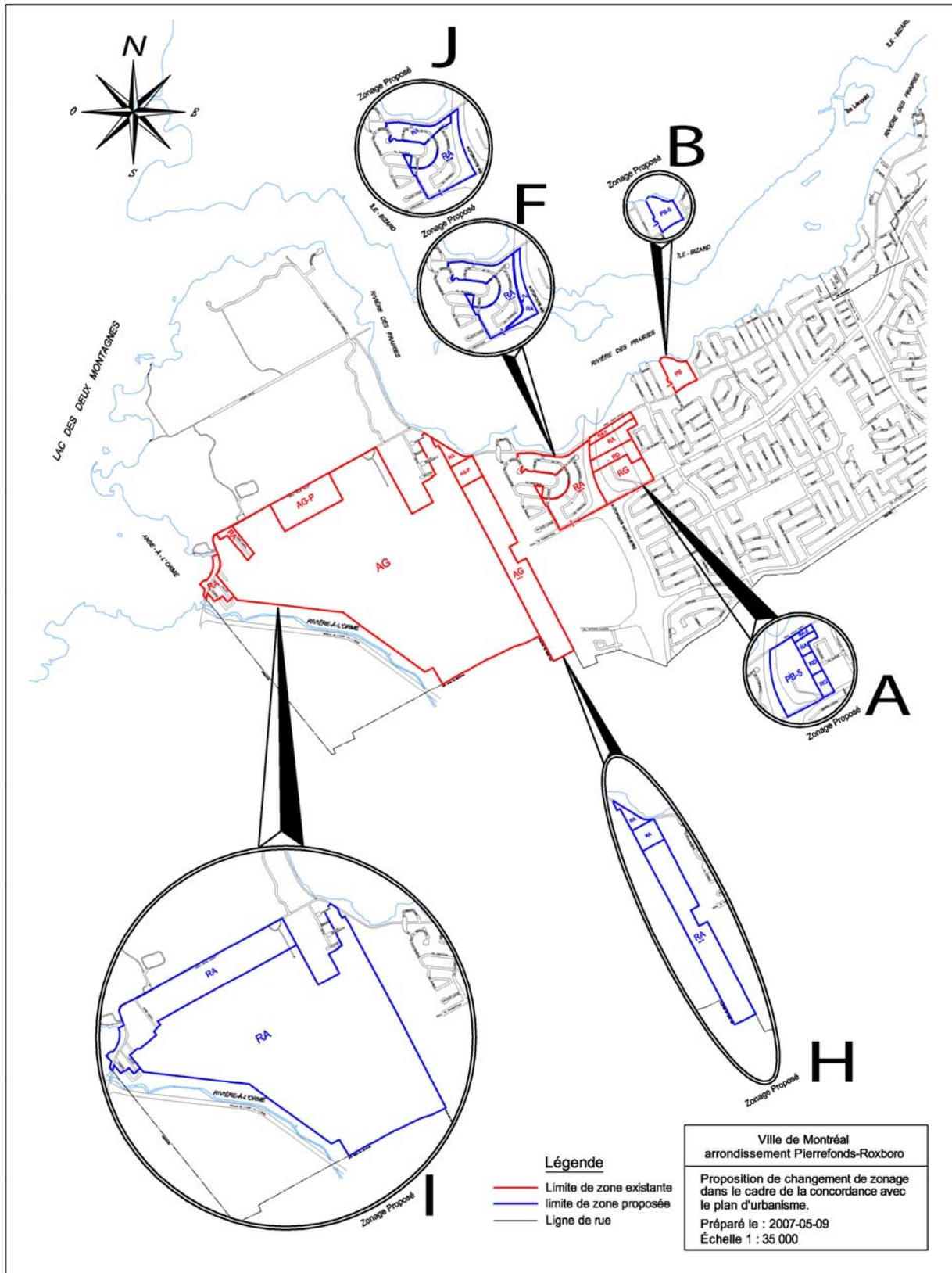
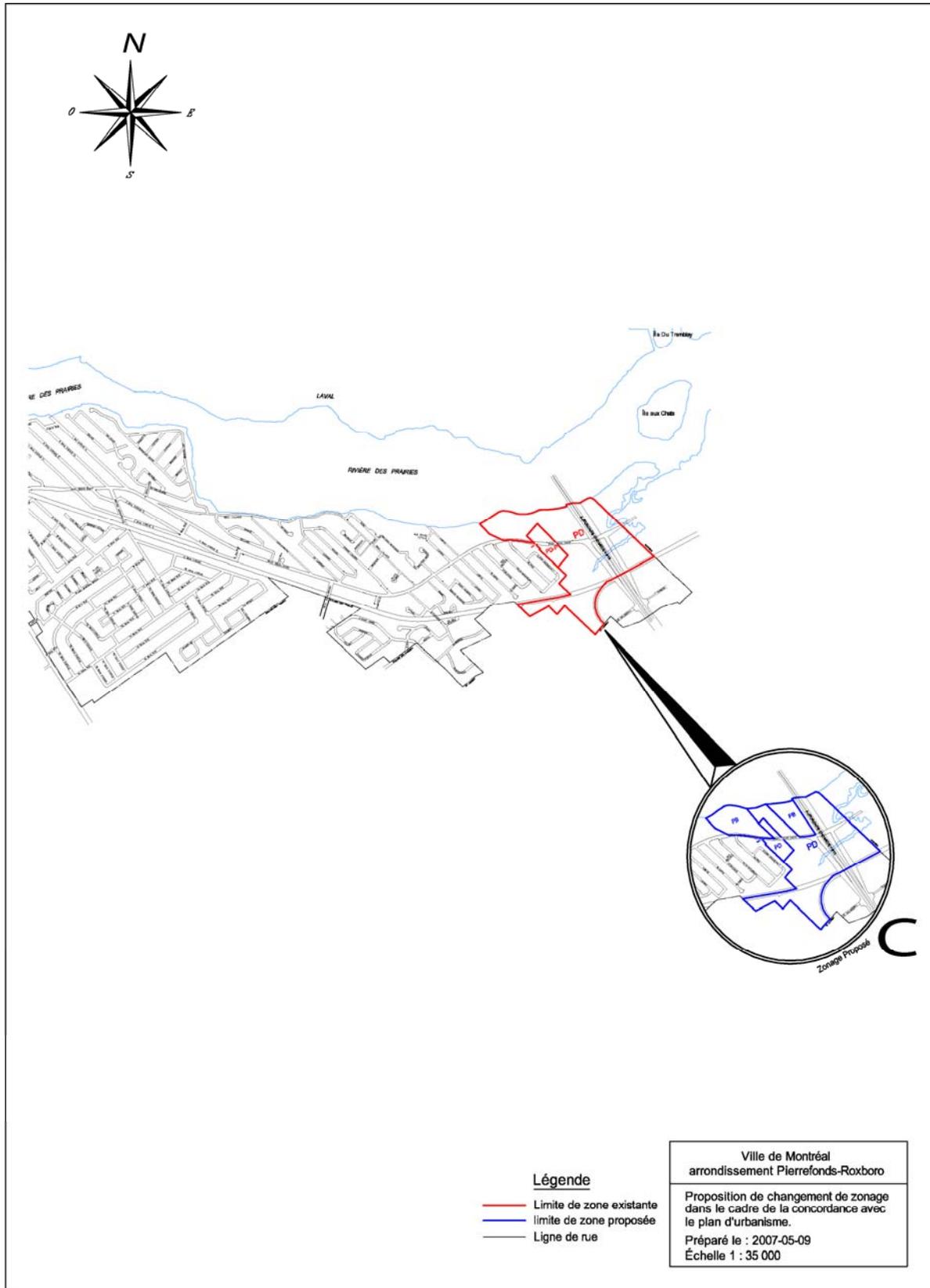


Figure 6 : Doc. 3.3.7 Zonage Concordance Ouest.



2 Projet de règlement de PIIA P-1109-41 - Cartes illustrant les PIIA

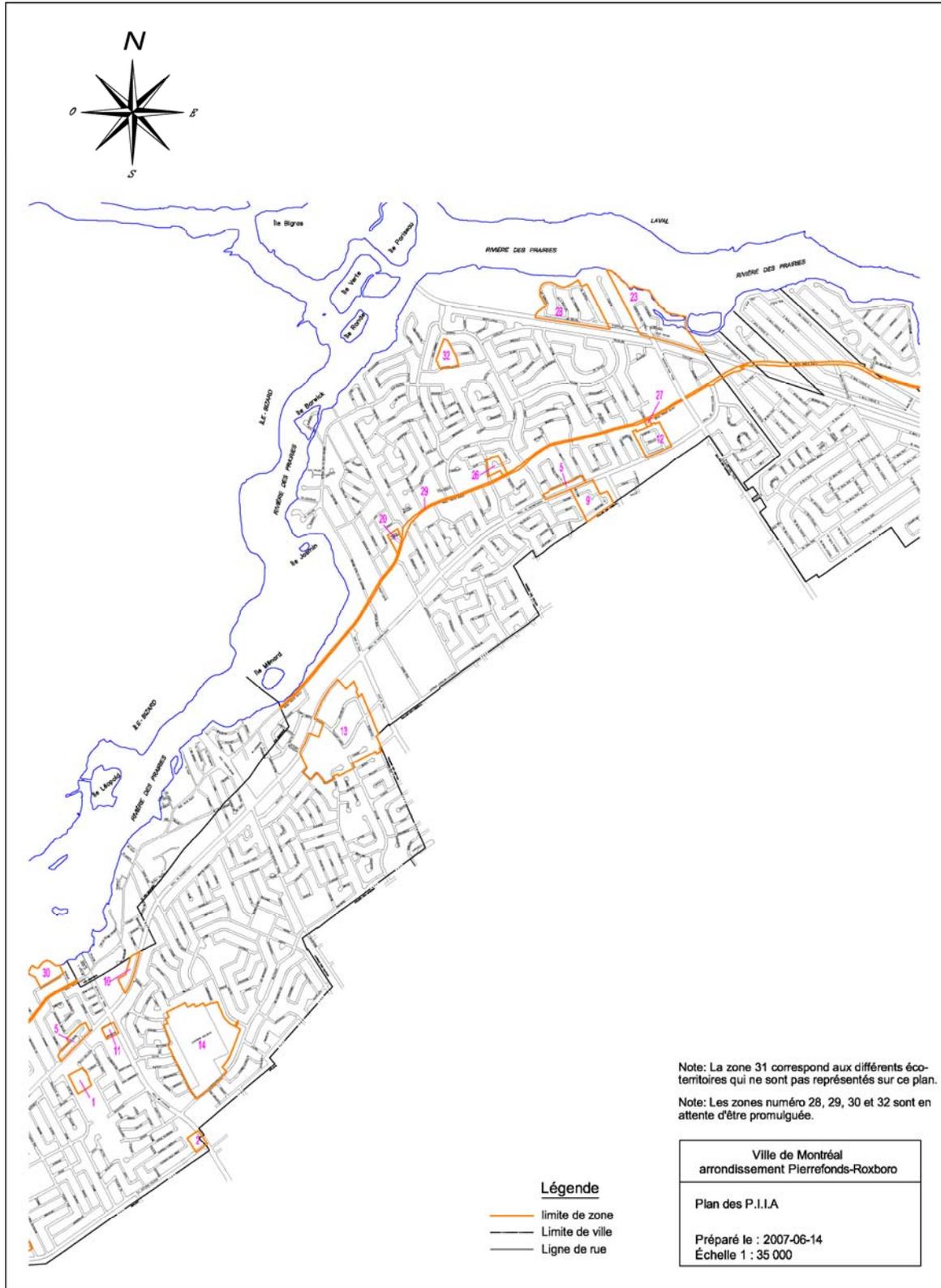


Figure 8: Doc. 4.3.3.2 - PIIA Centre.

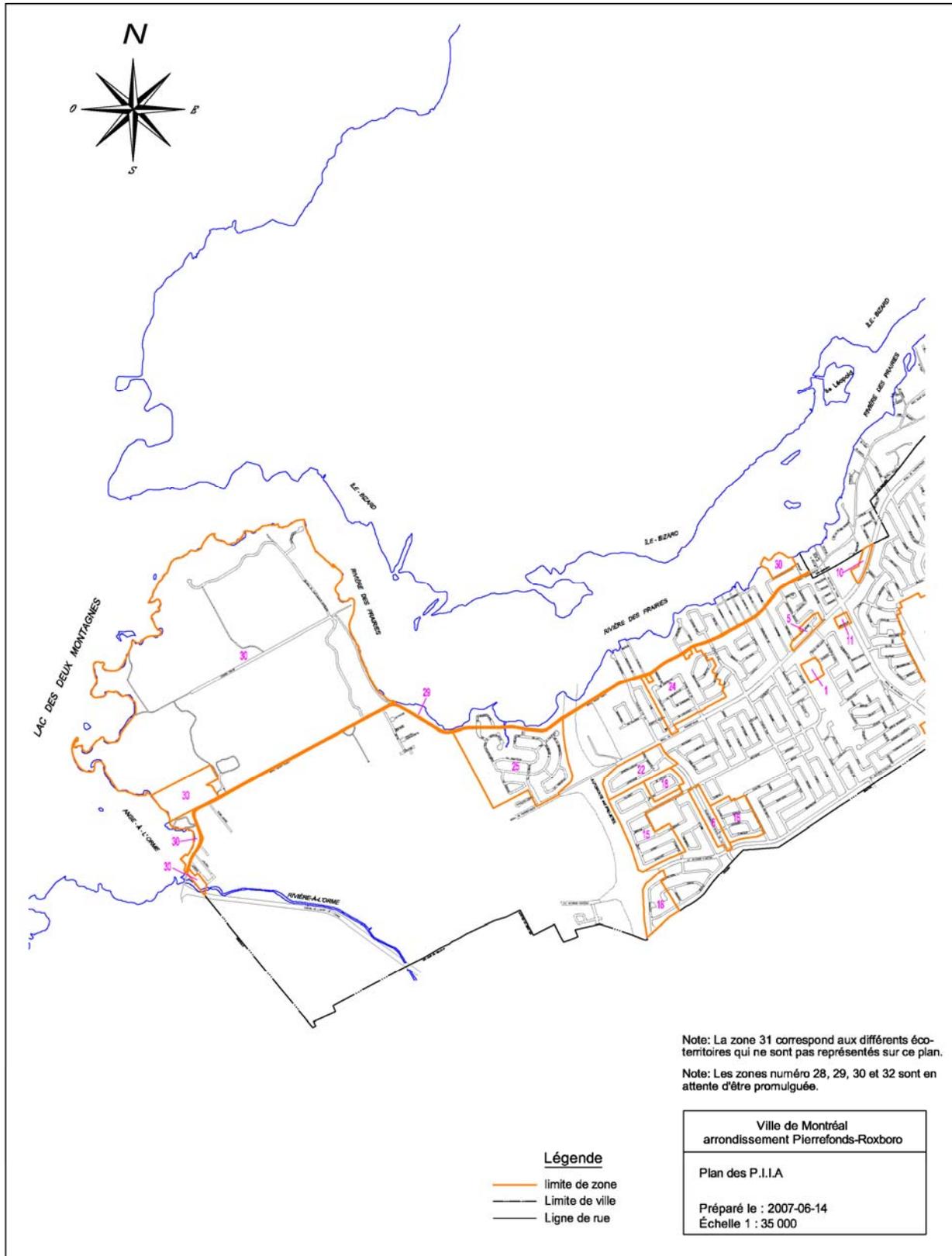


Figure 9 : Doc. Doc. 4.3.3.3 - PIIA Ouest.

