

PROJET DE CONSERVATION ET DE DÉVELOPPEMENT
PIERREFONDS-ROXBORO OUEST
PROJET CAP-NATURE
BREF HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION CONCERTÉE

Mars 2017

1958 Une grande partie du territoire de l'ancienne paroisse de Sainte-Geneviève devient la Ville de Pierrefonds.

1978-1983 En 1978, le gouvernement du Québec adopte la *Loi sur la protection du territoire agricole* – devenue la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) en 1997 – qui mène, entre 1978 et 1983, à la délimitation de la zone agricole. La zone agricole couvre les terrains de la Ville de Pierrefonds situés à l'ouest de l'emprise de l'A440, de part et d'autre de la rivière à l'Orme.

1990 Le secteur ouest de Pierrefonds situé à l'ouest de l'emprise de l'A440 et à l'est de la rivière à l'Orme, soit plus de 4 M pi² fait l'objet d'un règlement de zonage qui établissait la nouvelle limite du développement urbain municipal (*Règlement 1047-1* adopté le 30 mars 1990). Cette limite de développement englobait les lots visés par le développement actuellement prévu à Pierrefonds-Roxboro ouest.

1987-1992 La Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), créée en 1978 conformément à la *Loi sur la protection du territoire agricole*, conduit un processus de révision des limites de la zone agricole avec les municipalités régionales de comté (MRC) afin d'assurer une plus grande harmonisation entre la zone agricole et la première génération des schémas d'aménagement adoptés par les MRC. Ainsi, en 1992, les terrains de la Ville de Pierrefonds situés entre l'emprise de l'A440 et la rivière à l'Orme sont exclus de la zone agricole, notamment ceux du projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest. Ceux situés à l'ouest de la rivière à l'Orme demeurent dans la zone agricole.

1993 Dans le cadre de la *Loi sur la protection du territoire agricole*, des demandes portant sur l'inclusion ou l'exclusion peuvent être présentées à la CPTAQ. Messieurs Luc Lauzon et André Lauzon (cousins germains et tous deux fils de producteurs agricoles) demandent et obtiennent en 1993 l'inclusion de leurs lots dans la zone agricole (décisions 197 789 et 197 791 de la CPTAQ).

1993-2004 Certains propriétaires des lots de Pierrefonds-Roxboro ouest, situés à l'ouest de l'A440 font diverses démarches pour développer leurs terrains. L'arrondissement adopte en juillet 2004, un règlement qui permet un développement domiciliaire situé au nord du prolongement du boulevard Pierrefonds, entre l'emprise de l'A440 et l'école Charlemagne. Il s'agit de développement de *l'Héritage sur le Lac*. Quant aux autres propriétaires, ils n'obtiennent pas d'autorisation de développer compte tenu de la complexité de la gestion des milieux humides sur leurs terrains qui nécessiterait une planification globale du secteur et du projet de la ville de Montréal de se doter d'une politique de protection des milieux naturels qui pourrait viser certaines de leurs propriétés.

2002 Les villes de Pierrefonds et de Montréal fusionnent pour former l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro.

2004 La Ville de Montréal adopte la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels des milieux naturels* (PPMVMN) qui identifie dix écoterritoires sur l'île de Montréal, dont l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme.

2005 Un comité technique composé des plusieurs directions de la ville de Montréal dont la direction des grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal (DGPVMR), des ministères de l'environnement et de la faune précise les limites du territoire de conservation du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme, sans aucune consultation avec les propriétaires concernés. Ce territoire de conservation couvre plusieurs propriétés privées de Pierrefonds-Roxboro ouest, entre l'emprise de l'A440 et la rivière à l'Orme. Certaines propriétés situées près de la rivière à l'Orme sont complètement intégrées au projet de conservation de cet écoterritoire alors que celles situées plus à l'est, le sont partiellement comme celles du projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest.

