

LE COMMISSAIRE :

Merci.

1845

LA PRÉSIDENTE :

Alors on vous remercie beaucoup. On comprend que vos documents vont être déposés à l'Office et puis votre...

1850

M. JERÔME DUPRAS :

J'ai trois copies de la présentation.

1855

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Mais on aimerait quand même il doit être déposé à l'Office peut-être vous entendre avec Madame Wells de même que votre présentation audio-visuel. C'est déjà fait? Parfait.

1860

Bien merci beaucoup Monsieur.

M. JERÔME DUPRAS :

Merci beaucoup et bonne journée.

1865

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Monsieur Caldwell s'il vous plait s'il est arrivé? Oui.

1870

Bonjour, Monsieur.

Bonjour, Madame?

MME ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

1875

Andréanne Maltais-Tremblay.

LA PRÉSIDENTE :

1880

Alors on vous écoute. Allez-y.

M. ÉRIC ALAN-CALDWELL :

1885 Merci Madame la présidente, Monsieur, Madame les Commissaires. Je me présente Éric Alan-Caldwell conseiller municipal du district Hochelaga dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et je suis ici aujourd'hui à titre de représentant de l'opposition officielle, le parti Projet Montréal.

1890 Tout premièrement, comme on le fait à chaque fois qu'on se présente à l'OCPM, nous nous sentons honorés de participer à cet exercice. Notre respect pour l'institution est immense, son rôle et ses responsabilités dans la communauté montréalaise sont reconnus. Et, cette fois-ci, comme pour les autres, nous comptons sur vous et nous avons hâte de lire vos recommandations et que ça participe au débat public.

1895 Je vous présente Andréanne Maltais-Tremblay qui est attachée politique au Cabinet de l'opposition officielle, responsable des dossiers d'urbanisme et des grands projets.

1900 Bon. De notre compréhension, votre rôle c'est de valider les orientations de la Ville de Montréal dans le cadre du projet de développement de Pierrefonds-Ouest, projet appelé Cap-Nature, pardon, et d'emblée ce qu'on doit dire.

LA PRÉSIDENTE :

1905 Je vous arrête tout de suite. Notre mandat c'est d'aller en consultation sur le développement de Pierrefonds-Ouest à partir d'orientation ou de principes qui sont formulés dans un document ainsi. Alors ce n'est pas sur le projet Cap-Nature.

M. ÉRIC ALAN-CALDWELL :

1910 Parfait. Merci de la mise-au-point, Madame la Présidente.

1915 Ce qu'on doit dire c'est que d'emblée les orientations, telles que définit par la Ville de Montréal, telles qu'elles nous ont été présentées, nous les rejetons d'emblée et en bloc. Nous avons une proposition alternative qui est que ces territoires-là servent à la création d'un nouveau parc national montréalais. Le premier parc national métropolitain sur l'Île de Montréal.

1920 Donc, rapidement, notre présentation va être en trois points, c'est-à-dire l'historique de la planification du secteur, présenter le contexte d'insertion du projet et finalement, notre proposition pour Pierrefonds-Ouest soit l'aménagement d'un premier parc national urbain.

Pour les premiers éléments, je vais passer la parole à ma collègue, Madame Maltais-Tremblay.

1925 **MME ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :**

Merci Éric. Donc, on pense que c'est important de replacer ce projet-là dans son contexte, donc de faire un peu rapidement un survol inspiré de la planification du secteur.

1930 Donc, je vous inviterais dans un premier temps à examiner quelle est la vision de l'aménagement du territoire et de la préservation des milieux naturels dans la Grande Région Métropolitaine selon différents acteurs notamment le Gouvernement du Québec, la CMM et l'Agglomération de Montréal.

1935 Donc, je pense que la personne qui a présenté avant nous, vous a déjà beaucoup présenté d'éléments en ce sens, mais on voudrait quand même rappeler qu'il y a des sites de conservation pour les milieux naturels dans la région métropolitaine. Donc, à la fois la stratégie québécoise sur les aires protégées du Gouvernement du Québec adoptée en 2002 et la politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels adoptée en 2004 de la Ville de Montréal avaient un objectif commun donc la protection de 8% des aires protégées dans l'ensemble de l'Agglomération.