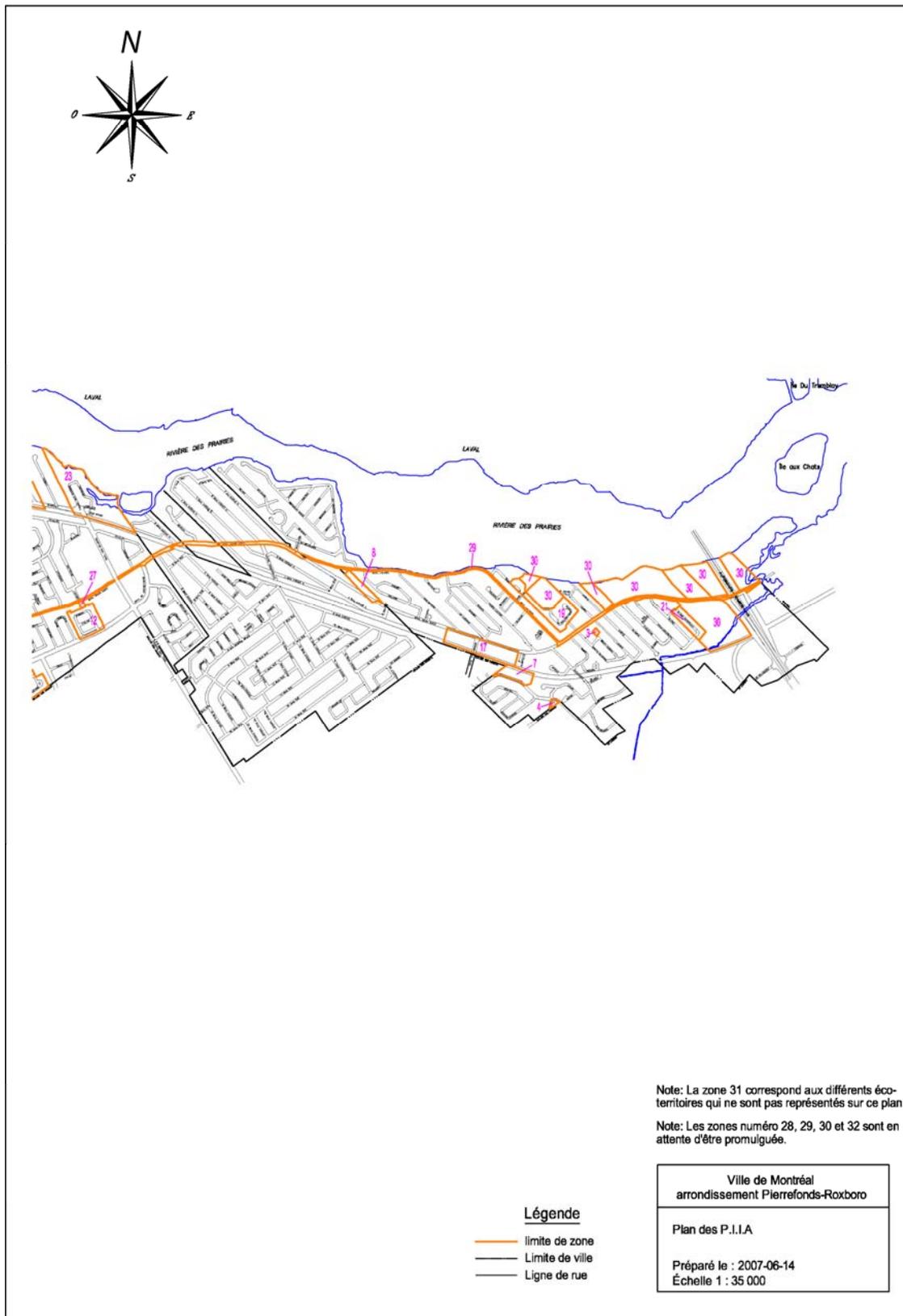


Figure 10 : Doc. 4.3.3.4 - PIIA Est

2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des citoyens

Ce chapitre rend compte des préoccupations des participants concernant le projet de Chapitre 18 du Plan d'urbanisme de Montréal, pour l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro; il porte aussi sur les projets de règlements de concordance pour le zonage et les PIIA. La commission a regroupé les interventions, recueillies tant en séances que dans les mémoires, sous les thèmes suivants:

- la qualité de vie et le développement
- le transport et la circulation
- les écoterritoires, les parcs et les espaces verts
- le patrimoine
- le développement durable
- les projets de règlements d'urbanisme
- des considérations générales

2.1. Le projet de Chapitre 18 – le projet de règlement de concordance P 04-047

2.1.1. La qualité de vie et le développement

La commission a pu constater l'intérêt que portent les citoyens à la préservation de la qualité de vie dans l'arrondissement et à son amélioration.

Le développement de nouveaux secteurs de planification détaillée

Des citoyens s'inquiètent de projets de développement, résidentiels et autres, proposés dans des secteurs à développer sur des terrains vacants, ou faisant partie de grands espaces verts, ainsi que dans des secteurs à redévelopper. Ils s'inquiètent de l'impact de ces projets sur l'affectation du sol, la densification des aires urbanisées, l'augmentation de la circulation et le sort des espaces verts à protéger.

Le secteur ouest de Pierrefonds

Face au peu d'information fournie par l'arrondissement concernant l'aménagement du secteur ouest de Pierrefonds, une citoyenne demande pourquoi ne pas conserver les terres agricoles qui sont parmi les dernières dans ce secteur de l'île³⁴. D'autres demandent aussi comment seront protégés les espaces verts fragiles de ce secteur qui sont partie de l'écoterritoire de la rivière à l'Orme, quel est le développement prévu, quel réseau de circulation y sera construit³⁵ et si le projet de développement sera soumis à la consultation publique³⁶.

³⁴ Doc. 5.1, transcription de la séance du 15 mai 2007p. 22, ligne 895 – Martha Bond,

³⁵ Doc. 6.1– Carmen Laroche-Vrana et Susan Kiepprien, Groupe Vigilance Action Citoyen,

³⁶ Doc. 4.3.2 – voir l'explication de l'arrondissement du 14 juin 2007 à la question no 3 de la Commission du 5 juin 2007

L'affectation du sol

Une citoyenne³⁷ s'inquiète de la perte de terres agricoles, en particulier par les modifications de zonage importantes dans le secteur ouest de Pierrefonds, déjà identifié comme secteur de planification détaillée dans le Plan d'urbanisme de Montréal en 2004.

La densité de construction

Des participants³⁸ s'inquiètent de l'augmentation de la densité de construction dans certaines zones, comme proposé dans les projets de modification du Plan d'urbanisme³⁹ et du règlement de zonage. Ils craignent la densification et le développement en hauteur, jusqu'à 10 et 16 étages dans certains cas, ce qui entraînerait, selon eux, la transformation du paysage urbain et l'augmentation de la circulation automobile. Les modifications proposées sont annoncées par les paramètres de densité⁴⁰ pour les secteurs à transformer et à construire.

Selon certains participants, le cas particulier du projet immobilier du manoir Pierrefonds sur le boulevard Gouin Ouest illustre bien la préoccupation concernant l'augmentation de la densité de construction. Il s'agit d'un secteur de faible densité où l'arrondissement a autorisé la construction d'un immeuble résidentiel de dix étages, comme le permet le règlement de zonage en vigueur⁴¹. L'arrondissement propose maintenant de modifier l'affectation du sol dans le chapitre d'arrondissement pour autoriser une densité plus élevée (secteur 18-07), où la construction d'un bâtiment de dix étages serait permise. Des citoyens s'inquiètent de cette façon de faire. Ils craignent que le chapitre d'arrondissement une fois adopté, puisse être facilement modifié de la sorte à l'avenir⁴².

Les nuisances - les odeurs

Un citoyen⁴³ signale les inconvénients que subissent les résidents près de commerces d'où émanent des odeurs nuisibles à leur qualité de vie, en l'occurrence de certains barbecues industriels ou restaurants sur le boulevard Des Sources. Ces odeurs incommodent les résidents des quartiers résidentiels voisins, en toute saison, en particulier ceux qui sont sous les vents dominants venant de l'ouest. Il demande que l'arrondissement mette en place des mesures pour éviter de tels inconvénients à l'avenir.

³⁷ Doc. 6.3, p.1 – Martha Bond

³⁸ Doc. 6.5, p. 2 – Elena Benavides; Doc 6.3, p.4 – Martha Bond; Doc. 6.2, p.69 – Lewis Poulin,

³⁹ Doc. 1.1.5 – Annexe E au Doc. 1.1 – Carte 3.1.2 – La densité de construction

⁴⁰ Doc. 1.1.7 – Annexe G au doc. 1.1 – Fiche des paramètres de la densité de construction – p. 40 et 41

⁴¹ Dans la zone RG, le sous-groupe H4-3 autorise 5 étages et plus, selon une information reçue de l'arrondissement après les audiences.

⁴² Doc. 5.2, p.24 – Lewis Poulin; Doc. 6.3 – Martha Bond

⁴³ Doc. 6.2, p.65 – Lewis Poulin

2.1.2. Le transport et la circulation

L'amélioration du transport en commun et le Plan de transport de Montréal

Les propositions relatives à l'amélioration du transport en commun, tout en étant bien accueillies, font l'objet de commentaires. On propose des mesures qu'on voudrait voir implanter le plus tôt possible pour améliorer le service. Une citoyenne demande dans combien de temps sera réalisé le projet de l'AMT visant à doubler la capacité du train de banlieue de la ligne Deux-Montagnes⁴⁴. D'autres souhaitent⁴⁵ aussi que l'arrondissement fasse la promotion de l'utilisation d'une voie ferrée du CN inutilisée pour relier l'ouest de l'Île au réseau de métro et que le Plan de transport de Montréal en tienne compte⁴⁶.

Une participante demande de meilleurs horaires, une fréquence accrue et des services d'autobus plus fiables sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement⁴⁷. Les usagers des trains de banlieue pourraient réduire leur utilisation de l'automobile pour se rendre aux gares et contribuer à la diminution de la circulation automobile et de la pollution atmosphérique, selon l'intervenante.

L'offre de stationnement à proximité des gares de trains de banlieue

Des participants⁴⁸ soulèvent l'apparente contradiction entre l'intention du Plan d'urbanisme de Montréal de favoriser l'utilisation du transport en commun et des trains de banlieue, en augmentant la capacité des stationnements incitatifs aux gares Sunnybrooke et Pierrefonds-Roxboro⁴⁹, et l'obligation imposée par le document complémentaire de réduire le nombre de places de stationnement dans un rayon de 500 m des gares. On⁵⁰ s'inquiète de l'impact de cette réduction sur le stationnement sur rue et sur les stationnements incitatifs pour les usagers du train de banlieue⁵¹.

Les voies publiques, les pistes cyclables, les trottoirs et la place du piéton

Plusieurs demandes portent sur le réseau de pistes cyclables et piétonnes. Un citoyen demande l'amélioration du réseau de pistes cyclables, ce qui en permettrait une plus grande fréquentation comme mode de transport actif et contribuerait à la diminution de la circulation automobile et à la protection de l'environnement⁵². Une telle demande reflète la préoccupation générale concernant le développement durable et les mesures à adopter pour protéger les ressources⁵³. Un autre demande une meilleure identification des pistes cyclables et piétonnes pour le transport actif et leur intégration au Plan de transport comme mode de déplacement à part entière⁵⁴. On demande⁵⁵ aussi

⁴⁴ Doc. 6.5, p.1 – Elena Benavides

⁴⁵ Doc. 6.1, p. 6 – Carmen Laroche-Vrana et Susan Kiepprien, Groupe Vigilance Action Citoyen

⁴⁶ Le Plan de transport de Montréal – document de consultation, a été rendu public le 17 mai 2007, consulter le site Web de la Ville de Montréal

⁴⁷ Doc. 6.5, p.1 – Elena Benavides

⁴⁸ Doc. 6.1, p. 6 – Carmen Laroche-Vrana et Susan Kiepprien, Groupe Vigilance Action Citoyen,

⁴⁹ Plan d'urbanisme de Montréal, Partie I, Chapitre 2, Enjeu 2.2, Objectif 3, Action 3.5, .

⁵⁰ Doc. 5.1, p. 32, ligne 1315 – Anne Bennett

⁵¹ Doc. 4.3.2 et 4.3.3 – Voir l'explication de l'arrondissement du 14 juin 2007 à la question no 6 de la Commission du 5 juin 2007 et à la question no 4 du 6 juin 2007

⁵² Doc. 5.2, p. 46, ligne 1855 – James Bond

⁵³ Voir section 1.5 du présent chapitre

⁵⁴ Doc. 6.2, p. 51 Lewis Poulin; Doc. 5.1, p. 54, ligne 2240; Doc. 5.2, p. 21, ligne 845 – Lewis Poulin

d'indiquer clairement les pistes cyclables, les trottoirs et sentiers piétonniers comme voies de circulation sur les cartes de transport de l'arrondissement conformément aux définitions inscrites dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*⁵⁶. Enfin, on demande que leur sécurité et leur entretien soient améliorés. On souhaite aussi que des correctifs soient apportés à plusieurs intersections dont l'aménagement est dangereux pour les piétons, en particulier sur le boulevard Des Sources et dans le secteur Roxboro, et que l'entretien des trottoirs soit amélioré tout particulièrement en hiver.

Un citoyen est d'avis qu'un trop grand nombre d'automobiles en provenance de Dollard-des-Ormeaux empruntent les rues locales du secteur Roxboro pour se rendre à la gare de trains de banlieue. L'achalandage, la vitesse, le bruit, les émanations de gaz d'échappement et la pollution atmosphérique sont autant de nuisances pour les résidents de ce quartier résidentiel, auxquelles s'ajoutent les risques concernant la sécurité des enfants.⁵⁷

Le prolongement du boulevard De Pierrefonds et de la rue Antoine-Faucon

Certains s'inquiètent du prolongement projeté du boulevard De Pierrefonds⁵⁸ vers le boulevard Morgan, craignant l'impact sur les terrains à valeur écologique du secteur ouest de Pierrefonds. Ils recommandent que le boulevard De Pierrefonds ne soit pas prolongé vers le boulevard Morgan, comme le laissent entendre la carte synthèse des orientations de la Ville et la version anglaise du chapitre 18⁵⁹. Une participante demande aussi que le boulevard De Pierrefonds ne soit pas prolongé vers l'ouest, tel que proposé⁶⁰, de façon à ne pas surcharger la circulation sur le boulevard Gouin Ouest⁶¹; pour des raisons semblables, on demande aussi que la rue Antoine-Faucon ne soit pas prolongée.

2.1.3. Les écoterritoires, les parcs et espaces verts

La commission a pu constater à nouveau l'importance que les citoyens présents attachent à la protection des parcs et espaces verts de l'arrondissement.

Les écoterritoires désignés dans le Plan d'urbanisme de Montréal

Une intervenante⁶² rappelle que la Ville et l'arrondissement ont tous deux promis de protéger les espaces verts. Elle s'inquiète du sort réservé aux deux écoterritoires désignés dans Pierrefonds-

⁵⁵ Doc. 5.2, p. 3, ligne 115 – Carmen Laroche-Vrana

⁵⁶ Extrait de la LAU article 10° « voie de circulation: tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement ».

