

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : **MME NICOLE BRODEUR, Présidente**
 MME NADJA RAPHAËL, Commissaire
 M. JOSHUA WOLFE, Commissaire

**CONSULTATIONS PUBLIQUES
SUR L'AVENIR DU SECTEUR PIERREFONDS-OUEST**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 15 mai 2017 à 13 h
1550, rue Metcalfe
14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---------------------------------------|---|
| SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI DU 15 MAI 2017 | |
| MOT DE LA PRÉSIDENTE..... | 1 |

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES ET OPINIONS :

| | |
|---|----|
| M. ALI T. ARGUN ET MARC-ANDRÉ RUSSEL Développements Pierrefonds Inc., Les Immeubles L'Équerre inc., Quartier de l'Ouest inc., HPFCO inc. | 3 |
| M. SYLVAIN PERRON, Fondation David Suzuki | 8 |
| M. DAVID CLICHE, ACB Consultant inc..... | 20 |
| M. MAU PHUNG NGUYEN, HPFCO inc..... | 31 |
| M. ANDRÉ MARC CHARBONNEAU, Habitations Luxim inc. | 35 |
| M. JOCHEN JAEGER, citoyen | 41 |
| M. SHLOIME PEREL, citoyen | 53 |
| MME MARIE-PIERRE DURAND, Les immeubles L'Équerre | 57 |
| M. AL HAYEK, citoyen..... | 65 |
| MME ROSE FIERIMONTE, APECQ | 73 |
| MME LINDA BESNER, citoyenne..... | 79 |
| MOT DE LA FIN | 93 |

AJOURNEMENT

SÉANCE DU 15 MAI 2017
SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI
MOT DU PRÉSIDENT

5 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour, Good Afternoon. Je me nomme Nicole Brodeur. La présidente de l'Office, madame Dominique Olivier, m'a confiée la présidence de cette commission.

10 Mes collègues Nadja Raphaël et Joshua Wolf se joignent à moi pour vous souhaiter la bienvenue à la deuxième partie de la consultation publique sur l'Avenir du secteur Pierrefonds-Ouest.

15 Nous sommes secondés par Stéphanie Wells qui est secrétaire de la commission et qui est notre analyste.

Cette séance se déroulera en français mais ceux et celles d'entre vous qui le souhaitent peuvent s'exprimer en anglais auprès de la commission.

20 The meeting will be conducted in French but anyone who will prefer to address the Commission in English may do so.

25 Nous accueillons cet après-midi les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leurs opinions sur l'Avenir du secteur Pierrefonds-Ouest. Cette deuxième phase de la consultation se déroule entre les citoyens et la commission. Les représentants de la Ville ne participent pas aux échanges.

30 Comme vous avez pu le voir sur le site Internet de l'Office de consultation, les trois prochaines séances incluant, c'est-à-dire celle de cet après-midi, celle de ce soir et celle de jeudi soir se tiendront dans les locaux de l'Office de consultation publique parce que comme vous le savez, la région de Pierrefonds et la mairie est actuellement très afférée à régler les suites, ce que j'espère être les suites de l'inondation. Alors on saura d'ici peu quand se tiendront les autres séances à la Mairie de l'arrondissement. Alors je ne peux pas vous donner de dates, mais vous en serez informés par le site Internet.

35 Et toutes les personnes qui ne sont pas inscrites au cours des trois prochaines séances, incluant celle-ci, recevront une communication de la part de monsieur Vézina pour qu'elles se réinscrivent à un moment ou l'autre à des dates qui seront fixées pour les prochaines séances de la commission. Alors souhaitons-le que ce soit à la fin de mai.

40

Nous entendons une centaine de citoyens ou de représentants d'organismes. La commission a également reçu plus d'une centaine de mémoires additionnels, dont les auteurs ont préféré s'en tenir à une présentation écrite.

45 Je vous rappelle que les consultations de l'Office reposent sur le principe suivant lequel les citoyens ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets.

50 Nos consultations se déroulent suivant une procédure établie et les commissaires s'engagent à respecter un code de déontologie.

55 Quant au déroulement de la séance, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouerons une vingtaine de minutes à chacun, soient dix minutes environ pour présenter leur opinion et dix minutes pour un échange avec les commissaires. Je serai assez stricte sur la durée compte tenu du grand nombre de personnes qui ont demandé à présenter leur mémoire.

60 Je voudrais aussi rappeler à tous ceux et celles qui ont déposé un mémoire et qui viendront les présenter cet après-midi, que nous les avons lus attentivement. C'est pourquoi je vous invite à en présenter les éléments essentiels de façon à laisser le plus de temps possible pour que la commission puisse échanger avec vous.

65 Les mémoires sont rendus publics sur le site Internet de l'Office le lendemain de la dernière séance d'audition, ce qui sera sans doute modifié étant donné le délai qui sépare le début des auditions de la fin des auditions, mais je ne suis pas en mesure en ce moment de vous dire à quel moment précis.

70 Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information, des opinions et des mémoires.

75 Compte tenu de la quantité importante d'opinions verbales et écrites que nous avons à traiter et à analyser et compte tenu aussi de l'inondation, nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport en septembre plutôt qu'en juillet comme nous vous l'avons annoncé initialement.

80 C'est la présidente de l'Office qui remettra aux élus municipaux le rapport. Il sera rendu public dans les quinze jours suivant son dépôt. Et les décisions relatives au projet de règlement comme je vous l'ai mentionné plus tôt, appartiennent aux élus qui les rendront publics au moment où ils décideront de le faire.

85 Alors vous noterez la présence à ma droite d'une sténographe, madame Cindy Lavertu, et à ses côtés de responsables de la sonorisation, messieurs Stéphane et Simon Leclerc. Comme pour la première partie de la consultation, tout ce qui est dit au cours de l'audience est enregistré. La transcription des notes sténographiques sera accessible sur le site Internet de l'Office dans une semaine environ.

90 Il faut mentionner aussi que la commission est soutenue dans son travail par monsieur Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation, par madame Denise Mumpose qui est à la table d'accueil, par madame Brunelle-Amélie Bourque qui est chargée de la logistique et de communication et par madame Annick Pouliot qui est responsable des communications et de la logistique.

95 La séance de cet après-midi devrait prendre fin vers 17 h, si tout se déroule comme prévu. Nous prendrons une pause de quinze minutes à mi-parcours.

Enfin, comme vous le savez, la commission tient à ce que le climat demeure serein. Je rappelle donc que les propos malveillants ou les intentions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation d'autrui seront irrecevables

100 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre des inexactitudes se glissaient dans les propos qui sont tenus cet après-midi, les représentants de la Ville pourraient user de leur droit de rectification. Je leur accorderai la possibilité d'exercer ce droit à la toute fin de la séance. Il s'agira bien entendu de rectifier seulement les faits et non pas d'émettre des commentaires ou des avis.

105 Alors j'invite et je vois que vous avez déjà pris place. Je m'excuse. Monsieur Ali Argun, qui est accompagné de monsieur Marc-André Russell. Parfait.

110 **M. ALI T. ARGUN :**

Alors, Madame la présidente, Madame la commissaire, Monsieur le commissaire. Merci de nous accueillir cet après-midi.

115 Comme vous avez noté mon nom est Ali Argun. Je suis assisté par Maître Russell. Nous sommes tous les deux les procureurs de plusieurs des propriétaires qui sont concernés par le développement Cap-Nature Pierrefonds-Ouest.

Avant de débiter, nous avons préparé une présentation PowerPoint. Mon confrère va vous remettre des copies. Cette présentation va suivre les grandes lignes de notre mémoire que je

120 comprends que vous avez déjà lu et qui est daté du 26 avril 2017, déposé en bonne et due forme
auprès de l'OCPM.

125 D'entrée en matière, je pense je dois dans un premier temps exprimer notre solidarité ainsi
que celle de nos clients pour les citoyens de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro ainsi que
tous les citoyens de la province qui sont affectés par ces crues historiques. Ils vivent des
conséquences qui ne sont pas faciles et nous sommes à respecter les défis qu'ils sont en train de
vivre et nous partageons leur peine.

130 Ces événements nous soulèvent évidemment l'importance d'une consultation et de travail
d'équipe soutenue entre les citoyens, les propriétaires de terrains et les instances municipales afin
de s'assurer à ce que le développement qui est projeté soit fait de façon responsable sur le plan
économique, sur le plan écologique et de façon viable et profitable pour tous.

135 Le but étant d'améliorer la qualité de vie des citoyens sur l'Île de Montréal et plus
particulièrement, dans ce cas, dans le cas de l'arrondissement de Pierrefonds-Ouest.

140 Alors dans cette optique-là, nous soulignons ou aimerions souligner le fait que nos clients
qui sont les propriétaires de ces terrains participent depuis une douzaine d'années dans une
consultation publique agissant de bonne foi et de transparence.

145 Ils ont été approchés par la Ville de Montréal et l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro il y
a maintenant plusieurs années, depuis 2005 en fait, dans une démarche de planification
concertée, un travail d'équipe pour le développement consensuel, écoresponsable, profitable et
soutenu des terrains qui sont propriétés de nos clients.

150 Alors le Projet Cap-Nature Pierrefonds-Ouest satisfait toutes les exigences qui ont été
demandées ou requises par les instances gouvernementales que ce soit le gouvernement du
Québec, la Ville de Montréal, l'arrondissement et répond également à toutes les préoccupations
écologiques qui ont été soulevées.

Aucune préoccupation, aucune demande, aucune contrainte qui a été demandée, imposée,
n'a été refusée par les propriétaires.

155 Alors, the memorandum which we are presenting to you today has as its object to situate
you and is intended to bring to your attention - de conscientiser, de sensibiliser cette commission à
la réalité qui est vécue par nos clients. Et le but évidemment principal de notre présentation, c'est
de vous fournir l'encadrement juridique dans lequel votre commission siège et dans les contraintes
auxquelles vous faites face et que vous devez respecter.

160 Alors les propriétaires que nous représentons participent à cet exercice de bonne foi en toute transparence, mais sans admission et sans préjudice à l'ensemble de leurs droits.

Donc, je vais aborder le sujet et mon confrère va prendre la parole par la suite.

165 Examinons dans un premier temps la compétence de l'OCPM dans le cadre de la présente consultation.

Alors selon nous, l'OCPM n'est aucunement habilitée par la loi pour se prononcer au sujet des choix que l'Agglomération a faits et qui sont prévus au schéma d'aménagement.

170 La révision du schéma d'aménagement n'est pas du ressort de l'OCPM, pas plus que la vocation à donner à un territoire.

Mon confrère va poursuivre.

175 **M. MARC-ANDRÉ RUSSELL :**

180 Alors, selon nous, la présente consultation publique aurait dû d'ores et déjà porter sur la 22^e version d'un programme particulier d'urbanisme, lequel aurait dû initialement être adopté par le conseil d'arrondissement et la consultation n'aurait pas dû porter sur la vocation à donner au secteur de Pierrefonds-Ouest qui, lequel doit-on le souligner est zoné résidentiel depuis 1992 des suites d'une audience publique qui a été tenue à l'époque.

185 Or, nous, nous demandons que l'OCPM précise que ses recommandations ne pourront porter que sur la bonification du projet et non pas sur le contenu du schéma d'aménagement actuel ce qui relève de la compétence exclusive de l'Agglomération de Montréal.

190 Alors maintenant j'aimerais aborder une autre section de notre mémoire qui porte sur les outils de planification d'urbanisme. Alors on réitère encore une fois que l'organisme de l'Agglomération qui est compétent relatif au schéma d'aménagement est la commission sur le schéma d'aménagement et de développement de Montréal.

195 Il y a eu préalablement à l'adoption du schéma d'aménagement à l'automne 2014, une consultation publique préalable à l'adoption du schéma d'aménagement actuel. Les opposants au projet ont alors participé aux audiences publiques. Ils ont déposé leurs mémoires et leurs opinions avaient été prises en considération dans l'adoption du schéma d'aménagement; lequel est en vigueur aujourd'hui.

Alors le schéma d'aménagement et le plan d'urbanisme, doit-on le rappeler, de la Ville

200 prévoit la vocation résidentielle du secteur qui est à développer.

La vocation résidentielle a été développée par la Ville de Pierrefonds en 1989 et en 1991 de façon concomitante à la révision provinciale des limites de la zone agricole permanente qui n'a pas changée depuis.

205 Les terrains des propriétaires sont en fonction du règlement de zonage en vigueur, voués au développement résidentiel. C'est donc dire que l'ensemble des outils de planification jusqu'à celui qui s'applique aux citoyens, le règlement de zonage prévoit la vocation résidentielle du secteur.

210 Les zones vouées à la préservation des milieux humides ont été ajoutées au règlement de zonage en vigueur par l'entrée en vigueur du règlement de concordance le 2 mai 2016, le règlement CA29-0091 lequel a pris en compte les recommandations qui ont été formulées dans le schéma d'aménagement qui, aujourd'hui, est en vigueur.

215 Et tout ça avait été et, doit-on le souligner, tout ça avait été prévu par les propriétaires et la Ville dans le cadre des discussions qui ont mené à l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme que le maire de l'arrondissement refuse de soumettre pour adoption au Conseil d'arrondissement et il refuse de le rendre public afin de soumettre à l'Office de la consultation publique de Montréal.

220 Alors ce qu'on vous recommande, c'est d'exiger de l'Arrondissement et de la Ville la communication de cette 22^e version du programme particulier d'urbanisme avant de prendre toute décision relative ou toute recommandation relative au mandat qui vous a été confié.

225 Je vais maintenant aborder une autre section de notre mémoire qui porte sur le traitement par la Ville, en fait, par l'Arrondissement de la demande d'un de nos clients qui est HPFCO Incorporée de l'annulation de l'inclusion de son lot dans la zone agricole.

230 Comme vous avez pu le voir au mémoire, il y a eu des demandes répétées qui ont été formulées tant par écrit que, en présence de monsieur Nguyen et on ne comprend pas le comportement de la Ville et de l'Arrondissement à son égard.

235 Alors ce qu'on suggère à l'OCPM c'est d'explorer avec l'Arrondissement pourquoi sa demande n'a pas été transmise à la CPTAQ. Sa demande date de 2015, elle avait été apportée à l'ordre du jour et a été retirée à deux reprises aux réunions du Conseil d'Arrondissement et, à ce jour, c'est l'anglicisme, ce serait « in limbo », entre deux chaises. Et on ne sait pas sur quel pied danser.

Je vais maintenant aller sur une autre section de notre mémoire portant sur l'expropriation et

240 ce qu'on appelle l'effet déprimant ou en anglais le « planning blight ».

245 Alors ce qu'on vous soumet dans le mémoire c'est que ce sont que les propriétaires du secteur comme tout autre propriétaire, ont un droit à la libre jouissance de leur propriété et ça c'est garanti par le Code civil du Québec et la Charte des droits et libertés de la personne. Et qu'un changement d'affectation des terrains qui sont privés et qui appartiennent aux propriétaires vers la conservation enlèverait toute valeur commerciale à ces terrains et que donc qui a d'attribuer une affectation conservation à des terrains privés constituera une expropriation déguisée.

250 Une municipalité ne peut s'emparer de la propriété d'un propriétaire sans l'indemniser adéquatement. Et qu'il soit noté par ailleurs qu'un terrain d'une telle envergure n'existe pas ailleurs sur l'Île de Montréal.

255 Et compte tenu de l'étendue du territoire qui est voué au développement en sus des sessions conditionnelles de terrain qui ont été effectuées par les propriétaires au bénéfice de l'organisme Canards Illimités, nos clients sont d'avis que la valeur aux propriétaires d'une telle expropriation serait de plusieurs centaines de millions de dollars; ce qui par ailleurs a déjà fait l'objet d'une reconnaissance de la part des élus de la Ville de Montréal.

260 Or je vais laisser mon confrère, Maître Argun, terminer sur la présentation.

M. ALI T. ARGUN :

265 Alors comme vous pouvez constater au cours des douze (12) dernières années, il y a eu un travail quand même très important qui a été fait et de la part des propriétaires et de la part de l'Arrondissement, de la Ville de Montréal, pour avancer le projet Cap-Nature.

270 Alors il y en a qui disent que la Ville de Montréal, monsieur le Maire, désire donner ou offrir aux promoteurs des terrains alors que la réalité veut que les propriétaires sont déjà les propriétaires de ces terrains-là dans une zone qui est résidentielle et qui est déjà bien avancée au niveau de sa planification.

275 Contrairement aux affirmations que le projet est la cause des inondations que nous vivons actuellement et que la communauté vit actuellement, vous allez entendre plusieurs des promoteurs et des parties qui ont participé à l'élaboration de leur projet venir vous expliquer que ça n'est pas dans les faits le cas.

Vous ne pouvez pas - et la commission, les citoyens qui suggèrent à la commission que les terrains sont actuellement inondés - sont inexacts. Vous ne pouvez pas vous fier sur des affirmations qui ne sont pas véridiques basées dans les faits et nous vous invitons à faire un travail

280 important afin de valider les faits qui vous sont proposés et non tout simplement d'accepter pour
acquis, et prendre pour acquis que des situations factuelles qu'on vous affirme sont véridiques.

285 Alors, le but ici est de respecter les préoccupations de tous, les préoccupations légitimes
mais également de respecter l'encadrement juridique et les droits de tous, notamment, puisque
nous présentons des propriétaires aujourd'hui, notamment les droits des propriétaires à la libre
jouissance de la terre.

290 Je vous remercie de l'attention que vous avez apportée. Si vous avez des questions, nous
sommes là pour y répondre.

LA PRÉSIDENTE :

Alors on prend note de votre mémoire et on vous en remercie beaucoup.

295 **M. ALI T. ARGUN :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

300 J'inviterais maintenant monsieur Sylvain Perron s'il vous plaît.

Bonjour, Monsieur. Allez-y. Oui.

305 **M. SYLVAIN PERRON :**

Merci beaucoup. D'abord avant de débiter, en fait, la Fondation David Suzuki aimerait
donner toute sa solidarité en fait aux citoyens de Pierrefonds qui actuellement vivent des situations
difficiles. Merci.

310 Avant de débiter, en fait, j'aimerais préciser que le mémoire que vous avez entre vos mains
est le résumé en fait de l'évaluation écologique de l'ouest, territoire de Pierrefonds-Roxboro qui
vous avait été fournie et donc le mémoire que vous avez entre les mains est donc un résumé de
cette évaluation, et la présentation que je vous fais donc le résumé du résumé de la présentation.

315 Ça vous va?

Donc, si je peux commencer, avant de débiter avec les espèces qu'on dit à statut sur le
territoire, j'aimerais affirmer qu'il y a également plusieurs espèces qu'on appelle le commune, en

320 fait, également sur le territoire dans la zone de développement ici présente.

325 On a dénoté en fait 112 espèces d'oiseaux et 161 espèces floristiques en fait avec des inventaires partiels. Donc c'est important de noter que la zone de développement qui vous est présentée juste ici, dans le fond possède plusieurs espèces fauniques communes qu'on appelle et de très nombreuse si on veut. Donc on peut dénombrer des cerfs de Virginie, des pécans, des hermines, des écureuils gris, rats laveurs, campagnol à dos roux, des souris sauteuses, souris sylvestre, castors, et cetera.

330 Donc, avant de débiter avec les espèces à statut, j'aimerais débiter que cet endroit jouit à l'heure actuelle, en fait, d'une biodiversité très riche et en fait qui sont très importantes.

335 Également lorsqu'on peut voir, en fait, juste à gauche, en fait les cerfs de Virginie, pour vous donner une idée se tiennent en haut à gauche en fait, donc les territoires A-2-4 et B en fait les cerfs de Virginie sont là très souvent, donc c'est souvent intéressant de voir que le territoire selon les espèces qui y habitent.

340 Et maintenant si je peux procéder avec les espèces à statut. Il a été dénoté 11 espèces à statut directement dans la zone de développement ici présentée et également 7 autres espèces qui vivent à proximité de ce territoire.

345 Donc, si je peux commencer par exemple, le bruant sauterelle qui est une espèce qui est susceptible selon la loi sur les espèces menacées ou vulnérables, le goglu des prés, espèce menacée selon le COSEPAC. Le COSEPAC qui est le Comité de la situation des espèces en péril au Canada. La grive des bois également menacée selon COSEPAC, les hiboux des marais susceptibles, l'hirondelle du rivage, l'hirondelle rustique, pygargue à tête blanche, quiscale rouilleux, sturnelle des prés, qui sont tous en fait des espèces qui sont présentes dans la zone de développement.

