

Agrandissement du parc technologique 40/55

Troisième version
présentée au conseil municipal, 20 juin 2023



Pourquoi

doit-on faire ce projet??



Une source non négligeable de revenus pour l'avenir

Mise à jour de l'analyse fiscale

Comment

devrait-on le réaliser?



Un intérêt commun : minimiser l'impact sur l'environnement

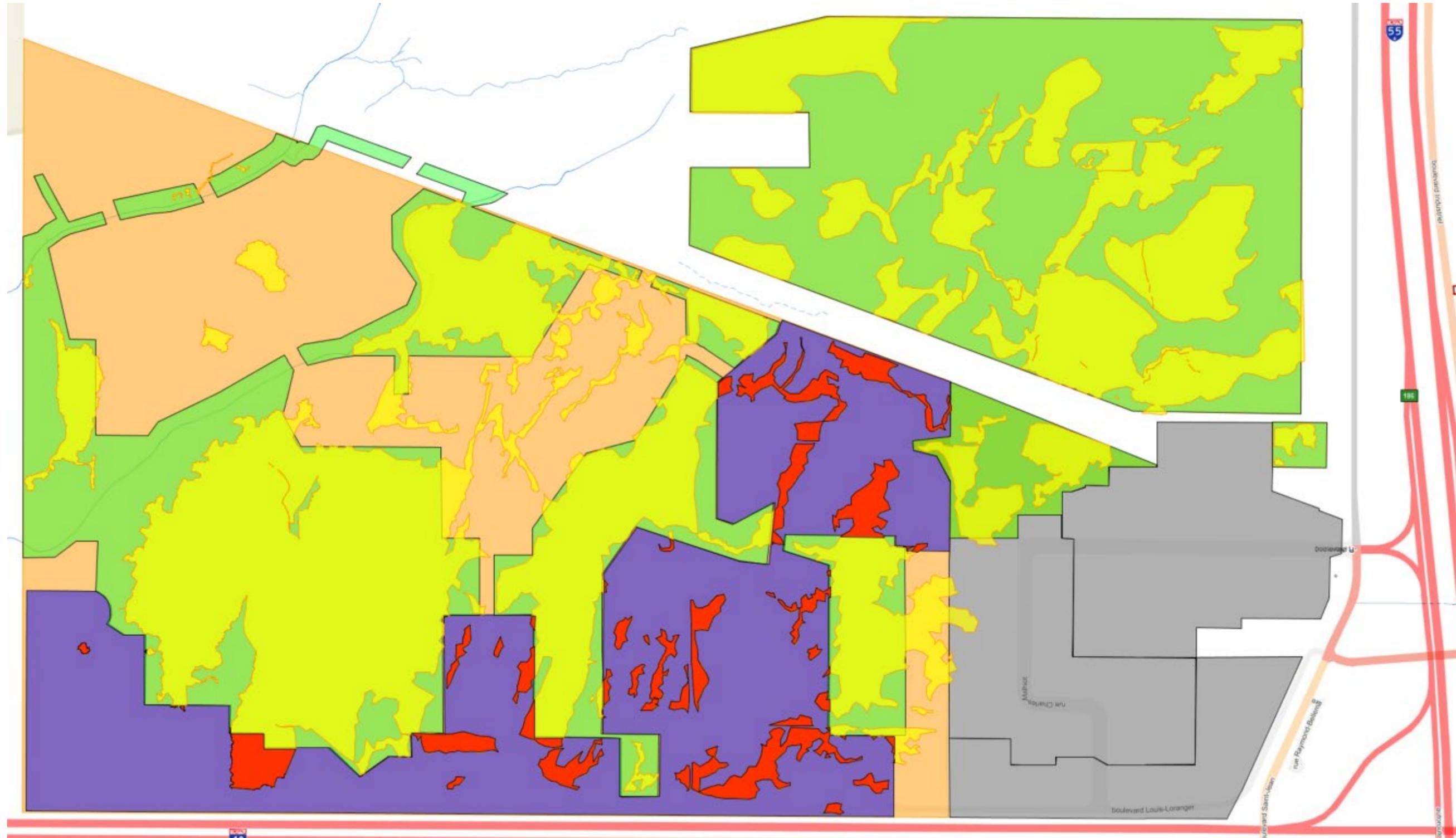
- Retour sur la présentation de décembre 2022 (deuxième mouture);
- Proposition du RIVE et analyse;
- Recommandations du Comité consultatif sur les changements climatiques du Québec (rapport sur l'aménagement du territoire);
- Proposition d'une troisième mouture.

