

# Vers un premier parc national urbain à Montréal

Consultation publique sur l'avenir de Pierrefonds-Ouest  
Mémoire de Projet Montréal  
Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal  
Mai 2017



**Les élus et élus de Projet Montréal impliqués dans la rédaction de ce mémoire**

Valérie Plante, cheffe de Projet Montréal, cheffe de l'Opposition officielle à l'Hôtel de ville, et conseillère de ville, district Sainte-Marie, arrondissement de Ville-Marie

Craig Sauvé, conseiller de ville, district de Saint-Henri–La Petite-Bourgogne–Pointe-Saint-Charles, arrondissement du Sud-Ouest

Éric Alan Caldwell, conseiller de ville, district d'Hochelaga, arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

Sylvain Ouellet, conseiller de ville, district de François-Perrault, arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

**Coordination, recherche et rédaction**

Andréanne Maltais-Tremblay, urbaniste

## **À propos de Projet Montréal**

Projet Montréal propose à la population montréalaise une façon de vivre en ville à échelle humaine, respectueuse de sa diversité ainsi que de l'identité et de la richesse propre à chacun de ses quartiers. Pour ce faire, le parti met de l'avant une vision urbanistique, sociale et économique innovante, à l'affût des bonnes pratiques, centrée sur le développement durable, la démocratie, la saine gestion et la transparence. Avec 25 élus, Projet Montréal forme l'Opposition officielle à l'Hôtel de ville de Montréal.

<b>Introduction</b> .....	<b>3</b>
<b>Historique de la planification du secteur</b> .....	<b>4</b>
Des cibles de conservation à atteindre dans la région métropolitaine .....	4
Viser une utilisation plus rationnelle du territoire .....	4
L'absence de nécessité de nouveaux espaces.....	4
Une planification dite « concertée » .....	5
L'absence de cohérence dans la planification : écoterritoire ou secteur résidentiel ? .....	5
Un porte-parole aux mandats problématiques.....	5
<b>Contexte d'implantation du projet immobilier</b> .....	<b>7</b>
Un secteur reculé, enclavé et à l'état naturel .....	7
Une concentration unique de milieux naturels.....	7
Le potentiel de développement résiduel de Pierrefonds-Roxboro comme alternative.....	8
<b>Proposition alternative de développement économique</b> .....	<b>9</b>
Vers un premier parc national urbain à Montréal .....	9
Mieux desservir les Montréalais en espaces dédiés au plein air.....	10
Allier deux expertises en matière de mise en valeur d'espaces naturels.....	11
<b>Conclusion</b> .....	<b>12</b>
<b>Références</b> .....	<b>13</b>

# Introduction

La Ville de Montréal et l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro proposent un développement immobilier du secteur situé à l'extrémité ouest de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro. Aujourd'hui, cette vision du secteur est soumise à la consultation publique dans le cadre d'audiences de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

Le secteur visé couvre une superficie de 360 hectares. L'administration propose de préserver près de la moitié du secteur et de destiner le reste à l'aménagement de 5500 nouvelles unités de logement, couvrant une superficie de 185 hectares. Le projet avancé par l'administration montréalaise nécessiterait la construction d'un boulevard urbain de 2,8 km entre le boulevard Gouin Ouest et l'autoroute 40.

Projet Montréal est d'avis que le projet proposé par l'administration montréalaise n'est pas adéquat en vertu de la valeur écologique du secteur et de la volonté de la communauté montréalaise de préserver cet espace unique.

Par le biais de ce mémoire déposé à l'Office de consultation publique de Montréal, Projet Montréal souhaite convaincre l'administration d'adopter une vision plus ambitieuse du développement économique du secteur Pierrefonds-Ouest en y aménageant le tout premier parc national urbain sur l'île de Montréal.

Cette proposition permettra à la fois de préserver une concentration unique de milieux naturels et de donner accès aux Montréalaises et Montréalais à un parc national urbain pour pratiquer un éventail d'activités en plein air.

Ce mémoire nous permettra de revenir sur la planification du secteur, de présenter le contexte d'insertion du projet et de finalement présenter notre proposition alternative pour le développement de Pierrefonds-Ouest, soit l'aménagement d'un parc national urbain.

## Historique de la planification du secteur

D'abord, examinons la vision de l'aménagement du territoire et de la préservation des milieux naturels dans la grande région métropolitaine du gouvernement du Québec, de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et de l'agglomération de Montréal.