350 Il y a également des espèces d'oiseaux qui vivent à proximité comme l'aigle royal, la grive de Bicknell, le martinet ramoneur, le paruline azurée, le paruline du Canada, le pioui de l'est. Et également les espèces de reptiles et d'amphibiens. Donc, couleuvre brune, couleuvre tachetée et la salamandre du complexe de Jefferson qui ont été également aperçus dans la zone de développement et également la tortue géographique qui est située à proximité.

355 Il y a également en fait trois espèces floristiques en fait qui ont été notées qui sont susceptibles selon la Loi sur les espèces menacées vulnérables. Donc, l'aigremoine pubescente, la sanicle du Canada et le noyer cendré.

360 Au-delà, en fait, on comprend également que les propriétaires donnent 220 hectares dans la conservation et 185 hectares. Le territoire que vous avez devant vous représente les 185 hectares qui seront développés, tel que présenté.

365 Aussi je vais citer un passage de l'étude pour bien comprendre en fait l'impact projeté du développement actuel, tel que présenté.

370 Donc concernant les espèces fauniques, la perte d'habitat ou leur fragmentation entrainera une perte d'individus ou une réduction de la connectivité de l'habitat fonctionnel résiduel pour toutes les espèces analysées. Sous le scénario du développement, le nombre de fragments d'habitats qui deviennent isolés augmentent pour tous les groupes d'espèces, mais particulièrement pour les amphibiens en raison de leur faible capacité de déplacement

375 Sous le scénario du développement, je cite encore l'étude : « La biodiversité terrestre subira une perte significative en raison de la perte d'habitat, l'augmentation de la fréquentation et la diminution de la connectivité des habitats fonctionnels.

Finalement l'effet de bordure serait plus important. L'effet de bordure est expliqué par monsieur Hodder de la Ville de Montréal lors de la séance d'information.

380 Il serait plus important entraînant des effets négatifs pour les espèces qui sont à l'intérieur de la bordure. En somme, il pourrait en résulter d'une réduction du nombre individus, d'une accélération de la disparition locale de certaines espèces ainsi qu'une augmentation de la compétition pour les derniers habitats présents.

385 Et avant de passer vraiment avec ces cartes directement qui sont présentes en fait, la Fondation David Suzuki recommande la protection de l'ensemble du territoire de manière à assurer l'intégrité de l'habitat des espèces à statut que je viens de vous mentionner.

390 Et au-delà en fait de la protection de l'ensemble du territoire, c'est là que c'est important de regarder si on regarde les différentes espèces que je viens de mentionner, par exemple, la couleuvre brune et la couleuvre tachetée sont présentes dans les zones 1 et 5.

395 On peut voir également que plusieurs des espèces, là, je vais passer à la carte suivante, le goglu des prés. Le goglu des prés en fait qui est menacé selon le COSEPAC. Ils ont dit qu'il y a 17 couples de goglus des prés en fait qui ont été aperçus et comme vous voyez sur la carte, il s'agit de toutes les petites croix en fait qui ont été identifiées.

Donc, 17 couples en fait qui sont bel et bien présents sur le territoire et si vous me le permettez de me lever parce que là avec les couleurs, on a un peu de difficulté. J'aimerais vous présenter en fait la plante qui s'appelle la sanicle du Canada. En ce moment la sanicle du Canada.

400

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que je peux?

405

M. SYLVAIN PERRON :

Oui.

410

LA PRÉSIDENTE :

Je m'excuse. Est-ce que je peux demander à nos amis qui sont situés à l'arrière de garder le silence parce que, à cause de la dimension de la salle, on vous entend jusqu'ici et on n'entend pas Monsieur Perron de la Fondation Suzuki.

415

Allez-y, continuer.

M. SYLVAIN PERRON :

420

Merci. Si on regarde en fait la carte de droite, le cercle rouge, c'est à cet endroit en fait que la sanicle du Canada a été vue et pour vous donner une idée de grandeur, il en reste environ, en fait, il reste selon le centre de données sur le patrimoine naturel du Québec, il reste 105 populations de sanicle du Canada au Québec. Et si on enlève celles-ci bien il va en rester 4.

425

Donc c'est pour vous donner une idée de l'importance du territoire en terme de biodiversité et à cet endroit spécifiquement en fait donc 20% de la population de sanicle du Canada est présente à cet endroit au Québec.

430

Concernant l'aigremoine pubescente, en fait, les trois cercles mauves en fait à droite. Il s'agit en fait de l'endroit où est-ce qu'on se retrouve au Québec la plus grande population d'aigremoine pubescente et comme je vous ai dit tantôt, en comparaison avec la sanicle du Canada, si on enlève les trois cercles mauves à droite, il va rester simplement 10 populations d'aigremoine pubescente.

435

Simplement pour vous donner une idée d'importance de la biodiversité à cet endroit-là précisément, il y a plusieurs espèces donc au-delà des 11 espèces à statut qui sont directement présentes sur le territoire, les sept autres en fait qui seront affectées par la présence de

développement sur le territoire. Il y a des espèces qui sont présentes sur ce territoire précisément qui ne se retrouvent presque plus au Québec.

440 Donc, c'est de là toute l'importance de comprendre la situation de biodiversité ici à Montréal et surtout sur ce terrain-là plus précisément.

445 Ici, je serai quand même bref, par exemple, là pour vous donner une idée de l'importance des habitats, si vous regardez encore la carte, les friches 3, 6, 7, 8 et 9. En fait là donc l'importance des friches, il s'agit en fait de la transition d'un territoire. Et comme on a pu voir en fait à la carte des goglus ici, l'importance de cette zone en friche-là, l'importance, la transition de l'habitat.

450 Et dans les friches en fait c'est cité dans l'étude, il n'y en quasiment plus dans la CMM, ni dans l'Agglomération de Montréal d'où l'importance en fait de bien comprendre l'importance de la friche lorsqu'on parle d'un habitat pour les différentes espèces dont les espèces à statut, présents sur le territoire dont le goglu des prés bénéficie d'une manière très importante.

455 Je vais finir en fait puis je vais citer notre conclusion juste pour être sûr d'être bien compris. Les auteurs du présent document, en fait, suggèrent de mettre en place plusieurs mesures de protection pour les différents espèces fauniques et floristiques sensibles à l'aménagement de ce territoire qu'elles soient présentes dans la zone de développement ou autour de celle-ci.

460 Nous souhaitons donc voir une collaboration entre le gouvernement fédéral qui est responsable des espèces du comité au fédéral, des espèces provinciales, le niveau municipal ainsi que les promoteurs présents sur le territoire pour protéger l'habitat des espèces à statut.

465 Donc ici j'en ai décrit trois donc la sanicle du Canada, l'aigremoine pubescente ainsi que le goglu des prés. Bon, vous comprenez qu'il y en a huit autres. Donc, tout ce qu'on demande en fait c'est que les quatre tenants et aboutissants ainsi que je viens de vous mentionner, travaillent ensemble, arrivent à développer l'habitat essentiel des différentes espèces, les protègent et puis après ça bien il n'y aura pas de problème, on développera ce qui peut être développé. Bien, à partir de là, moi, ce que nous on voit c'est que ça va être très difficile.

470 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

475 Merci beaucoup. J'aurais peut-être une première question à vous poser. À la page 7, de votre mémoire, à l'avant-dernier paragraphe, avant le chapitre sur les oiseaux à statut, vous parlez entre autres de ce qu'il faille protéger l'habitat de l'espèce dite parapluie. Qu'est-ce que ça veut

dire? Un, qu'est-ce que c'est qu'une espèce parapluie? Je m'en doute un peu. Puis ma deuxième question, c'est comment est-ce qu'on fait ça?

480 **M. SYLVAIN PERRON :**

Oui.

485 **LA PRÉSIDENTE :**

Protéger des espèces parapluie?

M. SYLVAIN PERRON :

490 Parfait. L'identification d'une espèce parapluie en fait c'est que lorsqu'on protège ladite espèce parapluie, en fait, c'est qu'on protège l'ensemble d'un certain habitat qui, à l'intérieur de cet habitat même, comporterait d'autres espèces à statut dont l'habitat est peut-être plus difficile à identifier.

495 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

M. SYLVAIN PERRON :

500 Donc, si on arrive à identifier une espèce qui est à parapluie, parce qu'on comprend également que faire l'inventaire et identifier l'habitat essentiel d'une espèce est quand même relativement complexe. Si on arrive à identifier une espèce parapluie qui permettra de protéger l'espèce que je viens de vous mentionner bien ce serait une manière de le faire.

505 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais ça ressemble à quoi une espèce parapluie. Nommez-moi?

510 **M. SYLVAIN PERRON :**

Je peux.

LA PRÉSIDENTE :

515 Oui.

M. SYLVAIN PERRON :

520 Sans faire de jeu de mots avec les parapluies en ce moment avec les inondations n'est-ce pas.

LA PRÉSIDENTE :

525 Vous avez raison.

M. SYLVAIN PERRON :

530 Au-delà de ça, en fait, une espèce parapluie, c'est souvent une espèce qui a quand même un grand habitat, un grand habitat essentiel comme par exemple d'autres vous donneront cette expertise-là comme des biologistes par exemple, mais le goglu des prés en fait qui navigue entre les forêts et les friches et les plaines, en fait, a un grand habitat et permet en fait, parce qu'il a un grand habitat, en fait, ils ont plusieurs espèces dedans par exemple les couleuvres avec les milieux humides aussi qui pourront résider dans cet habitat-là. Mais les biologistes pourront
535 répondre mieux avec cette question.

LA PRÉSIDENTE :

540 O.K. Oui, question pour toi.

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

Vous mentionnez dans ce même paragraphe que si un développement devait se faire.

545 **M. SYLVAIN PERRON :**

Hum, hum.

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

550 Il devrait impérativement viser à protéger l'habitat. Parmi les 12 principes de la Ville de Montréal, est-ce vous pouvez identifier certaines mesures qui iraient dans ce sens et si oui, lesquelles s'il vous plaît?

555

M. SYLVAIN PERRON :

560 Ah! C'est une très bonne question, je laisserais en fait les biologistes et les quatre tenants et
aboutissants en fait, donc le fédéral, le provincial, le municipal et les promoteurs à s'accorder
ensemble et trouver en fait l'habitat essentiel des différentes espèces et de les protéger ensemble.
C'est vraiment un travail de concertation.

565 Et, c'est ensemble en fait avec ces quatre grands acteurs liés à ce développement-là qui
vont permettre enfin à avoir une idée juste en fait. Et, Environnement Canada pourra par exemple
asseoir bel et bien l'habitat essentiel du goglu des prés par exemple et ensuite, on pourra suivre le
reste du développement.

570 Mais vous comprendrez que l'habitat essentiel des 11 espèces doit être identifié pour être en
mesure en fait de savoir quelles zones de développement spécifiques il reste en fait pour le
promoteur.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

575 Merci. J'ai deux questions. Dans votre grand document.

M. SYLVAIN PERRON :

580 Oui.

LE COMMISSAIRE WOLFE:

585 À la page 7, vous mentionnez que vous n'avez pas pu, vous n'avez pas eu la permission de
faire des analyses sur les terrains voués au développement. Vous parlez de l'inventaire des
oiseaux, pardon la page 9. Vous parlez de l'inventaire des oiseaux, quatre sorties terrains d'au
moins deux heures ont été faites, mais pas sur le terrain voué au développement, les zones de
développement. Mais votre carte inclut des herbes, des habitats identifiés sur la zone de
développement.

590 **M. SYLVAIN PERRON :**

Oui.

LE COMMISSAIRE WOLFE ;

595 Comment est-ce que vous avez trouvé?

M. SYLVAIN PERRON :

600 Pour vous donner une idée, en fait, il y a un premier inventaire qui a été fait et après la
Fondation David Suzuki a reçu une lettre, en fait, de propriétaires nous interdisant d'aller sur le
territoire.

605 Donc, un premier inventaire avait déjà été fait avant de recevoir la lettre. Après ça la
Fondation respecte en fait la volonté des propriétaires de ne plus retourner sur le terrain, mais
l'étude en fait, si on regarde la carte qui est présente devant vous, on a complété l'étude, en fait,
en faisant des analyses d'eau.

610 Vous voyez les points bleus qui sont alentour en fait du développement, en fait, la deuxième
étude, l'étude finale en fait s'est complétée en faisant l'analyse d'eau, en fait, pour avoir une
meilleure idée de l'inventaire, une meilleure idée de la biodiversité présente sur le territoire. Et, ce,
en n'allant pas sur le territoire du développement.

615 **LE COMMISSAIRE WOLFE :**

O.K. Et ma deuxième question. Vous avez parlé de collaboration avec les gouvernements
fédéral et provincial, j'essaie de comprendre les compétences et les pouvoirs parce que ce sont
des espèces à statut, ça veut dire qu'elles sont reconnues à cause de traités internationaux, des
620 lois fédérales, des lois provinciales, mais est-ce que c'est à une municipalité de gérer ça, le
ministère de l'Environnement ne va pas, par exemple, dans les certificats d'autorisation, est-ce que
c'est à nous de reconnaître les habitats ou est-ce que les gouvernements vont intervenir dans un
territoire privé?

625 **M. SYLVAIN PERRON :**

C'est une bonne question en fait. Si on regarde les espèces qu'on garde qui sont à statut
selon le COSEPAC, donc ces espèces en fait sont désignées à statut selon le fédéral. Les
espèces qui sont désignées à statut selon la Loi sur les espèces menacées et vulnérables sont
630 désignées selon le statut provincial. Donc, c'est à déterminer.

Et, par exemple, lorsqu'on a fait mention en fait au gouvernement provincial de
l'identification de certaines espèces à statut présentes sur le territoire, on nous a référés à la Ville
de Montréal pour l'administration de ces espèces ou enfin la gestion de ces espèces-là.

635

Donc, c'est pour ça que nous on propose une meilleure concertation entre les trois paliers gouvernementaux et ainsi en fait que de la part des promoteurs pour s'assurer de bien comprendre où sont les espèces exactement d'identifier leur habitat essentiel et ensuite, en fait, de procéder au développement s'il reste des emplacements disponibles.

640

LE COMMISSAIRE WOLFE :

Mais selon les lois, si la Ville de Montréal ne reconnaît pas un habitat comme étant l'importance pour une espèce qui est menacée, reconnue par les gouvernements fédéral et provincial, selon la loi c'est la responsabilité seulement de la municipalité. Si la municipalité dit oui, le ministère de l'Environnement et le ministère Environnement fédéral ne peuvent rien dire?

645

M. SYLVAIN PERRON :

C'est une très bonne question. Nous, lorsqu'on en fait part au ministère de l'Environnement qu'il y avait des espèces à statut sous la responsabilité du gouvernement provincial, il nous a référés au gouvernement de l'administration municipale ici.

650

Donc, est-ce que ça va être peut-être à eux de mieux collaborer ensemble pour savoir quel est l'étendue en fait de ces espèces-là qui sont présentes.

655

Est-ce que ça répond à votre question?

LE COMMISSAIRE WOLFE :

660

Est-ce que la loi est claire ou non?

M. SYLVAIN PERRON :

665

Pas tant, non, en fait.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

Pardon?

670

M. SYLVAIN PERRON :

Pas tant claire, non.

675

LE COMMISSAIRE WOLFE :

O.K.

680

M. SYLVAIN PERRON :

Donc, vous comprenez, c'est pour ça qu'il y a des situations qui doivent être réglées entre le provincial et le niveau municipal et peut-être qu'en fait, que la Ville de Montréal ou le ministère de l'Environnement pourrait peut-être mieux vous éclairer là-dessus pour savoir qui est responsable de quoi là-dedans.

685

LE COMMISSAIRE WOLFE :

O.K. Merci.

690

LA PRÉSIDENTE :

Moi, j'aurais peut-être une question concernant ce que vous mentionnez à la page 10 de votre mémoire Attendez un petit peu, je vais retrouver ma page. Oui c'est ça, la fragmentation de l'habitat où vous suggérez entre autres, vous recommandez plutôt d'avoir, de minimiser la fragmentation entre le Boisé Angell et puis le Cap-Saint-Jacques.

695

M. SYLVAIN PERRON :

Exact.

700

LA PRÉSIDENTE :

Comment on fait ça?

705

M. SYLVAIN PERRON :

En fait lorsqu'on s'assure qu'il reste des milieux naturels de connectivité, en fait, j'aimerais ça avoir une carte, mais c'est un peu plus difficile à expliquer d'une manière orale mais en ayant fait des milieux naturels qui joignent en fait le Boisé Angell et le Cap-Nature en fait qui est tout à fait au nord.

710

715

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

720

M. SYLVAIN PERRON :

En fait, c'est idéal pour la connectivité des espèces et les espèces pourront se déplacer du Boisé Angell dans une manière optimale jusqu'au Cap-Nature. Donc, l'objectif c'est d'assurer une connectivité et, ce, à travers des milieux naturels.

725

Est-ce que ça répond à votre question?

LA PRÉSIDENTE :

730

Oui, ça répond à ma question, oui.

LE COMMISSAIRE WOLFE:

Pourriez-vous s'il vous plaît nous donner une idée de la largeur des corridors qu'on pourrait réserver?

735

M. SYLVAIN PERRON :

Ah, ça dépend vraiment des espèces. Donc, par exemple, un amphibien peut avoir besoin d'un cours d'eau, donc c'est quand même plus facilement identifiable. Par exemple, un cerf de Virginie, c'est quand même beaucoup plus gros, donc le cadre doit être beaucoup plus gros.

740

Donc ça dépend vraiment de chacune des espèces et encore là, si par exemple, dans le cas des oiseaux, bien vous comprenez que ça vole aussi, donc ça dépend vraiment de chacune des espèces; quel est le meilleur corridor pour chacune des espèces. Tout l'intérêt d'avoir une espèce parapluie en fait qui va pouvoir identifier globalement un grand territoire où toutes les espèces vont être incluses dans cette connexion-là.

745

LA PRÉSIDENTE :

Alors, je vous remercie beaucoup, Monsieur Perron.

750

755

M. SYLVAIN PERRON :

Merci.

760

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais maintenant monsieur Cliche s'il vous plait.

765

M. DAVID CLICHE :

Bonjour, Madame la commissaire.

LA PRÉSIDENTE :

770

Bonjour.

M. DAVID CLICHE :

775

Mesdames et Messieurs, bonjour. Mon nom est David Cliche. Moi, aussi j'ai une pensée très respectueuse de ce que vivent les gens de Pierrefonds. J'ai moi-même eu l'occasion de gérer deux crises climatiques : le déluge du Saguenay Lac Saint-Jean et le grand verglas alors que j'étais membre de l'exécutif du gouvernement du Québec, ministre du gouvernement du Québec. Et, je ne veux pas être pessimiste, au niveau humain, le pire est à venir. L'adrénaline dans la crise elle-même soutient l'esprit et le corps humain, mais lorsque tout retombe et qu'on réalise ce qu'on a vraiment vécu et les dégâts qui sont derrière, je me souviens d'avoir tenu dans mes bras le maire de Ferland-Boileau un mois après le déluge qui pleurait comme un enfant dans mes bras et je lui disais : « Ça va bien aller Monsieur le maire on va vous aider ». Je ne veux pas être oiseau de malheur mais le plus difficile, reste est à venir.

780

785

Alors écoutez, je représente aujourd'hui le Gridev Développement Pierrefonds, les Immeubles de l'Équerre, Quartier de l'ouest de l'île et HPFCO.

790

Mais j'ai été impliqué auparavant depuis 2005 à titre de facilitateur dans le dossier de la planification concertée du projet de Pierrefonds-Ouest, Cap-Nature, maintenant connu sous le nom de Cap-Nature et c'est la Ville de Montréal qui m'a demandé de m'impliquer dans ce dossier-là au tout début 2004 – 2005.

795

Aujourd'hui, j'aimerais parler avec vous de la suite des choses et avant d'y arriver peut-être mettre en lumière une partie du processus de planification concertée qui n'est pas réellement

décrit dans les documents qui vous ont été remis. C'est comme si le temps s'était arrêté en 2008 si on fait une analyse complète des documents qui ont été déposés.

800 Mais entre 2008 et 2015, il y a eu un travail de planification concertée très important que j'aimerais vous décrire.

805 D'abord en 2008, là, on parle, vous êtes mandatés pour voir la vision de Pierrefonds-Ouest. Il y a eu un exercice assez exhaustif, il y a eu une charrette. Une charrette comme vous savez, on réunit dans une même salle pendant quelques jours des grands experts et il y a eu une charrette de cinq jours qui s'est tenue au Marché ici Bonsecours à Montréal où pendant quatre jours de temps, les meilleurs experts invités par la Ville en planification urbaine, en aménagement, étaient invités à faire part de leur vision.

