

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme NICOLE BRODEUR, présidente
 Mme NADJA RAPHAËL, commissaire
 M. JOSHUA WOLFE, commissaire

AVENIR DU SECTEUR PIERREFONDS-OUEST

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 6

Séance tenue le 29 mai 2017, 19 h
Westview Bible Church
16789 boul. de Pierrefonds
Pierrefonds

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DE LA SOIRÉE DU 29 MAI 2017

MOT DE LA PRÉSIDENTE..... 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

Mme Susan Weaver 4
Mme Carole Reed..... 13
M. Lewis Poulin 21
M. Greg Wildman 36
Mme Kathleen Harrigan..... 48
Mme Tatiana Debbas 52

RECTIFICATION

M. Éric Massy..... 59

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE:

5 Alors, Mesdames et Messieurs, je vous souhaite la bienvenue. Je me nomme Nicole Brodeur. La présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de cette commission. Mes collègues Nadja Raphaël et Joshua Wolfe se joignent à moi pour vous souhaiter la bienvenue à cette deuxième partie de la consultation publique sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest. Nous sommes secondés par Stéphanie Wells qui est ici à la gauche, qui est
10 la secrétaire de la commission et son 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.

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

 Nous accueillons ce soir les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion 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 qui
20 devraient nous rejoindre très bientôt ne participent pas aux échanges.

 En raison des importantes inondations qui ont eu lieu au nord-ouest de Montréal, la programmation initiale des séances d'audition des opinions qui était prévue à la mairie de
25 Pierrefonds ont été modifiées. Trois séances d'audition des opinions ont eu lieu au bureau de l'Office de consultation publique de Montréal le lundi 15 mai en après-midi et en soirée, de même que jeudi 18 mai à 19 h 30 en soirée pour les participants qui l'ont désiré.

 La commission a repris aujourd'hui, cet après-midi précisément, les séances d'audition.
30 Celles-ci se dérouleront toutes à Pierrefonds à cet endroit-ci, à l'église Westview Bible.

Deux d'entre elles ont lieu aujourd'hui, comme je vous l'ai dit une cet après-midi et une en soirée. Les prochaines séances se tiendront cette semaine mercredi le 31 mai en soirée, la semaine prochaine le 6 juin en soirée et le 9 juin, qui est vendredi, en après-midi.

35

La commission tient à offrir ses meilleures pensées à tous nos concitoyens et concitoyennes dont la vie a été perturbée par les inondations et continue de l'être d'ailleurs. Nous sommes tous très sensibles aux difficultés de toute nature auxquelles ils ont été confrontés et continuent de l'être.

40

Nous entendrons une centaine de citoyens ou de représentants d'organismes. La commission a également reçu une autre 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 selon 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 questions. Nos consultations se déroulent suivant une procédure établie et les commissaires s'engagent à respecter un code de déontologie.

50

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, soit dix minutes environ pour présenter leur opinion et dix autres 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, bien que ce soir il y ait six personnes au lieu de huit.

55

Je voudrais rappeler à ceux et celles qui ont déposé un mémoire que nous l'avons lu 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. Les mémoires sont rendus publics sur le site internet de l'Office le lendemain de la dernière séance d'audition, c'est-à-dire après le 9 juin.

60

65 Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information des opinions et des mémoires. Compte tenu de la quantité importante d'opinions verbales et écrites que nous avons à traiter et à analyser, nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport en septembre plutôt qu'en juillet comme nous l'avions annoncé initialement.

70 C'est la présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les quinze jours suivant son dépôt. Les décisions relatives au projet de règlement appartiennent aux élus.

75 Vous noterez la présence d'une sténographe derrière, madame Louise Philibert, et d'un responsable à la sonorisation tout au fond vis-à-vis de moi, monsieur Thomas Gentilhomme. Comme pour la première partie de la consultation, tout ce qui est dit au cours de l'audience ou que vous présentez lorsque vous venez à l'avant est enregistré. La transcription des notes sténographiques sera accessible sur le site internet de l'Office dans une semaine environ.