Fin 2005-début 2006 La ville de Montréal (la DGPVMR) amorce des démarches auprès de tous les propriétaires de Pierrefonds-Roxboro ouest visés par le projet de conservation du corridor forestier de la rivière à l'Orme. À cette époque, la limite du projet de conservation émanait d'une politique de la ville et n'avait pas force de règlement. L'approche de la ville envers les propriétaires est différente selon que leurs propriétés sont presque toutes intégrées dans le projet de conservation ou qu'elles sont partiellement visées par le projet de conservation. (Voir plan intitulé : Pierrefonds-Territoire conservation + propriétaires 2006).

Les propriétés situées près de la rivière à l'Orme et qui sont pratiquement toutes intégrées au projet de conservation appartenaient aux individus ou compagnies suivantes : Canent Realty Corp, Gestion de placements Uni Dev, Adnan Fahim Halawa, Société Immobilière Juttian et Westend Shop Center. La ville leur propose en 2006 de les acheter, de gré à gré, à la juste valeur marchande. La ville disait qu'elle avait les ressources financières pour le faire et que la zone de conservation aurait éventuellement force de règlement. Tous ont accepté la proposition de la ville sauf Adnan Fahim Halawa et Gestion de placements Uni Dev. Les transactions immobilières se sont faites entre 2006 et 2010, avec l'aide de Canards Illimités qui a pu émettre des reçus pour dons écologiques dans certains cas.

Les propriétés situées plus à l'est qui étaient visées partiellement par le projet de conservation mais qui gardaient des superficies développables appartenaient aux individus ou compagnies suivantes : Société Immobilière Juttian, Groupe Immobilier Grilli, Luc Lauzon, André Lauzon, Immeubles l'Équerre et Développement Pierrefonds. La ville propose en 2006 à ces propriétaires de les accompagner dans la planification concertée d'un projet de développement situé sur leurs superficies développables et leur demande de donner à la ville les parties de leurs propriétés visées par le projet de conservation, en intégrant ainsi le développement et la conservation dans le même projet. Même si d'entrée de jeu la proposition de la ville les surprend, les propriétaires acceptent de participer à une

table de concertation pour la planification du projet de conservation et de développement de Pierrefonds-Roxboro ouest.

2006-2008 C'est la première étape de travail de la table de planification concertée dirigée par la Ville de Montréal dont le travail continue encore en 2015. Elle regroupe diverses instances de la ville (arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, service des grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal, service de la mise en valeur du territoire, service des infrastructures, de la voirie et des transports, service de l'eau, service du développement économique et direction de l'habitation), les cinq propriétaires impliquées dans le projet, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) et plusieurs bureaux d'experts conseils en environnement, en ingénierie, en architecture et en urbanisme.

Notons également la contribution de Canards Illimités à la planification de la mise en valeur des milieux humides protégés. Pendant cette même période 2006 à 2008, Canards Illimités acquiert, au nom de la Ville de Montréal, des terrains visés par le projet de conservation dans Pierrefonds-Ouest.

Cette première étape de planification concertée permet de :

- délimiter la zone de conservation des milieux humides et des cours d'eau qui permettront de compenser la perte de certains milieux;
- élaborer le concept d'aménagement du projet grâce à plusieurs sessions de travail technique, la tenue d'une journée de réflexion (décembre 2007) et d'une charrette de design urbain (février 2008);
- Amorcer l'élaboration du programme particulier d'urbanisme (PPU).

À la fin de cette première étape de planification concertée, les propriétaires visés par le projet de conservation et de développement de Pierrefonds-Roxboro ouest font une offre écrite à la Ville de Montréal (octobre 2008) qui contient notamment leur offre de donation de leurs parcelles de terrains visés par la conservation, donation conditionnelle à l'adoption d'un PPU permettant le développement sur leurs parcelles de terrains développables.

2008-2015 Le processus de planification concertée se continue et il permet notamment de :

- Préciser les milieux à conserver et à mettre en valeur (marais Lauzon, forêt mosaïque, marais 90, ruisseau A, ruisseau Lauzon);
- Élaborer un projet de développement urbain novateur et de haute densité tel que décrit dans le projet de *Programme particulier d'urbanisme* (PPU) qui devait être soumis à la consultation publique en 2016 (la 22^{ième} version du projet de PPU est datée de décembre 2015);
- Développer des plans directeurs de gestion des eaux pluviales conformément aux nouvelles normes du MDDELCC et aux objectifs de pérennité des milieux conservés;

- Identifier les enjeux environnementaux qui devront être traités dans les demandes de certificats d'autorisation conformément à l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;
- Préparer les demandes de certificats d'autorisation conformément à l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement du Québec* dont le contenu est décrit dans une lettre du directeur de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro au directeur régional du ministère de l'Environnement, du Développement durable et des Pars, lettre datée de janvier 2008;
- Préparer les accords de développement à signer entre les cinq propriétaires concernés et la Ville de Montréal, notamment en ce qui concerne le logement social et abordable.