### *Des cibles de conservation à atteindre dans la région métropolitaine*

Tant la Stratégie québécoise sur les aires protégées du gouvernement du Québec (2002) que la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels (2004) de la Ville de Montréal ont pour objectif la protection de 8 % de l'ensemble de l'agglomération. Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, quant à lui, vise à accroître les aires protégées pour atteindre minimalement 10 % du territoire, soit environ 5 000 ha. À l'heure actuelle, seulement 5,76 % (2 800 ha) du territoire de l'agglomération de Montréal est constitué d'aires protégées en milieu terrestre (en date de 2014).

### *Viser une utilisation plus rationnelle du territoire*

Le gouvernement du Québec a précisé, dans ses orientations et ses attentes à l'égard de l'aménagement du territoire métropolitain, que l'agglomération de Montréal devait consolider les zones urbaines existantes et limiter l'urbanisation aux secteurs qui disposent déjà des infrastructures et des services (tels que l'approvisionnement en eau potable, le traitement des eaux usées, l'électricité, les écoles, les routes et les infrastructures de transport collectif).

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM, quant à lui, vise un aménagement du territoire durable en prônant une utilisation plus rationnelle de l'espace aux fins du développement. Le PMAD propose d'orienter 40% de l'urbanisation projetée dans un rayon d'un kilomètre autour des stations, actuelles et projetées, d'un mode de transport collectif structurant.

### *L'absence de nécessité de nouveaux espaces*

Il est possible de se questionner à savoir s'il est nécessaire de développer de nouveaux espaces vacants afin de répondre à la demande en logements dans la région métropolitaine. Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, adopté en janvier 2015, souligne que la capacité d'accueil résidentiel dans les secteurs déjà construits de l'agglomération de Montréal est supérieure aux besoins prévus pour les prochaines décennies, soit un potentiel d'au moins 175 000 logements pour une croissance prévue de 153 000 nouveaux ménages d'ici 20 ans.

Dans un second temps, il importe de s'attarder aussi au processus de planification utilisé par la Ville de Montréal et les promoteurs immobiliers dans le projet Cap Nature.

#### *Une planification dite « concertée »*

Il faut souligner que la Ville de Montréal et l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro affirment que le projet de développement immobilier du secteur Pierrefonds-Ouest a fait l'objet d'une démarche de planification concertée. Une démarche de planification du territoire concertée signifie qu'il y a eu une participation citoyenne, ce qui n'a pas été le cas dans Pierrefonds-Ouest. Nous avons été surpris de constater que la Ville de Montréal et les promoteurs immobiliers ont discuté pendant plus de dix ans du développement immobilier de ce secteur sans jamais consulter la population sur cette orientation.

#### *L'absence de cohérence dans la planification : écoterritoire ou secteur résidentiel ?*

En matière de planification, rappelons que le secteur était originalement voué à être un espace naturel. Les changements à la vocation du secteur ont été apportés par l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro lors de des fusions municipales (2001) et de l'adoption du plan d'urbanisme (2004), malgré les réticences de la population (tel que rapporté par l'Office de consultation publique de Montréal) et des producteurs agricoles. Ainsi, on constate que l'arrondissement a obtenu le dézonage au terme de pressions exercées sous l'administration Tremblay-Zampino.

À la même époque que s'opéraient ces changements de vocation dans le secteur, la Ville de Montréal proposait de protéger le secteur en le transformant en l'un des dix écoterritoires prévus dans sa Politique de protection de mise en valeur des milieux naturels. Est-ce possible que la Ville de Montréal poursuivait un objectif distinct de celui de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et des promoteurs immobiliers?

#### *Un porte-parole aux mandats problématiques*

Il faut aussi rappeler que l'actuel porte-parole des promoteurs de ce projet, monsieur David Cliche, a d'abord obtenu huit mandats de la Ville de Montréal (entre 2006 et 2011) sur le développement de Pierrefonds-Ouest, avant d'être embauché par les promoteurs immobiliers. En 2016, ce dernier a aussi été reconnu coupable de lobbying illégal auprès de municipalités pour des projets d'éoliennes.

## **LES ÉTAPES DU CHANGEMENT DE VOCATION DU SECTEUR PIERREFONDS-OUEST**

**1978**

**Mise en place de la zone agricole permanente à la suite de l'adoption de la *Loi sur la protection des terres agricoles***

**1986**

**Adoption du schéma d'aménagement par la Communauté urbaine de Montréal (CUM)**

Dans le document, le secteur est placé hors du périmètre d'urbanisation et l'affectation est rurale, car le secteur est en zone agricole permanente.

Aucun développement immobilier n'est autorisé.

À l'époque, l'objectif de la CUM était de constituer un parc régional dans une portion de ce territoire. Il était alors question de procéder à des acquisitions nécessaires.

**1989**

**Adoption du plan d'urbanisme par l'ex-Ville de Pierrefonds**

L'affectation du secteur est espace naturel.