⁵⁷ Doc. 6.2, p. 49 –Lewis Poulin

⁵⁸ Doc. 5.1, p.26– ligne 1045 -- Tom Schward; Doc. 521, p.31 – ligne 1275– Martha Bond; Doc 6.3, p. – Martha Bond

⁵⁹ A la demande de la commission, des corrections ont été apportées subséquemment par l'arrondissement confirmant qu'il n'est pas de son intention de prolonger le boulevard De Pierrefonds vers la rue Morgan; voir Doc. 1.1.1.1 - Annexe F - synthèse des orientations pan-montréalaises; il en sera de même pour la version anglaise du projet du chapitre 18

⁶⁰ Doc. 1.1.1– p. 31, balises d'aménagement 1, 5 et 6

⁶¹ Doc. 6.3, p.4 – Martha Bond

⁶² Doc. 6.3, p. 3 – Martha Bond

Roxboro, soit l'Anse-à-l'Orme et le parc-nature des Rapides-du-Cheval-Blanc, et au développement qui pourrait y être permis. Selon elle, la définition d'écoterritoire n'est que vaguement esquissée dans le Plan d'urbanisme de Montréal et dans la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels, mais aucun des deux n'offre de protection réelle et suffisante pour ces espaces fragiles qui devraient être conservés.

L'écoterritoire de l'Anse-à-L'Orme et le secteur ouest de Pierrefonds

Des citoyens font part de leurs préoccupations concernant le développement du secteur ouest de Pierrefonds, dont une partie importante se trouve dans l'écoterritoire de l'Anse-à-L'Orme.

L'écoterritoire et parc-nature des Rapides-du-Cheval-Blanc et le Domaine Des Brises

Certains se préoccupent de l'impact environnemental du projet immobilier du Domaine des Brises à même l'écoterritoire des Rapides-du-Cheval-Blanc⁶³. Ils s'inquiètent également de la vocation du reste du terrain, situé en grande partie en zone inondable, dont un secteur seulement est désigné comme parc, alors que les trois parcelles restantes sont maintenues à vocation résidentielle. Malgré les intentions annoncées à l'occasion de la soirée d'information par la Ville et l'arrondissement d'acquiescer ces terrains, localisés partiellement en zone inondable faut-il le rappeler, ils veulent avoir l'assurance que les terrains ne pourront pas être occupés à des fins résidentielles et qu'il n'y aura pas de remblayage possible. Ils demandent en conséquence que le zonage attribué (RG-1) soit modifié.

Une participante⁶⁴ s'inquiète de la perte d'un terrain de jeux situé à proximité du Domaine des Brises et dont l'emplacement sera requis pour la construction du projet résidentiel. Elle souhaite que le nouveau terrain de jeux ne soit pas pris à même le futur parc-nature et que les mesures seront prises pour fournir les aires de jeux et de parc ailleurs.

La préservation des arbres et des terrains boisés

Des citoyens s'interrogent sur les mesures de préservation de certains terrains boisés qui ne sont pas propriétés de l'arrondissement et ne sont pas identifiés comme parcs. Il s'agit d'un terrain boisé sur la rue Brooke⁶⁵, de l'emplacement du Domaine des Brises⁶⁶ et d'un autre terrain boisé sur la 9^{ième} avenue, qui pourrait être un vestige de la forêt Roxboro originale⁶⁷ pour lequel on voudrait, que l'arrondissement explore le caractère apparemment ancestral.

La protection des berges

Un participant⁶⁸, se référant à l'objectif de mettre en valeur les cours d'eau et les autres éléments significatifs du paysage urbain inscrits au Plan d'urbanisme de Montréal⁶⁹ et à l'état des lieux dans

⁶³ Doc. 6.2, p. 23 – Lewis Poulin; Doc. 6.1, p.1 - Carmen Laroche-Vrana et Susan Kiepprien, Groupe Vigilance Action Citoyen,

⁶⁴ Carmen Laroche-Vrana et Susan Kiepprien, Groupe Vigilance Action Citoyen

⁶⁵ Doc. 6.5, p.3 – Elena Benavides

⁶⁶ Doc. 6.1, p. 3 – Carmen Laroche-Vrana et Susan Kiepprien, Groupe Vigilance Action Citoyen

⁶⁷ Doc. 6.2 – p.64 Lewis Poulin,

⁶⁸ Doc. 6.2 – p.55 Lewis Poulin

⁶⁹ Doc. 1.1.1, p. 13

le parc-nature, demande quelle protection il offre pour les terrains identifiés comme « importants » situés le long du parcours riverain et des rives, alors que, selon lui, ils ne l'ont pas été jusqu'à ce jour.

2.1.4. Le patrimoine bâti, naturel et archéologique

Malgré les intentions de mise en valeur du boulevard Gouin Ouest dans le secteur est de Pierrefonds (18.4.1) et dans le secteur du noyau villageois Roxboro (18.4.2), des citoyens⁷⁰ souhaitent une protection accrue du caractère patrimonial du boulevard Gouin afin d'éviter les erreurs d'implantation des dernières années et de protéger l'environnement des bâtiments anciens. Ils souhaitent un contrôle plus serré de l'implantation et de l'intégration architecturale des bâtiments et craignent que le projet de règlement de concordance sur la production des PIIA, incluant ses amendements, soit insuffisant pour assurer cette protection.

2.1.5. Le développement durable et la planification urbaine.

Le développement durable est visiblement une préoccupation que partagent les participants, que ce soit concernant la préservation des milieux fragiles, l'utilisation et la préservation des ressources, le transport en commun ou l'aménagement urbain. On souhaite que l'arrondissement réponde à ces attentes dans l'aménagement et la gestion de son territoire et que cette préoccupation soit reflétée dans le projet de chapitre d'arrondissement à l'étude.

L'apport des citoyens envers le développement durable

Une participante⁷¹ demande si l'arrondissement a inclus, dans son projet de chapitre d'arrondissement du Plan, des mesures d'encouragement pour les propriétaires désireux de faire leur part pour la protection de l'environnement en ayant recours à des sources d'énergie autres que traditionnelles ou à l'utilisation d'eaux usées, par exemple.

Les mesures de protection contre les risques associés aux changements climatique

Un intervenant⁷² s'appuie sur des documents de l'*Intergovernmental Panel on Climate Change* pour faire valoir que les risques environnementaux associés aux changements climatiques sont du ressort tout autant des municipalités que des gouvernements nationaux, et que leur examen est tout à fait pertinent pour les plans d'urbanisme et leurs cibles de développement durable, ce qui n'est pas le cas pour celui de Pierrefonds-Roxboro. Ceci le conduit à proposer de nombreuses cibles à ajouter au plan d'action 18.8. Il demande, entre autres, d'inclure des critères mesurables de performance concernant les aspects environnementaux des projets de toute sorte et les changements climatiques. Il fait valoir que si le Plan a un horizon de 10 ans, l'arrondissement a le devoir de prévoir les mesures de protection pour les citoyens sur une même période.

⁷⁰ Doc. 5.2, p. 44, ligne 1760 – James Bond; Doc. 6.3, p. 4 – Martha Bond

⁷¹ Doc. 5.1, p.33 ligne 1370 -- Anne Bennett, séance du 15 mai

⁷² Doc. 5.2 – p.18, ligne 700 -- Lewis Poulin; Doc. 6.2, p.29 – Lewis Poulin

2.2. La réglementation d'urbanisme

2.2.1. Le Zonage – modification projet de règlement 1047-204

Le projet de règlement soustrait au processus référendaire

Les préoccupations des citoyens⁷³ portent sur le fait que l'arrondissement présente d'un seul tenant onze (11) modifications au règlement de zonage, dont certaines sont jugées majeures par eux. Ils font valoir que les résidants concernés ne seraient pas informés des implications du projet soumis à la consultation. Par ce procédé, les propriétaires et résidants d'une zone visée par une de ces modifications ne peuvent s'opposer et demander un référendum, tel que confirmé par les représentants de l'arrondissement, car les projets de règlements présentés en consultation publique sont exclus du processus référendaire⁷⁴ selon la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

Se référant à la proposition de zoner « parc » une lisière de terrain en bordure de l'emprise de l'ancien projet d'autoroute 440, un citoyen⁷⁵ est d'avis que l'arrondissement n'a pas à recourir à des modifications de zonage pour implanter des pistes cyclables, alors qu'un droit de passage devrait suffire⁷⁶. Les résidants de zones contiguës pouvant ainsi exercer leur droit d'opposition lors de modifications de zonage subséquentes. Les citoyens s'opposent aussi à la subdivision de zones existantes en zones plus petites de mêmes catégories, ou de catégories différentes, pour les mêmes raisons.

Les principales modifications proposées qui ont fait l'objet de commentaires

Cinq modifications touchent le secteur ouest de Pierrefonds :

- Le cas illustrant la préoccupation mentionnée plus haut est celui d'une nouvelle zone « parc » dans une lisière de terrain en bordure ouest de l'emprise de l'A 440, dans le secteur ouest de Pierrefonds, entre le boulevard Gouin Ouest au nord et le boulevard De Pierrefonds au sud, dans laquelle serait aménagée une piste cyclable⁷⁷.
- Le changement de zonage de deux (2) parcelles zonées agriculture (AG) et agriculture de catégorie patrimoniale (AG-P) dans le secteur ouest de Pierrefonds pour le remplacer par du zonage résidentiel (RA)⁷⁸;
- La création de deux zones résidentielles à même une zone résidentielle dans le secteur ouest de Pierrefonds⁷⁹;
- La création d'une nouvelle zone (PB-5) pour le site de neiges usées à même des zones résidentielles à l'ouest de l'emprise de la A-440, entre le boulevard Gouin Ouest au nord et

⁷³ Doc. 6.1 p.7 - Carmen Laroche-Vrana et Susan Kiepprien, Groupe Vigilance Action Citoyen; Doc. 5.2, p. 46, ligne 1840 - James Bond

⁷⁴ Doc. 5.1 p. 20-21, ligne 820-855 - Suzanne Corbeil, greffière

⁷⁵ Doc. 5.2, p.46 - James Bond,

⁷⁶ Idem, ligne 1840; voir section 2.1 du rapport

⁷⁷ Doc.1.2, art. 1 « f »; Doc. 3.3.7, cas « f »

⁷⁸ Doc. 1.2, art. 1 « h, i, »; Doc. 3.3.7, cas « h, i, »

⁷⁹ Doc. 1.2, art. 1 « j »; Doc. 3.3.7, cas « j »

le boulevard De Pierrefonds dans le secteur ouest de Pierrefonds⁸⁰; on demande si l'arrondissement a prévu les mesures nécessaires pour protéger les cours d'eau et les terrains voisins du site des risques posés par la contamination prévue sur le site⁸¹;

Des modifications sont proposées au zonage de l'écoterritoire des Rapides-du-Cheval-Blanc, dans lequel se trouve le parc-nature du même nom et où le projet de développement résidentiel du Domaine des Brises est en construction :

- La création de trois zones résidentielles (abstraction faite de celle de l'emplacement du Domaine des Brises) et de trois zones parc, à même une zone résidentielle⁸²;

Une intervenante⁸³ souhaite que le qualificatif patrimonial désigné par « P » anciennement accolé à une zone de telle catégorie soit maintenu, de telle sorte que, par exemple, certains bâtiments dans les zones agricoles ou rurales puissent bénéficier de cette appellation⁸⁴.

2.2.2. Le projet de règlement sur les PIIA - P 1109-41

Les préoccupations des citoyens⁸⁵ portent sur le peu de protection qu'offrirait le projet de règlement sur les PIIA contre l'implantation de nouveaux bâtiments incompatibles avec les bâtiments existants dans certaines zones à caractère patrimonial, en particulier sur le boulevard Gouin Ouest.

2.3. Les autres considérations

2.3.1. Le processus de consultation publique

Un participant⁸⁶ fait valoir que la consultation en cours n'est pas favorable à la participation d'une grande partie de la population de Pierrefonds-Roxboro qui ne serait pas familière ou n'aurait pas accès à l'Internet ou ne pourrait pas se déplacer facilement pour consulter la documentation. Il évoque, entre autres, le grand nombre de documents, leur accès difficile, les différences constatées entre diverses versions d'un même document, le vocabulaire complexe et non adapté pour les citoyens, l'échéancier serré et le peu de séances d'information et de consultation qui rendent aussi difficile la compréhension du projet, même pour des personnes familières avec le sujet. Il suggère que le public devrait être mieux informé des projets de l'arrondissement.

⁸⁰ Doc. 1.2, art. 1 « a »; Doc. 3.3.7, cas « a »

⁸¹ Lewis Poulin, Doc. 6.2, p. 63

⁸² Doc. 1.2, art. 1 « k »; Doc. 3.3.6, cas « k »

⁸³ Doc. 6.3, p.4 - Martha Bond

⁸⁴ Doc. – voir l'explication de l'arrondissement du 14 juin 2007 à la question numéro 5.1 de la Commission du 5 juin 2007

⁸⁵ Doc. 6.3, p. 4 - Martha Bond; Doc. 6.4 - James Bond

⁸⁶ Doc. 6.2, p. 7 - Lewis Poulin; Doc. 5.2, p. 16 ligne 625 – Lewis Poulin

2.3.2. Les possibilités de conflits d'intérêts

Le même citoyen s'interroge⁸⁷ aussi sur la possibilité de conflits d'intérêt dans les pratiques en urbanisme. Si tel était le cas, il suggère qu'à l'avenir les personnes oeuvrant pour la Ville ou l'arrondissement dans des dossiers du genre aient à déclarer tout conflit d'intérêts potentiels.

2.3.3. Les recommandations des citoyens

Outre des modifications ponctuelles proposées aux documents soumis en consultation, des recommandations globales ont aussi été émises. Étant donné les changements proposés au Plan d'urbanisme et aux projets de règlements, et prenant pour exemple le projet du Manoir Pierrefonds, des citoyens se disent inquiets des changements qui pourraient advenir après l'adoption du chapitre d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro. Certains se demandent s'il s'agit là d'un précédent⁸⁸. Ils craignent que la pérennité du Plan d'urbanisme pour l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro soit en jeu.

Fort de ces observations, un citoyen demande que le projet de chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme de Montréal pour Pierrefonds-Roxboro ne soit pas adopté, qu'il soit révisé afin d'apporter les correctifs nécessaires et qu'il soit soumis à nouveau à la consultation publique⁸⁹.

Une citoyenne demande également que le projet de chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme de Montréal pour Pierrefonds-Roxboro et le projet de règlement de concordance sur le zonage ne soient pas adoptés tel que proposés et qu'ils soient révisés pour y intégrer diverses considérations.

⁸⁷ Idem, p. 6; Doc. 5.2, p. 17, ligne 660

⁸⁸ Doc. 5.2 p.24, ligne 970- Lewis Poulin : « Qu'est-ce qui assurera que ce plan d'urbanisme sera respecté si, selon mon point de vue, et je n'ai peut-être pas toutes les infos, on n'a pas respecté ce dernier en permettant un édifice à 10 étages dans une zone qui n'en permettait que 3? Donc, est-ce un précédent qui va être utilisé pour faire des changements aussitôt qu'on l'a adopté ou devrait-on plutôt mettre en place une meilleure vigilance et clarifier que si on a un plan d'urbanisme, on va le respecter? »

⁸⁹ Idem, p. 72

3. L'analyse de la commission sur le projet du chapitre d'arrondissement du plan d'urbanisme

Le mandat confié à l'Office de consultation publique est double. Le premier volet consiste à consulter la population sur le projet de chapitre 18 du Plan d'urbanisme de Montréal pour l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et sur le projet de règlement pour le rendre conforme au Plan. Le second volet vise à recueillir les opinions des citoyens sur les projets de modification des règlements sur le zonage du secteur Pierrefonds et sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'ensemble de l'arrondissement.