810 Et le cinquième jour, j'ai eu l'honneur de présider la réunion plénière. Il y avait les élus, il y avait des citoyens pour dégager les consensus de planification de Pierrefonds-Ouest, tant au niveau conservation, qu'au niveau développement domiciliaire. Et je dois dire que ces consensus-là rejoignent les principes, les 12 principes que l'on retrouve dans vos documents.

815 Donc, c'est sur cette base-là que la Ville de Montréal a formellement mis en place à partir de cette charrette de 2008 et de la vision qui avait fait consensus lors de l'assemblée plénière, a mis en place cet exercice de planification concertée qui portait essentiellement sur le PPU, le Programme particulier d'urbanisme, et la préparation des demandes d'autorisation avec le ministère de l'Environnement.

820 Je vais revenir rapidement et je vais répondre à la question à laquelle le représentant de la Fondation Suzuki n'avait pas vraiment de réponse. Je vais vous expliquer comment ça fonctionne.

825 Alors entre 2008 et 2015, certaines époques de l'hiver, on se réunissait une fois toutes les deux semaines, tous les jeudis matins, soit au 303, Notre-Dame Est ou à l'Arrondissement de Pierrefonds.

830 Et là, toutes les Directions de la Ville participaient selon le besoin, la Direction de l'eau, la Direction des grands parcs, la Direction de l'urbanisme, la Direction de l'habitation, l'Arrondissement, tout le monde est venu s'asseoir avec nous, les propriétaires, leurs experts-conseils, il y a eu plusieurs firmes d'ingénieurs qui ont participé, des architectes pour en arriver en décembre 2015 à la 22^e version du Programme particulier d'urbanisme.

835 Et je me souviendrai toujours de cette dernière réunion en décembre 2015, au bureau de l'arrondissement, au 2^e étage dans l'espace de corniche, où le maire nous avait dit : « Maintenant, on va en consultation publique à l'OCPM et ce sera le projet de PPU qui sera soumis ».

840 Alors vous comprendrez la surprise que nous avons exprimée, que j'ai exprimé plusieurs fois à l'effet qu'on se retrouvait devant un mandat qui faisait abstraction comme si ce mandat-là faisait abstraction de huit ans de planification concertée, de sept ans de planification concertée qui a amené la 22^e version du PPU.

845 Je veux juste porter à votre attention parce que ça l'a fait l'objet de quelques écrits dans le cadre des inondations. Je veux juste porter à votre attention l'exemple de la planification du plan de gestion des eaux pluviales de Pierrefonds-Ouest. Ça a été un travail exhaustif fait par les plus grands experts. Les experts de la Ville de Montréal, la Direction des eaux et bien sûr les experts du ministère de l'Environnement, qui sont les pères, les parents de la Directive qui s'applique à l'effet pour la gestion des eaux pluviales, la nouvelle Directive qui a été publiée en, de mémoire, juillet 2012.

850 Et c'est à partir de cette Directive, que nos experts et deux de ces experts nous leur avons demandé de venir vous présenter messieurs Dion et Lefebvre vont venir vous présenter le résultat professionnel de la gestion des eaux pluviales pour Pierrefonds-Ouest et vous aurez même en ligne leurs études exhaustives de quelques centaines de pages chacune.

855 Mais juste vous dire que, si vous regardez la carte, on a, premier principe, c'est que la gestion des eaux pluviales doit se faire sur le site en développement et tout développement amène une certaine imperméabilisation du couvert comme vous le savez que cette imperméabilisation-là ne crée aucun accroissement des effluents dans la Rivière-des-Prairies, dans le Lac des Deux-Montagnes, par le Ruisseau Lauzon et dans la Rivière-des-Prairies et n'a aucun impact sur les milieux naturels avoisinants et qu'au contraire, on s'assure grâce à cette gestion des eaux pluviales que par exemple, l'approvisionnement en eau au Marais Lauzon, à la Forêt Mosaïque ce qu'on appelle la Forêt Mosaïque et le Marais 90 et le Ruisseau A, que cet apport en eau soit de qualité exceptionnelle tant en termes de qualité de l'eau et de quantité.

865 On a même, un exemple, on a découvert que dans certains étés très secs, à l'étiage le Marais Lauzon n'avait plus d'apport d'eau et s'asséchait pratiquement s'asséchait, pouvait même s'assécher ce qui amène l'avancé de la phragmite, les plantes envahissantes, et cetera.

870 Alors, il est même prévu que - ça va vous être expliqué, qu'on ait des pompes, qu'on ait des puits artésiens, pour alimenter le Marais Lauzon et le Marais 90, le cas échéant, lors d'étés très sec.

875 Tout ce projet-là, vous comprendrez un peu notre frustration quand on sait que tout le travail qui a été fait, les centaines de milliers de dollars qui ont été investis en études et lire dans les journaux, à pleine page de journaux que les terrains sont inondés. Est-ce que je peux revenir à

une photo que les terrains, que ces terrains-là prévus à Pierrefonds-Ouest, sont inondés. J'ai vu ça, vous avez vu ça comme moi dans les journaux, mon sang ne fit qu'un tour.

880 Alors vous allez voir la photo, ça c'est la pire journée de crue, c'est monsieur Jean-Pierre Grilly qui est dans le point bas d'un futur bassin de rétention, le long du Ruisseau Lauzon. Alors les terrains qui sont supposés être inondés là, c'est ceux-là. Ça c'est le point bas.

885 Le journaliste m'appelle, on veut faire un reportage avec vous les deux pieds dans l'eau dans – mais j'ai dit « les terrains ne sont pas inondés ». Ah il dit : « on va vous rappeler ». Ils n'ont jamais rappelé, il n'y avait pas une mauvaise nouvelle. Et là, la nouvelle ce n'est plus ça c'est que même s'il n'y a pas eu d'inondation, ça va augmenter l'eau dans la Rivière-des-Prairies. C'est faux. C'est faux. Toutes les études que vous avez démontrent que l'eau va être retenue, là l'eau va être renvoyée dans la nappe et cetera.

890 Alors je porte à votre attention ces faits et je vous soumetts et je pèse mes mots, qu'il y a beaucoup de démagogie de faite de la part des opposants dans ce projet malheureusement.

895 On a parlé d'environnement. Le représentant de la Fondation Suzuki demande qu'il y ait une concertation entre les gouvernements, les promoteurs et la Ville de Montréal. C'est ce qu'on a fait entre 2006 et 2016.

900 Plusieurs réunions, Monsieur Legendre peut en témoigner, plusieurs, plusieurs réunions entre le ministère de l'Environnement, les spécialistes des promoteurs, les spécialistes des grands parcs, les spécialistes de la Ville pour faire toutes les études d'inventaires fauniques, végétales, sur le site, pour identifier. Le représentant de la Fondation Suzuki joue sur les mots, ce sont des espèces susceptibles d'être sur la liste des espèces menacées.

905 Et c'est à partir de ces inventaires-là, tout ce qu'il dit c'est vrai, on le sait on les a fait les inventaires qu'avec le ministère de l'Environnement on a déterminé les zones de compensation, on a déterminé par exemple, ce qui n'était pas prévu de tout protéger l'ouest du Marais Lauzon.

910 Je pourrais vous revenir à l'autre carte si vous me le permettez. Au début, il n'était pas prévu de protéger ce qu'on voit ici là, la Forêt Mosaique, cette région-là. Et c'est justement à cause des inventaires qui ont été faits et de l'habitat que ça représentait que ça a été protégé.

Donc nous, on est convaincu que toutes les études ont été faites.

915 Nous avons déposé, comme je vous l'avais dit à une dernière réunion à Pierrefonds, à l'école de Pierrefonds, l'École secondaire de Pierrefonds, nous avons déposé nos demandes de certificat d'autorisation. Le ministère de l'Environnement a pris acte du dépôt, mais veut traiter ces

dépôts, ces demandes-là en même temps qu'ils vont traiter les demandes de certificat d'autorisation en provenance de la Ville, de la Direction des grands parcs.

920 Parce que faisant partie des ententes entre la Ville et les promoteurs, les promoteurs disent :
« On est prêt à céder du terrain, le Marais Lauzon n'appartient pas à la Ville de Montréal, ce qui
est à l'ouest du Marais Lauzon n'appartient pas à la Ville de Montréal, ça appartient à Grilly
Développement. Ils sont prêts à le céder à la Ville, à titre de compensation et le ministère dit,
925 « Non seulement, on va s'en servir comme terrain de compensation mais on va les aménager, il va
y avoir des aménagements de faits, ils vont être creusés pour éviter l'envahissement par la
phragmite et les autres plantes envahissantes. Ils vont être aménagés pour améliorer leur
productivité ».

930 Et le ministère dit : « Ceci fait partie de l'ensemble de la compensation, la mise en valeur »
donc ils ne veulent pas traiter nos demandes sans simultanément traiter la demande de CA. Et sur
le fond, ils ont raison. C'est juste plus de délais. Et sur le fond, ils ont raison.

935 Donc, nous on pense que le temps est venu d'adopter le PPU, d'aller de l'avant avec ce
projet-là. Tout a été étudié. Malheureusement vous avez seulement une partie des études et le
PPU - pourriez-vous une dernière fois, je vais vous montrer quelque chose qui n'est pas, que je
n'ai pas extrait du PPU parce que la Ville a refusé de leur rendre la carte. Mais ça c'est une carte
celle-là oui, ça c'est la carte de début 2015 faite par, qui vous donne une idée de l'avancement de
la planification du projet.

940 Je ne peux pas vous la laisser parce que la Ville ne veut pas que le PPU soit - mais ça c'est
une carte faite par les architectes et les ingénieurs des promoteurs, qui démontre l'ensemble du
détail du drainage.

945 Regardez ici, il va avoir un immense bassin de rétention qui va être une retenue d'eau
permanente. Il y avait là des petits milieux humides qui vont devenir des bassins permanents
d'eau.

950 Le Ruisseau A ici avec une zone de protection, un bassin de rétention duquel on va pomper
de l'eau dans le Ruisseau A pour qu'il soit alimenté à l'année parce qu'en ce moment, il n'est pas
alimenté, on l'appelle cours d'eau intermittent.

Les zones tampons, les protections, et cetera. Alors je voulais juste vous le montrer pour
que vous réalisiez l'ampleur de la précision de la planification.

955 En terminant, Maître Argun a fait état, mettez-vous à la place des promoteurs qui de bonne
foi ont participé à toutes les études, ont investi des centaines de milliers de dollars en études et là,
on pourrait remettre en question la possibilité de développement de ce secteur.

960 Ils se sentiront laizés si c'est le cas ou si ça traîne encore des années et des années, là on a
un horizon 2019 – 2020. Moi, la première fois que je les ai contactés, on était à la fin 2004, début
2005. Ça va faire 15 ans, là.

965 Quelques mots sur les opposants. En fin de semaine, j'étais avec deux de mes petits-
enfants, je leur montrais à découvrir les couleuvres au printemps sous des roches. Ils ont
commencé à chauffer au soleil, ils n'avaient jamais vu de couleuvres. Ils vivent en ville. Ils ont été
bien impressionnés.

970 Bon. Il m'est revenu à la tête la fable de Jean de la Fontaine, les animaux malades de la
peste. Vous en souvenez-vous? Alors c'est le mal qui s'est répandu à toute la terre et le lion dit :
« Il faut trouver un coupable », c'était la peste à l'époque 1660, les animaux malades de la peste.
Un mal qui répand la terreur, mal qui le ciel dans sa fureur inventa pour punir les crimes de la terre.
Vous ne vous souvenez pas de ça? Les Jésuites nous faisaient lire ça, on devenait fébriles.

975 Et finalement, c'est sur le baudet qu'on s'est rabattu parce qu'il avait mangé une bouchée
d'herbe, Haro sur le baudet, vous souvenez-vous, on avait tué le baudet comme étant le
responsable de tous les maux de la terre.

Et à entendre les opposants, j'ai l'impression que ce projet-là pour eux, est devenu le
symbole des calamités climatiques ou des problèmes environnementaux qu'ils vivent.

980 Regardons-en quelques-uns. D'abord les inondations, là on est devenu responsable des
inondations la semaine passée. C'est tout faux, ce n'est pas inondé, on ne contribue pas, on ne
contribuera pas.

985 Le goglu, le goglu, le goglu c'est au ministère de l'Environnement à décider quelles sont les
espèces menacées ou susceptibles – le goglu savez-vous c'est quoi l'histoire du goglu. Le goglu
nidifiait dans les terres agricoles. Avant quand j'étais jeune, on coupait les foin à la fin juillet, les
petits goglus qui avaient eu le temps de sortir des petits nids dans les champs agricoles,
maintenant ils font trois et quatre couples. Qu'est-ce qui arrive aux petits goglus fin mai, première
coupe, krik! C'est pour ça que la population de goglus est à la baisse. Et c'est pour ça que la Ville
990 de Montréal va garder des friches pour leur donner une chance, mais si la population du goglu
diminue, ça n'a rien à voir avec le projet, ça avoir avec la modification des pratiques agricoles.

995 Quelqu'un est venu nous dire, il y a trop d'automobiles à Montréal. Le parc automobile augmente de 20 à 25 000 unités d'automobiles par année, solution : pas de projet à Pierrefonds-Ouest. Il n'y a pas de rapport.

1000 On est venu nous dire, une dame est venu vous dire : « J'ai chaud au Centre-ville », il faut pas faire le projet. Vous l'avez entendu : « j'ai chaud au Centre-ville dans mon logement, il ne faut pas faire le projet Pierrefonds, ça va couper des arbres matures ». On ne coupe pas d'arbres matures. On est dans des friches. Il y a un orme magnifique, on va s'assurer de le protéger; il est dans une noue, un ancien fosset agricole qui est le symbole qu'on va protéger. Pensez-vous qu'on va couper ça?

1005 Alors je vous appelle à l'extrême prudence de ne pas tomber dans la démagogie. Relisez attentivement les animaux malades de la peste de Jean de la Fontaine et vous allez voir que le pauvre baudet qui a été affublé de tout. Le lion tint conseil : « Mes chers amis je crois que le ciel a permis pour nos péchés cette infortune que le plus coupable de nous se sacrifie au trait du céleste courroux – le courroux c'est le fouet, Haro sur le baudet parce qu'il avait mangé une bouchée d'herbe. Tout le monde ont découpé le baudet, tout le monde a dit c'est lui, c'est de sa faute. Alors faites attention à ce que le Projet Cap-Nature ne devienne pas le baudet de la fable de la Fontaine.

1015 Je pense que ce projet doit aller de l'avant. Si jamais la Ville n'avait pas la sagesse de respecter son propre schéma d'aménagement, sa propre vision du développement, ses propres engagements face au projet, bien écoutez, on ne jouera pas au fou pendant plusieurs années qu'ils achètent les terrains de mes clients.

1020 Mais là on parle de 25 000 000 de pieds carrés, 25 000 000 de pieds carrés et les centaines de milliers de pieds carrés, 185 hectares plus les terrains que les promoteurs sont prêts à céder. Ça c'est 25 000 000 de pieds carrés.

Si la Ville veut faire un parc de conservation là soit, mais qu'ils arrêtent de tergiverser puis qu'ils achètent les terrains de mes clients à la juste valeur marchande. Je vous note que ça s'est transigé tout récemment aux Rapides-du-Cheval-Blanc, 14 \$ du pied carré.

1025 Vous ferez vos propres calculs.

Je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

1030 Merci beaucoup Monsieur. Question?

LA COMMISSAIRE RAPHAËL:

1035

Oui, moi, j'ai une question technique. En page 2 de votre mémoire, vous mentionnez des documents pertinents qui n'ont pas été affichés sur le site de l'OCPM. Au-delà du PPU, à quels documents vous faites référence?

1040

M. DAVID CLICHE :

1045

Bien nous on a décidé de vous envoyer les études de drainage. Toutes les études d'inventaires, monsieur Éric Olivier de la firme SM qui a coordonné l'ensemble des études va venir vous en parler, vous faire un exposé et ces documents-là seront du domaine public le jour où le ministère va traiter parce qu'on ne veut pas laisser aux opposants le plaisir funeste qu'ils auraient de mettre nos études en mille morceaux.

1050

Alors ils vont être rendus publics lorsque le ministère les aura traités. Ils seront en traitement et le ministère pourra répondre à ce moment-là. Mais je parle de tous les inventaires. Là, on a décidé compte tenu de tout ce qu'ils disaient sur la gestion des eaux pluviales qui n'avait aucun sens, ils vont être en ligne.

1055

Il y a aussi les inventaires archéologiques qui ont été faits. On a identifié trois zones où il pourrait, pourrait, pourrait y avoir des vestiges d'habitations indiennes à la baissée de la mer de Champlain, là il y aurait deux plateaux où possiblement, il y aurait l'intérêt de faire une fouille archéologique certainement avant, voir s'il pourrait y avoir des choses avant d'aller de l'avant.

1060

Donc il y en a une série d'études et la Ville n'a pas voulu mettre en ligne les études 2008 – 2015. C'est ce que je disais en début – c'est comme si le temps s'était arrêté en 2008, on serait tous plus jeunes, ça serait une bonne chose mais ce n'est pas le cas, le temps, *tempus fugit*, le temps fuit.

LA COMMISSAIRE RAPHAËL:

1065

Merci.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1070

Oui, vous avez mentionné dans votre mémoire aussi il est dit que vous endossez les 12 principes d'aménagement?

M. DAVID CLICHE :

1075

Oui.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1080

Il y a d'autres principes et vous invoquez le développement durable, il y a d'autres principes qui peuvent être inclus dans le développement durable comme l'idée de construire selon les critères de LEED

M. DAVID CLICHE :

1085

Oui.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1090

Nouveau community, new neighborhoods. Alors que pensez-vous de l'idée d'ajouter d'autres principes?

M. DAVID CLICHE :

1095

Oui. Écoutez, il y a eu des exposés qui vont vous être faits sur cet aspect de l'architecture dans le cadre des audiences. Remarquez les seules présentations qui vont être faites sur les principes se sont des gens de l'équipe qui ont travaillé à leur mise en œuvre dans notre projet.

1100

Les opposants vous avez toujours posé la question puis je vous remercie de le faire, ne veulent pas commenter sur les principes. Quelqu'un vous a dit deux fois que deux personnes vous ont dit : « On n'est pas ici pour commenter les principes, on est contre le projet ». Sauf que le CREM, le Conseil régional de l'environnement de Montréal qui doit être prudent dans ce qu'il dit, a dit : « Ce sont des bons principes et le projet est un beau projet » ont-ils dit, un bon et beau projet ont-ils dit, mais faudrait le faire ailleurs. Ça c'est pas dans ma cour. Faites-le ailleurs. Mais c'est un bon projet a-t-il dit qui respecte les principes.

1105

Donc, oui, on respecte les principes et, oui, il va avoir des toits verts, il va avoir de la rétention des eaux, il va avoir du solaire passif, oui, et monsieur Luc Denis, architecte, va venir vous entretenir de cet aspect.

1110

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1115

O.K. Et en effet, j'ai une nouvelle question parce que vous avez dit le chiffre, moi, j'ai des fois j'ai des problèmes avec les zéros. Vous nous avez dit : 25 000 000?

M. DAVID CLICHE :

1120

De pieds carrés.

Alors écoutez. Un... Ça va?

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1125

Non, je ne vous suis pas. 25 000 000 de dommages.

M. DAVID CLICHE :

1130

Un hectare, c'est 100 X 100, c'est 1 000 mètres carrés.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1135

Oui.

M. DAVID CLICHE :

1140

C'est 10 759 pieds carrés. O.K. Alors si vous faites la transformation de 185 hectares en pieds carrés, vous arrivez à ce chiffre. Plus le 42 hectares qui restent à céder,

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1145

J'ai entendu dollars, vous n'avez pas dit dollars.

M. DAVID CLICHE :

1150

Non, non, 25 000 000 de pieds carrés et j'ai fait. Je ne veux pas mettre de chiffres là-dessus mais je signale que c'est du domaine public que la Ville de Montréal a récemment acheté des pieds carrés aux fins de la conservation aux Rapides-du-Cheval-Blanc à 14 \$ le pied carré.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1155

O.K.

M. DAVID CLICHE :

1160

Mais ce sont des faits. Moi, je soumetts des faits.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1165

O.K. Merci. L'autre question, le PMAD parle d'une densité si j'ai bien compris de 40 unités par hectare, - non, je vais posez une autre question. Que pensez-vous d'une densité plus élevée comme par exemple 40?