80 Il faut mentionner aussi que la commission est soutenue dans son travail par monsieur Gilles Vézina, qui est un attaché de recherche et de documentation à l'Office, par madame Denise Mumporeze que vous avez rencontrée au comptoir, qui est préposée à l'accueil, par madame Brunelle-Amélie Bourque, chargée de la logistique et des communications et enfin par madame Annick Pouliot, responsable des communications et de la logistique.

85 La séance de ce soir devrait prendre fin vers 9 h 30, si tout se déroule comme prévu. Nous prendrons une pause de quinze minutes à mi-parcours ou je verrai avec vous, suivant le déroulement de la séance, si vous êtes d'accord, ou si on enfile. Alors on pourra tous rentrer à la maison plus tôt. Enfin, on verra comment ça se présente.

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

95 Comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus ce soir, les représentants de la Ville pourraient user d'un droit de rectification. Je leur accorderai cette possibilité à la fin de la séance. Il s'agira bien entendu de rectifier seulement un fait et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

100 Alors j'invite immédiatement madame Susan. Weaver à venir ici à l'avant.

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir Madame. Good evening.

105 **Mme SUSAN WEAVER :**

Bonsoir. Je vais lire en anglais. O.K.?

LA PRÉSIDENTE :

110 Fine.

Mme SUSAN WEAVER :

115 Opposition to the development of 5 500 plus housing units in Pierrefonds West at l'Anse-à-l'Orme.

120 I am participating in this public consultation because I support the "common vision". I absolutely oppose the destruction of Montreal Island's last natural spaces. This area of 185 hectares of wetland meadows and the whole area of l'Anse à l'Orme must be protected for now and future generations.

125 I feel it is important to express my opinion, to validate my signature which I put on the
petition against the development and I feel that I can offer another insight as an artist. My hope is
that the OCPM is truly independent and that this consultation will be fair and really take into
consideration all those who will be presenting a brief.

130 There have been impact studies done by various organizations such as the David Suzuki
Foundation which recommends preserving the area and halting the project. As a citizen who has
lived my whole life on the island of Montreal, I remember when highway 40 was being built. After
taking a few buses from the city, walking through fields, we were able to cross the unfinished
highway to get to the riding stables on the other side. This is vivid in my memory. Today, I do not
recognize the place. It seemed like green spaces were dispensable, well that was not true then,
and even less so now. We should all feel the desperate need to preserve and grow our natural
135 spaces so that future generations will be able to appreciate and experience nature.

140 I attended the consultations for the PMAD in 2011 and again in 2014 for the Land Use
and Development Plan of the Agglomeration of Montreal. If the l'Anse-à-l'Orme Corridor is not
entirely preserved, the City of Montreal will not be complying with its own conservation
commitment that they had made back then.

145 I have tried to inform myself as best as possible about the timeline of this project. When I
read the planning part of this project in 2005, I could not help but notice that those at the table
were the municipal and government stakeholders and the land owners, no mention of citizens.
2005 to 2008, a technical committee for the planning was formed, again no citizens (and this is
from November 2016, Pierrefonds-Ouest sector, Information Document, that I read this). Why
were citizens not involved?

150 Building more huge homes with no regard to the environmental footprint, as it now seems
to be "fashionable" in many West Island municipalities, will only lead to more cars on the road
and more pollution. There are many existing industrial and commercial areas that should be
redeveloped and some even closer to the core of the city with access to public transit. Rather
than spending taxpayers money to build new roads and infrastructure to accommodate a monster

155 development, please put the effort and our taxes towards improving our existing infrastructure
which is in need of attention. Any “possible” economic benefits stemming from the development
or financial benefit to the city through taxes would be wiped out by the cost of infrastructures,
maintenance and the delivery of public services to the area.

160 As for attracting very many families, that is not likely. They will not be able to afford the
costs; even if there is affordable housing, transportation will be difficult and expensive. Young
families will continue to move off island in search of less expensive homes and greener pastures.
By building a new city while other areas crumble is not a solution.