Malgré les précisions fournies par l'arrondissement, la commission a observé que cette dualité du mandat et des lacunes dans la préparation et la présentation des documents de la part de l'arrondissement ont été source de frustration et confusion chez les citoyens ayant participé au processus de consultation. La tâche de la commission s'en est trouvée compliquée et elle a dû, à plusieurs reprises, demander des précisions à l'arrondissement à la suite des audiences. Ces échanges ont été rendus publics sur le site de l'OCPM.

Le présent chapitre porte sur l'analyse par la commission du projet de chapitre 18 du Plan d'urbanisme de Montréal pour l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro⁹⁰, assortie de ses avis et recommandations. Les enjeux soulevés en audience publique sont regroupés selon les thèmes suivants :

- l'importance d'une vision urbaine propre à Pierrefonds-Roxboro
- le chapitre d'arrondissement, le Plan d'urbanisme de Montréal et les autres outils de planification
- les infrastructures routières, le transport en commun et la circulation
- le développement durable et la planification urbaine
- les secteurs de planification détaillée
- la protection des milieux naturels : les écoterritoires, les parcs et les espaces verts
- la protection des terrains boisés et des arbres
- la documentation et les informations fournies à la population

3.1. L'importance d'une vision urbaine propre à Pierrefonds-Roxboro

Selon le Conseil d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, le Plan d'urbanisme de Montréal, adopté en 2004, constitue un véritable contrat social sur un horizon de dix ans⁹¹. Le développement durable, au coeur du parti d'aménagement du Plan, est indissociable d'une vision à long terme visant à établir un cadre stable pour la mise en valeur du territoire de la ville. Cette approche répond aux aspirations des citoyens qui se sont exprimés en ce sens⁹². Ces préoccupations sont légitimes pour la commission et, même si le Plan d'urbanisme n'est pas immuable, il est important qu'il assure la continuité dans les interventions pour une durée prévisible.

⁹⁰ Doc. 1.1.1

⁹¹ Idem, mot du conseil

⁹² Doc. 6.2, p. 3 – Lewis Poulin

La commission est d'avis, cependant, que l'arrondissement doit faire plus que reproduire les orientations générales inscrites au Plan. C'est l'occasion de mettre en oeuvre sa vision d'avenir et de mettre en valeur les atouts du territoire, tout en sauvegardant et mettant en valeur les ressources naturelles. D'entrée de jeu, Pierrefonds-Roxboro présente son projet de chapitre d'arrondissement comme une adaptation pour le secteur Pierrefonds des objectifs et des enjeux du chapitre d'arrondissement de Pierrefonds-Senneville, en vigueur depuis 2005, et non comme une révision⁹³. De même façon, il ajoute les considérations pour le secteur Roxboro tirées de la version préliminaire du chapitre d'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux-Roxboro compris au Plan de 2004. La commission constate que le projet de chapitre d'arrondissement pour Pierrefonds-Roxboro reprend essentiellement le contenu de la Partie II du Plan de 2004, pour les secteurs regroupés. Le projet d'avril 2007 n'y apporte que peu de modifications – hors le retrait des considérations relatives au secteur Senneville et l'ajout de celles relatives au nouveau secteur Roxboro, aux modifications des limites de certains secteurs de planification détaillée et l'ajout du secteur villageois de Roxboro, ainsi qu'au développement durable.

- ❖ *La commission invite l'arrondissement à développer plus avant une vision urbaine propre à Pierrefonds-Roxboro, qui soit inspirante et dynamique et qui soit un contrat social véritable en associant étroitement les citoyens tout au cours du processus de planification et de mise en œuvre de cette vision.*

3.2. Le chapitre d'arrondissement, le Plan d'urbanisme de Montréal et les autres outils de planification

Le Plan d'urbanisme de Montréal, avec ses 19 chapitres d'arrondissement, s'inscrit dans le contexte plus vaste de l'île de Montréal, de l'agglomération montréalaise et de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Le chapitre d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro s'inscrit dans une dynamique d'urbanisation qui touche plusieurs entités municipales. De l'avis de la commission, la planification et l'aménagement du territoire et des services pour Pierrefonds-Roxboro devraient davantage prendre en compte cette réalité, surtout pour ce qui est des enjeux qui ont leurs pendants sur les territoires limitrophes. Il est important, dans cette perspective, que les arrondissements, la Ville et la CMM coordonnent leur vision et leurs objectifs d'ensemble dans leur champ d'action respectif.

Le chapitre d'arrondissement, lorsque adopté par le Conseil de Ville de Montréal, sera partie intégrante du Plan d'urbanisme de Montréal. Dans ce contexte, il doit non seulement refléter les orientations pan-montréalaises annoncées au Plan, mais aussi les valider et les développer au bénéfice du territoire de l'arrondissement et de ses citoyens. Ces orientations pan-montréalaises forment une toile qui a des ramifications sur le territoire des arrondissements voisins et des municipalités limitrophes. La cohérence et la continuité de la planification et des interventions sur le territoire sont essentielles et elles appellent une coordination soutenue entre les diverses entités municipales sur les enjeux communs, tant pour la planification que pour les interventions.

⁹³ Doc. 2.4, p.1

Dans ce contexte, l'arrondissement aurait aussi avantage à s'appuyer sur les grandes orientations inscrites au *Projet de schéma métropolitain d'aménagement et de développement* de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)⁹⁴ qui ont des répercussions sur son territoire. C'est le cas, entre autres, de la protection des terres agricoles, des zones rurales et des paysages, de la conservation et de la mise en valeur des rives, des cours d'eau et des boisés qui ont fait l'objet de plusieurs interventions de la part des citoyens⁹⁵. Un des plus longs segments du littoral de l'île de Montréal est situé dans le territoire de Pierrefonds-Roxboro, en l'occurrence le long de la rivière des Prairies et du lac des Deux Montagnes, sur près de 30 km⁹⁶. Il est donc appelé à jouer un rôle important, voire prépondérant, dans le « Montréal Bleu »⁹⁷.

Le projet de chapitre d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro fait brièvement référence aux orientations pan-montréalaises tirées du Plan d'urbanisme de Montréal. Ces orientations portent, entre autres, sur la mise en valeur et la protection des cours d'eau, l'aménagement des rives, la mise en valeur et la protection des boisés, le transport en commun, les grands axes routiers à vocation inter-municipale et pan-montréalaise et les grands réseaux de pistes cyclables et sentiers piétons les zones rurales et les terres agricoles. L'arrondissement aurait avantage à développer et à enrichir sa réflexion avec celle des territoires voisins et de mettre leurs intérêts en commun.

Cette réflexion devrait porter sur des enjeux communs tels le transport en commun, le réseau routier, la protection et le développement des écoterritoires et des milieux naturels, la zone rurale et les terres agricoles, le prolongement et l'intégration du réseau de pistes cyclables, l'aménagement et la revitalisation des rives de la rivière des Prairies, du lac des Deux Montagnes et des autres cours d'eau sur son territoire.

Le tableau qui suit met en lumière certains enjeux de portée pan-montréalaise d'intérêt commun pour Pierrefonds-Roxboro et les municipalités et arrondissements voisins.

⁹⁴ *Projet de schéma métropolitain d'aménagement et de développement* de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), adopté par le Conseil de la CMM en février 2005 et actuellement en processus de consultation.

⁹⁵ Voir chapitre 2 du présent rapport

⁹⁶ Site de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

⁹⁷ Un partenariat entre les autorités publiques, municipales et autres

Tableau 1 Enjeux pan-montréalais pertinents pour Pierrefonds-Roxboro

Éléments du chapitre du plan de l'arrondissement	Autres arrondissements ou municipalités touchés
Transport collectif et modes alternatifs de déplacement, trains de banlieue, prolongement et intégration des pistes cyclables	Kirkland; Dollard-Des-Ormeaux; et peut-être Beaconsfield
Infrastructure routière, prolongement et intégration des boulevards De Pierrefonds et Jacques-Bizard et du lien routier dans l'emprise de la 440	Île-Bizard-Sainte-Geneviève; Kirkland; et peut-être Beaconsfield
Secteurs de planification détaillée <ul style="list-style-type: none"> • secteur est de Pierrefonds • secteur commercial Des Sources • secteur central de Pierrefonds • axe commercial Saint-Charles • secteur ouest de Pierrefonds 	Saint-Anne- de- Bellevue; Senneville; Dollard-Des-Ormeaux; Île-Bizard-Sainte-Geneviève
Écoterritoires, parcs, espaces verts et patrimoine naturel <ul style="list-style-type: none"> • zone agricole permanente et secteur rural • écoterritoire forestier de la rivière de l'Orme aussi, aussi considéré secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel • coulée verte du ruisseau Bertrand 	Ahuntsic-Cartierville; Saint-Laurent; Senneville; Dorval; Dollard-Des-Ormeaux
Aménagement des rives de la rivière des Prairies	Île-Bizard-Sainte-Geneviève; Laval

- ❖ *La commission invite l'arrondissement, et la Ville de Montréal selon le cas, à discuter des enjeux communs avec les arrondissements voisins et les municipalités limitrophes.*
- ❖ *La commission invite l'arrondissement à traiter plus abondamment des orientations pan-montréalaises qui affectent directement le territoire de Pierrefonds-Roxboro dans son projet de chapitre d'arrondissement.*

3.3. Les infrastructures routières, le transport en commun et la circulation

Plusieurs interventions des citoyens ont porté sur l'absence d'infrastructures de transport pour relier le secteur ouest de l'île au reste de l'arrondissement et au réseau autoroutier, sur le prolongement du boulevard De Pierrefonds et sur les liens nord-sud à établir, sur l'amélioration du transport en commun et sur les autres modes de déplacement. L'aménagement de réseaux de

transport efficaces et performants est l'un des principaux enjeux pour l'arrondissement.⁹⁸ Cet enjeu est aussi de première importance aux yeux de la commission non seulement pour Pierrefonds-Roxboro, mais aussi pour l'ensemble de l'ouest de l'île. En plus d'être essentiel au bon fonctionnement d'une communauté dynamique et en voie d'expansion, il s'agit d'un élément structurant de tout nouveau développement basé sur des principes de développement durable. La commission encourage l'arrondissement à explorer diverses pistes de réflexion qui pourraient le guider en vue d'effectuer un véritable tournant en faveur du transport en commun.

- ❖ *La commission invite l'arrondissement à explorer le potentiel unique qu'offre l'emprise de l'autoroute 440 entre le boulevard Gouin Ouest et l'autoroute 40, pour développer, en parallèle à l'aménagement du lien routier proposé, un équipement de transport collectif majeur, et, possiblement innovateur, desservant Pierrefonds-Roxboro, en particulier le secteur ouest de Pierrefonds, et les municipalités de Sainte-Anne-de-Bellevue et de Beaconsfield, et ce, en lien avec la gare de train Beaurepaire à Beaconsfield.*

La commission reconnaît l'importance d'un réseau cyclable intégré, protégé et agréable pour toute l'île de Montréal. Le parcours riverain du boulevard Gouin Ouest et du boulevard Lalande en est une composante importante. La commission appuie l'arrondissement dans son intention de réaliser un réseau intégré de pistes cyclables. Elle souligne l'importance d'en faire un mode de déplacement à part entière empruntant des voies propices aux déplacements et à la sécurité des utilisateurs, non seulement le long du parcours riverain, mais aussi dans des axes nord-sud importants. Des considérations semblables s'appliquent à la place à accorder aux piétons pour leurs déplacements, que ce soit sur les trottoirs, dans les passages et les sentiers, ou aux intersections et aux entrées et sorties des terrains de stationnement des commerces sur les grands axes commerciaux, entre autres. Une piste cyclable et un sentier piéton pourraient facilement être aménagés dans l'emprise de l'autoroute 440 en parallèle aux infrastructures de transport, favorisant ainsi les déplacements nord-sud en vélo et à pied, donnant ainsi toute sa dimension à l'emprise de la 440 comme corridor de transport multimodal et écotouristique.

- ❖ *La commission recommande que l'arrondissement accorde priorité au développement de réseaux de pistes cyclables et de passages piétons intégrés et protégés qui leur soient spécifiquement dédiés; que ces réseaux soient reconnus formellement comme voies publiques de circulation et que mention en soit faite au projet de chapitre d'arrondissement.*

3.4. Le développement durable et la planification urbaine

Le développement durable est visiblement une préoccupation que partagent les citoyens présents à l'audience. Les attentes sont nombreuses : elles portent sur la préservation des milieux fragiles, l'utilisation saine et la préservation des ressources naturelles, la réduction de la dépendance à l'automobile par des moyens appropriés, l'amélioration du transport en commun et les modes alternatifs de déplacements, l'aménagement urbain, ou encore sur la gestion des risques et la part de responsabilité de l'arrondissement dans les efforts visant à réduire les gaz à effet de serre et l'impact des changements climatiques. Les participants souhaitent que l'arrondissement réponde à ces attentes dans la planification, l'aménagement et la gestion de son territoire et que cette

⁹⁸ Doc. 1.1.1, p. 11- 12 : enjeux 18.3.3, objectifs 6 à 10 inclusivement; p.31.

préoccupation soit reflétée dans le projet de chapitre d'arrondissement à l'étude. La commission partage ces préoccupations.

3.4.1. Des balises d'aménagement pour le développement durable

Dans cette ère de Kyoto, où déjà des discussions sont en cours sur un post-Kyoto, la commission est impressionnée par la qualité des commentaires des citoyens sur les risques que les villes et les arrondissements auront à gérer dans l'avenir. Certains citoyens se préoccupent du développement durable autant pour l'intégrer dans leurs propres activités que pour voir comment l'arrondissement en tient compte dans l'établissement de ses objectifs et dans ses actions. D'ailleurs, le projet de chapitre d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro identifie comme un des principaux enjeux d'aménagement « la réalisation d'un environnement urbain sain, durable et sécurisé. »⁹⁹. Le Plan d'urbanisme de Montréal de 2004 prenait déjà position en faveur du développement durable en soulignant le rôle important que la Ville entend jouer dans la mise en application du Protocole de Kyoto, à titre de municipalité et de membre de la CMM. Le modèle de développement durable que propose la Ville vise, entre autres à diminuer la dépendance à l'égard de l'automobile et à protéger les espaces naturels. Jusqu'à maintenant, hors un certain contrôle relatif aux risques d'inondation comme le requièrent les lois, les autres aspects ne semblent pas traités par l'arrondissement¹⁰⁰.

La commission appuie fortement l'intention de l'arrondissement de tenir compte des préoccupations grandissantes de la population à l'égard du développement durable.¹⁰¹ C'est dans cette optique que la commission encourage l'arrondissement à pousser plus loin son engagement et à l'inscrire clairement et de façon détaillée au projet du chapitre d'arrondissement.

Plusieurs documents et politiques émanant de la Ville de Montréal offrent des balises de développement comme illustré au tableau suivant.