1940 Le schéma d'aménagement de l'Agglomération de Montréal lui vise plutôt un 10% et on sait selon les dernières données donc qui datent de 2014 qu'on est environ à 5,76% du territoire qui est protégé en termes d'aires protégées.

1945 Donc, on a vraiment un consensus vers lequel on veut aller, des cibles qu'on a réellement à atteindre en matière de conservation des milieux naturels dans la région métropolitaine.

1950 On pense que c'est aussi important de revenir aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement. Donc, le Gouvernement du Québec a très bien précisé que ses attentes en matière d'aménagement sur le territoire métropolitain c'était qu'il fallait en priorité consolider les zones urbaines existantes et limiter l'urbanisation aux secteurs qui disposent déjà d'infrastructures et de services.

1955 Puis, bon, on voudrait aussi rappeler que le PMAD, donc le Plan métropolitain d'aménagement et de développement vise un aménagement du territoire qui vise une utilisation rationnelle du territoire puis bon on le sait le PMAD propose d'orienter 40% de l'urbanisation projetée dans un rayon d'un kilomètre autour des stations de métro, dans des stations de transport collectif structurant.

1960

1965

Donc, une fois qu'on a fait le survol des orientations des différents acteurs en matière de protection des milieux naturels, en matière d'aménagement du territoire, on pense qu'il est nécessaire de se questionner à savoir est-ce qu'il est vraiment nécessaire de développer dans des espaces vacants dans la grande région métropolitaine.

1970

Donc, on peut se référer au schéma d'aménagement de l'Agglomération de Montréal encore une fois puis le schéma souligne très bien que la capacité d'accueil résidentiel est, dans les secteurs qui sont déjà construits est de loin supérieure aux besoins prévus donc on sait qu'il y a un potentiel d'au moins 175 000 logements pour une croissance prévue de 153 nouveaux ménages d'ici 20 ans.

1975

Donc, on est en mesure de se dire bien on n'a pas nécessairement besoin d'aller développer dans nos espaces vacants.

1980

Donc dans un second temps, on vous invite à s'attarder au processus de planification de la Ville de Montréal et des promoteurs immobiliers du Projet Cap-Nature.

1985

Donc, le promoteur a mis de l'avant qu'il s'agissait d'une planification concertée, mais on aimerait souligner qu'une démarche de planification du territoire dite concertée signifie qu'il y a eu participation citoyenne dans l'élaboration du projet. Mais on a été surpris de constater que la Ville de Montréal et les promoteurs immobiliers ont discuté pendant plus de 10 ans du développement immobilier dans le secteur sans jamais consulter la consultation sur ce projet en particulier.

1990

On aimerait aussi souligner un peu l'absence, en fait, souligner l'absence de cohérence dans la planification. On sait qu'à une même époque d'un côté - la Ville-Centre - c'est comme ça qu'on l'appelle, planifiait plutôt un éco-territoire volonté qu'elle a enchâssé si on veut dans sa politique de protection des milieux naturels en 2004 et juste avant du côté de l'ancienne ville de Pierrefonds-Roxboro et de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro bon, bien on le sait il y a eu des dézonages agricoles et il y a eu des changements de zonage vers un zonage résidentiel.

1995

Donc, on est en voie de se demander est-ce qu'il y a eu un réel arrimage. On sent qu'il y a eu la poursuite d'objectifs distincts du côté de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro et du côté de la Ville-Centre donc de la Ville de Montréal.

2000

Alors voilà pour le survol puis un peu pour la mise en contexte de la planification du secteur. Je recède la parole à Éric Alan-Caldwell.

M. ÉRIC ALAN-CALDWELL :

2005 Merci beaucoup. Je vais passer rapidement sur le contexte d'implantation du projet immobilier tel que proposé par les orientations de la Ville parce que vous avez eu le loisir de l'étudier très en profondeur. Mais quand même je vais rappeler les éléments principaux.