M. DAVID CLICHE :

1170

Écoutez, nous on a fait 35 unités à l'hectare net, net. La nuance est importante. C'est ce que vous allez voir dans le schéma d'aménagement, 35 unités par hectare net. Ça veut dire que dans l'hectare, une fois qu'on a enlevé la rue, le bassin de rétention, le parc de proximité, on va donner 14% en plus de conservation, on donne 14% aux fins de parc de proximité, par exemple, ici là, l'immense parc ici, alors une fois qu'on a retiré ça des hectares, le net, il faut faire 35 unités de logement là-dessus. C'est la Ville qui a demandé ça. C'est la Ville qui a demandé ça.

1175

Je signale à la Ville que c'est vraiment un changement de paradigme par rapport au développement du West Island. Le West Island c'est plutôt la maison, le grand terrain, et cetera. C'est quatre fois, entre quatre et cinq fois la densité des terrains limitrophes ici juste à l'est du boulevard urbain, du futur boulevard urbain, c'est quatre à cinq fois la densité qu'il y a là. Et ça c'est la Ville – si la Ville veut plus, ils auront plus. Ils auront des tours, s'ils veulent des tours plus hautes.

1180

En ce moment c'est six étages qui est prévu, six à huit dans le long du boulevard Pierrefonds ici là. Et ici, je sais qu'il y a un promoteur qui pensait faire des tours ici, le long pour avoir la vue sur le Lac des Deux-Montagnes, on était rendu là, on était, mais c'est la Ville qui demandait ça.

1185

Si, ils veulent plus, ils auront plus. Si, ils veulent un parc, ils vont avoir un parc mais il faut qu'ils achètent. S'ils veulent des tours, ils vont avoir des tours, les gens sont là, tout ce qui a été demandé, 30% de logement social et abordable, 7% de logement coopératif.

1190

1195 Mes clients, écoutez, moi je suis au dossier depuis 2005, mes clients ont de bonne foi
répondu à toutes les demandes de la Ville. Mais là, à un certain moment donné, il faut accoucher,
le bébé va être mort-né, l'accouchement est trop long. C'est trop long. La gestation est trop longue.
On est rendu en 2017. Et là, ils parlent de 2019, 2020, ça fait depuis – regardez le travail qu'il y a
là, là, on était rendu aux coupes de rues, aux grosseurs de tuyau, aux détails les bassins filtrants le
long des rues, des bassins filtrants, on était quasiment rendu dans le design des bancs urbains, on
est là, là.

1200 Regardez, je vous le montre là, mais je ne peux pas vous le remettre, je ne veux pas que la
Ville me dise tu as remis un document puis qu'ils me tapent sur les doigts. De toute façon c'est pas
grave, je prends ma retraite puis je suis vieux mais on était rendu là, là.

1205 **LA PRÉSIDENTE :**

Autres questions? Merci beaucoup, Monsieur Cliche.

1210 **M. DAVID CLICHE :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1215 Alors j'inviterais maintenant Monsieur Mau Phung Nguyen s'il vous plait.

M. MAU PHUNG NGUYEN :

1220 Bonjour, Madame commissaire, bonjour Monsieur, bonjour Madame.

LA PRÉSIDENTE :

Bonjour, Monsieur.

1225 **M. MAU PHUNG NGUYEN :**

Mon nom est Mau Phung Nguyen. Je suis le président de la compagnie HPFCO. Et je suis le
propriétaire de lot 1997K312 situé dans l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro.

1230 Et ce lot a une superficie O.K. 50 745 mètres carrés à peu près 550 000 pieds carrés. C'est
à peu près un bon 8% de la superficie du projet Cap-Nature.

1235 Ce terrain est situé le long de boulevard Gouin. Je suis un des cinq propriétaires qui a planifié le projet de conservation et de développement Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest en concertation avec la Ville de Montréal.

1240 Je vais résumer O.K. l'histoire de mon terrain. Mon terrain appartient à monsieur Luc Lauzon et il a utilisé comme l'agriculture et il veut garder l'inclusion des zones agricoles de son terrain pour profiter du parc, et cetera. Mais avec en premier, on veut convertir du zonage résidentiel pour la construction résidentielle.

1245 En 1991, la limite de la zone agricole permanente a été révisée en accord avec les autorités gouvernementales et municipales. Et en 1993, monsieur Lauzon, il a eu le droit de demander une inclusion de son terrain comme une zone agricole, mais avec une close comme il peut enlever la clause d'inclusion agricole à n'importe quel temps il veut.

1250 Et, au 21 janvier 2014, avant d'acheter j'ai vérifié avec la Direction de l'urbanisme à l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et le zonage de terrain que je veux acheter c'est zone résidentielle H-1. Et comme madame Lise Bernier de la Ville de Montréal a mentionné dans la séance d'information du 26 mars 2017, la limite de la zone agricole permanente a été révisée en 1991 en accord avec les autorités gouvernementales et municipales.

1255 J'ai une réunion avec les représentants de la Direction d'urbanisme de l'arrondissement, le 9 avril 2014 et je sais le développement résidentiel tout est possible dans le projet de développement dans la vision de la Ville de Montréal.

J'ai eu la confirmation de la Direction d'urbanisme et la Direction de l'Analyse de l'expertise de MDDELCC, l'annulation d'une inclusion agricole est une formalité seulement.

1260 L'évaluation de la Ville municipale et cetera a passé sur mon terrain avec les bases de zonage résidentiel.

1265 La construction de maisons familiales dans un terrain adjacent du mien, s'est terminé après mon acquisition de terrain de monsieur Luc Lauzon.

Ici, c'est mon terrain que j'ai acheté et il y a deux résidences. Avec l'adresse 20 380, Gouin Ouest et 20 392, Gouin Ouest, et le zonage c'est marqué H-1.253 et H-1.211, ce sont des zonages résidentiels.

1270 Et aussi j'ai obtenu avant d'acheter le terrain, l'arrondissement Pierrefonds m'a donné ce dessin dans son ordinateur, c'est le système de la Ville de Montréal. Ça c'est le terrain que j'ai acheté et la maison que j'ai achetée aussi dans le terrain.

1275 Le Bureau d'experts-conseil Aménatech Inc. a communiqué avec l'analyse de la CPTAQ qui lui a remis copie de la décision de la commission à l'effet que l'inclusion n'a pas le caractère de permanence des décrets de zone agricole. Et sa raison d'être est-ce que l'agriculture n'est pas plus pratiquée sur la terre indiquée parce qu'on n'a plus l'agriculture dans notre terrain, il n'y a plus les serres, et cetera, tout est enlevé. Tout est vendu.

1280 Et on n'a pas d'agriculture quand monsieur Lauzon il était là, il ne fait pas l'agriculture non plus, il a loué pour une pépinière.

1285 Et ma demande d'annulation d'inclusion agricole à la Direction d'urbanisme fait, on a déposé et on a besoin l'arrondissement transmettre ma demande d'enlever l'inclusion de zone agricole à CPTAQ.

Il y a une résolution est déjà inscrite à l'ordre du jour de l'arrondissement le 7 décembre 2015. Et la résolution fut retirée à l'ordre du jour à la dernière minute.

1290 Et selon l'article 58.1 de la Loi LPTAA, la municipalité locale a seulement 45 jours au plus tard pour transmettre ma demande d'enlèvement de l'inclusion de zone agricole.

1295 Ceci demandait au maire de l'arrondissement de procéder avec ma demande. C'est ce qu'on m'a promis - le maire, j'ai demandé au maire ici dans la réunion du conseil. Il a engagé de transmettre avec plaisir ma demande d'enlèvement d'inclusion de zone agricole.

1300 Et voici le sommaire 1991 la limite de la zone agricole permanente a été révisée en accord avec les autorités gouvernementales et municipales 1993, l'inclusion agricole a été obtenue et faisait l'objet d'un zonage pour le développement résidentiel.

Dès 2014, j'ai acheté le terrain, la confirmation zonage est résidentiel et l'annulation de l'inclusion agricole est une formalité seulement.

1305 En 2015, une résolution à cet effet est inscrite à l'ordre du jour du conseil municipal de l'arrondissement et elle fut retirée de l'ordre du jour à la dernière minute.

1310 Le 6 février 2017, le maire de l'arrondissement a pris l'engagement de transmettre avec plaisir ma demande. Jusqu'à aujourd'hui ma demande n'a toujours pas été envoyée à la commission CPTAQ.

Je viens ici pour expliquer ma situation pour demander votre opinion, opinion publique. Est-ce que c'est correct avec les procédures municipales, la procédure de l'arrondissement sur O.K. ma demande.

1315 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1320 Alors merci beaucoup, Monsieur. Ce que je peux vous dire c'est que la commission prend note de votre question, mais ne peut y répondre étant donné le mandat de la commission que vous avez dû découvrir entre le moment où vous avez envoyé le mémoire et aujourd'hui. Alors on n'est pas la bonne instance là-dessus, mais on prend note comme je vous dis.

M. MAU PHUNG NGUYEN :

1325 Oui, merci.

LA PRÉSIDENTE :

1330 Merci beaucoup.

M. MAU PHUNG NGUYEN :

1335 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais maintenant monsieur André Marc Charbonneau s'il vous plait.

1340 Bonjour, Monsieur.

M. ANDRÉ MARC CHARBONNEAU :

1345 Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

Bienvenue.

1350

M. ANDRÉ MARC CHARBONNEAU :

1355 Merci de me donner la chance de présenter mon mémoire. Et j'aimerais manifester ma solidarité aussi avec les gens en particulier à Pierrefonds bien sûr pour les inondations, ça me touche beaucoup. C'est un drame humain puis personne ne veut vivre ça. Alors on espère qu'ils pourront s'en sortir dans les meilleures situations possibles dans le contexte.

1360 Puis quand je parle de drame humain, ça m'amène juste à faire une petite parenthèse aussi que, aujourd'hui je présente mon mémoire en tant que président d'une entreprise de construction et tout, mais derrière des noms de compagnie et tout ça, il y a des individus, il y a des êtres humains et, en particulier, j'ai la grande chance d'avoir des petits-enfants, tout jeunes, et je peux vous assurer que lorsqu'on planifie du développement tant chez moi dans mon entreprise que les entreprises avec lesquelles je suis associé, on est extrêmement préoccupé par l'avenir de ces
1365 petits-enfants-là et on veut s'assurer qu'on fait du développement durable dans le respect de l'environnement et cetera, alors c'est très important pour nous aussi.

Alors si vous me le permettez, je vais présenter mon mémoire.

1370 Alors mon nom est André Marc Charbonneau, président d'Habitations Luxim. Cette une firme spécialisée dans la construction de maisons de qualité et personnalisées qui a une expérience de plus de 25 ans.

1375 Nous avons beaucoup travaillé en étroite collaboration avec les Immeubles de l'Équerre Inc. pour divers projets domiciliaires au cours des dernières années et espérons le faire dans le Projet Cap-Nature de Pierrefonds-Ouest.

Nous nous sommes impliqués dans la planification de ce projet.

1380 Dans son document d'information concernant le secteur Pierrefonds-Ouest, la Ville de Montréal décrit les enjeux liés à la mise en valeur du secteur et les deux principaux défis de cette mise en valeur. L'un de ces défis est l'atteinte d'un équilibre entre la protection des milieux naturels et la création d'un nouveau quartier.

1385 Toujours selon le document d'information de la Ville, par une démarche globale et intégrée, l'approche vise l'atteinte d'un équilibre harmonieux entre les besoins de conservation du patrimoine naturel et la mise en valeur d'un quartier à l'identité et au caractère unique.

1390 Comme la Ville de Montréal, nous croyons que la longue planification concertée du projet de conservation et de développement de Pierrefonds-Ouest est un exemple exceptionnel de cet

équilibre. Mais nous devons constater que les opposants au projet sont très loin de partager cette opinion et quelle que soit la qualité du projet proposé, ils seront contre.

1395 Ayant assisté aux deux séances d'information, j'aimerais vous faire part de l'analyse que je fais de la situation.

1400 Les notions d'intérêt public et de création de la richesse collective. Il n'y a pas si longtemps au Québec des projets mobilisaient l'appui de l'ensemble de la population sur la base des notions d'intérêt public et de création de la richesse collective.

1405 Ils créaient même un sentiment de fierté. Nous pensons ici à la construction des grands complexes hydroélectriques du nord, entre autres. Puis la notion de développement durable est arrivée dans les années 80, c'est-à-dire la volonté de faire des projets qui combinent le développement et la conservation de la nature. Nous pensons que le Projet de Cap-Nature est un projet exemplaire à ce titre.

1410 La moitié du secteur de Pierrefonds-Ouest sera conservée et l'autre moitié sera développée selon des principes modernes et exigeants d'aménagement tel que décrit dans le document d'information de la Ville.

Le projet répond à des besoins réels de logement sur l'Île de Montréal et créera sur une période d'environ 20 ans des retombées économiques majeures de l'ordre de deux milliards de dollars (2 000 000 000 \$).

1415 Nous avons l'impression que ces notions d'intérêt public, de création de la richesse collective, et de développement durable n'existent plus pour les opposants au projet. Ils ne veulent plus de développement point à la ligne et surtout pas dans leur cour.

1420 Ainsi lors de la séance des portes ouvertes, plusieurs opposants sont venus nous dire qu'ils reconnaissent la qualité de notre projet, mais nous disaient de le faire ailleurs.

1425 Tout récemment, le 5 avril 2017, dans le cadre du débat à l'Assemblée nationale sur le Projet de Loi 122, sur les référendums municipaux, le ministère des Affaires municipales et de l'occupation du territoire déclarait : « Il y a des gens qui font partie de regroupement, qui font partie de groupes qui s'inscrivent dans la philosophie notamment d'éviter l'étalement urbain, de revitaliser les quartiers, de rendre des milieux urbains plus harmonieux, favoriser la santé des citoyens, et cetera, qui disent que ce système-là souvent, très souvent même, nous a-t-on dit, favorise l'intérêt particulier parfois très égoïste contre l'intérêt général. Il ne fait pas participer un grand nombre de citoyens, bien au contraire.

1430

Une minorité de blocage finalement empêche des projets d'avancer alors que ce sont des projets qui sont dans l'intérêt de tous.

1435 Lors de la séance d'information du 4 avril 2017, des opposants sont venus dire que le projet n'était pas d'intérêt public mais servait uniquement les intérêts des promoteurs.

1440 Le Projet de Pierrefonds-Ouest est l'un des projets urbains retenus dans le plan de développement de Montréal du dernier schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal car il s'agit d'un projet d'intérêt public.

Nous avons écouté attentivement les arguments des opposants au projet et ces arguments ne tiennent pas la route.

1445 Le projet de développement va détruire la faune et la flore existante. Cette affirmation est fausse. La Ville de Montréal a longuement expliqué que les espaces verts protégés à proximité du projet de développement avaient une superficie de 1 235 hectares, ce qui permet de constituer une masse critique d'espaces naturels variés qui en assure leur viabilité et qui pourra soutenir toutes ces espèces présentes dans le milieu, notamment, le cerf de Virginie, le goglu des prés et la couleuvre brune.

1450 « Le territoire de développement n'a pas été étudié » cette affirmation est fausse. Le territoire de développement a été longuement étudié et toutes les études environnementales demandées par la Ville de Montréal et le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques, le MDDELCC, ont été faites par des experts.

1455 Ces études de terrain ont permis de convenir de protéger les Marais Lauzon et 90, la Forêt Mosaïque et les Ruisseaux Lauzon et A et d'établir des zones tampon de protection à leur pourtour. Ces espaces ont été pris à même la zone prévue initialement pour le développement.

1460 Le projet de développement doit faire l'objet d'une autorisation environnementale conformément à l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement, LQE. Ainsi il est de la responsabilité du MDDELCC de juger de l'acceptabilité environnementale du projet.

1465 « Le projet n'est pas rentable. » - selon la Ville de Montréal cette affirmation est fausse. Un représentant de la Ville de Montréal, monsieur François Gonneau a confirmé le 13 mars 2017 au journal Le Devoir que les charges de la Ville étaient évaluées à 40,2 millions de dollars, pour assumer les coûts associés au surdimensionnement des infrastructures d'égout et d'aqueduc et que la Ville conclut à la rentabilité financière fiscale de ce projet sur un horizon de 10 ans.

1470

« Le nouveau boulevard urbain sera toujours congestionné. » - Lors de la soirée d'information du 26 mars, le représentant du service des transports de la Ville de Montréal, monsieur James Burns a expliqué que le boulevard urbain allait être de deux voies dans chaque direction avec une voie réservée au transport collectif également dans chaque direction, un trottoir et une piste cyclable avec des arbres de part et d'autres.

1475

Il a également expliqué que le boulevard donnera un accès privilégié à la gare du train électrique de la Caisse de dépôt et de placement du Québec (CDPQ) qui sera située à Kirkland et que des discussions finales sont en cours avec le ministère des Transports, la CDPQ et la Ville de Kirkland.

1480

Le nouveau boulevard urbain donnera donc une place prioritaire au transport collectif et au rabattement des usagers à la nouvelle gare de Kirkland.

1485

De plus, la densité de logements prévus dans le projet de 35 unités par hectare brut permettra de soutenir un service de transport collectif efficace.

Le projet de boulevard urbain fera l'objet d'une évaluation environnementale publique conformément à la LQE.

1490

Toutes les études d'impact portant notamment sur le bruit, les poussières, de même que les études de circulation seront donc disponibles.

1495

Nous ne nions pas les problèmes de congestion automobiles sur l'autoroute 40. La réalisation du Projet Cap-Nature va permettre de garder des familles sur l'Île de Montréal, 16 000 familles ont quitté en 2015 et l'offre de transport collectif et actif va être une véritable alternative à l'utilisation de l'automobile.

1500

Conclusion – Comment en sommes nous rendus ici? Le rayonnement international des Québécois est des plus éloquent et impressionnant. Dans le domaine des arts et de la culture pensons au Cirque du Soleil et Guy Laliberté. Notre diva, Céline Dion ou encore Yannick Nézet-Séguin, chef d'orchestre et que dire de Johanne Corneau, peintre ou encore Gilbert Rozon de Juste pour Rire. Dans le domaine des affaires, les frères Lemaire et Cascades, Alain Bouchard et Couche-Tard, les trains et avions de Bombardier, Lise Watier, la famille Desmarais et Power Corporation et combien d'autres.

1505

Au niveau technologique que dire de CGI, WSP Global Ingénieurs ou encore Ubisoft à Montréal.

1510 Saviez-vous que le Québec compte 10 lauréats du prix Nobel et j'en passe. Je pourrais passer des heures à inventorier les grands Québécois.

1515 Notre talent québécois est reconnu et louangé à travers le monde. Pourtant chez nous, ici au Québec, dans notre propre cour, nous semblons incapable de leadership et de foncer vers l'avant pour le plus grand bien et l'émancipation de notre collectivité.

Certaines minorités militantes réussissent toujours à faire avorter les projets les plus ambitieux et les mieux ficelés.

1520 J'ai participé à la consultation publique de l'OCPM sur le projet de Pierrefonds-Ouest, échangé avec divers participants, incluant des opposants que j'ai respectueusement écoutés.

J'en retiens un certain sentiment de tristesse et de découragement face à ce qui me semble la disparition de la notion d'intérêt public face au syndrome de pas dans ma cour.

1525 Il est clair que les opposants demeureront opposés à ce projet quel que soit les faits que l'on explique. Ils ne veulent pas de ce projet. Ils disent de le faire ailleurs et nient la vision équilibrée de celui-ci qui contribue à la protection et à la mise en valeur de l'éco territoire de la Rivière-à-l'Orme.

1530 La commission n'aura pas d'autre choix que de prendre acte de cette opposition que nous jugeons dogmatique et irrationnelle. Nous espérons cependant qu'elle pourra juger de l'intérêt public du projet de mise en valeur de Pierrefonds-Ouest et qu'elle recommandera à la Ville de Montréal d'aller de l'avant avec celui-ci.

Merci.

1535

LA PRÉSIDENTE :

Merci Monsieur. Question?

1540

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1545 Oui, vous parlez du fait de la densité de 35 unités par hectare brut permettra de soutenir le service de transport collectif efficace. Il y a certaines personnes qui parlent d'une idée d'avoir une densité plus élevée, quelle serait votre opinion sur l'idée d'augmenter la densité moyenne, pardon, oui d'augmenter la densité pour permettre de construire le même nombre d'unité, mais sur un terrain un peu plus restreint?