⁹⁹ Doc. 1.1.1, p.7

¹⁰⁰ Plan d'urbanisme de Montréal, novembre 2004, p. 5 – le parti d'aménagement

¹⁰¹ Doc. 1.1.1, mot du conseil d'arrondissement; Doc. 3.8.1, p. 1

Tableau 2 Balises de développement pertinentes pour Pierrefonds-Roxboro

Balises de développement - Ville de Montréal	Source
Le souci d'un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable.	Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise. Avril 2005, p.7.
La protection des milieux naturels comme habitats pour la faune qui s'y nourrit et s'y reproduit.	Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels 2004, p.7.
La protection des peuplements d'arbres rares, matures, centenaires ou d'intérêt local dans les nouveaux projets de développement (incluant les peuplements forestiers d'intérêt).	La Politique de l'arbre, 2005, p. 25 http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/conseil_patrimoine
La restriction de construction et d'ouvrages dans les plaines inondables et dans la bande riveraine.	2.7 Plan d'urbanisme Section 2.7. novembre 2004, page 191.
Le maintien du régime hydrique des cours d'eau intérieurs en encadrant la planification des projets de développement.	Plan d'urbanisme Section 2.6 Un patrimoine bâti, archéologique et naturel valorisé, septembre 2005, p. 167
La conservation de l'énergie, de l'eau et d'autres ressources naturelles.	Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise, avril 2005 p.20.
Le détournement de l'enfouissement des matières résiduelles par le recyclage, la réduction à la source, le réemploi, la valorisation et le compostage.	« Les Trois R-V »; Site Internet de la Ville de Montréal.
L'intégration des critères de développement durable dans les processus décisionnels afin d'ajouter à l'analyse économique une évaluation des impacts sociaux et environnementaux, notamment par l'évaluation environnementale stratégique.	Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise. avril 2005, Action 1.23, p.75.
Le redressement entre la proportion de déplacements par la voiture privée et par les transports.	Plan de transport 2007, document de consultation, 17 mai, 2007, p.39
La réduction de la dépendance à l'automobile en misant sur un usage accru du transport en commun et des modes actifs.	Plan de transport, mai 2007, p. 27.
L'amélioration de la qualité de l'air et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.	Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise, avril 2005, Orientation prioritaire, p.28.
La mesure, par des indicateurs, du progrès vers le développement durable.	Premier plan stratégique de développement durable. Annexe 3: Description détaillée des indicateurs.
L'augmentation de la disponibilité d'espaces publics riverains; l'amélioration de la qualité de l'environnement riverain.	<i>Les objectifs du Réseau bleu</i> http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=3096,3533465&_dad=portal&_schema=PO RTAL

- ❖ *La commission recommande à l'arrondissement d'inclure des balises de développement durable dans la planification détaillée des secteurs identifiés et de modifier le projet de chapitre d'arrondissement en conséquence.*

À ces considérations s'ajoutent deux autres approches courantes concernant le développement durable qui, jusqu'à maintenant, ne semblent pas encore inscrites dans les politiques et dans la mise en œuvre du Plan d'urbanisme de Montréal. Il s'agit de l'équilibre emploi-logement ainsi que de la responsabilité environnementale et de l'efficacité énergétique.

3.4.2. L'équilibre emplois-logements et la durabilité

Le premier enjeu est celui d'un meilleur équilibre emplois-logements qui, par une plus grande mixité de fonctions, à grain plus fin, offre la possibilité aux résidants d'un secteur d'occuper un emploi à proximité de leur logis. Cette approche est de plus en plus courante en planification urbaine dans plusieurs communautés, tant au Canada qu'aux États-Unis et en Europe; elle est d'ailleurs soulignée par des auteurs québécois : « Des mesures comme l'équilibre emplois-logements ne sont pas des remèdes miracles aux problèmes de mobilité ...mais ensemble elles peuvent faire la différence en améliorant la mobilité et l'accessibilité aux activités et aux emplois. »¹⁰²

- ❖ *La commission recommande à l'arrondissement d'inclure des balises relatives à l'équilibre emplois-logements dans la planification de son territoire, particulièrement pour le secteur ouest de Pierrefonds.*

3.4.3. La responsabilité environnementale et l'efficacité énergétique

Le deuxième enjeu est celui de la responsabilité environnementale et de l'efficacité énergétique, non seulement pour les bâtiments, mais aussi pour l'aménagement du territoire. Le programme *Leadership for Energy and Environmental Design* (LEED-Canada), adapté du programme initial créé aux États-Unis,¹⁰³ et élaboré en fonction des climats, des pratiques de construction et des règlements canadiens, est parrainé au Canada par le conseil Conseil du bâtiment durable du Canada. Il est abondamment utilisé partout au Canada. La certification LEED®, fort convoitée, est accordée à des bâtiments qui ont démontré un souci de la viabilité en appliquant des normes de performance plus élevées en matière de responsabilité environnementale et d'efficacité énergétique. Montréal en compte plusieurs exemples.

Un nouveau programme portant sur l'aménagement du territoire est actuellement en développement aux États-Unis. Il s'agit de *Leadership for Energy and Environmental Design for Neighbourhood Development* (LEED-ND)¹⁰⁴, qui encourage la création de voisinages orientés vers la réduction de la dépendance à l'automobile, la proximité et l'accessibilité des logements et de l'emploi et un meilleur usage des ressources. LEED-ND permet de mesurer le degré de d'atteinte

¹⁰² Paul Lewis, Michel Barcelo et Caroline Larrivée : *Améliorer la mobilité en aménageant autrement*. Rapport préparé pour la Commission de consultation sur l'amélioration de la mobilité entre Montréal et la Rive-Sud. Institut d'urbanisme, Université de Montréal, 2002, p.47.

¹⁰³ http://www.cagbc.org/building_rating_systems/leed_rating_system.php

¹⁰⁴ <http://www.usgbc.org/DisplayPage.aspx?CMSPageID=148>

des objectifs de *Smart Growth*¹⁰⁵, autre modèle de développement de territoire qui se préoccupe des impacts environnementaux. Plusieurs municipalités aux États-Unis¹⁰⁶ ont déjà reconnu les avantages d'un tel système d'évaluation de performance.

On a aussi récemment commencé à explorer les avantages de LEED-ND et à en appliquer les principes au Canada¹⁰⁷. Il est probable que d'ici dix ans, ces principes seront largement suivis par les municipalités canadiennes et par les promoteurs montréalais. Ainsi, aujourd'hui plusieurs promoteurs privés, publics et institutionnels de Montréal se félicitent de la certification LEED qu'ils ont obtenue pour leurs constructions individuelles. C'est l'occasion pour Pierrefonds-Roxboro d'initier une approche proactive et de se positionner comme chef de file dans la protection de l'environnement et des ressources pour l'avenir.

- ❖ *La commission invite l'arrondissement à appliquer les principes des programmes LEED et LEED-ND pour ses propres projets, et à en faire la promotion auprès des promoteurs immobiliers et autres acteurs du développement.*

3.4.4. La gestion des risques environnementaux liés aux changements climatiques

Les municipalités canadiennes et américaines sont de plus en plus conscientes des effets négatifs des changements climatiques annoncés depuis plusieurs années. Ces effets se font particulièrement sentir dans le cas de précipitations abondantes alors que les infrastructures sont incapables de les absorber totalement. Les inondations seront aussi à craindre de plus en plus fréquemment; compte tenu de la longueur du littoral, elles risquent d'avoir un impact considérable sur l'arrondissement. La planification des nouveaux développements doit tenir compte des risques accrus de précipitations abondantes et d'inondation, et les infrastructures doivent être construites en conséquence.

- ❖ *La commission recommande à l'arrondissement d'élaborer une stratégie à long terme de prévention et de gestion des risques liés aux changements climatiques, notamment ceux relatifs aux inondations, et de modifier le projet de chapitre d'arrondissement en conséquence.*

3.5. Les secteurs de planification détaillée

Le Plan d'urbanisme a identifié des secteurs de planification détaillée à développer et à construire pour de rares espaces d'importance à Montréal qui ne sont pas encore développés; il a aussi identifié des secteurs à transformer. Pour chacun des secteurs, la partie I du Plan contient des orientations générales, un court énoncé de la problématique et des balises d'aménagement sommaires. Il revient à chaque arrondissement de développer davantage ces questions dans le chapitre qui lui est propre. La commission regrette que l'arrondissement n'ait pas offert plus de précisions sur ses intentions pour des secteurs qui, toute somme faite, couvrent une partie

¹⁰⁵ www.smartgrowth.org

¹⁰⁶ Boston, Seattle, Portland en Oregon., Arlington County en Virginie, entre autres

¹⁰⁷ Le conseil municipal de Pickering dans la grande région torontoise a décidé en juin 2007 d'utiliser le système LEED-ND pour établir des balises de développement immobilier, notamment pour la nouvelle communauté de Seaton, ainsi que pour les amendements à son plan d'urbanisme; le Westhills Green Community, à Langford en Colombie-Britannique, une nouvelle communauté de 5000 à 6000 logement qui sera aménagée sur près de 200 ha vise à être la première à obtenir une certification LEED-ND au Canada.

importante de Pierrefonds-Roxboro, plus particulièrement, pour ceux qui font partie des écoterritoires.

3.5.1. Le secteur est de Pierrefonds et le secteur du noyau villageois Roxboro

La commission appuie l'arrondissement dans son intention de revoir certains usages, de favoriser la densification résidentielle et d'intensifier les activités aux abords des gares de train de banlieue Roxboro-Pierrefonds et Sunnybrooke¹⁰⁸.

- ❖ *La commission invite l'arrondissement à clarifier ses intentions concernant le développement autour de gares, en particulier en ce qui a trait à l'offre de stationnements incitatifs, aux possibilités de densification des développements résidentiels et à l'intensification des activités dans une perspective de développement durable.*

3.5.2. Le secteur commercial des Sources

Il s'agit d'un secteur, déjà identifié au chapitre d'arrondissement de Pierrefonds-Senneville, dont l'arrondissement propose d'ajuster le pourtour pour tenir compte des nouvelles limites administratives de Pierrefonds-Roxboro¹⁰⁹. La commission constate que le boulevard Des Sources est un axe commercial de circulation nord-sud important et que l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et la municipalité de Dollard-Des-Ormeaux s'en partagent une large section.

- ❖ *La commission recommande de modifier la balise d'aménagement visant les intersections des principaux boulevards de façon à planifier un aménagement convivial et sécuritaire pour les piétons à ces mêmes intersections et tout le long du boulevard Des Sources.*
- ❖ *La commission invite l'arrondissement, et la Ville, à entreprendre des discussions avec Dollard-Des-Ormeaux en vue d'harmoniser la planification de l'aménagement du boulevard pour le tronçon partagé.*

3.5.3. Le secteur de l'axe commercial Saint-Charles

Le boulevard Saint-Charles est une composante importante de cette partie du territoire et le réaménagement de l'emprise du boulevard offre l'occasion d'y développer une piste cyclable nord-sud, à intégrer au réseau de l'arrondissement, et d'y prévoir des aménagements sécuritaires pour les piétons¹¹⁰.

- ❖ *La commission recommande de modifier les balises d'aménagement de l'emprise du boulevard Saint-Charles, de la synchronisation des feux et de l'aménagement paysager, pour y ajouter une piste cyclable et un aménagement convivial et sécuritaire pour les piétons aux intersections de ce boulevard avec les principales voies de circulation.*

¹⁰⁸ Doc. 1.1.1, p. 11, objectif 7.3; et p. 21, balises 1 et 2; p. 23 balise 2, 3 et 6

¹⁰⁹ Doc. 1.1.1, p. 25, balise 4

¹¹⁰ Doc. 1.1.1, p. 29, balises 1, 4 et 5

3.5.4. Le secteur ouest de Pierrefonds

Le développement durable est une préoccupation de l'urbanisme relativement récente. Il s'avère plus facile d'intégrer de nouvelles préoccupations dans la planification et l'aménagement d'un territoire à développer et à construire que dans des secteurs déjà développés. Dans cette perspective, la commission prend pour exemple le secteur ouest de Pierrefonds, voué à l'implantation d'un important développement résidentiel mixte. Une bonne partie de ce secteur est située dans le corridor écoforestier de la rivière à l'Orme¹¹¹ qui comprend aussi une plaine inondable¹¹². De plus, trois des rares cours d'eau qui ont subsisté sur l'île de Montréal seraient aussi localisés dans le secteur¹¹³. Il s'agit du plus grand secteur à développer et à construire de tout Pierrefonds-Roxboro, couvrant près de 318 ha¹¹⁴, soit une partie importante de son territoire¹¹⁵. De ce fait, son avenir préoccupe la population.

Les citoyens présents sont restés sur leur faim en regard, entre autres, du design urbain, de la conservation du boisé, de la mise en valeur de la rivière à l'Orme, des densités d'habitation, du transport en commun, du réseau routier, et des rues locales, et des services communautaires. La commission partage ces préoccupations. Même si l'aménagement de ce secteur sera vraisemblablement soumis à la consultation publique, la commission regrette que l'arrondissement n'ait pas précisé davantage les grandes orientations de son développement dans le projet de chapitre d'environnement.

Le processus de planification

La commission reconnaît le fort potentiel de développement du secteur ouest de Pierrefonds et la complexité des enjeux à concilier. Puisqu'il s'agit d'un des derniers grands espaces à développer à Montréal, c'est l'occasion pour l'arrondissement d'affirmer sa volonté de créer une communauté exemplaire sur tous les plans. Il est déjà prévu au projet de chapitre d'arrondissement que ce secteur fera l'objet d'un processus de planification particulier qui s'étendra vraisemblablement sur plusieurs années; tous les espaces fragiles qu'il contient seront vulnérables jusqu'à ce que les plans particuliers soient complétés et le cadre réglementaire réglementaire adopté.

- ❖ *La commission recommande que le projet d'aménagement du secteur ouest de Pierrefonds fasse l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour encadrer son avenir, qu'il soit soumis au processus de consultation publique approprié, et que le projet de chapitre d'arrondissement soit modifié en conséquence pour l'indiquer clairement.*

La commission est d'avis que l'affectation du sol présentement proposée attribuée au secteur, qui paraissait déjà au chapitre d'arrondissement de Pierrefonds-Senneville et qui est reconduite au projet de chapitre de Pierrefonds-Roxboro, est suffisamment précise et claire pour préserver le territoire de développements indus.

¹¹¹ Il s'agit d'un des dix écoterritoires sur l'île de Montréal identifié au Plan d'urbanisme de Montréal

¹¹² *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* 2004, p.24

¹¹³ Doc. – carte 2.3.6 sur le Patrimoine naturel

¹¹⁴ Doc. 1.1.1, p. 7

¹¹⁵ Site de Pierrefonds-Roxboro - 25 juillet 2007 – carte de l'arrondissement : superficie 27, kilomètres carrés : population : 65 156

- ❖ *La commission recommande que le zonage actuel soit maintenu sur le territoire du secteur ouest de Pierrefonds-Roxboro tant et aussi longtemps que le projet d'aménagement ou le plan particulier d'urbanisme (PPU) et le cadre réglementaire n'auront pas été adoptés.*

L'intégration des réseaux de transport efficaces et performants

L'arrondissement fait de l'aménagement de réseaux de transport efficaces et performants une des composantes importantes sur laquelle devrait reposer l'aménagement du secteur ouest de Pierrefonds. C'est l'occasion de créer un développement exemplaire sur ce plan alliant les différentes fonctions urbaines d'habitation, d'emplois, de services, de commerces et de services communautaires autour d'axes structurants. Plusieurs communautés sont ainsi planifiées autour d'un axe de transport en commun qui permet une plus grande mobilité, une mixité et une concentration et des usages¹¹⁶. Rappelons que le boulevard Pierrefonds est un des axes de transport en commun les plus achalandés de la ville; pour cette raison la Ville de Montréal entrevoit d'ici 2017 y installer une voie réservée.¹¹⁷ Cette priorisation du transport en commun pourra se prolonger dans le secteur ouest si son aménagement s'inspire des principes du Transit-Oriented Development¹¹⁸.