Engagements de la Ville

- Préserver la totalité des tourbières (100 %);
- Réaffecter la zone industrielle au nord du gazoduc en conservation;
- Ajouter un frais supplémentaire de 7 \$ /mètre carré à la vente des terrains, pour financer l'acquisition de boisés d'intérêt social à des fins de conservation et d'aménagement d'accès (Fonds Éclorre);
- Réduire la pression fiscale sur les contribuables en comptant sur les revenus générés par les nouvelles activités économiques;
- Mettre en place un comité d'experts afin de conseiller la Ville et IDÉTR en matière de développement industriel;
- Mettre en place un mécanisme faisant en sorte que les coûts d'infrastructures sont assumés par les acquéreurs de terrains.

La proposition Ville

Deuxième mouture – Décembre 2022



	Ha	%
Zone de développement visé (bleu)	103,3	22,6
Milieus protégés (cible V3R 17 %, cible COP15 30 %)	258,6	56,5
Milieus humides protégés (cible PRMHH 30%)	135,0	85,0
Parcelles de milieux humides touchés (rouge)	13,9	8,8
Tourbières protégées	65,7	100
Tourbières touchées	0	0

(S tot = 457,4)
(M Htot = 158,8)
(Tourb tot = 65,7)

Points forts

- + Proposition basée sur la connectivité faunique;
- + Limite la fragmentation des milieux naturels, donc l'effet de bordure;
- + Pourrait améliorer la conservation d'un aquifère.

Points faibles

- ✓ N'intègre pas les contraintes anthropiques ou la tenure des terrains, donc ne permet que le développement de 68 ha;
- ✓ Ne respecte pas la séquence « éviter-minimiser-compenser », donc n'est pas conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec;
- ✓ Causerait la destruction de 27,7 ha de milieux humides dont 4,9 ha de tourbières.

Analyse de la proposition RIVE



	RIVE (ha)	RIVE (%)	V3R (ha)	V3R (%)
Zone de développement visé (bleu)	68,5	15,0	103,3	22,6
Milieus protégés (vert) (cible V3R 17%, cible Montréal 30%)	368,4	80,5	258,6	56,5
Milieus humides protégés (cible PRMHH 30%)	131,1	82,5	135,0	86,5
Parcelles de milieux humides touchés (rouge)	27,7	17,4	13,9	8,8
Tourbières protégées	60,8	92,5	65,7	100
Tourbières touchées	4,9	7,45	0	0

(S tot = 457,4)
(M Htot = 158,8)
(Tourb tot = 65,7)

- 1 Prioriser la densification des activités sur des secteurs déjà minéralisés (anciens sites industriels, espaces de stationnement, etc.);
- 2 Prioriser la protection des milieux humides. Compenser à même la planification du projet les pertes par la conservation ou la création de milieux de qualité équivalente;
- 3 Protéger au minimum 50 m de zone tampon en bordure des cours d'eau et en périphérie des milieux humides;
- 4 Protéger au minimum 30% des milieux végétalisés présents par du zonage de conservation;
- 5 Favoriser la connectivité écologique des milieux naturels (verts et bleus) dans une perspective régionale;
- 6 Compenser 100% des pertes exprimées en CO₂ équivalent vers l'atmosphère.