2010 C'est à plus de 30 kilomètres du centre-ville, c'est un secteur enclavé complètement naturalisé ou renaturalisé. Tout développement dans le secteur va nécessiter le désenclavement via ce fameux boulevard qu'on décrit, qu'on prédit dans l'emprise dans ce qu'on appelait l'emprise de la 440. Il n'y a pas sur place aucune infrastructure que ce soit routière, d'égouts, d'aqueduc ou d'alimentation électrique.

2015 Par ailleurs, le milieu offre une concentration unique de milieu naturel c'est-à-dire l'ensemble du secteur de Pierrefonds-Ouest constitue un des derniers secteurs naturels de l'Île de Montréal. En cumulant les secteurs protégés, on y retrouve une masse critique d'habitats et de milieux naturels qui font 1 000 hectares.

2020 Dans la planification de la Ville, la zone qu'on identifie comme la zone à développer parce que la Ville fait la distinction entre la zone à protéger et la zone à développer dans ses orientations, dans la zone qui est dite à développer, grâce aux études d'impact de la Fondation David Suzuki, la valeur écologique n'est plus à démontrer.

2025 Et je les cite : « La zone de développement revêt une importance écologique forte. Son développement entraînerait une augmentation de la fragmentation du territoire c'est-à-dire bien que dans cette dite zone à développer il y a encore quelques milieux humides qui sont conservés on voit leur éparpillement sur leur territoire qui vient rendre plus fragile tout un écosystème complet de notre point de vue. Le potentiel de développement résidentiel à l'intérieur du Pierrefonds-Roxboro urbanisé actuel est selon nous l'alternative. Pierrefonds-Roxboro présentement sans le développement du secteur Pierrefonds-Ouest peut accueillir le même nombre de logements en développant ses espaces vacants près de ses deux gares de trains et autour de ses noyaux urbains existants. Le développement de ses espaces libres permettrait de capitaliser sur les investissements municipaux passés et préserver les milieux naturels. »

2035 Et ça serait là Madame Maltais-Tremblay l'a dit un peu plus tôt, mais de développer Pierrefonds, de redynamiser les cœurs de Pierrefonds-Roxboro, d'intensifier la vie urbaine là où la Ville a déjà lieu d'être, là où le territoire est déjà urbanisé, ça serait respecter les orientations fondamentales du schéma d'aménagement et de développement urbain de l'Agglomération de Montréal c'est-à-dire optimiser les infrastructures de transport en commun, dynamiser le cœur des quartiers autour des noyaux urbains actuels.

2040

2045 Donc, et on insiste sur ce fait, l'idée de préserver le secteur de Pierrefonds-Ouest et d'intensifier le développement urbain à l'intérieur du Pierrefonds-Roxboro déjà urbanisé, c'est selon nous respecter les orientations fondamentales du schéma d'aménagement.

Notre proposition donc. Ceci étant dit, donc notre proposition et je m'en tiendrai à une présentation sommaire; c'est la création d'un premier parc national urbain sur l'Île de Montréal.

2050 Le secteur offre une concentration unique de milieux naturels. C'est une occasion exceptionnelle de donner accès aux Montréalais, aux Montréalaises à un parc urbain pour pratiquer un vaste éventail d'activités récréosportives telles que le ski de fond, la raquette, l'hébertiste et le vélo.

2055 Vous m'excuserez. Avec une superficie de 16 kilomètres carrés, le futur parc national urbain de Pierrefonds-Ouest sera aussi grand que les parcs nationaux des îles de Boucherville et du Mont-Saint-Bruno réunis.

2060 Ce n'est pas une nouvelle idée d'ailleurs. Dans sa politique de protection et de mise en valeur des territoires naturels, des milieux naturels en 2004, l'idée a déjà été soulevée à Montréal.