- ❖ *La commission invite l'arrondissement à établir des balises d'aménagement spécifiques au secteur de façon à concentrer le design du secteur autour du transport collectif selon les principes du Transit-Oriented Development visant à réduire la dépendance à l'automobile et à favoriser les déplacements en transport collectif, en vélo et à pied.*

L'intégration de balises en développement durable

On trouve peu d'orientations de développement durable dans les balises d'aménagement du secteur ouest. La commission constate que la plupart des balises d'aménagement proposées dans le projet du chapitre d'arrondissement pour le secteur semblent avoir transcrit des objectifs de conservation, de mise en valeur et de développement durable qui se trouve dans la Partie I de Plan en de simples leviers d'aménagement immobilier.

Les principes énumérés dans le tableau suivant, figurant à la prochaine page, sont puisés dans des documents de la Ville de Montréal. Le chapitre d'arrondissement est le document idéal pour les regrouper en un seul lieu et éviter qu'ils soient oubliés.

¹¹⁶ Southeast False Creek, Vancouver, Colombie-Britannique; Central Okanagan Smart Transit Plan, Kelowna, C.-B.; Renaissance at North Hill, Calgary; Village de la gare, Mont-Saint-Hilaire, Québec;

¹¹⁷ Plan de transport 2007, document de consultation, 17 mai 2007, p.59-60.

¹¹⁸ Transit-Oriented Development, ou en français *développement axé sur le transport en commun* : « Le TOD est un secteur de développement de moyenne à haute densité, situé à distance de marche (400 mètres) d'un point d'accès important du réseau de transport collectif, offrant des opportunités de logement, d'emploi et de commerce, conçu pour le piéton mais n'excluant pas l'automobile. ». <http://www.urbatod.org/p1.htm#0>

Tableau 3 Balises en développement durable pertinentes pour le secteur ouest

Balises pour le secteur ouest de Pierrefonds	Source
Protéger le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme par la conservation de milieux naturels de grand intérêt écologique sur son pourtour.	<i>Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels</i> 2004, p.24
<p>Définir et appliquer des critères urbanistiques, de design urbain et d'architecture novateurs respectant les milieux naturels et le caractère des lieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • intégrer les grands espaces verts existants; • limiter l'abattage des arbres et les surfaces minéralisées; • prévoir des bassins de rétention; • favoriser l'utilisation de matériaux écologiques; • optimiser l'ensoleillement par l'orientation appropriée de la grille de rues et des bâtiments. 	<i>Plan d'Urbanisme de Montréal - L'Anse-à-l'Orme, La planification détaillée : balise d'aménagement No. 7, p.257</i>
Exclure les aires consacrées à des activités de jeux et de sports des aires consacrées à la protection et à la conservation du boisé naturel du secteur de la rivière à l'Orme les aires consacrées à des activités de jeux et de sports.	<i>Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels</i> , 2004, p. 14
Soutenir la réalisation de projets immobiliers résidentiels, industriels et commerciaux favorisant une optimisation de l'occupation du sol, une diversité des usages et une implantation appropriée des bâtiments.	<i>Plan d'Urbanisme de Montréal, l'Anse-à-l'Orme, La planification détaillée : Balise d'aménagement No. 4, p.257</i>
<p>Maintenir le régime hydrique des cours d'eau intérieurs en encadrant la planification des projets de développement de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aménager des bassins de rétention ou d'autres ouvrages de captage; • limiter les surfaces imperméables, notamment par la réduction des aires de stationnement et de la largeur des chaussées; • éviter la canalisation et la relocalisation des cours d'eau intérieurs; • intégrer des aménagements propices aux déplacements en transport collectif, à vélo et à pied lors de la réalisation des nouveaux liens routiers. 	<p><i>Plan d'urbanisme de Montréal</i>, septembre 2005, p.166</p> <p><i>Plan d'Urbanisme de Montréal, L'Anse-à-l'Orme, La planification détaillée : Balise d'aménagement No. 9, p.257</i></p>
Encourager du développement de typologies variées de logement dans les secteurs de planification détaillée.	<i>Habiter Montréal Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels</i> , août 2005 p.23 http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/li_brairie_fr/documents/Strategie_inclusion.pdf

- ❖ *La commission estime que les balises d'aménagement du secteur ouest de Pierrefonds devraient comporter des critères de développement durable et que le projet de chapitre d'arrondissement devrait être modifié en ce sens.*

3.6. La protection des milieux naturels : les écoterritoires, les parcs et les espaces verts

Les citoyens ont manifesté leur inquiétude quant au sort réservé aux milieux naturels, écoterritoires, parcs et espaces verts, inquiétude alimentée par le peu d'information fournie par l'administration¹¹⁹ tant dans la documentation que lors de la séance d'information.

Pourtant, en 2004 la Ville de Montréal a adopté sa *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* destinée à aider à concilier les intérêts des conservationnistes et ceux des promoteurs immobiliers, pour qui la protection des milieux naturels serait plus un empêchement au développement qu'un atout, dans certains cas. S'inspirant de la *Stratégie québécoise sur les aires protégées*, la politique vise à protéger 8% du territoire montréalais, dont 6% en milieu terrestre¹²⁰. Les secteurs d'intervention de la politique sont : les milieux naturels dans les parcs existants, les milieux riverains et aquatiques d'intérêt écologique et les écoterritoires¹²¹. Notons que la Ville de Montréal considère que la contribution de 10 % exigée des promoteurs pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels lors d'une opération cadastrale¹²² viendra s'ajouter aux exigences gouvernementales de protection des milieux naturels, notamment celles qui découlent de l'application de la *Loi sur la qualité de l'environnement du Québec*¹²³. Notons aussi que les avis du comité Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et du Conseil du patrimoine de Montréal sont requis pour tout projet aménagé dans un écoterritoire¹²⁴.

Des dix écoterritoires sur l'île de Montréal jugés prioritaires en raison de leur biodiversité, trois sont situés dans Pierrefonds-Roxboro et offrent de grands potentiels pour créer de nouvelles zones protégées. Il s'agit du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme, des Rapides-du-Cheval-Blanc, le long de la rivière des Prairies, et de la coulée verte du ruisseau Bertrand. Même si la forêt de Senneville et le corridor écoforestier de l'île Bizard ne sont pas sur le territoire de l'arrondissement, ils font partie du grand ensemble de cette partie de l'ouest de l'île qui s'étend du Cap Saint-Jacques à la gare Beaurepaire à Beaconsfield et qui a une valeur patrimoniale et écologique inestimable¹²⁵.

La participation des citoyens à la protection des milieux naturels est fortement encouragée par la Ville qui vise aussi une plus grande sensibilisation de la population¹²⁶.

¹¹⁹ Voir chapitre 2

¹²⁰ *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* de Montréal, 2004, p. 8

¹²¹ Idem, p. 17

¹²² Idem, p. 14

¹²³ *Loi sur la qualité de l'environnement du Québec*,

¹²⁴ *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* de Montréal, 2004, p. 14

¹²⁵ Doc. 5.1, p. 15-17

¹²⁶ Idem, p. 16

La commission regrette que l'arrondissement n'ait pas accordé plus d'importance aux milieux naturels et aux critères ou balises de développement des écoterritoires dans son projet de chapitre d'arrondissement, tout particulièrement pour le secteur ouest de Pierrefonds qui englobe une partie importante de l'écoterritoire de la rivière à l'Orme.

La commission constate que les contours des écoterritoire sont si vaguement définis et qu'ils impriment un flou à leurs limites de leur territoire, ce qui risque d'être au détriment de leur protection et de leur mise en valeur à cause des inévitables pressions exercées par le développement immobilier.

- ❖ *La commission recommande à l'arrondissement de préciser les limites des écoterritoires sur chacune des cartes du chapitre du Plan d'urbanisme, et de continuer à tenir compte des écoterritoires dans l'évaluation des projets immobiliers.*

3.6.1. L'écoterritoire et le parc-nature des Rapides-du-Cheval-Blanc

La commission note une certaine confusion dans la description et la présentation de cette partie du littoral comprise entre le boulevard Gouin Ouest et la rivière des Prairies, à l'ouest de la rue Riviera, et dans les intentions de l'arrondissement au sujet de son développement. Il est question d'un nouveau parc-nature des Rapides-du-Cheval-Blanc¹²⁷, dont une partie serait constituée de terrains récemment acquis par la Ville et que l'arrondissement propose d'inclure comme parc¹²⁸; il est aussi question de parcelles à vocation résidentielle dont une partie est en zone inondable et pour l'acquisition desquelles la Ville est en négociation; le tout s'inscrivant dans un territoire, plus vaste, celui de l'écoterritoire des Rapides-du-Cheval-Blanc, qui comprend aussi un développement résidentiel en voie de réalisation, le Domaine des Brises.

Les commentaires des citoyens présents portent, entre autres, sur le choix des parcelles, les coûts de décontamination d'une partie des terrains, et l'incompatibilité entre l'aménagement d'un parc-nature et celui d'aires de jeux requis à proximité d'un quartier ou d'un développement résidentiel. La commission partage ces préoccupations.

- ❖ *La Commission recommande que les terrains requis de la part des promoteurs aux fins de parcs et de terrains de jeux (le 10%) ne soient pas pris à même le territoire du futur parc-nature ou de l'écoterritoire, conformément à la Politique sur la protection et la mise en valeur des milieux naturels.*
- ❖ *La commission recommande que l'arrondissement et la Ville prennent les mesures pour confirmer la vocation de parc des parcelles non construites situées à l'ouest du projet du Domaine des Brises.*

¹²⁷ Doc. 3.7, p. 3

¹²⁸ Doc. Carte 2.5.1

3.7. La protection des terrains boisés et des arbres

Là aussi, les citoyens présents ont manifesté leur inquiétude quant à la protection des arbres et des terrains boisés, tant du domaine public que du domaine privé. Il est manifeste et évident qu'ils sont très attachés à la qualité de l'environnement et conscients de sa fragilité. La commission partage ces préoccupations.

3.7.1. La politique de l'arbre de la Ville de Montréal

La Politique de l'arbre de la Ville émet des protections à toutes les forêts identifiées sur la carte 2.6.3. Plusieurs de celles-ci se trouvent dans Pierrefonds-Roxboro. L'arrondissement a déjà prévu que le terrain où se trouve le bosquet Brook, à l'est de la rue des Arbres, entre les rues Brook et Perron, sera assujéti à l'obligation de soumettre un PIIA. Or, selon un citoyen, il se trouve un autre bois, « la forêt Roxboro », près de la 9^e Ave et de la rue du Boisé, qui peut être un vestige d'une forêt ancestrale qui couvrait le territoire l'origine¹²⁹. Cette forêt n'est identifiée ni dans la Partie I du Plan d'urbanisme, ni dans le projet de chapitre de l'arrondissement. Notons qu'en plus des peuplements arboricoles d'importance pan-montréalaise, la politique de l'arbre veut protéger ceux d'intérêt local.

- ❖ *La commission recommande à l'arrondissement d'étudier l'histoire et la biologie du boisé près de la 9^e avenue et la rue du Boisé afin de vérifier s'il s'agit d'un « peuplement d'arbres rares, matures, centenaires », comme énoncé dans la politique de l'arbre,¹³⁰ et*
- ❖ *S'il est démontré que ce boisé atteint l'un de ces critères, la commission recommande que l'arrondissement assujétisse les propriétés immeubles qui s'y trouvent où il se trouve à l'obligation de soumettre un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour tout aménagement ou développement projeté.*

3.8. La documentation et les autres informations fournies aux citoyens

Tel que mentionné au début de ce chapitre, la dualité du mandat confié à l'OCPM et les lacunes dans la préparation et la présentation de la documentation et des informations par l'arrondissement ont été source de frustration et de confusion chez les citoyens ayant participé à l'audience qui ont aussi exprimé certaines réserves vis-à-vis le processus de consultation mené par l'arrondissement¹³¹.

Des citoyens ont signalé les difficultés à comprendre tous les enjeux et les impacts du projet de chapitre d'arrondissement et l'interaction entre ce document et les projets de règlements, dits de concordance, modifiant les règlements sur le zonage et les PIIA. Le grand nombre de documents, leur accès difficile, les différences constatées entre diverses versions d'un même document, des contradictions entre les versions anglaise et française et entre les illustrations, un vocabulaire complexe et non adapté pour ceux et celles qui ne sont pas familiers avec les termes d'urbanisme, et le peu de temps laissé aux citoyens pour saisir les enjeux et réagir de façon appropriée et éclairée sont en partie cause de cette insatisfaction. La commission a pu constater aussi que les explications

¹²⁹ Doc. 6.2, p. 64 – Lewis Poulin

¹³⁰ Politique de l'arbre, 2005. p. 25

¹³¹ Voir chapitre 2, section 3

de l'arrondissement en cours de séance manquaient à l'occasion de précision et de clarté. La situation s'en est aussi trouvée compliquée par le fait que les questions d'urbanisme et de vision de l'aménagement, liées au projet de chapitre d'arrondissement, et celles des projets de règlements étaient étroitement mêlées. Ainsi, la commission a dû, à plusieurs reprises, demander des précisions à l'arrondissement à la suite des audiences, et a obtenu des réponses dont les citoyens n'ont pu bénéficier au cours des séances publiques. Ces échanges ont été rendus publics sur le site de l'OCPM.

Quant au processus de consultation mené par l'arrondissement, il a été aussi remis en question. Les étapes apparemment différentes suivies pour la consultation dans les deux secteurs de l'arrondissement, le secteur Pierrefonds et le secteur Roxboro, en raison de l'évolution des limites administratives, ont nécessairement eu des répercussions sur l'information fournie aux citoyens au cours des dernières années¹³².

De plus, l'arrondissement n'a soumis que les projets de modifications des règlements sur le zonage et les PIIA pour le secteur de Pierrefonds. L'arrondissement se propose de revoir les règlements pour le secteur Roxboro, anciennement partie de Dollard-des-Ormeaux-Roxboro, et de procéder à une refonte des règlements des deux secteurs à l'automne-hiver 2007-2008. La commission est consciente de la confusion.

- ❖ *La Commission recommande à l'arrondissement de prêter une attention particulière aux moments de la consultation aux délais octroyés à la cohérence des documents et des informations fournis à la population.*

3.8.1. La transparence : – le cas du projet du Manoir Pierrefonds

L'arrondissement annonce son intention de modifier son chapitre du Plan d'urbanisme pour reconnaître l'approbation de la construction d'un édifice de 10 étages dans un nouveau secteur 18-07. L'arrondissement présente cette modification comme un « exercice de nature technique »¹³³. Certains citoyens se sont dits étonnés de cette façon de procéder. La commission estime qu'il aurait été hautement souhaitable, pour des raisons de transparence, que cet amendement au chapitre d'arrondissement ait été examiné et adopté avant l'approbation du projet du Manoir Pierrefonds et l'émission du permis pour les fondations¹³⁴.