Le plan ciblait un développement urbain uniquement aux abords du futur axe routier dans l'emprise de l'autoroute 440 du ministère des Transports du Québec.

Extrait du plan d'urbanisme :

« Pour continuer son développement, la Ville de Pierrefonds doit résoudre deux contraintes majeures. D'une part, la vocation et la géométrie de la voie prévue dans l'emprise de la 440 doivent être déterminées afin de désenclaver le secteur Ouest. D'autre part, on doit amorcer le débat en ce qui concerne la vocation de la zone agricole du secteur ouest de la municipalité. »

**2004**

**Adoption d'un nouveau plan d'urbanisme par la Ville de Montréal et de la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels**

Lors de la fusion des municipalités et de l'adoption de nouveaux outils de planification, le secteur voit son affectation passer, en partie, de rural à résidentiel.

À la même époque, une succession de demandes de dézonage et de rezonage agricoles ont été accordées par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

Extrait du document préparatoire à l'élaboration du plan d'urbanisme 2004 sur le potentiel de développement de Pierrefonds:

« On estime que l'arrondissement de Pierrefonds pourrait recevoir 9 000 logements supplémentaires. Certains des terrains seraient cependant situés en territoire inondable et agricole. »

## Contexte d'implantation du projet immobilier

### *Un secteur reclus, enclavé et à l'état naturel*

Le secteur de Pierrefonds-Ouest est situé à plus de 30 km du centre-ville de Montréal, soit une distance équivalente à Saint-Jean-sur-Richelieu. De plus, le secteur que l'administration montréalaise souhaite développer est enclavé entre des secteurs protégés au sud, à l'ouest et au nord et des quartiers résidentiels à l'est.

Il faut ajouter que le secteur est complètement naturalisé. Tout développement nécessitera la construction d'une route (le boulevard urbain dans l'emprise de l'A-440), d'un échangeur autoroutier (entre le boulevard urbain et l'autoroute 40) et les infrastructures nécessaires (réseaux d'aqueduc, d'égouts et de rues). Le coût de ces infrastructures n'a malheureusement pas été évalué par l'administration montréalaise, mais nous savons que celles-ci coûteront plusieurs centaines de millions de dollars aux Montréalais et aux Québécois.

### *Une concentration unique de milieux naturels*

L'ensemble du secteur de Pierrefonds-Ouest constitue un des derniers secteurs naturels sur l'île de Montréal. En cumulant les secteurs protégés qu'on y retrouve, ce secteur représente une masse critique d'habitats et de milieux naturels qui font plus de 1 000 ha. Ceux-ci représentent plus de 50 % des milieux naturels de la région métropolitaine.

Ainsi, le secteur de Pierrefonds-Ouest est entouré de secteurs protégés, soit :

- Arboretum Morgan;
- Parc-agricole du Bois-de-la-Roche;
- Parc nature de l'Anse-à-l'Orme;
- Parc nature du Cap-Saint-Jacques;
- Zoo Ecomuseum de Sainte-Anne-de-Bellevue;
- Rivière de l'Anse-à-l'Orme.

### *Une zone à développer qui présente une forte valeur écologique*

À la suite de la publication des études d'impact de la Fondation David Suzuki, la valeur écologique de la zone à développer n'est plus à démontrer. Selon les chercheurs de la Fondation, « la zone de développement revêt une importance écologique forte » et son développement entraînerait une augmentation de la fragmentation du territoire de 90 %.

En effet, le développement immobilier proposé s'articulerait autour de plusieurs espaces verts ou bleus et pourrait en entraîner la disparition ou l'isolement.

C'est le cas notamment des bois en bordure du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme et dans l'axe du prolongement d'Antoine-Faucon, des marais 90 et Lauzon et des ruisseaux O'Connell et Lauzon.

*Le potentiel de développement résiduel de Pierrefonds-Roxboro comme alternative*

À court terme, nous savons que l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro peut accueillir le même nombre de logements en développant ses espaces vacants près de ses deux gares de trains et au centre de l'arrondissement. Le développement de ses espaces libres permettrait de capitaliser sur les investissements municipaux passés et de préserver les milieux naturels de Pierrefonds-Ouest.

# Proposition alternative de développement économique

*Vers un premier parc national urbain à Montréal*

Projet Montréal souhaite que le secteur Pierrefonds-Ouest soit voué à la création d'un premier parc national urbain sur l'île de Montréal. Le secteur comprend une concentration unique de milieux naturels et il représente une occasion exceptionnelle de donner accès aux Montréalaises et Montréalais à un parc national urbain pour pratiquer un vaste éventail d'activités, telles que le ski de fond, la raquette, l'hébertisme et le vélo.