Sites alternatifs étudiés

- **Secteur Philippe-Francoeur** : adossé à du résidentiel, ce secteur compte peu de terrains disponibles;
- **Secteur Dessureault** : adossé à du résidentiel, ce secteur compte peu de terrains disponibles;
- **Secteur Hautes Forges** : ce secteur compte peu de terrains disponibles;
- **Secteur des Oblates** : ce secteur n'est pas autorisé et comprend autant de milieux humides;
- **Secteur aéroportuaire** : aucune autorisation n'a été obtenue pour ce secteur. Il devrait être réservé pour les entreprises du domaine aéronautique. Des tourbières d'importance sont situées à proximité ainsi que des zones de recharge des puits;
- **Secteur St-Joseph** : plutôt orienté en commercial lourd, ce secteur est plein;
- **Secteur Pointe-du-Lac** : ce secteur compte peu de terrains disponibles, ce secteur n'est que partiellement desservi et aucune autorisation n'a été obtenue pour ce secteur;
- **Secteur « Aleris »** : faible superficie (moins de 18 ha), adossé à du résidentiel, aucune autorisation n'a été obtenue pour ce secteur;
- **Autres terrains sur le territoire** : devraient faire l'objet d'une discussion avec le MAMH pour modifier la planification actuelle du territoire (aucune garantie d'un impact moindre pour la même superficie développable).

Cet amalgame d'avis et d'expertises nous conduit à une

troisième mouture

Rappelons d'abord les engagements de la deuxième mouture :

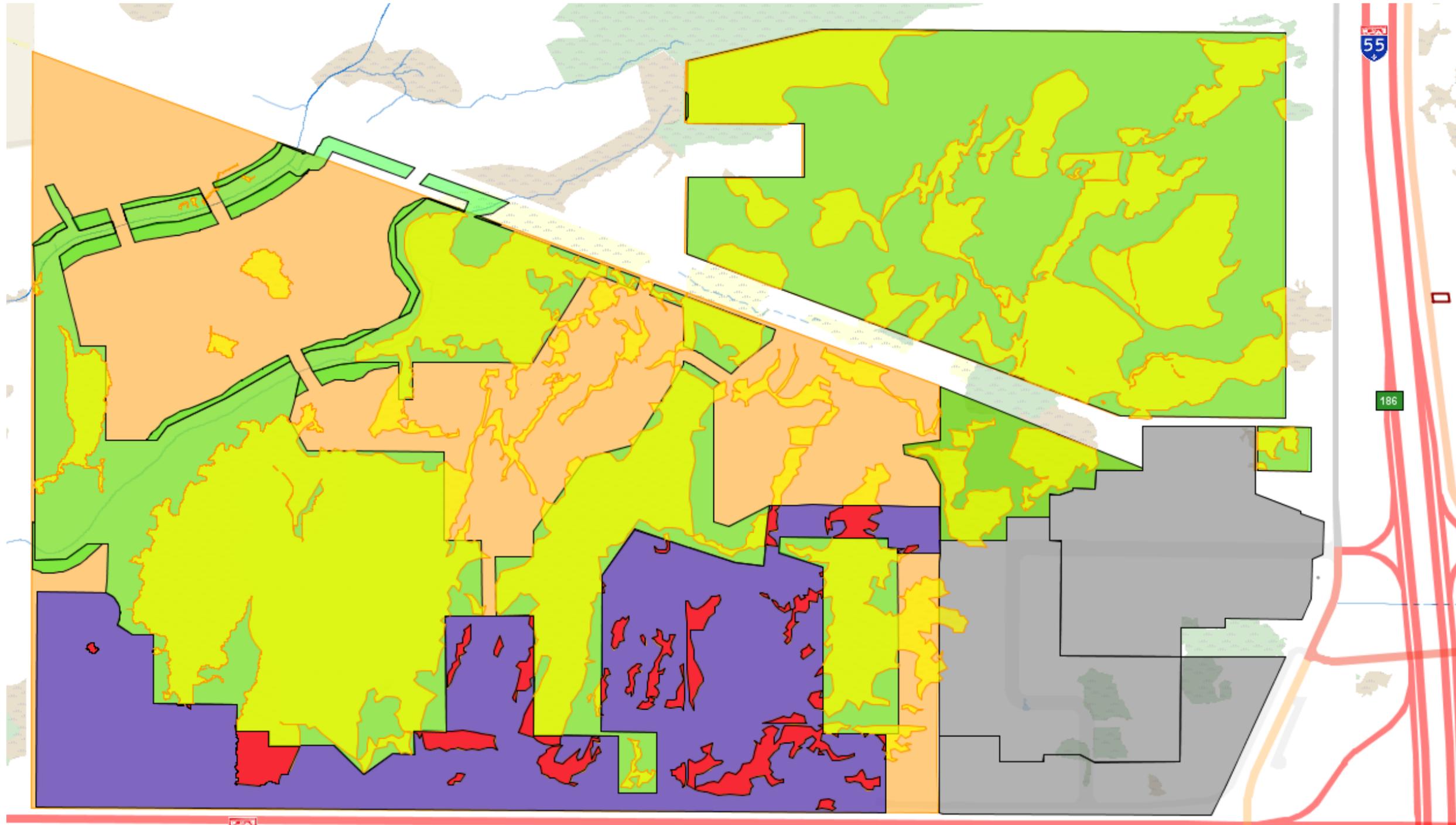
- Préserver la totalité des tourbières (100 %);
- Réaffecter la zone industrielle au nord du gazoduc en conservation;
- Ajouter un frais supplémentaire de 7 \$ /mètre carré à la vente des terrains, pour financer l'acquisition de boisés d'intérêt social à des fins de conservation et d'aménagement d'accès (Fonds Éclaire);
- Réduire la pression fiscale sur les contribuables en comptant sur les revenus générés par les nouvelles activités économiques;
- Mettre en place un comité d'experts afin de conseiller la Ville et IDÉTR en matière de développement industriel;
- Mettre en place un mécanisme faisant en sorte que les coûts d'infrastructures sont assumés par les acquéreurs de terrains.