3.9 Recommandation sur le projet de chapitre d'arrondissement du plan d'urbanisme

- ❖ *La Commission recommande à l'arrondissement l'adoption du règlement P-04-047 sur le projet de Chapitre 18 en autant que les modifications recommandées ci-haut soient incluses.*

¹³² Doc. 5.2 – Lewis Poulin sur consultation Roxboro

¹³³ Transcription de la séance du 15 mai 2007, pp.10-11, lignes 401 à 426.

¹³⁴ Transcription de la séance du 15 mai 2007, p.10, ligne 408.

4. L'analyse de la commission sur les projets de règlements d'urbanisme

Ce chapitre porte sur l'analyse par la commission des projets de modification de la réglementation d'urbanisme. Ces modifications sont proposées par l'arrondissement pour établir la concordance de la réglementation d'urbanisme avec le Plan d'urbanisme de Montréal, comme l'exige la Loi.

Les commentaires des citoyens ont porté en même temps sur les orientations du Plan et sur les modifications aux règlements qui les mettront en œuvre. Quoique peu de citoyens aient approfondi les aspects réglementaires, la commission a examiné la relation entre le Plan et la portée des modifications proposées aux règlements.

4.1 Les modifications au règlement de zonage (P-1047-204)

L'arrondissement propose onze modifications au plan de zonage¹³⁵. Peu de justifications ont été apportées pour appuyer ces changements.

4.1.1 Le secteur ouest de Pierrefonds (les cas A, F, H, I, J)

Près de la moitié des modifications au règlement de zonage concernent le secteur ouest de Pierrefonds et cela malgré le fait que l'arrondissement voulait exclure les secteurs de planification détaillée du processus d'amendement par concordance¹³⁶. Il s'agit d'un grand secteur de planification détaillée qui offre un fort potentiel de développement mais dont la planification est à faire. La commission note que ces changements de zonage sont présentés comme des changements individuels indépendants les uns des autres, alors que plusieurs sont adjacents et que, pris ensemble, ils couvrent tout le secteur ouest de Pierrefonds.

Il s'agit des cas suivants :

- Cas A : nouvelle zone PB-5 pour un site des neiges usées à même une partie des zones résidentielles, RA, RD et RG;
- Cas F : nouvelle zone PA le long de l'emprise de l'autoroute 440, afin d'y aménager un espace vert linéaire;
- Cas H : trois nouvelles zones RA là où il y a trois zones AG;
- Cas I : deux zones RA là où il y a de zones AG-P, AG, et deux zones RA;
- Cas J : subdivision d'une zone RA en deux zones RA.

La commission constate qu'en faisant ces cinq amendements au règlement de zonage, on procéderait à un processus à la pièce. Il ne semble pas y avoir de raison immédiate pour ces changements, étant donné que le secteur doit faire l'objet d'une planification détaillée assujettie à un processus de consultation publique. La commission note, par ailleurs, que les utilisations publiques comme un site pour les neiges usées sont permises dans les zones résidentielles (cas A) actuellement désignées.

¹³⁵ Doc. 1.2, p. 2, articles « a » à « k »; voir chapitre 1, carte illustrant les modifications de zonage, p. 10-12; doc. 3.3.5 à 3.3.8

¹³⁶ Doc. 3.7, diapo

La commission est aussi d'avis qu'il serait prématuré d'éliminer l'affectation agricole avant que ne soit déterminé si une utilisation agricole favoriserait la conservation de l'écoterritoire et des autres terrains à forte valeur écologique dans le secteur de planification détaillée ouest (cas H et I). Puisque l'une des balises de l'aménagement de ce secteur est la protection et la mise en valeur des milieux naturels, il serait préférable d'attendre la fin des négociations avec les propriétaires avant d'entreprendre tout développement, quel qu'il soit. La commission a déjà recommandé, dans le chapitre précédent, que le secteur ouest de Pierrefonds fasse l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) et que le zonage ne soit pas modifié pour l'instant. Cela dit, et étant donné que l'affectation du sol inscrite au Plan est suffisamment précise et claire pour protéger le secteur de développements indus, la commission ne voit pas l'intérêt d'inclure ces cinq cas dans le projet de concordance.

- ❖ *La commission recommande que le zonage actuel soit maintenu sur le territoire du secteur de planification détaillée ouest de Pierrefonds tant et aussi longtemps que le projet d'aménagement ou le plan particulier d'urbanisme (PPU) et le cadre réglementaire n'auront pas été adoptés, et ce, à la suite d'une consultation publique.*
- ❖ *La commission recommande que l'arrondissement ne procède pas à l'adoption des cinq modifications identifiées (A, F, H, I, J) au plan de zonage pour le secteur de planification détaillée ouest de Pierrefonds.*

4.1.2 Le parc des Rapides-du-Cheval-Blanc (le cas K)

Le cas « K » propose la subdivision d'une zone à vocation résidentielle (RG) en plusieurs zones à vocation de parc et espace vert (PD) et à vocation résidentielle pour permettre le développement d'un futur du parc-nature des Rapides-du-Cheval-Blanc, tout en maintenant des zones à vocation résidentielle à l'intérieur des limites du parc.

L'arrondissement n'a présenté aucun critère expliquant comment ont été choisies les parties du site à prévoir comme parc et faisant l'objet de négociations avec les propriétaires. De plus, la densité de construction de l'emplacement du projet du Domaine des Brises serait modifiée pour que la hauteur permise des bâtiments soit dorénavant de un à dix étages au lieu de deux à dix. La commission s'interroge sur la pertinence d'autoriser jusqu'à dix étages sur ce site, alors qu'un projet, qui n'en compte que quatre, a déjà été soumis et approuvé.

La commission est d'avis que l'arrondissement devrait faire connaître les critères utilisés pour déterminer la localisation des aires vouées à des fins de parcs et d'espaces verts ainsi que les orientations encadrant les aires de parcs, les secteurs résidentiels et les modalités de voisinage entre ces deux utilisations. Elle suggère que ce soit fait au moment de la consultation publique sur l'amendement concernant le cas « K ».

- ❖ *La commission recommande que la modification « K » soit reportée jusqu'à ce que les négociations d'acquisition soient conclues et que soit complété le plan d'ensemble de ce territoire. La population pourra alors se prononcer sur un projet concret d'aménagement et sur une réglementation spécifique.*

La commission a remarqué dans la documentation fournie par l'arrondissement, une disposition relative à la zone de la rue Riviera (article 173.1 du règlement actuel) qui semble édicter qu'aucune construction de 5 étages et plus ne soit autorisée à l'ouest de la rue Riviera sur une distance de 100 m. La commission note que cette disposition pourrait avoir un effet sur le design du projet du Domaine des Brises.

- ❖ *La commission recommande que l'arrondissement examine les dispositions du secteur de zonage de la rue Riviera afin de déterminer si elles ont un impact imprévu sur le secteur de zonage du Domaine des Brises.*

4.1.3 D'autres modifications au règlement de zonage

Le cas B propose de modifier la désignation de secteur public (PA) du site de l'usine de filtration d'eau en créant une nouvelle sous-division PB-5, des utilisations PB, pour laquelle l'arrondissement ne fournit pas d'information détaillée. La modification ne semble avoir aucun impact négatif sur le milieu.

Le cas G propose de diviser une zone actuellement désignée RE en deux zones RE. Il s'agit d'une modification du règlement de zonage qui reconnaît que la carte de densité de construction du Plan d'urbanisme actuel permet deux densités différentes.

Trois modifications tiennent compte des mises à jour du Plan d'urbanisme. Le cas « C » crée deux nouvelles zones PD, pour rendre non dérogoires des fonctions culturelles; le cas « D » porte sur l'agrandissement des limites d'un parc; et le cas « E » crée une nouvelle zone parc pour l'île Ménard qui s'inscrit dorénavant dans la carte des parcs de l'arrondissement.

- ❖ *La commission recommande la modification du projet de règlement de concordance P-1047-204 sur le zonage afin de n'inclure que les amendements « B », « G », « C » et « D » et « E ».*

4.1.4 Le processus référendaire et les règlements de concordance

Plusieurs interventions ont porté sur la consultation sur le Plan d'urbanisme et les projets de règlements de zonage en regard du processus référendaire auquel peuvent avoir recours les citoyens en temps normal pour s'opposer à une modification au zonage d'un secteur de zone contigu à celui qu'ils occupent. La commission prend pour exemple l'impact de la création d'une zone de parc linéaire le long de l'emprise de l'A 440. Même si le Cas « F » de l'amendement au règlement de zonage a été traité plus haut, la commission partage les préoccupations exprimées concernant l'impact de la création de cette zone de parc linéaire. La commission est d'avis qu'il est prématuré de décider de la localisation d'un espace vert linéaire, alors que la planification du secteur et le design du futur boulevard ne sont pas amorcés. La commission constate aussi qu'un tel amendement a pour effet d'exclure du processus référendaire une partie de la population des zones limitrophes.

Face à ces considérations, la commission ne peut que recommander le rejet de cet amendement, comme elle l'a exprimé plus haut.

4.2 Les modifications au règlement du PIIA (P-1109-41)

Plusieurs citoyens ont plaidé pour de meilleurs instruments pour conserver et mettre en valeur le caractère patrimonial et la richesse architecturale du boulevard Gouin Ouest et du boulevard Lalande. Le projet de modification du règlement sur les PIIA prévoit que des PIIA seront requis pour toute intervention dans ce secteur. Certains doutent de l'efficacité des modifications proposées, étant d'avis que le règlement actuel n'a pas suffi, au cours des années passées, pour assurer la protection du patrimoine bâti.

Malgré ce constat, les renseignements soumis à la commission ne sont pas suffisamment étayés pour lui permettre de juger des effets de la réglementation actuelle, tout comme des amendements proposés, sur la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti.

En revanche, une remarque émanant d'un participant s'avère pertinente par rapport aux effets des établissements commerciaux sur les immeubles résidentiels limitrophes¹³⁷. Les dispositions sur les zones tampons devraient comporter des critères de performance précis sur l'opération des équipements reliés à l'activité commerciale qui ont un impact sur l'environnement.

- ❖ *La commission recommande de modifier l'article 71 du règlement sur les PIIA pour ajouter des thèmes autres que l'aménagement paysager au paragraphe intitulé « Aménagement d'une zone tampon en bordure d'habitations ou de terrains destinés à être occupés par des habitations », afin d'inclure des critères relativement précis pour régir, entre autres thèmes, le bruit des équipements sur les bâtiments, les véhicules, les odeurs, la fumée et les éléments visuels.*
- ❖ *La commission recommande l'approbation du projet de règlement de concordance sur les PIIA avec l'amendement énoncé plus haut.*

¹³⁷ Doc. 6.2 – Lewis Poulin

Conclusion

L'examen de la documentation et des informations fournies par l'arrondissement, les présentations verbales et écrites des citoyens, ainsi que la consultation d'autres documents officiels et de recherche, ont permis à la commission de tirer certaines conclusions, dont plusieurs ont fait l'objet de recommandations précises.

Pierrefonds-Roxboro : élément clef pour le futur de l'île de Montréal

Avec son littoral de plusieurs kilomètres bordant le parcours riverain, ses noyaux patrimoniaux, son vaste éventail de quartiers résidentiels conviviaux, ses secteurs commerciaux dynamiques, et avec l'un des derniers grands terrains à développer sur l'île de Montréal, Pierrefonds-Roxboro peut jouer un rôle de premier plan face aux défis urbanistiques de notre époque. La conservation des milieux naturels, la réduction de l'impact des gaz à effet de serre, le développement durable, sont autant d'enjeux où l'action au niveau de l'arrondissement peut s'inscrire dans une action plus globale. Le chapitre de Pierrefonds-Roxboro du Plan d'urbanisme de Montréal tracera les lignes directrices pour la prochaine décennie. Complété par certains ajouts suggérés, il peut être un guide précieux pour l'avenir de cette communauté.

La mise en valeur de plusieurs des atouts de l'arrondissement incite à une collaboration soutenue avec les municipalités et arrondissements adjacents de façon à tenir compte des aspects pan-montréalais d'intérêt commun. Il en est ainsi de la conservation des éléments exceptionnels des trois écoterritoires de Pierrefonds-Roxboro qui répondrait aux préoccupations pan-montréalaises et à celles de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Pierrefonds-Roxboro comme chef de file dans l'aménagement du territoire

La commission tient à faire part de l'impression favorable qui lui est restée de la soirée d'information en ce qui a trait à l'importance qu'attachent les citoyens et les décideurs de Pierrefonds-Roxboro à la durabilité et à la bonification de leur communauté. Ils s'interrogent, cependant, sur les moyens de mettre en œuvre la philosophie et les principes du développement durable. Pour cette raison, la commission a jugé opportun d'inclure dans son rapport certains éléments à l'appui de ces objectifs. Aux idées puisées dans certains documents montréalais, la commission ajoute des réflexions sur l'aménagement du territoire tirées d'expériences d'autres villes. La parution de son chapitre du Plan d'urbanisme de Montréal est l'occasion pour Pierrefonds-Roxboro de se positionner en chef de file dans la protection de l'environnement et des ressources naturelles.

L'innovation urbanistique par le secteur ouest

Parmi les secteurs de planification détaillée de Pierrefonds-Roxboro, la commission est frappée par l'importance du secteur ouest de Pierrefonds où le projet de chapitre d'arrondissement prévoit la construction d'un vaste développement résidentiel mixte. Ce secteur est mentionné déjà dans plusieurs documents municipaux pour sa valeur écologique et son fort potentiel de développement. Son développement attirera beaucoup d'attention dans les années à venir. La commission aurait

aimé voir l'arrondissement accorder plus d'importance à la protection des milieux naturels dans son projet de chapitre d'arrondissement. La commission a identifié dans les politiques, les énoncés et les orientations de la Ville, des lignes directrices aptes à aider l'arrondissement, la Ville et les promoteurs à mieux planifier l'avenir de l'un des derniers grands sites qui restent à développer sur l'île. Il est évident que les enjeux économiques, écologiques et sociaux de ce secteur obligent à une attention particulière. Cela dit, un programme particulier d'urbanisme est incontournable.

L'un des défis à relever pour ce secteur sera le mode de transport à privilégier. Un développement précipité du secteur risque d'aggraver la congestion véhiculaire des rues, des artères et des autoroutes de l'ouest de l'île. En revanche, Pierrefonds-Roxboro peut inscrire la planification, le design et l'aménagement du secteur dans une approche innovatrice axée sur le développement durable et le transport collectif, et concertée avec ses voisins. La population du secteur serait la clientèle tout indiquée pour un mode de transport en commun innovateur. L'emprise de l'autoroute 440 apparaît propice à l'implantation d'un nouvel axe polyvalent multimodal reliant le boulevard Gouin Ouest et l'axe du boulevard de Pierrefonds avec la gare de train de Beaurepaire. La commission estime qu'une telle innovation pour le transport pourra avoir aussi des effets salutaires pour le reste de l'arrondissement et pour l'ouest de l'île de Montréal.

Les modifications au règlement de zonage

La commission est d'avis que plusieurs des propositions d'amendement de zonage ne semblent pas nécessaires pour établir la concordance avec le Plan d'urbanisme, notamment celles qui touchent le secteur ouest. Au lieu de procéder à un processus à la pièce, l'Arrondissement ferait mieux de procéder à un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour cette partie de son territoire.