1550 **M. ANDRÉ MARC CHARBONNEAU :**

Écoutez, c'est difficile de répondre à une question du tac au tac comme ça, ça demande des analyses, des études évidemment. Mais ce que je peux vous dire c'est la détermination des gens impliqués dans le projet à ce que ce projet-là voit le jour et depuis le début des discussions autant avec la Ville de Montréal que l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro, les promoteurs développeurs ont toujours été extrêmement sensibles aux demandes de la Ville centre et de l'arrondissement et que sans vouloir me commettre d'aucune façon, je serais prêt à vous dire cependant que je suis tout à fait certain qu'il va avoir une ouverture d'esprit et puis les discussions vont continuer dans le même sens qu'elles ont toujours eu lieu à savoir que c'est un projet qui mérite d'être fait et pour le réaliser, il faut avoir l'ouverture d'esprit nécessaire ce qu'on a manifesté depuis le tout début.

1565 **LE COMMISSAIRE WOLFE :**

Merci.

1570 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci Monsieur Charbonneau.

1575 **M. ANDRÉ MARC CHARBONNEAU :**

Merci beaucoup.

1580 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors on s'arrêterait pour une pause d'une quinzaine de minutes. Merci.

PAUSE ET REPRISE

1585 **LA PRÉSIDENTE :**

On va reprendre. Alors je vois que monsieur Jaeger est déjà assis. Il est prêt à nous présenter son mémoire. Allez-y.

1590 **M. JOCHEN JAEGER :**

Merci beaucoup. Merci pour l'occasion de présenter notre travail ici. Je m'appelle Jochen Jaeger and I will speak in English because I'm a bit faster, if that's Okay.

1595 **LA PRÉSIDENTE :**

Fine.

1600 **M. JOCHEN JAEGER :**

So I will present to you the development of urban areas in Montreal over the last 60 years. And we found an exponential increase of urban sprawl and I want to show the results to you.

1605 So this is what Montreal looks like from above. So you see a lot of residential areas at pretty low density and some green areas that remains, some golf courses, this is another photo that a colleague of mine took so we also see a lot of commercial areas that's pretty low density.

1610 At that time, Master student, Naghmeh Nazarnia within the room as a co-author of my presentations, studied urban sprawl in Montreal and Québec on two scales for the area and this CMA. And we want to also show you our results for District 20 which is Pierrefonds-Roxboro.

1615 I will show you first the results of the built-up areas in Montreal Census Metropolitan area because I think this background information is important for any decisions of future urban development in Montreal.

1620 The red line shows the district and all the black areas are built-up areas that she digitized from maps, historic maps of Montreal. So, this is 1951, this is 1971, this 1986, this is 1996 and this is 2011. We also want to show you this development zooming into Roxboro-Pierrefonds. This is 1951, so you'll see very few built-up areas. This is 1971, this is 1986, this is 1996 and this is 2011.

We have not done an analysis for 2016/17 yet because the data are not yet available. So this is just the direct comparison between 1951 and 2011. This should be kept in mind.

1625 We have developed a message to measure urban sprawl. It has three components. The first is the amount of built-up areas so on the right side, you see the more urban areas there is or built-up areas the more you would have urban sprawl that's a component that everybody agrees on.

1630 Then, the second one is the spatial arrangements so the dispersion of the built-up areas if
it's all dispersed over the entire landscape, the landscape would be considered more effected by
urban sprawl than having everything compact in the form of a circle and the third component is the
land of take per person. So if you have a high density as on the left side, like in the downtown
areas of cities that would not be considered urban sprawl because land of take per person is very
low.

1635 So we have these three components and we combined them. This is all published in various
journals so I just want to show you the results and to remind you what's the definition of urban
sprawl.

1640 We use the definition at urban sprawl can be visually perceived in a landscape. That means
the landscape is the more sprawled, the more it is promoted by buildings and then we have these
three components, the decree of urban sprawl is higher when first more areas is built-up. Second
the buildings are more dispersed in the landscape and third the utilisation intensity of built-up areas
is lower.

1645 So we don't mix up causes and consequences of urban sprawl this is a phenomenon of
sprawl itself but distinguish it from them which is not always done very correctly in the literature.

1650 These are the results. This is the result for Montreal Census Metropolitan Area with the
values from 1951 to 2011. And you see very clearly that in 1951 there was basically no urban
sprawl, then urban sprawl increased and then it increased faster and then it increased even faster
and then it increased even faster. So this is basically an exponential increase in urban sprawl in
Montreal.

1655 It was interesting to compare this with Québec and also with a European City we chose
Zurich from Switzerland and we expected to see similar patterns here from Montreal as we see in
many European cities where the strongest increases happened in the 50's and 60's when we still
felt everything can be done by cars but soon in Europe at least they realized that this is not
possible and in most cities urban sprawl has still increased but not as fast any more. So the
increase in urban sprawl has slowed down. But we were very surprised to see in Montreal that the
1660 fastest increases in urban sprawl happened in the last 25 years.

1665 Some people would say: well this is natural because it has been caused by more inhabitants.
Well you can look at the increase inhabitants that we have everything scaled the results of 1986
that would be shown as 100% and you see an increase in the number of inhabitants for the
Montreal CMA and also for the Island of Montreal. If you compare this with the increase overtime in
the built-up areas, you see that the built-up areas already have increased much faster than the

number of inhabitants. And when you look at the numbers of urban sprawl, then you see that urban sprawl has increased even faster.

1670 So the inhabitants are only a very small part of the reason why urban sprawl has increased. It's much more that every person is using much more built-up areas per person and then the dispersion that has increased as well.

1675 There are many more data in our paper available for example about the densities so basically in Montreal Island, the utilization density has been reduced by 50% over the last 60 years. In Zurich, it has also decreased a bit but far less.

1680 So just to summarize the most important findings, urban sprawl on the Island of Montreal has increased 29 fold between 1971 until 2011 in an exponential manner. Urban sprawl in Montreal has never before increased as fast as it has increased in the last 20 years and is increasing today. And urban sprawl in Montreal when we look at all these results appears to be out of control.

1685 There would be another long presentation possible about all the negative effects of urban sprawl. I'm using just here the results of a study by the European Environment Agency which was published just a year ago, it's called: Urban Sprawl in Europe. And there is a big table with all the effects that they have brought together including the sources where you find more information so one big section of this table are all the environmental impacts, losing soil ceiling and effects on biodiversity, the flow are finalized here instead of biodiversity. That is particularly relevant as you know in Pierrefonds and there are also economic impacts and social impacts in poverty of life so I won't go through all of these, these are available, the report is available on the line for free.

1690 This is the website [www.eea for](http://www.eea.europa.eu) EuropeanEnvironmentAgency.Europe and then publication and so on you will find this easily.

1695 The question that is how does this relate to sustainability? This is an illustration by Frederick Fester, Professor of Biology in Munich where he explains visually why constant growth of the same kind is not a sustainable strategy and I think we are at this point in many cities in North America. We would have to, if we want to continue in some form of growth switch to a different kind of growth and this is really nice illustration some kind of metamorphism needed but not just more of the same.

1700 And, when you look at biological systems, it's very clear that no biological system that lives long can grow forever. The only growth that is possible is logistic growth so that is growth that approximates on some topically a maximum at some point. You see the specific growth of every person, we don't continue growing for the rest of our life because it wouldn't be possible. There's

1705

one example though where a certain system still grows and grows and that's cancer and of course that cannot live forever because it kills the organism that is carrying cancer.

1710 So I would like to refer to German philosopher who once wrote: "he who wants to act responsibly needs to know what he does." He needs to be able to see the potential consequences of his actions. An enlighten reason would be a reason that recognizes its own possibilities and limitations. It would be a reason that does not do everything one can do but has recognized that only such an acting is sensible that sees its own consequences within our given limitations and can only in this way become responsible acting.

1715 What would this mean for urban sprawl, well here's a map of urban sprawl in Montreal. So, you see in large parts of the downtown area that are shown in green here indicating that there are not sprawled, density is high enough, that is not considered as urban sprawl but large parts in the western parts and eastern part of island and all of others sprawled. We can show this as a different scale. This is the district level as compared to the census treck that were shown in the previous maps.

1720 When we show urban sprawl values for all the districts in Montreal, you would identify Pierrefonds-Roxboro as number 8 of the 8th most sprawled district of Montreal.

1725 There are other parts of Montreal like the least sprawled, there's basically no sprawl in Ville-Marie and there's no sprawl in le Plateau Mont-Royal, there's no sprawl in Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce which means those people who are opposed to increasing density arguing that quality of live would be negatively affected can easily be proven wrong because as you all know, le Plateau Mont-Royal is one of the neighbourhoods with the highest quality of life in Montreal. Increase of density does not mean reduced quality of live if it's done well.

1730 When you look at the maps, it is very obvious that the proposed urban development of 185 hectares in addition in Pierrefonds-Roxboro would very likely increase urban sprawl significantly. We would be happy to do the calculations. We would just need the shape file of the new area developed and an estimate of the number of people living and working in this area and we would be happy to calculate those numbers.

1735 In Switzerland, urban sprawl has been a problem for some time as well and talking about Switzerland because I have done a project in Switzerland before. And I think it was very hopeful that politicians at the highest level of Switzerland have publicly stated that urban sprawl is an unsolved problem. So the Présidente de la Confédération, la Chancelière de la Confédération Suisse ont écrit l'étalement urbain et la destruction des terres agricoles sont des problèmes non résolus de l'aménagement du territoire, because when they state this, we can all work on solutions.

1745

There are quite a lot of proposals on the table out to limit urban sprawl. I don't have enough time to discuss each of them but if I were to summarize them, I would say use land sparingly, that's what we have to do.

1750 Just an example here what this may mean, one eight years to establish quantitative limits to curtail urban sprawl, we have limits to water pollution, we have limits to air pollution, we have noise limits, why not establish limits to limit urban sprawl. We are working on it right now for Switzerland to propose such limits.

1755 And other ideas to establish it is set of suitable indicators for controlling urban sprawl in the future quantitatively and this is one citation from our book. I have a copy here, I would be happy to give you copy "Reduction of land of take per inhabitant and concentration of existing settlement areas without extending the borders of each settlement" is basically the overall idea. This is the book. I call it the Canadian Edition because it's translated into French and English in the same book.

1760 I also want to give ideas that sometimes thinking outside of the box maybe helpful. This is the La Banque Alternative Suisse that is using our message to assess new construction projects regarding the contribution to urban sprawl and Switzerland is called Mittagage, so that's why it's written La Banque Alternative engage la lutte contre le mittage. So here we would say étalement urbain.

1765 And they assess these buildings and when these new constructions would contribute a lot to urban sprawl, they don't give money to these projects. So banks have a certain responsibility or can have a certain responsibility if they decide to do so.

1770 This is what the Banque Alternative Suisse puts on their website to attract people who want to invest their money responsibly. It's all available on line and this was already in 2012. This is the contact address.

1775 And also I'm giving you this notice pour les praticiens, where we show how the method works. It would be nice to write such a paper about Montreal using our results to explain how urban sprawl has developed and what possible ways of action would be to slow down urban sprawl.

1780 This is our paper where all the results are presented and The Pier Review Journal ecological indicators. And my colleague, Naghmeh Nazarnia, has already presented some of these results two years ago in November when the hearings were about Meadowbrook so some of these maps there you have seen there already.

1785 And this is the end of my presentation.

LA PRÉSIDENTE :

Thank you.

1790

LE COMMISSAIRE WOLFE :

J'ai deux questions. Maybe it's too simple a question but I noticed that Hampstead, and this is the preamble, I noticed that Hampstead was considered quite sprawl and Côte St. Luke was considered very low in sprawl, can you explain that is that just because of high rises?

1795

M. JOCHEN JAEGER :

No. Hampstead, the method measures urban sprawl of a certain landscape so we have to take the boundaries of Hampstead and ask how much is the area permeated by buildings and basically there's no area left in Hampstead that is without buildings so it's covered by barriers a lot and all that urban area is low density. So there's no relief through the waiting of highly densely populated areas there. So it covers everything, it's like the worst case that can basically happen.

1800

LE COMMISSAIRE WOLFE :

Okay.

1805

M. JOCHEN JAEGER :

And in Côte St. Luc, you have somewhat green spaces, open areas, like parts that are not covered and in some areas you have a little higher density.

1810

LE COMMISSAIRE WOLFE :

So the 35 drawings it's per hectare as proposed, as described in the City's proposal that would be highly sprawled?

1815

M. JOCHEN JAEGER :

That would be still too low to really have in the weighting function effect that it would be high density where it doesn't count as urban sprawl anymore.

1820

1825

LE COMMISSAIRE WOLFE :

Could you propose a number of what would be a density that would be more.

1830

M. JOCHEN JAEGER :

I can look that up, yes. I wouldn't want to say something without being sure that I said the correct number but it could...

1835

LE COMMISSAIRE WOLFE :

If you could provide that yes that would be helpful.

1840

M. JOCHEN JAEGER :

Yes. I will.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1845

The other question is a more theoretical one, Nadia, est-ce que vous avez une autre question?

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

1850

Non.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1855

Non. Si vous le permettez, oui. I'm not sure if this is within your level of expertise, but many people feel that retail that we are oversupplied with retail shopping malls and shopping centers of all scales, because of the shift towards purchasing things on line, do you have any information about that? It's not exactly sprawl but I just thought.

1860

M. JOCHEN JAEGER :

You're right, I can't say anything about that.

1865

LE COMMISSAIRE WOLFE :

Okay.

1870

M. JOCHEN JAEGER :

I would rather, but that's very personal opinion I would rather try to keep as much of these retail shops rather than having people buy things on line but it's a separate say.

1875

LE COMMISSAIRE WOLFE :

Other reality.

1880

M. JOCHEN JAEGER :

Yes.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1885

Very different.

M. JOCHEN JAEGER :

1890

I know unfortunately.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

Thank you.

1895

LA PRÉSIDENTE :

I have a question. How do you compare the urban sprawl in Montreal with that of other cities like Vancouver or Toronto?

1900

M. JOCHEN JAEGER :

Yes.

1905

LA PRÉSIDENTE :

Do you have information on it, ballpark figures?

1910

M. JOCHEN JAEGER :

I would like to do that. The thing is so far we did not have funding for the study at all so basically my parents paid for it.

1915

I would very much like to do more analysis of urban sprawl on other parts of Canada and it should be more easily possible now that at the Federal level, they have been released new data about built-up areas in Canada so at least for 3 time steps but we haven't done that yet and I'm still in the process of finding funding for doing this. I have a new student who is interested in doing that.

1920

However, for Vancouver, in particular, one student in the JAY-S class did that for Vancouver and all he wanted to find out is whether the increase of urban sprawl in Vancouver has increased as well as in Montreal or has been slower. And he found that it has been a little slower.

1925

LA PRÉSIDENTE :

In Vancouver?

1930

M. JOCHEN JAEGER :

In Vancouver.

LA PRÉSIDENTE :

1935

Yes.

M. JOCHEN JAEGER :

In Vancouver, because in Montreal we see it's just getting faster and faster each time step and in Vancouver, it has increased but at a lower slope.

1940

LA PRÉSIDENTE :

Yes. And as well for the development of transportation oriented development?

1945

M. JOCHEN JAEGER :

Yes.

1950

LA PRÉSIDENTE :

Do you have information of how Montreal is positioned in regards of other Canadian cities?

1955

M. JOCHEN JAEGER :

I would probably look in the document by the Neptis Foundation, Marcy Birshfield in Toronto has done studies like that but I'm not sure if Montreal is part of that. I know for Toronto and Vancouver they have compared that but for Montreal, I don't know. I don't know.

1960

LA PRÉSIDENTE :

Okay. Fine.

1965

M. JOCHEN JAEGER :

But I know that Nick Luka from McGill University has done a study for Montreal where there is potential for densification and that was very interesting and the City of Montreal has it but they never published it so it's has disappeared in a drawer somewhere. That's what he told me.

1970

LA PRÉSIDENTE :

There is one. Okay.

1975

M. JOCHEN JAEGER :

Yes. But I don't know how many years ago that was but it would be interesting to look at that.

LE COMMISSAIRE WOLFE ;

1980

So he did not publish it?

1985

M. JOCHEN JAEGER :

1990 No. No. I don't know, maybe he wasn't allowed to publish it or something there was no interest from the City to spread this information.

LA PRÉSIDENTE :

1995 And are you, you give example of measures that were decided in Switzerland...

M. JOCHEN JAEGER :

Yes.

2000 **LA PRÉSIDENTE :**

...To counter the urban sprawl. Are you aware of such measures in Canada or in United States? Could it be a different...

2005 **M. JOCHEN JAEGER :**

2010 Yes, yes. I'm speaking to my colleague Greg Townsend a lot he's from Vancouver and he's always comparing Vancouver with Montreal and he tells me - he keeps telling me that Vancouver has put various measures in place to slow down urban sprawl that's why we expect that the increase in urban sprawl in Vancouver has not accelerated but decelerated, yes.

I can ask him for more information, what measures they exactly put in place.

LA PRÉSIDENTE :

2015 Fine. If you can find some and send us this information.

M. JOCHEN JAEGER :

2020 Yes, I will.

LA PRÉSIDENTE :

2025 To our colleague Stéphanie here.

M. JOCHEN JAEGER :

Yes.

2030

LA PRÉSIDENTE :

Thank you.

2035

M. JOCHEN JAEGER :

I will be happy to do that. And I don't want to say that Europe is fine and there's no sprawl, it's quite the opposite.

2040

LA PRÉSIDENTE :

No, no.

2045

M. JOCHEN JAEGER :

Europe has a big problem with urban sprawl and all the cities in Europe have a problem of urban sprawl even those in Eastern Germany where people are disappearing, where there's a reduction of human population because the density is therefore decreasing and then urban sprawl is still decreasing because they are very rarely destroying the buildings that are not used anymore.

2050

LA PRÉSIDENTE :

But they have one factor that there's less land.

2055

M. JOCHEN JAEGER :

There's less what?

2060

LA PRÉSIDENTE :

Less land.

2065

M. JOCHEN JAEGER :

Yes, in particular in Switzerland because...

LA PRÉSIDENTE :

You know that helps to contain the sprawl.

2070

M. JOCHEN JAEGER :

Yes, they have more pressure it seems there is still an awareness of the problem still needs to increase in Canada much more but even in Europe many people are not really aware that urban sprawl is an issue.

2075

LA PRÉSIDENTE :

So thank you very much.

2080

M. JOCHEN JAEGER :

My pleasure.

2085

LA PRÉSIDENTE :

Alors j'inviterais maintenant monsieur Perel. Mister Perel please. Good afternoon.

MR. SHLOIME PEREL :

2090

I will show a video, the title of my, sorry. Yes, the title of my presentation is : In Wilderness is the preservation of the World", for the preservation of the entire wet meadows nature area of West Pierrefonds.

2095

And this video is in that area. One of the greatest truths has only eight words; in wildness is the preservation of the world. This is what Henry David Thoreau wrote in his essay working. We usually act as though we are totally separated from the earth as though our continuity has a species isn't related to that of the earth and all its living things.

2100

This is relevant to the future of the Pierrefonds nature area about which we're talking. I am advocating contrary to many interests and the Coderre administration that this entire area and this biodiversity be totally preserved. That none of us pristine wetlands trees and plants, migratory birds and other animal habitat be destroyed.

2105 It should acquire legal status as a park dedicated to nature conservation bought from the real estate companies by the City of Montreal with financial help from Quebec and the Federal Government.

2110 What I'm reading here was written before the recent tragic flooding in Pierrefonds and elsewhere which all the worry emphasis the need to preserve wetlands and green spaces and to minimize building on flood plains.

2115 The Pierrefonds nature area is one of several areas of important biodiversity under threat on our island including the proposed destruction of more than half the wetlands in migratory bird habitat in the St. Laurent Techno Park area.

2120 The destruction of over half of a large area of which biodiversity in Ste. Anne de Bellevue the clear cutting of trees and bird habitat in part of the Forêt St-Jacques. Let's look at it from a different angle.

It might surprise Montrealers that Hiroshima and our city are twin cities. In fact, there is a serious initiative to plant seeds of trees in Montreal that survived the Hiroshima atomic bomb. To honor the rejuvenation of Hiroshima and this survivor trees and to emphasize the need to preserve our islands remaining biodiversity.

2125 In a different way the remaining areas of which biodiversity in Montreal including in Pierrefonds can also be seen as survivors, survivors of the unslot of the natural world of our island. These sensitive areas deserve our respect. If many citizens take this for granted without realizing that what we still have is a remnant of what once existed.

2130 If we can see a documentary film of Montreal, as if it was a thousand years ago, we would see beautiful forest, grass lands, rivers and wetlands that no longer exist as well many species of birds, animals, mammals and fish many now wiped out through human caused extinction.

2135 In 2015, the Montreal City and Agglomeration Counsels committed to protecting 10% of Montreal Island as natural space. No time table budget or location was given for that 10%. In fact, only 5.34% of the island is protected. And of this, only 2.2% was contributed during the last 25 years.