2065 Ça serait aussi une formidable occasion pour mieux desservir les Montréalais en espaces dédiés au plein-air. La région métropolitaine présentement a trois parcs nationaux québécois soit celui d'Oka, des îles de Boucherville et de Mont-Saint-Bruno. Et bien que la population montréalaise accueille 50% de la population québécoise, elle est moins bien desservie que le reste du Québec en infrastructures de plein-air.

2070 D'ailleurs les trois parcs de la région métropolitaine Oka et îles de Boucherville et Mont-Saint-Bruno ont atteint leur capacité maximale, un nouveau parc urbain dans Pierrefonds-Ouest répondrait ainsi à l'importante demande qu'on retrouve dans la région métropolitaine.

2075 Montréal connaît et ça été dit et redit un exode de familles. L'exode des familles, la rétention des familles à Montréal est un enjeu pour la communauté montréalaise. Une des raisons qui est souvent évoquée parmi d'autres, c'est l'accès à des infrastructures récréosportives et la proximité de parcs et de grands parcs dans la périphérie de Montréal.

2080 Donc se faisant, en ayant un parc national montréalais potentiellement branché sur l'infrastructure lourde de transport en commun et bien on croit qu'on viendrait bonifier l'expérience urbaine pour tous les Montréalais.

Ça permettrait aussi de répondre aux objectifs d'améliorer la qualité de vie des Montréalais

en leur offrant un grand parc à proximité.

2085 Et ce qu'on propose pour la mise en œuvre c'est d'allier deux expertises. Soit l'expertise de la Sépaq, du service des grands parcs, du service la Sépaq qui est la Société des établissements en plein-air du Québec qui a une formidable expertise de mise en valeur des milieux naturels pour des activités de plein-air et d'interprétation de la nature et le service des grands parcs montréalais qui lui a une meilleure expertise pour l'insertion en milieu urbain de parcs et la bonne cohabitation entre l'intensité de la ville et le refuge qui est un parc naturel.

2090 Donc, on croit que les deux ensembles pourraient amener une offre de parc urbain, un parc national urbain comme on en n'a pas vu encore, avouons le, mais qui deviendrait une des références pour l'aménagement du territoire à Montréal et comme destination pour les Montréalais et les gens qui visitent Montréal.

2095 En terminant, je veux dire que souvent dans ce débat on nous cite le schéma d'aménagement et de développement de l'Île de Montréal où l'affectation du territoire en affectation résidentielle est venue qualifier ces terrains du secteur Pierrefonds-Ouest. Ce qu'il faut comprendre c'est que dans l'histoire ces terres-là étaient des terres agricoles au précédent schéma d'aménagement celui de 1987, elles n'étaient pas en affectation résidentielle et entre le schéma de 87 et celui de 2015, il y a eu des changements de zonage qui sont venus requalifier ces terres là pour en faire potentiellement du développement résidentiel.

2100 Ceci étant dit, si on prend une chaise puis on s'assoit au bout des terres, on remarque que sur le terrain, il n'y a rien de fait. C'est-à-dire aucune infrastructure n'a été construite, la nature a repris ses droits donc la requalification en affectation résidentielle qui a été faite avec le temps n'a pas eu pour l'instant, d'impact sur le terrain. Ça reste qu'un processus réglementaire qui, à notre avis, peut être renversé. Si on a pu passer de terres agricoles à un zonage résidentiel avec une affectation résidentielle, dans la mesure où l'irréparable n'a pas été fait c'est-à-dire qu'on n'a pas construit sur ces terres naturelles-là, il peut toujours y avoir une réaffectation.

2105 Le meilleur exemple de cette situation est tout le débat qu'il y a eu dans la commission sur le schéma d'aménagement et le débat qui s'en est suivi à l'hôtel de ville où la communauté de l'Agglomération a décidé de changer l'affectation pour le Parc Meadowbrook qui avait été zoné résidentiel mais on est revenu à une affectation grand espace vert et récréatif pour pérenniser la vocation verte des terrains et ça on ne peut le faire qu'avant de construire.