Des recommandations de portée générale sur le processus de consultation

La dualité du mandat confié à la commission, ainsi que des lacunes dans la préparation et la présentation de l'information par l'arrondissement ont été source de frustration et de confusion chez les citoyens. Les différences constatées entre diverses versions d'un même document, des contradictions entre les textes et les illustrations, un vocabulaire complexe et non adapté pour ceux et celles qui sont peu familiers avec les termes d'urbanisme, et le peu de temps laissé aux citoyens pour saisir les enjeux et réagir de façon appropriée et éclairée sont en partie cause de cette insatisfaction. La commission, pour sa part, a pu constater que les explications de l'arrondissement en cours de séance manquaient à l'occasion de précision et de clarté. Le dossier du Manoir Pierrefonds constitue un exemple où la transparence aurait pu être plus évidente.

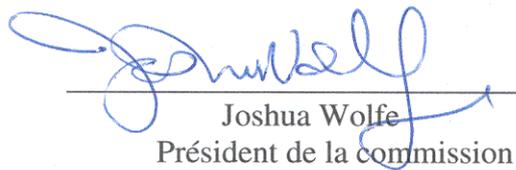
Comme suite aux constats tirés du présent mandat, la commission recommande à la Ville de Montréal et à ses arrondissements de ne pas soumettre en même temps en consultation publique un chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme et les modifications aux règlements de zonage. Le Plan d'urbanisme traite de vision d'avenir, d'orientations du développement et de grandes politiques d'aménagement; alors que le règlement de zonage vise une intervention concrète sur l'urbanisation du territoire ou sur la transformation du tissu bâti. Conséquemment, les discussions publiques sur ces deux outils doivent avoir lieu dans des contextes distincts.

La commission invite donc les arrondissements à offrir à la population des documents de vulgarisation, à informer les citoyens en temps opportun, à s'assurer de la cohérence des documents et des informations qui leur sont fournis et à bien choisir le moment et l'objet de la consultation.

Le mandat confié à la commission – une première

La commission salue l'initiative de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, le premier arrondissement à soumettre son chapitre au processus public de l'Office de consultation publique de Montréal. La commission espère que l'arrondissement et ses citoyens trouveront ce rapport utile pour la réalisation de leur vision commune pour Pierrefonds-Roxboro.

Fait à Montréal, le 8 août 2007



Joshua Wolfe
Président de la commission



Claude Lavoie
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du comité exécutif de la ville le mandat de consulter les citoyens conformément à la résolution CE07 422 du 4 avril 2007. Ce mandat est encadré par l'article 83 alinéa 3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c.C-11-4).

La consultation publique

Des avis publics annonçant la consultation sont parus dans *Cité nouvelles* le 22 avril 2007 et un communiqué de presse a été émis le 10 mai

Dans la semaine du 29 avril 2007, des dépliants ont été mis à la disposition des citoyens dans les différents bureaux de l'arrondissement et expédiés à un certain nombre d'intervenants du milieu.

Une rencontre préparatoire a été tenue aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal avec les représentants de l'arrondissement le 2 mai 2007.

Séance d'information

15 mai 2007 Mairie de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro
13665, boulevard de Pierrefonds

Séance d'audition et de dépôt de mémoires

29 mai 2007 Mairie de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro
13665, boulevard de Pierrefonds

La commission et son équipe

M. Joshua Wolfe, président de la commission
M. Claude Lavoie, commissaire
Mme Michele Bertrand, analyste

M. Luc Doray, secrétaire général
Mme Estelle Beaudry, attachée de recherche et de documentation
M. Éric Major, attaché de recherche et de documentation

M. Gabriel Lemonde-Labrecque, accueil et registre
Mme Mercedes Auguste, accueil et registre
Mme Yolande Teasdale, sténotypie
Mme Louise Philibert, sténotypie

Les porte-parole et les personnes ressources

Pour la Ville de Montréal

Mme Monique Worth, maire de l'arrondissement
M. Jacques Chan, directeur d'arrondissement
M. Pierre Rochon, directeur aménagement urbain
M. Daniel Hodder,
Mme Fabienne Labouly, chef de division, urbanisme et environnement
Mme Christine Caillé,
Mme Chantal Letendre,
M. Stéphane Quesnel
M. Réal Girard,
Me Suzanne Corbeil, directrice et secrétaire, bureau d'arrondissement
Conseil régional de l'environnement de Montréal

Les participants à la séance d'information

Mme Anne Bennett
Mme Martha Bond
M. Lorne Haley
M. Lewis Poulin
M. Tom Schward
Mme Carmen Vrana

Annexe 2 - La documentation

1. Projets

- 1.1. Projet de règlement de concordance P-04-047 modifiant le chapitre 18 du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal concernant l'arrondissement de Pierrefonds/Senneville afin d'y intégrer le chapitre de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et d'y apporter diverses modifications conséquentes
 - 1.1.1. Annexe A - Plan d'urbanisme, Partie II : Chapitre 18 – Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro
 - 1.1.1.1. Mise à jour de la carte des orientations pan-montréalaises
 - 1.1.2. ANNEXE B - Carte 1.1 - Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer
 - 1.1.3. ANNEXE C - Carte 2.5.1 - Les parcs et les espaces verts
 - 1.1.4. ANNEXE D - Carte 3.1.1 - L'affectation du sol
 - 1.1.5. ANNEXE E - Carte 3.1.2 – La densité de construction
 - 1.1.6. Annexe F – Carte – La synthèse des orientations pan-montréalaises, arrondissement de Pierrefonds-Roxboro (Voir la nouvelle version au document # 1.1.1.1)
 - 1.1.7. Annexe G – Fiche des paramètres de la densité de construction
- 1.2. Projet de règlement numéro 1047-204 modifiant le règlement de zonage
- 1.3. Projet de règlement numéro 1109-41 modifiant le règlement 1109 sur la production des plans d'implantation et d'intégration architecturale

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public sur le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
- 2.2. Avis public sur le projet de règlement 1047-204
- 2.3. Avis public sur le projet de règlement 1109-41
- 2.4. Sommaire décisionnel, recommandation et résolution concernant le projet de règlement de concordance P-04-047 (dossier 1073050007)
 - 2.4.1. Intervention – Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la planification du développement du territoire – 11 avril 2007
 - 2.4.2. Avis du comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – 23 mars 2007
 - 2.4.3. Intervention – Affaires corporative, Direction du contentieux – 11 avril 2007
- 2.5. Sommaire décisionnel, recommandation et résolution concernant le projet de règlement 1047-204 (dossier 1073050004)

- 2.6. Sommaire décisionnel, recommandation et résolution concernant le projet de règlement 1109-41 (dossier 1073050005)
- 2.7. Sommaire décisionnel, recommandation et résolution concernant le projet de règlement 1051-25 (dossier 1073050006)
- 2.8. Sommaire décisionnel, recommandation et résolutions concernant la demande du comité exécutif de la Ville de Montréal de mandater l'Office de consultation publique de Montréal (dossier 1073050002)
- 2.9. Dépliant d'information
- 2.10. Compte-rendu de la rencontre préparatoire tenue le 2 mai 2007 avec les représentants municipaux
- 2.11. Formulaire de dépôt d'un mémoire (English version)

3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1. Réglementation de l'ancienne Ville de Pierrefonds :
 - 3.1.1. Index du règlement numéro 1047 concernant le zonage
 - 3.1.2. Règlement numéro 1047 concernant le zonage
 - 3.1.3. Règlement numéro 1109 sur la production des plans d'implantation et d'intégration architecturale
 - 3.1.4. Index du règlement numéro 1051 concernant les permis et certificats
 - 3.1.5. Règlement numéro 1051 concernant les permis et certificats
- 3.2. Projet de règlement numéro 1051-25 modifiant le règlement concernant les permis et certificats numéro 1051
- 3.3. Documents cartographiques avec les modifications proposées au plan d'urbanisme et au zonage
 - 3.3.1. Limites d'arrondissement – Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro
 - 3.3.2. L'affectation du sol - Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro
 - 3.3.3. La densité de construction - Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro
 - 3.3.4. Les parcs et les espaces verts - Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro
 - 3.3.5. Zonage – Concordance Ville
 - 3.3.6. Zonage – Concordance Centre
 - 3.3.7. Zonage – Concordance Ouest
 - 3.3.8. Zonage – Concordance Est
- 3.4. Lexique et abréviations de zonage référant aux projets de règlement

- 3.5. Grille de spécification du zonage 1047 – Arrondissement Pierrefonds-Roxboro
- 3.6. Plans de zonage touchant au projet du Domaine des Brises (zonage existant et proposé)
- 3.7. Présentation électronique du 15 mai 2007 (English version)
- 3.8. Sommaire des principales modifications – Adaptation du chapitre de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro et règlements de concordance, 2 mai 2007
 - 3.8.1. Révision du sommaire des modifications au Plan d'urbanisme et aux règlements de concordance, 14 mai 2007
- 3.9. Tableau résumant les usages de la grille de zonage (document 3.5)
- 3.10. Plan des parcs et espaces verts incluant les parcs locaux au projet Domaines des Brises (English Version)

4. Documentation déposée par la commission

- 4.1. Intervention reçue en date du 18 mai 2007
- 4.2. Réponse du président de commission à l'intervention du 18 mai 2007
- 4.3. Demandes de précisions de la commission à l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro à la suite des séances de consultation publique des 15 et 29 mai 2007
 - 4.3.1. Domaine des Brises (questions de l'OCPM du 1^{er} juin / Réponses de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro du 1^{er} juin)
 - 4.3.1.1. Domaine des Brises – Plan d'aménagement d'ensemble (décembre 2006)
 - 4.3.1.2. Rapport du Conseil du patrimoine (décembre 2006)
 - 4.3.1.3. Rapport du Conseil patrimoine (novembre 2006)
 - 4.3.2. Questions de l'OCPM du 5 juin / Réponses de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro entre le 14 et le 27 juin 2007
 - 4.3.2.1. Procès-verbal du 17 mai 2007 par le Comité de suivi du Domaine des Brises (déposé par l'arrondissement le 14 juin 2007)
 - 4.3.2.2. Communiqué du comité de suivi du Domaine des Brises (déposé par l'arrondissement le 14 juin 2007)
 - 4.3.2.3. Second projet de règlement 1047-204 (27 juin 2007)
 - 4.3.2.4. Second projet de règlement 1047-204 - draft by-law (27 juin)
 - 4.3.2.5. Existant cas I, 2^e proposition (27 juin 2007)
 - 4.3.2.6. Proposé cas I, 2^e proposition (27 juin 2007)
 - 4.3.2.7. Existant cas K, 2^e proposition (27 juin 2007)
 - 4.3.2.8. Proposé cas K, 2^e proposition (27 juin 2007)
 - 4.3.2.9. Proposé POOA – Grille de spécification du zonage (déposé par l'arrondissement le 14 juin 2007)

4.3.2.10. Proposé P00B04– Grille de spécification du zonage (déposé par l'arrondissement le 14 juin 2007)

4.3.3. Questions de l'OCPM du 6 juin / Réponses de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro le 14 juin 2007

4.3.3.1. Plan maître des P.I.I.A.

4.3.3.2. Plan des P.I.I.A 1/35000 (Centre)

4.3.3.3. Plan des P.I.I.A 1/35000 (Ouest)

4.3.3.4. Plan des P.I.I.A 1/35000 (Est)

4.3.3.5. Plan des P.I.I.A – Zone 28 1/5000 (Est)

4.3.4. Questions de l'OCPM du 14 juin / Réponses de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro entre le 14 et le 22 juin 2007 (voir 4.3.5, 4.3.5.1 et 4.3.5.2)

4.3.5. Questions de l'OCPM du 21 juin / Réponses de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro le 22 juin 2007

4.3.5.1. Réponse n°4 – Parc Alexander

4.3.5.2. Réponse n°4 – Parc Olympia

5. Transcriptions

5.1. Séance d'information tenue le 15 mai 2007

5.2. Séance d'audition des mémoires tenue le 29 mai 2007

6. Mémoires

6.1. Carmen Laroche Vrana

6.2. Lewis Poulin

6.3. Martha Bond

6.4. James Bond

6.5. Elena Benavides (sans présentation)

• Liens utiles

Plan d'urbanisme de l'arrondissement Pierrefonds-Senneville

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3098251&_dad=portal&_schema=PORTAL

Plan d'urbanisme de l'arrondissement Dollard-Des-Ormeaux-Roxboro

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3098186&_dad=portal&_schema=PORTAL

Site de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2301,2896008&_dad=portal&_schema=PORTAL

Plan d'urbanisme de Montréal

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL

Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=174,1181440&_dad=portal&_schema=PORTAL

Plan de transport de Montréal

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/LIBRAIRIE_FR/DOCUMENTS/PLAN_DE_TRANSPORT.PDF

Annexe 3 : Projets de règlement.

Note : *le texte intégral relatif à chacun de ces projets de règlement est disponible sur le site Internet de l'Office de consultation publique de Montréal dans la rubrique "Documentation" de la consultation relative à l'objet emmargé, respectivement aux points 1.1, 1.2 et 1.3.*

1. PROJET DE RÈGLEMENT 04-047

Règlement modifiant le chapitre 18 du plan d'urbanisme de la ville de Montréal concernant l'arrondissement de Pierrefonds/Senneville afin d'y intégrer le chapitre de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et d'y apporter diverses modifications conséquentes

2. PROJET DE RÈGLEMENT 1047-204

Règlement de concordance modifiant le règlement de zonage 1047 pour :

Modifier le plan de zonage afin d'assurer sa conformité au plan d'urbanisme de la ville de Montréal;

Ajouter un groupe d'usages comprenant les dépôts de neiges usées, les usines de filtration et les utilités publiques et limiter ces usages aux sites utilisés pour les neiges usées et l'usine de filtration;

Remplacer la définition de l'expression « coefficient d'occupation du sol »;

Ajouter la définition des expressions « rapport bâti/terrain », « superficie d'implantation » et « superficie totale de plancher »;

Ajouter des mesures d'exception concernant les hauteurs, les modes d'implantation, les coefficients d'occupation du sol et les rapports bâti/terrain qui varient en fonction de zones de densité;

Ajouter un plan montrant ces nouvelles zones de densité;

Ajouter des dispositions relatives aux impacts microclimatiques;

Ajouter des dispositions relatives aux stationnements pour vélo;

Ajouter des dispositions applicables dans une zone située à 500 m et moins des gares de train de banlieue Roxboro-Pierrefonds et Sunnybrooke;

Modifier les dispositions relatives à la coupe et à la protection des arbres;

Ajouter un plan montrant les milieux naturels en relation avec la coupe et la protection des arbres; le tout afin d'assurer la concordance avec le plan d'urbanisme de la ville de Montréal, chapitre de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

3. PROJET DE RÈGLEMENT DE CONCORDANCE 1109-41

Règlement modifiant le règlement 1109 sur la production des plans d'implantation et d'intégration architecturale afin d'ajouter à l'article 15 un paragraphe relatif à l'identification des arbres existants et des arbres à couper, de créer la zone 29 « parcours riverain des boulevards Gouin ouest et Lalande », la zone 30 « territoires et bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural de valeur exceptionnelle et grandes propriétés à caractère institutionnel », la zone 31 « milieux naturels », d'ajouter l'article 71 relatif aux établissements commerciaux de vente au détail de 4 000 m² et plus ou de 1 000 m² et plus comportant plusieurs établissements, d'ajouter l'article 72 relatif aux territoires limitrophes à un arrondissement