

# Présentation du mémoire de Morency, société d'avocats s.e.n.c.r.l.

pour le compte de

DÉVELOPPEMENTS PIERREFONDS INC.,  
LES IMMEUBLES L'ÉQUERRE INC.,  
QUARTIER DE L'OUEST DE L'ILE, S.E.N.C., ET  
HPFCO INC.

PAR :

ME ALI T. ARGUN

ME MARC-ANDRÉ RUSSELL

Le 15 MAI 2017

## Introduction

- Nous souhaitons dans, un premier temps, exprimer notre solidarité pour les citoyens de l'Arrondissement Pierrefonds-Roxboro ainsi que tous les québécois qui sont à même de vivre les conséquences de la présente crue des eaux historique.
- Les évènements récents soulignent l'importance d'un travail d'équipe et de l'étroite collaboration requise entre les citoyens, les autorités et les propriétaires immobiliers pour réussir une croissance écoresponsable et économiquement viable.
- Le but de ce travail d'équipe est d'améliorer la qualité de vie de tous les citoyens, dans le respect des droits et préoccupations légitimes de tous.

## Introduction

- Dans cette optique, depuis douze (12) ans, les Propriétaires ont participé à l'ensemble du processus de consultation publique, de bonne foi.
- Ils ont été approchés par la ville de Montréal (« **Ville** ») et l'Arrondissement Pierrefonds-Roxboro (« **l'Arrondissement** ») depuis 2005 dans une démarche de planification concertée pour le développement consensuel, écoresponsable, profitable et soutenu de leurs terrains.

## Introduction

- Le projet Cap-Nature Pierrefonds Ouest satisfait toutes les exigences gouvernementales et écologiques qui furent requises des Propriétaires.
- Aucune exigence gouvernementale requise ne fut refusée par les Propriétaires.
- Les mémoires des Propriétaires et notre présentation aujourd'hui se veut un exercice de sensibilisation et de conscientisation de la réalité vécue par les Propriétaires et un rappel de l'encadrement juridique qui régit la présente consultation publique.
- Les Propriétaires participent donc à cet exercice de bonne foi, mais sans admission et sans préjudice à l'ensemble de leurs droits.

La compétence de l'OCPM dans le cadre de la présente consultation publique

- L'OCPM n'est aucunement habilité par la loi pour se prononcer au sujet des choix de l'Agglomération prévus au Schéma d'aménagement.
- La révision du Schéma d'aménagement n'est pas du ressort de l'OCPM, pas plus que la vocation à donner à un territoire.

La compétence de l'OCPM dans le cadre de la présente consultation publique

- La présente consultation publique aurait d'ores et déjà dû porter sur la 22ième version d'un programme particulier d'urbanisme (« **PPU** »), lequel aurait dû initialement être adopté par le conseil d'Arrondissement, et non pas sur la vocation à donner au secteur de Pierrefonds-Ouest, *lequel secteur est zoné résidentiel depuis 1992 à la suite d'une audience publique tenue à l'époque.*
- Nous demandons que l'OCPM précise que ses recommandations ne pourront porter que sur la bonification du projet de Cap-Nature Pierrefonds Ouest et non pas sur le contenu du Schéma d'aménagement actuel, ce qui relève de la compétence exclusive de l'Agglomération de Montréal.

### Les outils de planification d'urbanisme

- L'organisme de l'Agglomération compétent relatif au Schéma d'aménagement est la *Commission sur le Schéma d'aménagement et de développement de Montréal*.
- Automne 2014: consultation publique préalablement à l'adoption du Schéma d'aménagement actuel.
- Les opposants au projet Cap-Nature Pierrefonds Ouest ont alors participé aux audiences publiques, ont déposé leurs mémoires et leur opinion a alors été prise en considération.

## Les outils de planification d'urbanisme

- En l'espèce, le Schéma d'aménagement et le plan d'urbanisme de la Ville prévoient la vocation résidentielle du secteur à développer.
- Cette vocation a été décidée par la Ville de Pierrefonds en 1989 et en 1991, soit de façon concomitante à la révision provinciale des limites de la zone agricole permanente, et n'a pas changé depuis.
- Les terrains des Propriétaires sont, en fonction du règlement de zonage en vigueur, voués au développement résidentiel.

## Les outils de planification d'urbanisme

- Les zones vouées à la préservation des milieux humides ont été ajoutées au règlement de zonage par l'entrée en vigueur le 2 mai 2016 du Règlement de concordance CA29 0091.
- Ceci avait déjà été prévu par les Propriétaires et la Ville dans le cadre des discussions menant à l'élaboration du PPU que le maire Beis refuse de soumettre pour adoption au Conseil d'Arrondissement et de le rendre public afin de le soumettre à l'OCPM.
- L'OCPM doit exiger de l'Arrondissement et de la Ville la communication de la 22<sup>ième</sup> version du PPU.

**Le traitement par la Ville de la demande par HPFCO Inc. de l'annulation de l'inclusion du lot 1 977 312 du Cadastre du Québec dans la zone agricole**

- HPFCO Inc. et son représentant ne comprennent pas le comportement de la Ville et de l'Arrondissement à son égard.
- L'OCPM doit explorer avec l'Arrondissement pourquoi la demande par HPFCO Inc. de l'annulation de l'inclusion du lot 1 977 313 du Cadastre du Québec dans la zone agricole n'a pas été transmise.

Expropriation et *planning blight*

- Les Propriétaires fonciers du secteur Pierrefonds Ouest, comme tout autre propriétaire, ont un droit à la libre jouissance de leur propriété garanti par le *Code civil du Québec* et la *Charte des droits et libertés de la personne*.
- Un changement d'affectation des terrains vers la conservation enlèverait toute valeur commerciale à ces terrains.
- Attribuer une affectation conservation au Schéma à des terrains privés constituera une expropriation déguisée.

### Expropriation et *planning blight*

- Une municipalité ne peut s'emparer de la propriété d'un propriétaire sans l'indemniser adéquatement.
- Qu'il soit noté qu'un terrain d'une telle envergure n'existe pas ailleurs sur l'Île de Montréal.
- Compte tenu de l'étendue du territoire voué au développement, en sus des cessions conditionnelles de terrains effectuées par les Propriétaires au bénéfice de Canards Illimités, nos clients sont d'avis que la valeur aux Propriétaires d'une telle expropriation serait de plusieurs centaines millions de dollars, ce que la Ville de Montréal a déjà admise.

## Conclusion

- Certains disent vouloir protéger les espaces verts de Pierrefonds-Ouest « que l'administration Coderre souhaite offrir à des promoteurs immobiliers ».
- Contrairement à cette affirmation, les terrains faisant l'objet de cette consultation sont privés et voués au développement résidentiel.
- Il est faux d'affirmer qu'un tel projet est responsable des inondations sur le territoire de l'Arrondissement.
- Nous invitons l'OCPM à faire preuve de discernement à l'égard des affirmations qui ne sont pas appuyées par les faits.
- Nous invitons l'OCPM à respecter les droits des Propriétaires ainsi que l'encadrement juridique qui vous régit.

## QUESTIONS ?

**Me Ali T. Argun**  
[atargun@morencyavocats.com](mailto:atargun@morencyavocats.com)

500, Place d'Armes  
25<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 2W2  
☎ 514 845-3533

**Me Marc-André Russell**  
[marussell@morencyavocats.com](mailto:marussell@morencyavocats.com)