Carte du potentiel d'aménagement d'un parc national urbain à Pierrefonds-Ouest  
Source : Projet Montréal et OpenStreetMap

Comme nous l'avons mentionné, cette idée a déjà fait partie des visées de la Ville de Montréal. Cette dernière avait présenté le projet dans sa Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels de 2004. Nous proposons de revenir à cette proposition, qui a été altérée par des années de pressions par les promoteurs et de négociation derrière des portes closes.

### *Mieux desservir les Montréalais en espaces dédiés au plein air*

La région métropolitaine de Montréal accueille seulement 3 des 24 parcs nationaux québécois, soit Oka, les Îles-de-Boucherville et le Mont-Saint-Bruno. Ces derniers ont cependant tous atteint leur capacité maximale avec plus de 1,7 million de jours-visite. Le nouveau parc national urbain de Pierrefonds-Ouest répondrait ainsi à l'importante demande qu'on retrouve dans la région métropolitaine. Avec sa superficie de 16 km<sup>2</sup>, le parc national urbain de Pierrefonds-Ouest sera aussi grand que les parcs nationaux des Îles-de-Boucherville et du Mont-Saint-Bruno réunis. Bien que la grande région métropolitaine de Montréal accueille plus de 50 % de la population québécoise, elle est moins desservie que le reste du Québec en matière d'infrastructures de plein air.



L'aménagement d'un parc national urbain à Pierrefonds-Ouest pourrait répondre à la demande en espaces dédiés au plein air dans la région métropolitaine  
Source : Projet Montréal

Ajoutons à cela que Montréal connaît un exode de ses familles vers les banlieues. Parmi les raisons invoquées pour fuir la ville, on retrouve souvent l'absence de lieux associés au plein air. Par conséquent, la création d'un parc national urbain permettrait également de répondre aux objectifs d'attirer et retenir les familles à Montréal ainsi que d'améliorer leur qualité de vie.

*Allier deux expertises en matière de mise en valeur d'espaces naturels*

La création du parc national urbain de Pierrefonds-Ouest pourrait faire l'objet d'une collaboration entre la Société des établissements de plein air du Québec (SÉPAQ) et le Service des grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal de la Ville de Montréal. Puisqu'il s'agirait d'un premier parc national en milieu urbain, nous croyons fermement que les expertises de ces deux entités permettraient de créer un espace dédié au plein air qui rencontre des standards élevés en matière de conservation et de mise en valeur.

La SÉPAQ joue un important rôle de levier de développement économique dans les régions où on la retrouve. Quant au Service des grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal de la Ville de Montréal, il détient une expertise concrète pour assurer la protection, le développement, l'aménagement et la gestion de parcs montréalais.

## Conclusion

Projet Montréal espère que sa proposition saura convaincre l'administration montréalaise d'adopter une vision plus ambitieuse du développement économique du secteur Pierrefonds-Ouest. L'aménagement d'un parc national urbain est un projet qui respecte la valeur écologique du secteur et la volonté de la communauté montréalaise de préserver cet espace unique.

En effet, plus de 16 000 citoyens ont signé une pétition en faveur de la préservation de cet unique espace naturel, une initiative menée par le groupe « Sauvons l'Anse-à-l'Orme ». De plus, de nombreux groupes citoyens et organismes se sont prononcés contre le développement immobilier dans le secteur de Pierrefonds-Ouest et pour la préservation des milieux bleus et verts qui sont présents, notamment l'Association pour la protection des espaces verts de L'Île-Bizard, le Conseil régional en environnement de Montréal (CRE-Montréal) et la Fondation David Suzuki.

Projet Montréal est d'avis que ses nombreux appuis en faveur de la conservation de ce territoire unique sur l'île de Montréal devraient inciter l'administration montréalaise à revoir sa vision d'aménagement pour Pierrefonds-Ouest.

## Références

Communauté métropolitaine de Montréal. (2011) Plan métropolitain d'aménagement et de développement

CRE-Montréal. (2016). Analyse du potentiel de développement résidentiel dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro

Gouvernement du Québec (2002). Stratégie québécoise sur les aires protégées

Ville de Montréal. (2016). Montréal durable 2016-2020 : Ensemble pour une métropole durable

Ville de Montréal (2004). Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels

Ville de Montréal (2015). Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal

Rajaonson, J. (2017). Analyse des contraintes, coûts et impacts d'un éventuel projet immobilier dans le secteur Pierrefonds-Ouest / l'Anse à l'Orme

Roy, M.E., Gravel, P., Dupras, J. (2016). Évaluation écologique de l'ouest du territoire de Pierrefonds-Roxboro. Rapport préparé pour la Fondation David Suzuki.