À cela, on ajoute...

- Conserver des bandes riveraines de 50 m de part et d'autre des deux branches de la Rivière-aux-Sables (+ 5,8 ha en conservation);
- Confirmer l'affectation en conservation de la zone industrielle différée au nord du gazoduc (116,7 ha en conservation) et de l'extrémité nord du boulevard L.-P. Normand (10,4 ha);
- Réduire la zone développable (82,7 ha);
- Réduire la superficie de milieux humides détruits (10,3 ha au total);
- Phaser les travaux (2 phases).

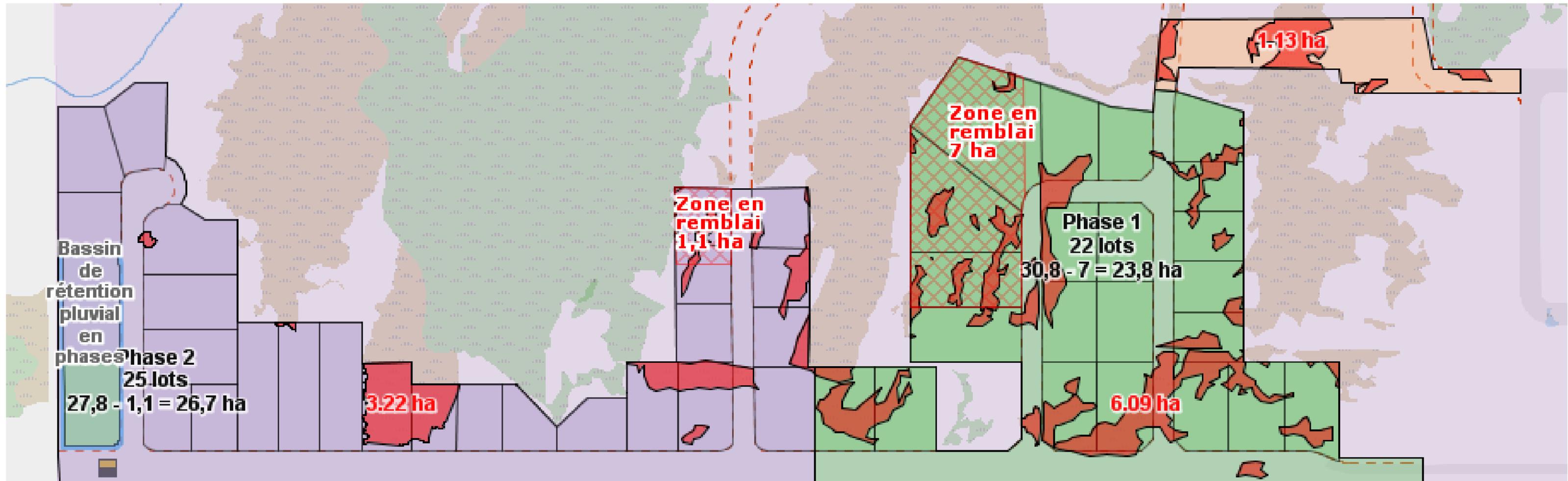
La proposition Ville

Troisième mouture – Mai 2023



La proposition Ville

Troisième mouture – Mai 2023



PP Louis-Loranger



	V3R - 2 (ha)	V3R - 2 (%)	V3R - 3 (ha)	V3R - 3 (%)
Zone de développement visé (bleu)	103,3	22,6	82,7	18,1
Milieus protégés (vert) (cible V3R 17%, cible Montréal 30%)	258,6	56,5	264,4	57,8
Milieus humides protégés (cible PRMHH 30%)	135,0	86,5	135,0	86,5
Parcelles de milieux humides touchés (rouge)	13,9	8,8	10,4	6,7
Tourbières protégées	65,7	100	65,7	100
Tourbières touchées	0	0	0	0

(S tot = 457,4)
(M Htot = 158,8)
(Tourb tot = 65,7)

Comité consultatif sur les changements climatiques du Québec

Ce comité est désigné par le ministre de l'Environnement du Québec pour recommander des actions en lien avec la lutte contre les changements climatiques. Ce rapport, sorti récemment, examine les enjeux d'aménagement du territoire en lien avec la lutte contre les changements climatiques.

Le comité a émis un rapport intitulé « L'aménagement du territoire du Québec : fondamental pour la lutte contre les changements climatiques ». La recommandation concernant les milieux naturels est de préserver et restaurer les milieux naturels pour maximiser la séquestration du carbone et favoriser l'adaptation aux changements climatiques.

Une troisième mouture fidèle aux bonnes pratiques



L'aménagement du territoire du Québec : fondamental pour la lutte contre les changements climatiques