2110 On nous sert souvent l'argument que non le zonage a été voté, il est impossible de revenir en arrière. Non, on ne peut pas revenir en arrière quand que la nature n'est plus là. Mais tant qu'il ne s'agit que d'un processus réglementaire, où les instances sont souveraines peuvent voter et

2125 affecter et qualifier le territoire, ça reste un processus réversible. Et là, à Montréal, un territoire de cette ampleur-là, de cette qualité-là qui nous permettrait de faire un parc national urbain ça reste probablement notre dernière opportunité et selon nous il faut la saisir avant qu'on ne puisse plus le faire.

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2130 Merci Monsieur.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

2135 O.K. Justement à la fin, vous avez parlé du fait qu'on peut retourner le zonage peut être retourner du résidentiel vers espace vert, est-ce que vous envisagez de compenser les promoteurs et de quelle façon?

M. ÉRIC ALAN-CALDWELL :

2140 Bon, et c'est là qu'il faudrait mettre à profit les services de la Ville mais tenons-nous le pour dit, présentement sur ce territoire-là, ce ne sont pas des emprises où on peut construire parce qu'il n'y a pas d'accès. Tout développement résidentiel du secteur Pierrefonds-Ouest passe par des accès et bien qu'on puisse planifier le développement du territoire, si ce fameux boulevard dans l'emprise de la 440 n'est pas réalisé, il ne peut y avoir développement résidentiel.

2145
2150 Donc, le zonage est une chose, la capacité à instaurer un cadre bâtir résidentiel c'est-à-dire en branchant ces nouvelles habitations-là au réseau d'infrastructures de la Ville en est une autre. Et d'ailleurs, je vous soumettrai que dans le cas de Meadowbrook, c'est beaucoup ce qui est arrivé. C'est-à-dire un des rationnels de la Ville c'était; c'est bien beau dire qu'il y a un zonage résidentiel, mais si on ne vous offre pas un raccordement à nos infrastructures routières et autres, aucun développement résidentiel n'est possible.

2155 Mais c'est clair que dans toute perspective de développement du territoire, il devra y avoir une discussion avec les propriétaires sur la mise en valeur de leur territoire ou dans un processus d'acquisition.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

2160 Merci.

MME ANDRÉANNE MALTAIS-TREMBLAY :

2165 Est-ce que vous permettez de faire un ajout. Il y a quelque chose qu'on a défendu à l'hôtel
de ville, ce qu'il faut savoir je vais essayer de vous résumer ça rapidement. C'est qu'il y a eu
beaucoup de développement récent en matière de droit de l'environnement et ce qui serait
possible de faire, c'est possible notamment par exemple sans nécessairement penser à une
compensation formelle, un achat formel de ces terrains là, c'est possible pour des décideurs de
changer le zonage et de l'influencer à la baisse.

2170 Donc, il est toujours une valeur résiduelle au terrain en place et à l'utilisation de ce terrain-là
mais que le zonage soit différent. Et c'est une technique qui est possible et suite à ce changement
de zonage où on influe sur la valeur des terrains mais qui a toujours une utilisation qui est possible,
on serait en mesure dans le fond de contrôler si on veut la spéculation foncière et dans le temps
2175 donc à moyen ou plus long terme, ça serait possible de faire un rachat pour la Ville de Montréal de
ces terrains et par exemple de s'entendre avec différents fonds de conservation, on pense
notamment à Canards Illimitée qui est déjà dans le dossier pour aller chercher, verser en
conservation ses terrains.

2180 Donc, c'est une technique qui est possible grâce au développement récent en matière de
droit de l'environnement et qu'on a présenté à monsieur Goldman mais qui a été malheureusement
rejeté par l'administration en place.

M. ÉRIC ALAN-CALDWELL :

2185 Et en deux mots, c'est clair que le scénario qu'on propose demandera des investissements.
Nous ne nous en cachons pas.