2140 But it isn't only a matter of percentages, today most of island's nature is highly fragmented that connectivity among those ecosystems having been largely eliminated.

The majority of our wetlands which once provided homes to so many species have been destroyed and yet the Coderre administration supposed to propose massive housing project in the

2145 Pierrefonds L'Anse-à-l'Orme area despite this pristine wetlands wooded areas grasslands, birds and other animal habitats.

The nearby Rivière-à-l'Orme has fish populations in wetlands. The proposed development stands to effect the purity of the river with increasing chemical ran off and debris.

2150 At the mouth the river close to the Lake of Two Mountains are wetlands important to amphibians and the northern map turtle has threatened species.

2155 Destroying this pristine ecosystem for the sake of thousands of condos and other types of housing, relieve the creation of a new city within Pierrefonds with this new infrastructure including rows, electrical lines, water pipes, et cetera, plus accompanying auto exhaust, noises, and light pollution will destroy much of this habitat of more than 200 species of birds.

2160 Many of these are migratory birds which together with their nesting sites are protected under the Canada US Convention on migratory birds and include species reserving special Quebec and Federal protection for threaten species.

2165 We have been given the privilege to preserve this large area of rich biodiversity. Part of a region which reaches as far as the Senneville bird sanctuary and which forms the natural link between Rivière-à-l'Orme to the West.

2170 Angell Wood to the South and Cap Saint-Jacques to the North. I am advocating that this entire area be totally preserved like I said. That none of this pristine wetlands, trees and plants, migratory birds and other animal habitat be destroyed.

As I said it should acquire legal status as a park dedicated to nature conservation bought from the real estate companies by the City of Montreal with financial help from Quebec and the Federal Government.

2175 In 1853, Henry David Thoreau, the same Thoreau who said : "In wildness is the preservation of the world" wrote quote: "Few come to the woods to see how the pine lives and grows and spires. Living is ever green arms to the light to see his perfect success. Most are contented to beholded in the shape of many broad boards brought to market and deem that is true success. A pine cut down a dead pine is no more a pine then a human heart as a man.

2180 Every creature is better alive than dead but men, I mean people and moose and pine trees as life is more beautiful than death. Let's not destroy life in Pierrefonds and other places.

2185

LA PRÉSIDENTE :

Thank you.

2190

LE COMMISSAIRE WOLFE ;

You talked quite eloquently about the idea that it should become a park, how would you see this park? Would it have recreational access, would it be a nature preserve sort of cut-off to human beings?

2195

MR. SHLOIME PEREL :

2200

Well, not entirely, I mean we couldn't say right now but the main thing would be to preserve living beings in this, in this area, the mammals, the birds, the trees. I mean this would be the really crucial thing and for ourselves, well for sure people should be able to see it, to spend time there, but not at the expense of other living things in the area I think this could be worked out. I mean obviously we couldn't decide on these specifics right here but in general. I'm sure it is possible but also I see this as an international problem because the great majority of bird species there are migratory birds and they spend time in other places of the world and if we destroy their habitat, we're also destroying species of birds that live in other places in that way there's also the other thing of greenhouse cases because in a way if so many thousands of housing units are built it means that there will be thousand of cars, people moving into this area creating a gigantic amount of pollution of all kinds.

2205

2210

That's really, I see it as a if it happens as a new city in effect within Pierrefonds I just want to mention as a footnote to this that the only reason the City of Montreal, well the main reason the City of Montreal, the Executive Committee, the Mayor, has any power over what happens as to do with the forced merger in 2001, the so called Glen Island one city strategy and it so happens that Pierrefonds didn't succeed in the merging and so it's part of the City of Montreal.

2215

LA PRÉSIDENTE :

Thank you very much.

2220

MR. SHLOIME PEREL :

Can I give you.

2225

LA PRÉSIDENTE :

Yes. You could leave your documents.

2230

LE COMMISSAIRE WOLFE :

We do have copies of your agreements

2235

MR. SHLOIME PEREL :

I have two additional.

LA PRÉSIDENTE :

2240

Well thank you very much. Fine. J'inviterais maintenant madame Marie-Pierre Durand, s'il vous plaît. Ça va, vous avez tout ce qu'il vous faut?

MME MARIE-PIERRE DURAND :

2245

Oui, oui. Ça devrait aller.

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y.

2250

MME MARIE-PIERRE DURAND :

O.K. Moi, cultiver son quartier une vision d'aménagement du développement durable. Marie-Pierre Durand, Les Immeubles L'Équerre.

2255

Alors depuis l'arrivée des premiers colons, le développement et la planification urbaine ont été intimement reliés à l'agriculture et ont amené la subdivision de grandes terres en forme rectangulaire qui caractérisent aujourd'hui la trame urbaine de Montréal. Comme on peut voir sur cette carte de 1872.

2260

Face à cette réalité, nous aimerions porter à l'attention de la commission un des 12 principes de la vision de l'avenir de Pierrefonds-Ouest soit celui de l'intégration de l'agriculture urbaine c'est-à-dire comment faire cohabiter le développement et l'agriculture urbaine.

2265 Le Projet Cap-Nature comprend un territoire de 185 hectares qui constituent une chance incroyable de créer un espace de vie permettant une plus grande intégration de l'agriculture sur une période d'environ 20 ans.

2270 Une des façons de diminuer la frontière entre la ville et la campagne et la conception d'un projet à quatre échelles différentes, alors il y a l'échelle du développement urbain, celle du domaine public, celle de la parcelle privée et celle du bâti.

2275 Alors comme le projet s'étale sur près de 20 ans, il y a plusieurs phases de développement et au cours de ces phases là, il sera possible de, comme au début du siècle, de faire cohabiter les champs de culture maraîchère avec les développements résidentiels de moyenne densité qui sera régi par des baux de courte durée, c'est-à-dire que pendant qu'on développe certains quartiers, d'autres terres pourraient être louées pour faire des, développer des cultures.

2280 S'il est possible d'intégrer une agriculture sur des terres en attente de développement, il est également possible d'envisager cette agriculture sur des espaces traditionnels non utilisés. Alors ici, on peut voir l'emprise du boulevard urbain reliant le boulevard Gouin à l'autoroute 440.

2285 Ça pourrait être une façon de faire de l'agriculture sur des emprises; ça deviendrait une nouvelle forme d'entrée pour l'arrondissement éventuellement, il y aurait des petits jardins accessibles aux citoyens. Donc cette emprise contigüe aux pistes cyclables permettrait des coûts d'entretien moindres et favoriserait la sécurité des lieux.

2290 On sait que lorsqu'il y a des pistes cyclables ou quand il y a des choses chaque côté, les gens diminuent aussi c'est ce qui fait qu'il y a une sécurité.

Nous voyons ici l'aménagement de jardins communautaires dans une ancienne emprise ferroviaire. C'est pour donner un exemple de ce qui était possible de faire même si c'est pas exactement ça ici.

2295 Les promoteurs de Cap-Nature cèderont 23 hectares de terrain dans la ville pour la réalisation de parcs et d'espaces publics alors pourquoi ne pas voir une occasion de permettre aux gens, aux résidents dans les édifices multifamiliaux d'avoir accès à des espaces cultivables par le biais de jardins communautaires.

2300 Cette carte on voit en bas où est-ce qu'il y a plein de rouge, on voit, elle fait clairement ressortir une absence de jardins communautaires dans l'ouest de Montréal. Alors avec un tel aménagement, bien Pierrefonds-Roxboro viendrait s'ajouter aux 97 autres arrondissements qui offrent des espaces communautaires pour les jardins, des choses comme ça.

2305 L'autre échelle, c'est l'échelle du domaine public de l'agriculture, de l'agriculture du domaine public. Alors puisque les rues et les parcs et les emprises publiques constituent une composante majeure du développement de tout ensemble urbain, pourquoi ne pas les utiliser de façon à répondre aux attentes des citoyens et d'améliorer leur environnement.

2310 Actuellement, on est confronté à une importante épidémie de frêne qui ravage les arbres de la Ville de Montréal et cela est causé entre autres par la sélection réduite des arbres dans la planification du domaine public.

2315 Alors pour prévenir cette situation et favoriser l'intégration urbaine dans le futur développement de Cap-Nature, il serait justifier de diminuer les risques par la mise en place d'un véritable écosystème en y plantant dans les emprises de rue, des arbres fruitiers de différentes espèces.

2320 Les premiers bénéficiaires se seraient tous les animaux de la faune actuellement et notamment les populations d'abeilles qui déclinent dangereusement dans les milieux urbains.

2325 Une initiative semblable a été prise à Ste-Anne-de-Bellevue sur une distance de 31 kilomètres. Ici on voit à la Ville de Terrebonne un projet Urbanova qui a également créé des espaces publics en plantant des arbres fruitiers.

2330 Alors, on a l'agriculture à l'échelle du domaine privé également. Si l'agriculture urbaine est envisageable à l'intérieur d'un domaine public bien c'est sûr qu'elle peut l'être également par les citoyens. Alors le Projet Cap-Nature tel que décrit dans le schéma d'aménagement a pour objectif une densité de 35 logements par hectare dans le but de contrer l'étalement urbain et de favoriser un milieu de vie suffisamment peuplé pour permettre les services de proximité et de transport.

2335 Alors parmi les différentes initiatives, il faut encourager la réalisation de jardins privés. Nous croyons également que la Ville devrait permettre aux citoyens de Cap-Nature de posséder des petits animaux de ferme comme des poules avec des poulaillers ou encore des ruches d'abeilles comme proposé par l'organisme Alvéole qu'on peut voir ici.

2340 Il y a plusieurs villes actuellement qui le permettent ces choses. L'agriculture à l'échelle du lot. Par la réglementation, l'arrondissement pourrait aussi favoriser le développement de toits verts comme on peut voir également ici au moyen de système de bacs ou de toitures vertes comme nous le retrouvons au restaurant de l'Hôtel Bonaventure.

L'arrondissement pourrait encourager les résidents d'édifices multifamiliaux à cultiver leurs jardins privés sur le toit également.

2345 Finalement, de manière à assurer l'irrigation de l'ensemble des initiatives privées par la rétention d'eau et sa réutilisation, nous favorisons l'installation de contenants comme on peut voir à gauche pour les édifices à toit plat et l'installation d'un réservoir relié aux gouttières pour les édifices à toit en pente.

2350 En résumé, nous pensons que l'agriculture urbaine est un facteur de développement pour les communautés de demain. Celle-ci représente un enjeu important face à l'accroissement de la population mondiale.

2355 Comme nous l'avons démontré, l'agriculture urbaine doit être planifiée à de différentes échelles afin de répondre aux besoins de la collectivité.

Ceci termine.

LA PRÉSIDENTE :

2360 Juste une petite précision?

MME MARIE-PIERRE DURAND :

2365 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2370 Avant que vous – tout à l'heure vous avez mentionné sur les emprises de rues.

MME MARIE-PIERRE DURAND :

Oui.

2375 **LA PRÉSIDENTE :**

D'une initiative à Ste-Anne-de-Bellevue, alors vous avez parlé de 31 kilomètres?

MME MARIE-PIERRE DURAND :

2380 3.1 kilomètres.

2385

LA PRÉSIDENTE :

3.1 kilomètres. C'est ça que je me disais. Merci.

2390

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

Quel enjeu vous voyez au niveau de la cohabitation de la faune dans les espaces réservés dans les espaces protégés c'est-à-dire les lièvres, les chevreuils et la proposition de projet d'agriculture urbaine?

2395

MME MARIE-PIERRE DURAND :

Je ne comprends pas votre question.

2400

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

Est-ce que ça veut dire que, au niveau bien les chevreuils, les différents types d'oiseaux, est-ce qu'il y a des zones qui devront être clôturées?

2405

MME MARIE-PIERRE DURAND :

Non, pas vraiment, non.

2410

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

Vous ne voyez pas d'enjeux?

MME MARIE-PIERRE DURAND :

2415

Bien c'est sûr qu'il y a...

LE COMMISSAIRE WOLFE:

Des enjeux particuliers.

2420

MME MARIE-PIERRE DURAND :

Pas vraiment, je veux dire, vous savez les lièvres il y en a partout. Moi, j'habite pas à Montréal, j'habite en banlieue à Terrebonne et je vois des lièvres dans ma cour souvent, des fois,

2425 ça peut arriver une fois par année, on peut voir aussi un chevreuil. Alors, non, je n'ai pas de problème avec ça.

2430 C'est sûr que les jardins communautaires d'habitude ils sont clôturés. Mais autrement c'est dans l'emprise publique, les rues puis tout ça, non. Il n'y a aucun problème.

Un chevreuil ne s'aventurera pas sur une rue, en tout cas, je ne penserais pas. Non, peut-être les petits animaux, mais pas les grands.

LA PRÉSIDENTE :

2435 Bien il y a à la fois sur les emprises mais il y a aussi, il y a des lots là qui sont plus proches, des lots qui sont susceptibles de devenir, qui sont déjà zonés résidentiels mais qui sont complètement à proximité de forêt là où il peut y avoir des chevreuils, c'était ça le sens de la question.

2440 **MME MARIE-PIERRE DURAND :**

Bien disons que, si vous aviez le...

2445 **LA PRÉSIDENTE :**

On a des expériences avant avec les chevreuils.

2450 **MME MARIE-PIERRE DURAND :**

Oui, si vous aviez le PPU bien disons qu'on peut voir que la densité est plutôt dans le centre de Pierrefonds et à l'extérieur c'est du résidentiel soit unifamiliale en rangée, triplex ou des choses comme ça, qui permettent de faire de la culture dans sa cour, dans son jardin.

2455 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

2460 **MME MARIE-PIERRE DURAND :**

Donc, je ne vois pas puis quand on arrive avec le bois, c'est-à-dire que la forêt, il y a la rue Antoine-Faucon qui sépare la forêt des résidences alors.

2465

LA PRÉSIDENTE :

Il n'y a pas de problème.

2470

MME MARIE-PIERRE DURAND :

Non, il n'y a pas de problème à ce niveau-là, là, la seule chose que je pourrais voir c'est si c'était directement dos à la forêt mais, oui, les animaux pourraient si ils n'ont pas de clôture, s'il y a une haie pourrait éventuellement oui.

2475

LA PRÉSIDENTE :

Moi, j'ai une question qui est peut-être d'un autre ordre. Bon, c'est un projet qui est intéressant d'autant qu'il s'harmonise bien avec un développement qui s'effectuerait sur une vingtaine d'années mais, bon, vous indiquez aussi qu'il s'agirait de baux de courte durée, mais vous savez qu'une fois qu'on autorise des projets de ce type, quand il s'agit d'un moment donné de les enlever pour faire autres choses sur les terres en question, ça devient très très difficile. Je ne parlerai pas de droits acquis, mais il y a des gens qui pensent qu'ils ont des droits acquis même des droits de location acquis. Alors...

2480

2485

MME MARIE-PIERRE DURAND :

Bien c'est pour ça qu'on met de courte durée justement pour ne pas que les gens pensent que c'est un droit acquis.

2490

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

2495

MME MARIE-PIERRE DURAND :

Et si jamais, il y a des gens qui veulent se regrouper puis acheter un terrain, je ne vois pas pourquoi qu'ils ne pourraient pas là.

2500

LA PRÉSIDENTE :

À termes, c'est-à-dire, au bout de 20 années, au fur et à mesure que ça va être construit, mais l'agriculture maraîchère va se réduire là tranquillement au fil du temps, comment vous voyez

2505 que ça peut être repris à l'intérieur d'un projet de développement résidentiel à grande échelle comme celui-là?

2510 C'est parce que, il faut voir aussi comment, comment dire, c'est peut-être des préoccupations qui sont de nature plus politique, que peut avoir une mairie, mais quand vous laissez une grande partie de terrain en jardin communautaire et qui tranquillement, les premières années ça va, on en enlève un petit peu, on en enlève un petit peu, puis un moment donné, il n'y en reste plus.

MME MARIE-PIERRE DURAND :

2515 Bien disons.

LA PRÉSIDENTE :

2520 Les citoyens réagissent vis-à-vis de ça. Comment on gère ça là?

MME MARIE-PIERRE DURAND :

2525 Bien les jardins communautaires, ils sont principalement dans les terrains qui sont à friche premièrement.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

2530 **MME MARIE-PIERRE DURAND :**

2535 Donc, et il y en n'a pas énormément de terrains qui sont seulement en friche. Puis plus ça va aller plus les gens vont, en fait, c'est une culture, les gens on a beau dire vous pouvez faire un jardin dans vos cours, s'ils ne le font pas, ils n'iront pas plus faire un jardin communautaire.

2540 Et moi je pense que plus ça va aller, plus les gens vont faire des jardins dans leur cour puis si on permet de faire des jardins sur des toits dans les multifamiliaux, bien ça vient répondre à la demande qu'il pourrait avoir dans les jardins communautaires sur terre, ça serait sur les toits tranquillement.

2545 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, est-ce que vous verriez aussi que dans le développement résidentiel on prévoit des espaces spécifiquement pour ça?

2550 **MME MARIE-PIERRE DURAND :**

Bien disons qu'on peut toujours bonifier le projet, ce n'est pas quelque chose qui nous a été demandé.

2555 **LA PRÉSIDENTE :**

Explicitement.

2560 **MME MARIE-PIERRE DURAND :**

Oui, c'est ça. Mais c'est quelque chose qui peut se regarder.

LA PRÉSIDENTE :

2565 Ça va pour moi merci.

Alors merci beaucoup, Madame Durand. J'inviterais maintenant Monsieur Hayek s'il vous plait.

2570 **M. AL HAYEK :**

Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

2575 Bonjour.

M. AL HAYEK :

2580 My presentation today will be a taste of what was in my brief. And the theme I'll be dealing with – I deal with a number of themes in my brief but one of the main themes I have is the inconsistency of the Cap-Nature Project with, well, you'll see with many, many things.

2585 But let's start.

So, by theme I'm talking about now is the inconsistency of the Cap-Nature Project with start off with Montreal's international commitments and I feel it's completely inconsistent with those international commitments.

2590 Here is the one international commitment that Montreal made in 2010 and Montreal committed that by 2020, the extension of known threatened species has been prevented. And their conservation status particularly of those most in kind has been improved and sustained.

2595 Right now, we are in a crisis of biodiversity and that's why the nations got together in 2010 and they said we've got to do something about it. Okay, we're losing many species and they're declining very rapidly.

2600 Now, what do we find in the 185 hectares of the Cap-Nature site? The developmental sight is home to 16 plants, animals and birds species that are rare, menest, or vulnerable or susceptible to be so designated.

2605 And the result of this was from the David Suzuki Foundation's study completed in December 2016. So here we have Montreal committing to stop the decline in loss of biodiversity and we know that developing on this land, taking away the habitat would see that these species would further diminish.

2610 Now, there's one thing to understand here. The biodiversity of the fields is distinct from the biodiversity of the forest. The species are different. You have the bob link in the fields not in the forest so by building on the fields, you're really destroying half of the biodiversity of that region. You're in fact, you're destroying more than half but I'll get to that in a moment.

The Cap-Nature Project would destroy over half the biodiversity of the region.

2615 Now in 2015, Mayor Coderre rejoined an organization called Local Governments for Sustainability and these are cities that came together from around the world because they said: we've got to do something about this, there's a real crisis in biodiversity.

2620 So, Mayor Coderre joined in 2015 and this is the reason for this particular institution, Local Governments for Sustainability raison d'être. The current rate of biodiversity loss is faster than ever before. And if the trend continues one half of all species on earth will be extinct in 100 years.

So now I'm going to show other inconsistencies with the Cap-Nature Project and this is inconsistent with many of City of Montreal reports.

2625 I'll start off with the natural spaces policy report of 2004. It said that the mature wooded areas combined with the proximity of open land, the friche, the fields, favor the presence of population of birds of prey. The birds of prey feed in these fields so if we destroy the fields, we've impact the biodiversity of the forest.

2630 In the March 2005, the Technical Committee Report said this: Basically they recommended that this area be preserved. They said: the importance of the friche for the biodiversité des écosystèmes sur l'ensemble de l'île, il y a intérêt à conserver et à maintenir des friches sur le territoire de Montréal. And this committee was made up of biologists from Quebec and Montreal, made up of urban planners, there were people from the Transports Québec and there were local bureaucrats.

2635 And basically, if you read this in page 24 of the report, it says it should be preserved. The bilan of 2009 – 2013: les espaces agricoles jouent un rôle important sur le plan de biodiversité étant comme le lieu ouvert, corridor écologique à maintenir en place. These fields are corridors and there are other studies that talk about the connectivity that these fields play in the whole area.