Notons qu'en 2010, Groupe Immobilier Grilli obtient une exclusion de la zone agricole pour les anciens lots d'André Lauzon dont il a fait l'acquisition (décision CPTAQ 362 757).

2012 La *Communauté métropolitaine de Montréal* (CMM) adopte le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD) qui confirme notamment la limite entre la conservation et le développement pour Pierrefonds-Ouest.

2015 L'Agglomération de Montréal adopte son nouveau Schéma d'aménagement et de développement. Ce schéma avait fait l'objet d'une consultation publique à l'automne 2014 et il entre en vigueur en avril 2015. Il actualise les cartes d'affectations du territoire de l'agglomération et délimite les secteurs voués au développement et ceux dédiés à la conservation, conformément au PMAD de la CMM. Ainsi il confirme les secteurs de conservation et de développement prévus à Pierrefonds-Roxboro ouest, prévoyant notamment la densité prévue de logements pour le développement de Pierrefonds-Roxboro ouest, soit 35 logements/ ha brut. Le projet de Pierrefonds-Roxboro ouest est l'un des projets urbain du *Plan de développement de Montréal* prévu au schéma.

En juin 2015, les maires de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro (messieurs Denis Coderre et Jim Beis) confirment leur appui au projet de Pierrefonds-Roxboro ouest. Ils déclarent que ce projet validé par le schéma d'aménagement est un projet exemplaire.

Des opposants au projet de développement de Pierrefonds-Roxboro ouest se regroupent et manifestent leur opposition.

La Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys confirme son intention d'ouvrir une école primaire dans le projet de Pierrefonds-Roxboro ouest pour l'année scolaire 2017-2018.

En décembre 2015, le Service des grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal (SGPVMR) de la ville de Montréal amorce une démarche visant l'élaboration du plan concept de l'écoterritoire du corridor forestier de la rivière à l'Orme, en concertation avec les diverses parties prenantes.

En décembre 2015, la dernière réunion de travail entre les propriétaires impliqués dans le projet Pierrefonds-Ouest et l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro permet de préparer la 22ième version du projet de PPU qui doit être soumis une consultation publique menée par l'*Office de consultation publique de Montréal* (OCPM).

2016 En janvier 2016, les cinq propriétaires promoteurs émettent un communiqué de presse pour demander que la consultation publique sur le projet de Pierrefonds-Ouest se tienne le plus rapidement possible. David Cliche dépose le communiqué à l'assemblée du conseil d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro du 12 janvier 2016. Pendant toute l'année 2016, les cinq propriétaires promoteurs posent des questions lors assemblées du conseil d'arrondissement afin de demander que le projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest soit soumis le plus rapidement possible à la consultation publique avec tous les documents et études disponibles.

En mai 2016, le conseil de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro adopte unanimement le *Règlement de concordance* (CA29 0045) afin d'assurer la concordance entre de son plan d'urbanisme et le schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal, permettant ainsi l'adoption du PPU encadrant le projet de conservation et de développement de Pierrefonds-Ouest, alors également connu sous le nom de projet Cap-Nature.

En août 2016, David Cliche envoie une lettre au maire de Montréal, Denis Coderre pour lui demander de confirmer que la consultation publique aura lieu à l'automne 2016.

En novembre 2016, l'exécutif de la Ville de Montréal confie à l'OCPM le mandat de tenir un débat public sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest, sans rendre publique toutes la documentation et les études disponibles, notamment le projet de PPU de décembre 2015.

2017 Les consultations publiques menées par l'OCPM ont lieu du 26 mars au début mai.

David Cliche
Président