Extrait :

1.1 Se doter, à l'échelle nationale, d'objectifs clairs de conservation et de restauration des milieux naturels pour arrêter l'accroissement des surfaces artificialisées et élaborer le plan d'action pour que le Québec atteigne la cible de 30 % d'aires protégées sur son territoire d'ici 2030, avec une répartition adéquate selon les écosystèmes et territoires.

Le projet, tel que présenté aujourd'hui, comporte 56,2 % de territoires protégés avec une priorisation selon la valeur écologique (86,5 % des milieux humides et 100% des tourbières).

Une troisième mouture fidèle aux bonnes pratiques



L'aménagement du territoire du Québec : fondamental pour la lutte contre les changements climatiques

Extrait :

1.2 Transposer, à l'échelle régionale, ces objectifs nationaux de conservation et de restauration des milieux naturels dans les schémas d'aménagement et de développement en tenant compte des priorités locales et régionales et, entretemps, appliquer un moratoire sur tout changement de zonage induisant une perte de milieux naturels.

Le projet, tel que présenté, surpasse l'objectif de conservation de la COP15 et est en ligne avec la planification adoptée, il ne nécessite donc aucune modification du zonage.

L'aménagement du territoire du Québec : fondamental pour la lutte contre les changements climatiques

Extrait :

1.3 Soutenir la mise en œuvre de projets de restauration et d'acquisition de milieux naturels selon les priorités locales et régionales en ciblant les milieux qui contribuent à la séquestration du carbone, à l'adaptation aux changements climatiques, à la connectivité écologique et à l'accès équitable aux milieux naturels.

Le projet, tel que présenté, souscrit à cette recommandation en tirant profit de l'outil « Éclaire-fonds environnement » afin de soutenir les projets d'acquisition à des fins de conservation et aux projets de mise en valeur des écosystèmes.

La parole est à vous.

Questions?