2640 And then we have the schema of 2015, it says: les friches sont les habitats et sanctuaires de plusieurs espèces. And it's also, this project is inconsistent with what people want. Prior to the natural spaces politic in 2004, the City of Montreal did a survey and this is what they found: 80% of the population consider that it's extremely important to conserve our natural milieu.

2645 And it's inconsistent that this project that they're building on the fields is inconsistent with the City's promise to preserve 10% of the island. We have to preserve everything we have on the island there, you can't get to 10% and without preserving everything we have left and this is such a valuable ecological space.

2650 It's inconsistent with the definition of an ecoterritory. The Cap-Nature Project will be built in an ecoterritory and that's defined as an area of high ecological value or significant biodiversity.

2655 So I did a comparison of the two options: building on the fields or preserving the fields. And if we build on the fields, no one would enjoy the biodiversity of the fields, they'd be destroyed. But if we preserve it as a park, three million people in Greater Montreal could enjoy this biodiversity.

2660 And we don't need to build in an ecoterritory, the island has 32 times the housing capacity of the Cap-Nature Project and I got this from the schema if you look at Card 33, and I also picked out the, also got it from an amendment that wasn't passed but was put forward at the City of Montreal Council Meeting.

2665 Jean-François Girard, lawyer biologist, said that: municipalities have all the powers necessary for the protection of natural areas on their territory and to protect quality of life. So my wish is that the entire area be preserved.

Thank you.

2670 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur. Thank you very much. Questions.

2675 **LE COMMISSAIRE WOLFE :**

In your brief on page 14 you have a table where you state on the left, do you have the brief with you?

2680 **M. AL HAYEK :**

I don't but I know it pretty well.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

2685 Okay. For example you say, The sale: il est assez exceptionnel de procéder au dévoilement d'un projet de protection de milieu and then you responded in a column of your own opinion but can you tell us the source of the statement on the left?

2690 **M. AL HAYEK :**

Okay.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

2695 Is it different documents somewhere in here.

M. AL HAYEK :

2700 Yes it would be, I think what you're referring to is a communiqué that Montreal put forward in 2015.

2705 **LE COMMISSAIRE WOLFE :**

Okay. Yes, it's true that right above you do have a paragraph that says: Finally, okay. The City of Montreal News Release?

2710 **M. AL HAYEK :**

Yes.

2715 **LE COMMISSAIRE WOLFE :**

Alright, I just want to clarify that and I think... could you talk a bit about the wet meadows ecology. First of all, this is prairie humid is this something that – are wet meadows recognized by the Minister of Environment in terms of a habitat, type of habitat to be preserved?

2720 **M. AL HAYEK :**

Well the wetlands are recognized, but I believe what usually happens, they get a derogation so they do build on, there something like over 50 wetlands in the friche but I think only two of them will be preserved.

2725 **LE COMMISSAIRE WOLFE :**

2730 So okay, because I thought wet meadows were different from wetlands because the documents that have been submitted with, part of the dossier includes analysis by the Provincial Government of wetlands and there's a map with several wetlands in the developing zone that yes, would be developed but that there is compensation.

2735 **M. AL HAYEK :**

Yes.

2740 **LE COMMISSAIRE WOLFE :**

So you said a derogation is an exemption but this is compensation that there will be the same amount of wetlands will be, that additional wetlands will be mises en valeur et will be extended in compensation for the loss of wetlands.

2745 **M. AL HAYEK :**

Well, the compensation will be enforced around the Marais Lauzon. So, it won't be, as I understand it, the same type of compensation, it will not be wetlands compensated for with wetlands. We have another problem with the recommendation of the technical committee was that there should be buffer zones of 30 meters on each side of the rivers and around all the wet zones, the Marais, okay, 30 meters the project calls for only 10 meter buffers around the rivers and around the Marshes.

2750

LE COMMISSAIRE WOLFE:

2755

Which technical committee recommended 30 meter buffers?

M. AL HAYEK :

2760

It would be the technical committee in 2005. I have the reference in my brief there.

LE COMMISSAIRE WOLFE:

2765

Okay.

M. AL HAYEK :

Yes.

2770

LE COMMISSAIRE WOLFE:

I'll find it. Thank you.

M. AL HAYEK :

2775

Okay.

LA PRÉSIDENTE :

2780

On page 9 of your brief, on a chapter called "The Cap-Nature Project is inconsistent" is being part of the L'Anse-à-l'Orme eco territory, you relate to the removal of boundaries.

2785 **M. AL HAYEK :**

Yes.

2790 **LA PRÉSIDENTE :**

Would you explain that a little bit more?

2795 **M. AL HAYEK :**

Yes I will. Yes I will. If you look at a map prior to January 1st, 2015, a good portion of the development zone was defined as an ecoterritory. Now in the new schema of 2015, the boundaries were redefined to exclude the development area.

2800 **LA PRÉSIDENTE :**

Okay.

2805 **M. AL HAYEK :**

Okay. So now, one can say: Oh, we're not building an ecoterritory but the area is still an ecoterritory. I mean you can call me a girl but I'm still a guy, you know, you can call me what I want so really this area still has a rich biodiversity. So whether you redefine the boundaries or not it's still an ecoterritory. It's still rich in biodiversity and, but of course that was changed with the schema of 2015.

2810 **LA PRÉSIDENTE :**

Thank you.

2815 **LE COMMISSAIRE WOLFE :**

I'm trying to find the reference to the 2005 technical committee and so far i haven't seen in 2005 and I need your references.

2820 **M. AL HAYEK :**

I can send you that I think I put it in there but I can send you that. It's a technical report March 2005, there were about 20 people.

2825 **LA PRÉSIDENTE :**

Fine, if you find references.

2830 **M. AL HAYEK :**

Pardon.

LA PRÉSIDENTE :

2835 You'll send it to us.

M. AL HAYEK :

For sure I can send you the whole document. I will do that.

2840

LA PRÉSIDENTE :

Well, okay, we probably have it on the site.

2845 **M. AL HAYEK :**

I will send you the reference.

2850 **LA PRÉSIDENTE :**

On the site of the OCPM.

M. AL HAYEK :

2855

I will send you the reference. Okay.

LA PRÉSIDENTE :

2860 So thank you very much.

2865 **M. AL HAYEK :**

Thank you.

2870 **LA PRÉSIDENTE :**

Je demanderais à Madame Rose Fierimonte s'il vous plait de venir à l'avant.

MME ROSE FIERIMONTE :

2875 Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

Bonjour Madame.

2880

MME ROSE FIERIMONTE :

2885 Bonjour, Mesdames et Messieurs. La carte d'affaires que je vous ai remis n'est pas à jour. Je suis nouvellement présidente de l'APECQ. Donc, mon nom est Rose Fierimonte, présidente de l'Association patronale des entreprises de la construction du Québec.

2890 Mes premiers mots, Madame la Présidente, s'adressent aux citoyens de Pierrefonds touchés par les inondations des derniers jours. Je voudrais leur souligner que notre association désire leur apporter soutien et notre admiration et nous souhaitons tout le courage dans cette terrible épreuve.

2895 L'APECQ, on est surtout une association montréalaise. On a des membres à travers le Québec, mais on a beaucoup de membres qui ont été aussi touchés par les inondations à Pierrefonds surtout. Nous sommes impressionnés par leur grande résilience et leur capacité de relever les prochains défis.

2900 Alors je voulais vous dire Madame la Présidente que nous devons comme société, en particulier, comme association oeuvrant dans le secteur de la construction, je dirais même que c'est impératif que nous procédions en profondeur à une révision de nos technologies de construction.

Les associations de la construction ont ce défis dans les prochaines années et cette révision est devenue essentielle à la lumière des deux constats suivants : Montréal c'est une île

2905 entourée d'eau et par ce fait même les Montréalais sont vulnérables aux inondations d'eau. Les inondations sont un phénomène mondial qui va sûrement se répéter au cours des prochaines années et je me suis permise, Madame la Présidente, d'ajouter ces éléments à ma présentation en raison de l'actualité et de la pertinence de notre présentation.

2910 Mon mémoire s'articulera autour de deux sujets : qui est l'Association patronale des entreprises de la construction du Québec, je vais référer en tant que l'APECQ et pourquoi nous supportons, pourquoi que l'APECQ supporte le Projet Cap-Nature?

2915 Alors premièrement qui sommes-nous l'APECQ? Cette année, on célèbre notre 120^e anniversaire. On est la plus ancienne association de la construction du Québec et comme j'ai dit tout à l'heure, on est surtout une association montréalaise et dans nos 120 ans d'histoire l'APECQ a profondément marqué le paysage montréalais.

2920 La grande majorité des édifices privés et publics de Montréal qui nous entourent ont été l'œuvre de différents bâtisseurs et nous en sommes très fiers.

L'APECQ a donc marqué profondément le tissu montréalais et nous pouvons dire sans gêne que nous avons l'ADN de Montréal dans notre cœur au moment où nous nous apprêtons à célébrer le 375^e anniversaire de Montréal. L'APECQ fête son 120^e et Montréal fête son 375^e.

2925 L'APECQ comprend essentiellement des entrepreneurs dans le secteur institutionnel, résidentiel, commercial. On a aussi beaucoup d'entrepreneurs industriels autant dans le domaine privé que public.

2930 Nous avons donc vu le jour en 1897 sous le nom de Builders Exchange of the City of Montreal. Nous regroupons des entrepreneurs généraux et spécialisés, des fournisseurs et des fabricants de matériaux de construction ainsi que des professionnels du domaine de la construction, les développeurs et aussi les promoteurs.

2935 Nous avons au-delà de 1 000 membres regroupés dans le Grand Montréal. Un chiffre d'affaires de plusieurs centaines de millions de dollars.

Je tiens également à souligner que je suis la première femme présidente de cette association et nous avons un conseil d'administration quasi paritaire hommes femmes.

2940 Je vais maintenant, Madame la Présidente, vous identifier les différents services que nous offrons à nos membres. Nous avons la garantie d'habitations des maîtres-bâtisseurs au sein de l'APECQ on y retrouve un plan de garantie pour les édifices de cinq étages et plus. Nous avons des mutuelles de prévention, nous donnons la formation, le plan virtuel, les salles de plans virtuels.

2945 On a aussi Les Elles de la construction. Je suis d'ailleurs la fondatrice des Elles de la construction, la première association des femmes en construction au Québec et je suis la présidente sortante.

2950 Alors, Madame la Présidente, je voulais vous faire part d'un important tournant que l'APECQ a pris au cours des dernières années, un tournant que je vais accentuer sous ma présidence. Ce tournant consiste à mettre l'accent sur l'innovation et la productivité pour nos membres.

2955 Comme vous le savez, le monde de la construction est constitué souvent de petites entreprises parfois familiales qui doivent affronter une compétition féroce. Le grand défi de l'industrie de la construction est d'améliorer nos techniques de construction et c'est pourquoi nous sommes déjà en pourparlers avec le Conseil national de la recherche - Canada et d'autres organismes fédéraux et provinciaux dans le but d'accroître notre efficacité sur les chantiers de construction.

2960 Nous pouvons ainsi améliorer notre rapport économique à l'évolution du Québec au moment où le monde de la construction contribue déjà pour 14% du produit intérieur brut.

Voyons maintenant pourquoi nous appuyons le projet Cap-Nature. C'est sûr qu'il y a des aspects économiques. Il est évident que notre appui à ce projet repose avant tout sur la valeur économique du projet.

2965 Le projet dans son ensemble est unique. Il n'existe aucun autre projet de cette envergure dans la grande région de Montréal. La construction demeure au ralenti depuis quelques années et en tant qu'association nous voyons dans ce projet une très belle opportunité de relance pour notre industrie.

2970 Des centaines d'ouvriers de tous les métiers seront mis à contribution dans ce projet. Les entrepreneurs généraux, les entrepreneurs spécialisés et ceux dans tous les domaines résidentiel, commercial, institutionnel, routes, infrastructures seront à l'œuvre.

2975 Les fournisseurs de produits et de services, la vente des produits matériaux pour faire l'ensemble du projet vont également en profiter. En plus des retombées indirectes telles que les assurances habitations, hypothécaires, terrassements, piscines, les meubles de décoration.

2980 Nous supportons également le volet social. Notre association est sensible au fait qu'il est important dans notre société d'aujourd'hui de pouvoir intégrer dans un projet de construction de cette envergure des espaces de logements à prix abordables. Et ce, en mettant de l'avant l'une de ces valeurs fondamentales et conscients d'agir en bons citoyens cela explique pourquoi il est primordial pour l'APECQ d'y retrouver tous les types de logements d'habitations à l'état du projet y compris des logements à prix abordables.

2985 Nous supportons également le projet Cap-Nature Pierrefonds-Ouest car il offre un équilibre harmonieux entre urbanité et naturel qui le caractérise comme l'a déjà fait valoir le maire de Montréal, monsieur Denis Coderre.

2990 Nous comprenons donc difficilement, Madame la Présidente, les délais encourus pour donner le feu vert aux promoteurs. Nous comprenons d'autant moins les réserves encore entretenues envers le projet alors qu'il figure les huit projets urbains prioritaires prévus au schéma d'aménagement du développement adopté à la suite d'une consultation publique par l'Agglomération de Montréal en 2015.

2995 La quatrième raison, Madame la Présidente qui nous amène à supporter, l'APECQ, ce projet, c'est qu'il présente un projet de quartier éco-responsable. En effet, nous comprenons que la construction du projet dans son ensemble se fera selon les principes de développement durable.

3000 23 hectares alloués à l'aménagement des parcs locaux de proximité qui représentent 12% de la superficie du projet du développement incluant le volet résidentiel, l'espace alloué pour la gestion de l'eau de pluie, équivalent de 42 terrains de football, l'ensemble de la gestion des eaux pluviales sera gérée à même le site conformément aux nouvelles exigences du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. L'aménagement urbain accordant une place centrale aux piétons et favorisant le transport actif avec notamment la construction des pistes cyclables.

3005 Un quartier entièrement desservi par les transports publics et à proximité de la nouvelle Gare de Kirkland, du réseau électrique métropolitain, de la Caisse de dépôt et placement du Québec.

3010 En terminant, Madame la Présidente, je tiens à souligner qu'une des raisons principales pourquoi nous supportons ce projet est qu'il concilie le développement résidentiel et la conservation du patrimoine naturel. Il y a très peu de projets qu'on voit qui font cette conciliation-là.

3015 C'est ainsi que la préservation du parc naturel de l'Anse-à-l'Orme et du corridor éco forestier de la Rivière-à-l'Orme, nous apparaît un élément positif dans ce projet. Nous sommes donc en présence d'une vision globale intégrée visant un équilibre harmonieux entre les besoins de conservation du patrimoine naturel existant et les projets immobiliers.

3020 Madame la Présidente, je terminerais en soulignant alors que le problème des inondations est encore d'actualité, que le Projet Cap-Nature est situé à l'extérieur des zones d'inondation. Ainsi les terrains sur lesquels les promoteurs ont planifié d'établir les projets domiciliaires ne sont

aucunement affectés par la crue des eaux et se drainent normalement considérant les précipitations.

3025

Pour toutes ces précisions, Madame la Présidente, nous désirons apporter notre soutien au projet Cap-Nature et nous espérons que la population de Pierrefonds-Roxboro pourra profiter de ce projet prometteur et pour l'ensemble de la population en particulier pour les jeunes familles à la recherche d'un terrain sur l'Île de Montréal, sur lequel ils veulent bâtir leur maison.

3030

Les terrains sont de plus en plus rares. Pouvons-nous encore rêver et entreprendre au Québec comme ce fût le cas à Montréal en 1967? Depuis Expo 67, qu'avons-nous bâti à Montréal?

3035

Les entrepreneurs et développeurs montréalais avons besoin de projets et les Montréalais ont besoin de terrains sur lesquels nous pouvons bâtir des demeures avec des nouvelles technologies qui tiendront compte des nouvelles conditions climatiques auxquelles Montréal fait face en 2017.

3040

Merci, Madame la Présidente.

LA PRÉSIDENTE :

3045

Merci Madame Fierimonte. D'abord permettez-moi de vous féliciter pour votre nomination, très intéressant. Est-ce qu'on a des questions ici?

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

3050

Oui, moi, je serais curieuse de savoir si l'APECQ s'est penchée sur la vision que présente la Ville de Montréal sur les 12 principes, vous parlez d'experts de divers experts qui sont vos membres, du point de vue des principes est-ce que vous vous êtes penchée là-dessus?

MME ROSE FIERIMONTE :

3055

En tant que nouvelle présidente, je suis pas au courant de ce dossier, mais c'est sûr que l'APECQ est très intéressée à prendre connaissance davantage et lorsqu'on a la chance de rencontrer des membres promoteurs, on les encourage de développer des projets comme Cap-Nature Pierrefonds, les Montréalais veulent vivre dans des environnements respectueux de l'environnement et c'est un besoin qui est de plus en plus présent.

3060

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

3065

Donc parfait. Mais la structure de l'APECQ est-ce que vous avez, vous parlez d'experts, des comités d'experts dans différents domaines?

MME ROSE FIERIMONTE :

3070

C'est pas notre... On a à l'intérieur de l'APECQ on a des membres, il y a des membres qui travaillent plus, il y en qui travaillent exclusivement dans des projets verts par exemple mais ce n'est pas le but de l'APECQ. On est un regroupement de gens de la construction. On représente une association patronale, la plus vieille de la province du Québec et on a une grande préoccupation parce qu'il n'y a pas beaucoup de projets à Montréal présentement et on sait bien que quand la construction arrête, tout arrête. Il y a des impacts économiques très importants.

3075

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

3080

Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

3085

Moi, je vous arrête là-dessus puis je plaide mon incompetence et puis mon ignorance là-dessus mais je suis très étonnée de vous entendre parce que quand on travaille au centre-ville, on a l'impression qu'il y en a des chantiers de construction. Quand je regarde...

MME ROSE FIERIMONTE :

3090

Il ne reste pas beaucoup de terrains. C'est vrai, Madame la Présidente, on voit beaucoup de grues. Les grues qu'on a vues les dernières années, ça été des grues pour la construction d'hôpitaux. Il y a eu beaucoup de projets institutionnels qui se sont bâtis, mais il ne reste pas beaucoup de terrains, mais il reste des stationnements mais il ne reste pas beaucoup de terrains.

3095

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Ça va merci. Alors il me reste à vous remercier.

MME ROSE FIERIMONTE :

3100

Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

3105

Merci beaucoup. J'inviterais maintenant Madame Besner si elle est ici à venir nous rejoindre.

MME LINDA BESNER :

3110

Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

3115

Bonjour Madame.

MME LINDA BESNER :

Oui. Ça y est, on y va?

3120

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y. On vous écoute.

MME LINDA BESNER :

3125

Bonjour, Madame la Présidente, Madame, Monsieur les commissaires. Mon nom est Linda Besner. J'habite l'Île de Montréal qui se classe encore et toujours au dernier rang des espaces verts conservés par habitant au Canada.

3130

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous entendez à l'arrière? Parlez un petit peu plus fort.

MME LINDA BESNER :

3135

Je vais y aller un petit peu plus fort. Oui.

Donc, Montréal se classe toujours au dernier rang pour les espaces verts conservés par habitant au Canada.

3140

Ça fait près de 15 ans, il y a une centaine de groupes citoyens, des organismes appuyés par 15 municipalités et arrondissements qui se sont regroupés pour demander la création d'un parc écologique de l'archipel de Montréal.

3145 On va regarder un peu l'état des lieux. Cette vue satellite Google Map très simple. On voit ce qui reste de vert sur l'Île de Montréal. Mais ça nous joue des tours parce que ces espaces ne sont pas nécessairement des espaces naturels qui sont encore plus petits que ce qu'on voit sur la carte.

3150 À l'Île Bizard, deux tiers de l'île est composé de golf, on ne parle pas de biodiversité, on parle de pelouse et de quelques arbres isolés.

Sur le Mont-Royal, la moitié est composée du cimetière. On voit qu'il reste des espaces verts dans l'est de Montréal et principalement dans l'ouest de Montréal.

3155 On peut imaginer que la pression et le lobbying pour développer ces milieux sont énormes.

3160 J'aimerais attirer votre attention sur la carte 14 du schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal publiée en avril 2015. Cette carte illustre les milieux naturels situés sur l'ensemble des terrains publics et privés de l'Agglomération. Elle est basée sur un inventaire de 2012. Selon la page 78 du chapitre 2.3 du schéma les milieux naturels couvraient en 2014 moins de 10% de la surface terrestre de l'Agglomération.