LA PRÉSIDENTE :

2190 Et les fonds disponibles pour faire ces achats-là, ils sont où?

M. ÉRIC ALAN-CALDWELL :

2195 Ils sont à être déterminés selon les priorités. Là, présentement, comme infrastructures qui ne
sont pas à la charge du promoteur, il y a déjà, d'annoncé, des infrastructures routières dans
l'emprise du boulevard de la 440, l'échangeur avec l'autoroute 40 qui est prévu donc c'est de faire
dans la balance le coût en infrastructures qu'on peut sauver en n'allant pas de l'avant avec ce
développement résidentiel, l'argent qui peut être réinvesti dans l'établissement et la création d'un
2200 parc national et de soumettre au débat public justement la pré... j'ai assisté – désolé je suis un peu

arrivé en retard, mais j'ai assisté à la fin de la présentation juste avant moi où on soumettait au débat public le coût réel d'une infrastructure et on demandait à la population si elle était prête à l'assumer.

2205

Ça doit être une des données du débat public et c'est ce que nous on déplore un peu dans ce débat-ci parce que nous avons demandé souvent, deux fois plutôt qu'une au Service de la Ville quelle était l'évaluation du coût des infrastructures pour ce développement résidentiel et nous n'avons pas eu de réponse précise.

2210

Donc, quelque scénario qui soit retenu, il doit y avoir, de soumis au débat public, le coût réel du développement, les impacts et, à ce titre, effectivement, il y aura des coûts pour la création de ce nouveau parc national-là au Service de la Ville des évalués et de soumettre ça au débat public.

2215

LE COMMISSAIRE WOLFE :

Une dernière question. Nous avons déjà le Cap Saint-Jacques qui est un parc régional, un parc géré par la Ville de Montréal, vous proposez quand même que la Sépaq soit incluse dans la gestion de ce nouveau parc proposé, pourquoi ne pas simplement agrandir le Cap Saint-Jacques?

2220

M. ÉRIC ALAN-CALDWELL :

La Sépaq a un rôle fondamental pour tous les Québécois c'est-à-dire que ça offre à beaucoup de familles à faible revenu une expérience récréotouristique dans un cadre naturel.

2225

Je vous avouerai qu'humblement moi venant d'une famille modeste mes étés étaient passés dans un camping de la Sépaq quand j'étais jeune c'était dans les Cantons-de-l'Est. Mais c'est un type d'offre bonifiée qu'on peut offrir avec une collaboration de la Sépaq par rapport à un grand parc de la Ville de Montréal pour offrir une expérience un peu plus intéressante au niveau d'une infrastructure récréotouristique, que ça devienne un lieu de destination pour les familles et les enfants montréalais.

2230

Et vous savez, je suis un élu d'Hochelaga et je viens défendre la création d'un parc à l'autre bout de la ville parce que, je suis à même de constater dans mon milieu, dans l'est de Montréal, que beaucoup d'enfants n'ont jamais passé une nuit en plein air, n'ont jamais vécu une expérience d'immersion en forêt et ce type d'expérience-là qui est l'expertise, qui est la spécialité de la Sépaq à l'échelle d'un grand parc à cause des besoins et de la demande qui sera grande. Il y a beaucoup de Montréalais qui vont vouloir y aller, on considère que c'est une formule gagnante.

2235

2240

LE COMMISSAIRE WOLFE :

Merci.

2245

LA PRÉSIDENTE :

Alors Madame Maltais-Tremblay, Monsieur Alan-Caldwell, merci beaucoup.

2250

M. ÉRIC ALAN-CALDWELL :

Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

2255

Alors on pourrait prendre une pause et au retour on entendra deux personnes, madame Laframboise et monsieur Spiller s'il vous plaît.

Merci.

2260

PAUSE ET REPRISE

LA PRÉSIDENTE :

2265

Bonjour on va reprendre. Monsieur Bigras de l'Association générale des étudiants des étudiantes du Cégep Gérald-Godin ne viendra pas. Il nous a annoncé qu'il ne viendrait pas. Madame Laframboise n'est pas encore arrivée alors je pense que monsieur Gary Spiller est ici et je vous inviterais à venir.

Good afternoon.

2270

M. GARY SPILLER :

Merci bien pour la chance de parler avec vous.

2275

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

2280