165 Again for the profit of a few, we are losing our green spaces to developers and
corporations. Changes are happening so fast. Do developers and corporations have an unfair
influence over governments? I think so, but the times are changing, more people are plugged into
what is happening to green spaces in the face of climate change. The developers know that. That
is why they published a plea or an opinion in the West Island Suburban of April 19th, 2017. They
want to push it through quickly before more citizens get on board. Grilli, of Gridev Inc. needs land
170 to build on. I agree with David Cliché’s (a spokesperson for the development) his grandfather told
him as quoted in the Montreal Gazette in 2015. “My grandfather one told me that the most difficult
thing to do is to change the way people think.” It is about time that developers, local governments
and urban planner think about that. They now have to be innovative, creative and change their
ways. Times are changing and people care about the environment and their surroundings. An
175 emotional connection to nature is needed and not just numbers. If not, you are robbing the future.

LA PRÉSIDENTE :

Merci. And thank you for the participation also.

180 **Mme SUSAN WEAVER :**

J’ai envoyé une autre en français.

185 **LA PRÉSIDENTE :**

Yes, and I thank you for that.

190 **Mme SUSAN WEAVER :**

O.K. well, thank you.

LA PRÉSIDENTE :

195 You stay there, we have a few questions on your brief.

Mme SUSAN WEAVER :

O.K.

200

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:

Est-ce que je peux poser la question en français?

205 **Mme SUSAN WEAVER :**

Oui. Et si je ne comprends pas, je vais vous demander des questions.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:

210

Je comprends que vous déplorez la construction de grosses maisons sans égard à l'environnement. J'aimerais avoir votre point de vue sur les 12 principes énoncés par la Ville de Montréal.

215 **Mme SUSAN WEAVER :**

Oui. Les grosses maisons ici?

220 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:**

Les 12 principes de la Ville, les propositions qui ont été faites pour la construction du...

Mme SUSAN WEAVER :

225 Je ne comprends pas bien. Excusez-moi.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

230 The document of the City, the information document talks about 12 principles of development.

Mme SUSAN WEAVER :

Yes.

235

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

One of them includes – I have the French version – and one of them talks about the diversity of different kinds of housing and different densities.

240

Mme SUSAN WEAVER :

I read that too. I read that.

245 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire:**

So the question was, you were complaining over large houses and what is your response to the principle that talks about having a variety of different size housing built in this project?

250

Mme SUSAN WEAVER :

Well, first of all, I don't think that land should develop. They can put that development some place else. They really can. Even if they have to take this brown space here, and this brown space there, they can make it, and the transit would be... and closer to transit too.

255

I know it's not good, they are talking about not big houses, they are talking about lower income, is it really going to be like that? You know, these houses that they are going to do? Are they really... like, is this... the government is... is our government building these houses as social housing to make it more affordable? Am I getting the point?

260

LA PRÉSIDENTE :

30%

265

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

Yes, well the principle talks about the City has a policy of a strategy of inclusion of affordable housing which requires...

270

Mme SUSAN WEAVER :

Yeah, I know.

275 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire:**

... 30% in this project be affordable and social housing.

280 **Mme SUSAN WEAVER :**

And who's building these affordable, social housing?

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

285 The way it works is that developer agrees to build 30% of it. That's a reserve – 30% of the houses that he builds for at a certain fixed rate, of a lower market rate.

Mme SUSAN WEAVER :

290 Hum, hum... and who's going to be able to afford this, you think?

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

Well, it's less expensive than market housing.

295

Mme SUSAN WEAVER :

Yeah.

300 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire:**

So they don't cost as much as the house next door.