3165 Avant d'aller plus loin, j'aimerais faire une mise en contexte sur Pierrefonds. Le parc nature de l'Anse-à-l'Orme est à Pierrefonds-Ouest. La zone de conservation principale a 169 hectares. Elle englobe des bois, des friches, des milieux humides, des cours d'eau dans la continuité des berges de la Rivière-à-l'Orme.

3170 Une partie essentielle de cet écosystème se trouve à l'extérieur du parc, à l'est, soit les 185 hectares de prairies humides composées de champs, de milieux humides couverts et forestiers. Ils sont menacés de disparition.

3175 Plusieurs des propriétés en bordure du Parc-Nature sont identifiées à la cartographie des milieux humides de Canards Canada. Et certaines d'entre elles font ou ont fait partie de la protection du patrimoine agricole.

3180 En juin 2015, l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro a annoncé un développement massif de plus de 5 000 logements sur ces prairies humides. Le promoteur planifie offrir au Parc-Nature 23 hectares avec la partie restreinte à la construction parce qu'un milieu humide, parce que boisé ou parce que protégée par la CPTAQ.

3185 Comme on l'a déjà entendu, la Fondation David Suzuki a présenté en 2016 le rapport d'évaluation écologique de l'ouest du territoire de Pierrefonds-Roxboro. On y a répertorié 11 espèces fauniques menacées vulnérables ou susceptibles d'être désignées; 122 espèces d'oiseaux dont 9 à statut de protection ainsi que 3 considérées localement rares; 16 espèces de reptiles et d'amphibiens dont 3 à protéger; 2 qui se retrouvent directement dans la zone de développement; 291 espèces végétales dont au moins 9 menacées ou rares. Aussi 59 milieux humides ont été identifiés dans la zone de développement dont 20 marécages arborescents et 25 prairies humides. Il y a différents types de milieux humides, ceux-ci en sont 2.

3190 Il y a définitivement un manque de cohérence parce que le Québec est pourvu d'une Loi sur les espèces menacées ou vulnérables et d'une Loi sur la conservation du patrimoine naturel.

3195 L'énorme projet immobilier de Pierrefonds met en péril le territoire pour l'ensemble de sa biodiversité.

Le développement Pierrefonds est aussi en contradiction avec les objectifs de la Loi provinciale 58 qui a été rédigée en 2010.

3200 Les plans d'aménagement doivent dorénavant protéger les milieux naturels et mettre en valeur les activités agricoles.

3205 Le milieu municipal a mis en vigueur en 2004 sa politique de protection de mise en valeur et des milieux naturels. On y retrouve la description des éco territoires. Ce sont des milieux sensibles établis par des rapports d'analyses d'experts, O.K. ce n'est pas des bureaucrates qui décident qu'est-ce qui devient un éco territoire c'est suite à des analyses du plan.

3210 Surprise, en 2015, les limites de l'éco territoire ont été modifiées sur le portail de la Ville de Montréal, sans un rapport écologique à jour. La nouvelle version exclut une partie des terres en friche et favorise ainsi le promoteur.

Le projet de développement résidentiel de Pierrefonds empiète sur les limites originales de l'éco territoire.

3215 En 2011, le PMAD présentait trois orientations, soit les milieux de vie durable, un réseau de transport performant et un environnement protégé et mis en valeur qui soutenait la création du parc écologique de l'archipel de Montréal comme on peut voir au chapitre 3.1.

3220 Ce projet n'est pas cohérent avec - car il contribuera à l'augmentation de la dépendance à l'automobile ainsi qu'aux émissions de GES ce qui va à l'encontre des orientations du PMAD et

3225 d'un développement TOD (Transit Oriented Development). À ce sujet, on peut lire sur le portail de la Ville de Montréal : « La réalisation de ce projet urbain situé dans un secteur enclavé non desservi est tributaire de la mise en place d'infrastructure de transport efficace et d'infrastructure souterraine. Plus spécifiquement un boulevard urbain doit être aménagé entre le boulevard Guoin et l'autoroute 40 dans l'emprise non construite de la 440 appartenant au ministère des Transports du Québec.

3230 Inventer un transport en commun pour un développement, c'est bien louable mais c'est contraire même à l'approche TOD qui fait la promotion de développer autour du transport en commun.

En 2015, le comité exécutif de la Ville de Montréal a augmenté les sites de protection de la superficie terrestre de 6 à 10% du schéma.

3235 J'attire votre attention encore à la carte de l'affectation des territoires, la carte 20 du schéma et au changement fait aux limites de l'éco territoire. Ce sont des contradictions avec la volonté de protéger 10% du milieu terrestre.

3240 Je reviens à la carte 14 et je vous rappelle que Montréal a déjà fait l'inventaire des milieux naturels qui couvraient moins de 10% de la surface terrestre de l'Agglomération en 2014.

Pour être cohérent, selon cette observation, l'ensemble des milieux naturels identifiés à cette carte, doit être immédiatement protégé. La carte de l'affectation du territoire doit être modifiée afin qu'elle concorde avec la carte 14.

3245 Le développement Pierrefonds a peu d'acceptabilité sociale comme le démontre la pétition de 18 000 signatures qui a été déposée à l'Agglomération. Et la demande d'injonction devant les tribunaux par le Comité de citoyens « Sauvons l'Anse-à-l'Orme ».

3250 Je vous rappelle que les citoyens ont eu l'appui de la Fondation David Suzuki, du Sierra Club, du Conseil régional de l'environnement de Montréal, du Projet des générations et de la Coalition verte. Ils demandent entre autres l'annulation du changement de zonage fait à la CPTAQ.

3255 Il y a pourtant des pistes de solution. Le Conseil régional d'environnement Montréal a publié en 2016 l'analyse potentielle de développement résidentiel dans l'arrondissement. Cette étude démontre que Montréal peut à la fois développer dans l'arrondissement et se conformer aux orientations d'urbanistique en développant prioritairement les terrains publics situés dans le secteur centre et l'Îlot Saint-Jean; en consolidant et densifiant les secteurs autour des gares de train, il y en a trois; et d'aller au-delà du seuil de 40 logements par hectare dans les secteurs de transport collectif.

3260

3265 Donc, dans un soucis de cohérence, pour les générations futures, je vous demande Madame la Présidente, Madame, Monsieur les Commissaires et je m'adresse aussi au maire, au maire Beis, et au Maire Coderre de rejeter tout projet de construction dans le secteur ouest de Pierrefonds-Roxboro, de protéger tous les milieux naturels identifiés en 2012 à la carte 14 du PMAD afin d'atteindre la cible de préservation de 10% du territoire du schéma et de rétablir la cartographie de l'éco territoire à sa version originale de 2004.

3270 Je demande à monsieur le maire d'aller plus loin et de modifier l'affectation du territoire à la carte 20 du schéma afin qu'elle concorde avec la carte 14.

3275 Je vous réclame encore une fois un moratoire sur le développement des lots en friche, des milieux naturels de tout l'Île de Montréal jusqu'à la mise en place d'un plan d'action pour la réalisation de la tram verte de l'Agglomération de Montréal.

La Ville de Montréal a tout le pouvoir nécessaire pour corriger la situation. Que le message soit clair; le bien commun doit être protégé.

Merci.

3280 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup Madame Besner. Question?

3285 **LE COMMISSAIRE WOLFE:**

Oui, malheureusement votre présentation est très intéressante, mais vous n'avez pas de numéro de page. Alors je vous porte attention à cette carte et ces deux cartes-là et je ne sais pas si vous êtes capable, vous avez la technique, vous savez comment retourner en arrière.

3290 **MME LINDA BESNER :**

Où vous voulez aller?

3295 **LE COMMISSAIRE WOLFE:**

C'est celui-là, vous comparez deux cartes ma première question c'est la source des cartes?

3300

MME LINDA BESNER :

3305 La carte à gauche de 2004 provient de la publication de la politique des milieux naturels de la Ville de Montréal. La carte à droite provient du Portail de la Ville de Montréal sur la description des éco territoires.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

3310 Et pourriez-vous cliquer deux fois pour le rendre plus grand. Je pense que ça va, vous savez comment le faire, oui. C'est ça. Alors c'est qui qui a tracé la ligne périmètre rouge, est-ce que ça existe?

MME LINDA BESNER :

3315 C'est publié ainsi.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

3320 O.K.

MME LINDA BESNER :

3325 C'est publié ainsi dans la politique.

LE COMMISSAIRE WOLFE:

3330 Moi, j'essaie de comprendre votre constat. Vous nous dites qu'on a changé l'éco territoire, la limite territoriale mais la légende à gauche, il y a deux couleurs.

MME LINDA BESNER :

Oui.

LE COMMISSAIRE WOLFE:

3335 Et le mot Roxboro, vous voyez le mot « Roxboro » en arrière le mot, en haut Pierrefonds-Roxboro.

3340

MME LINDA BESNER :

Bien sûr.

3345

LE COMMISSAIRE WOLFE:

Ils ne sont pas dans la légende n'est-ce pas. Ils sont ni un milieu naturel. Le mot Roxboro n'est pas un milieu naturel, ni un grand parc, est-ce que vous êtes du même avis que moi?

3350

MME LINDA BESNER :

Vous voulez dire qu'il est en gris et en vert au haut de la carte?

3355

LE COMMISSAIRE WOLFE:

Je parle du mot, vous voyez le mot Roxboro sur la carte?

MME LINDA BESNER :

3360

La carte à gauche, je vois bien Pierrefonds-Roxboro, oui.

LE COMMISSAIRE WOLFE:

3365

Le mot Roxboro, ces couleurs là, ne se trouvent pas dans la légende.

MME LINDA BESNER :

Dans la légende, ce que je vois c'est que l'éco territoire est encerclé de rouge.

3370

LE COMMISSAIRE WOLFE:

Oui.

3375

MME LINDA BESNER :

Que les milieux naturels protégés sont en vert donc ils représentent le Parc de la Rivière l'Anse-à-l'Orme à l'époque et que ce qui est en pointillé fait partie déjà des grands parcs, a été nommé grand parc par la Ville de Montréal. Donc, ce qui est à droite du Parc naturel de la Rivière

3380 L'Anse-à-l'Orme n'est pas inclus à l'intérieur du parc naturel mais est inclus à l'intérieur de éco territoire.

LE COMMISSAIRE WOLFE:

3385 Mais il n'est pas un milieu naturel selon cette carte à gauche.

MME LINDA BESNER :

3390 Non, ce qui est vert, c'est un milieu naturel protégé; donc, ce qui est à l'extérieur qui n'est pas vert peut être des milieux naturels non protégés. Un éco territoire peut inclure des milieux avec un certain développement mais où on retrouve des éléments fauniques oU de la faune ou de la flore qui peuvent être rares ou en voie de disparition.

3395 Si vous regardez comme il faut aussi à la carte de 2004, on voit d'ailleurs le secteur de Baie d'Urfé avec le secteur de Bois Angell. Donc à l'intérieur du Bois Angell on retrouve des domiciles. Ça reste quand même à l'intérieur de l'éco territoire parce que les animaux eux autres ne connaissent pas les clôtures et tout ça, voyagent à l'intérieur, les oiseaux des fois atterrissent sur votre terrain si par hasard vous êtes déjà présents à l'intérieur d'un éco territoire. Mais ce qui est à l'intérieur des circuits rouges, c'est ce que les biologistes ont analysés.

3400

LE COMMISSAIRE WOLFE:

O.K. Maintenant je comprends votre lecture et l'objectif 30.1 c'est quel document?

3405

MME LINDA BESNER :

C'est le PMAD.

LE COMMISSAIRE WOLFE:

3410

O.K. Merci.

MME LINDA BESNER :

3415

Bienvenue.

LA PRÉSIDENTE :

Moi, j'ai une question.

3420

MME LINDA BESNER :

Bien sûr.

3425

LA PRÉSIDENTE :

À partir de ce que vous venez d'expliquer, vous indiquez que ce qui est au sud de là où il y a une cohabitation entre des résidences et des...

3430

MME LINDA BESNER :

Ce qu'on voit à Beaconsfield, ce que vous voyez une partie verte qui fait partie du Bois Angell.

3435

LA PRÉSIDENTE :

Oui, c'est ça qui est à côté de la partie grise.

3440

MME LINDA BESNER :

Grise qui est développée.

LA PRÉSIDENTE :

3445

Enfin bon, tout ça fait partie d'un même territoire. Qu'est-ce que vous savez de la cohabitation?

MME LINDA BESNER :

3450

Entre?

LA PRÉSIDENTE :

Entre la partie qui est protégée puis la partie qui est habitée?

3455

3460

MME LINDA BESNER :

Si on pense par exemple au Boisé Angell ou si on pense par exemple à Pierrefonds-Roxboro qui est notre cas de figure, les animaux eux autres ne connaissent pas qu'il y a une partie protégée puis une partie non protégée.

3465

LA PRÉSIDENTE :

Non, mais c'est la partie du sud, il y a une partie qui est habitée.

3470

MME LINDA BESNER :

Qui est habitée minimalement. On parle d'une rue. On parle d'une rue, je vais vous la montrer.

3475

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y donc oui. Ici là, toute cette zone-là. Puis des deux côtés de la partie verte finalement là hein?

3480

MME LINDA BESNER :

Seulement d'un côté. Le reste c'est un boisé, mais qui est privé.

3485

LA PRÉSIDENTE :

Mais ce n'est pas protégé?

MME LINDA BESNER :

3490

Non. C'est un boisé qui est privé.

LA PRÉSIDENTE :

3495

O.K.

3500

MME LINDA BESNER :

Donc, c'est un cul de sac avec environ, je ne sais pas de mémoire, une cinquantaine de maisons maximal.

3505

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

3510

MME LINDA BESNER :

Donc toutes leurs cour arrivent à l'intérieur des parcs ou des boisés.

LA PRÉSIDENTE :

3515

Oui.

MME LINDA BESNER :

3520

Donc, on parle d'un impact minimal de 50 familles.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

3525

MME LINDA BESNER :

La cohabitation, je vous dirais qu'il y a certains lots qui sont clôturés, d'autres ne le sont pas. Donc, les animaux ont une certaine flexibilité. C'est sûr que les aériens ont plus de flexibilité que les animaux qui marchent mais bref, on voit que les animaux, la distance est quand même assez petite, donc les animaux peuvent facilement passer de l'est à l'ouest sans souci en passant par le nord.

3530

LA PRÉSIDENTE :

3535

Oui.

3540

MME LINDA BESNER :

En passant par le nord puis à l'intérieur du développement, il y a aussi des corridors disponibles.

3545

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Ça c'est des corridors qui se sont faits au fil du temps ou c'est des corridors qui ont été aménagés?

3550

MME LINDA BESNER :

C'est un très ancien développement, donc c'était simplement des corridors pour piétons pour avoir accès aux forêts que les animaux utilisent aujourd'hui.

3555

LA PRÉSIDENTE :

Que les animaux empruntent maintenant.

3560

MME LINDA BESNER :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3565

Bon. Est-ce que vous connaissez d'autres endroits sur l'Île où il y a cette cohabitation?

MME LINDA BESNER :

3570

Je vous parlerais de Senneville que je connais très bien.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

3575

MME LINDA BESNER :

Si vous voyez le deuxième éco territoire complètement à votre gauche de la Forêt Senneville.

3580

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

3585

MME LINDA BESNER :

Donc on voit l'arborétum. On voit les champs agricoles. Il y a plusieurs résidences le long de l'eau et il y a aussi le même principe là d'un cul-de-sac qui s'appelle la rue Philipps qui arrive à l'intérieur de l'éco territoire, qui représente à peu près une trentaine de maisons aussi et ces maisons là, toutes les maisons ont décidé de ne pas clôturer les arrière-cours pour laisser un libre passage à la faune. Et voilà donc par contre les résidents ont aussi accès donc aux espaces à partir de leur domicile.

3590

LA PRÉSIDENTE :

3595

Oui, puis ça se passe bien?

MME LINDA BESNER :

3600

On ne connaît pas de pépins à ce jour-ci. Il n'y a pas de développement massif prévu. On parle d'une trentaine de familles aussi, non pas de 5 000 là.

LA PRÉSIDENTE :

3605

Oui. C'est vrai.

LE COMMISSAIRE WOLFE:

3610

Est-ce que je peux peut-être parce que, je ne sais pas si vous connaissez cette rue-là à Senneville, vous semblez.

MME LINDA BESNER :

3615

Je la connais très bien merci.

3620

LE COMMISSAIRE WOLFE:

3625

O.K. Je vais poser une question très spécifique. Les chats domestiques, Il y a certaines études qui parlent de l'impact négatif des chats domestiques sur la faune naturelle, la faune sauvage. Alors est-ce que vous pouvez nous parler de cette étude de cas?

3630

MME LINDA BESNER :

Je vais vous parler particulièrement si vous voulez, mais la réalité c'est que dans la forêt de Senneville, oui, on retrouve des chevreuils, des ratons, donc c'est un mélange d'urbaniste et de forêt. Il y a des chevreuils, il y a des loups, il y a des coyotes, il y a des fishers, il y a des martes, il y a toutes sortes d'habitats qui vont rester un peu plus près de la forêt.

3635

Il y a aussi des chiens, des chats et des oiseaux domestiques. Donc, près des maisons, il va y avoir plus souvent les animaux domestiques, les chats vont surtout s'attaquer aux écureuils, aux lièvres et aux souris. Donc ça fait la joie des résidents parce que je vous dirais on a beaucoup de champs agricoles. Dès que les champs sont rotocultés, toutes les souris s'en vont vers les maisons donc on est très contents d'avoir des chats, ça nous permet d'avoir quand même un minimal de régularité sur la nature.

3640

Ce qui est pour les chiens, les chiens ne sont pas attachés à Senneville. Ils ont droit de ne pas être attachés, donc ils sont plus un risque pour l'humain que pour les autres animaux actuellement.

3645

LE COMMISSAIRE WOLFE:

3650

Alors il n'y a pas de problème avec les oiseaux, les chats qui tuent des oiseaux parce qu'il y a des gens qui disent que des milliards d'oiseaux sont tués dans l'Amérique du Nord chaque année par des chats.

3655

MME LINDA BESNER :

C'est très possible mais on parle d'une vingtaine, d'une trentaine de maisons et encore une fois non pas 5 000. Donc, les chats qui ont peut-être un réseau d'à peu près un demi kilomètre, peut-être un kilomètre, je ne suis pas les chats le soir mais bref, c'est possible, qu'ils atteignent certains oiseaux et avec les habitudes de mettre des mangeoires dans les cours, c'est possible que ces oiseaux-là soient plus à risque aussi. D'accord avec vous.

3660

LE COMMISSAIRE WOLFE:

Merci.

3665

MME LINDA BESNER :

Bienvenue.

3670

LA PRÉSIDENTE :

Alors merci beaucoup, Madame.

3675

MME LINDA BESNER :

Bienvenue.

LA PRÉSIDENTE :

3680

Ça été très intéressant. Alors je permettrai à la Ville de Montréal, au représentant de la Ville de faire certaines rectifications s'il y avait eu des informations, des faits ou des données là qui n'étaient pas fondées ou vérifiées.

Ça va.

3685

Bien alors il me reste à vous remercier. L'assemblée de cet après-midi donc est terminée. Alors comme je vous l'ai dit en ouvrant la séance d'aujourd'hui, mes collègues et moi de même que notre analyste commencerons à analyser l'information reçue, les opinions qui nous ont été communiquées.

3690

Le rapport de la commission sera présenté par la présidente de l'Office aux élus municipaux en septembre prochain et sera rendu public deux semaines après ce dépôt.

3695

La commission n'a qu'un rôle consultatif comme vous le savez. Ce n'est pas l'Office qui prend les décisions concernant le projet sur lequel vous avez été consultés. Ces décisions appartiennent au Comité exécutif de la Ville.

Alors je remercie toutes les personnes qui ont soutenu les travaux de la commission, Madame la sténographe, le personnel responsable du son, tout le personnel de l'Office. Je remercie aussi les représentants de l'Arrondissement et de la Ville.

3700

Je suis reconnaissante aussi à tous ceux et celles d'entre vous qui sont venus présenter leur mémoire, qui ont pris la peine d'en écrire un de même que toutes celles qui se sont déplacées pour assister à la rencontre.

3705

Je veux saluer aussi votre courtoisie, votre patience.

I thank you for coming this afternoon and also for your courtesy and your patience.

Alors bonne fin de journée.

3710

Good evening.

Merci beaucoup.

3715

FIN

3720

3725

3730

3735

3740

3745

Je soussignée, CINDY LAVERTU, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténotypie, le tout selon la loi.

3750

ET J'AI SIGNÉ :

3755

CINDY LAVERTU, s.o.
Membre du tableau des sténographes officiels