Mme SUSAN WEAVER :

305

Well, I'm not too sure this is going to ever happen, you know. We have it downtown too and people are being pushed out on the street too. My first point was: we should not be taking our green spaces to build on. We should be preserving them. Because there's going to be nothing left afterwards. We just take a little bit more here, a little bit more here, and there will be

310 nothing. And if we don't need it, you can have it 10 years, 20 years down, if you decide you don't need it, it will always be there to build on. But I don't think the way people have jobs nowadays, and younger people, they can afford to get into them. Even, I don't... you know, it's just so expensive that I couldn't afford... I'm lucky that I bought my house when we did, because I would not be able to afford to live in a house now.

315

LA PRÉSIDENTE :

Do you have another question?

320

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

Yes. At the bottom of your first page, you say even if there is affordable housing, transportation will be difficult and expensive.

325

Mme SUSAN WEAVER :

Yes.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

330

Could you explain what you mean. Why? What do you mean by saying that transportation...

Mme SUSAN WEAVER :

335

Well, I know that... I know that... I've been reading in *Le Journal* and the papers and things like that, they have the new electric train and somehow there are these people that are working together so that they can get these two things go, that people... the train is for people going in the city to work, that's basically, it's not for transportation on the West Island. And somehow, they are figuring that transportation will be easier with the development. They're trying to connect it together. And right now, without the train, it's hard to get around the West Island.

340

It takes two hours or so to just go by bus. And some busses, you have to wait a half an hour. And they... you know, people feel they need a car with this poor transportation we have right now. And the expenses of a car, and if you're on low income... if you are on a low income budget, if you're an artist, you know, or less than an artist, at least you have a little hope as an artist, they can't afford it. You know... we get from Walmart, their job at Walmart to their job at Home Depot, maybe a third job they need to try and afford that low cost housing out there. It's typical, I mean, it's really not thought out for the community.

345

LA PRÉSIDENTE :

350

O.K.

Mme SUSAN WEAVER :

355

And I think there's a lot of things to be prepared closer to downtown. You know, there's a lot of things they can do to spend our taxpayers money than just developing a new city. And everybody knows that developers need land and that why they're getting it. They rather develop on green spaces because they figure they can sell their houses better there than next to highway 40, where maybe there's an old industrial area.

360

LA PRÉSIDENTE :

Ça va?

365 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire:**

C'est O.K.

370 **LA PRÉSIDENTE :**

Thank you very much. Mrs. Carole Reed?

Mme CAROLE REED:

375 Yes. I'm Carole Reed and I a retired teacher. I grew up in Pointe Claire in the 1950's and I remember the woodlots, farmers' fields and creeks that have all but disappeared from the West Island. And the rate at which they have disappeared has been accelerating over the last 30 years, and really dramatically over the last 10 years.

380 But I am not here because of nostalgia or any desire to return to the past. I'm well aware that housing is needed to support our growing population, but I have serious questions about the Cap Nature development on l'Anse-à-l'Orme which is one of the few remaining untouched areas green spaces wildlands remaining on the island.

385 So, I am here to address two questions. First: what are the real costs of the Cap Nature project to the public? And secondly, what are the alternatives to this development?

390 In 2015, Montreal committed to protecting 10% of the green spaces on the island, an increase of 4.4% over the 5.6% presently protected. Montreal has made its environmental commitment with the understanding that the benefits of wild fields, forests and wetlands are incalculable. Green spaces improve public health, they protect communities from flooding, they preserve biodiversity and they provide our communities with recreation areas available to all citizens, not just those who are privileged to live in certain communities. I will address each of these benefits in turn.

395

First, public health. Trees clean the air of excess CO₂ and reduce warming.

In contrast, asphalt, along with carbon emissions from vehicles and manufacturing, raises the ambient temperature. When temperatures are 41°C in industrial areas and 37° in commercial areas, they are as low as 27° in green spaces.

400

Prevailing winds blow from the west to the east, bringing cleaner, cooler air to the city centre from the west island green areas.

By lowering temperature and by reducing air particulates and greenhouse gases, green spaces reduce the risk of heat related and pulmonary illnesses. That's why Wildlife International reports higher life expectancy among those living close to or within green spaces.

405

So, one cost of the development of green spaces is public health.

Second, flood control. L'Anse-à-l'Orme is connected to the watershed which drains into the Lake of Two Mountains. This green space absorbs and channels water into the lake, mitigating flood damage to the surrounding developed areas.

410

I sent my written brief to you before the flooding in Pierrefonds north. Since then, I have done a little more investigating. What I have learned is that the flood maps for the Pierrefonds area were created in the 1980's and were taken out of circulation in 2006 because new studies needed to be done. The most recent useable data I could find are the maps for the Lake of Two Mountains and Mille-Iles River. But even these maps are out of date. The 100 year maximum flood level of the Lake of Two Mountains is 24.42 metres, but on May the 8th of this year, flooding peaked at 24.68 metres.

415

420

No development any flood plain or any potential flood plan should be undertaken without up to date flood maps, which as far as I understand we do not yet have available to us, certainly not for the Pierrefonds area.

425

No permit should be given for construction of housing in areas that can be flooded.

All those residents suffering flood damage will also suffer the cost of increased insurance premiums. And this is not the only financial cost of unrestrained development.

430 In the not so distant future what is being called Climate Change litigation may well be a reality. Last fall, Vancouver Mayor Gregor Robertson, discussing a proposed storm barrier to stop flooding, said “There are direct costs to our taxpayers but this is not an act of God. This is tied directly to human activity.”

435 Issuing permits to build based on out of date flood maps in areas where there is now danger of flooding could open the city to climate change litigation.

Litigation and increased insurance premiums are among the financial costs of development without respect for the environment.

440

Third, protection of biodiversity. Environmental agencies such as the Sierra Club and the World Wildlife Federation alert us to the dramatic loss of species over the past few decades.

445 L’Anse-à-l’Orme and the other connected green spaces, Cap St-Jacques, Angell Woods and the Morgan Arboretum, are habitats for more than 270 plant, animal, bird and insect species, some of which are endangered species, such as the bobolink, Canada warbler, the Jefferson salamander, Canada black snakeroot and wild gingerroot, to mention just a few of the birds, animals and plants that are endangered and that make their homes in this area.

450 The development of this area will result in fragmentation that will have an impact on Angell Woods and other surrounding areas. Because construction of roads interrupts animals’ routes and cuts off access to water. That information comes from the ISFORT report. Fragmentation of wild green spaces destroys biodiversity. And destruction of fields will also reduce habitats for pollinating insects, and this is increasingly becoming a matter of great
455 concern.

While the proposed Cap Nature development does allow for the replanting of trees and protection of a few hectares, no developer will be able to replicate the natural biodiversity that will be destroyed or bring back species that will be lost through fragmentation of this area.

460

So, another cost is extinction of species.

Fourth, recreation. Along with part of our natural heritage, the public will lose one of the few recreational spaces that are available to both rich and poor.

465

So, what are the costs of the Cap Nature project to the community? Traffic congestion; compromised services to off island communities; urban sprawl; future tax increases.

So first, I'll address traffic congestion. The addition of 5 500 homes will certainly increase traffic congestion on the West Island.

470

The proposed Skytrain is supposed to address this problem by reducing congestion. But the Skytrain may actually contribute to urban sprawl and to traffic on the West Island.

475

Because the Skytrain is automated, the number of stations built along the line has to be reduced to contain operation costs, which means that most commuters will have to drive some distance to and from train stations.

Huge parking lots will have to be constructed for these cars. More asphalt contributes to higher ambient temperatures. More fields will be destroyed to build these parking lots.

480

Secondly, compromised service to off island communities. The Skytrain can only operate on the island, leaving the rapidly growing communities of Vaudreuil/Dorion, Pincourt and Ile Perrot with the underserved Vaudreuil/Dorion trains and small CIT buses as the only alternative to public transportation. In light of all of this, I believe the traffic congestion and emissions will increase rather than decrease.

485

490 Third, urban sprawl. The suburbs were made possible because of the car. The dream was that people could all enjoy a little slice of the country. But in the early 1900's, we were not aware of the effects of carbon emissions, of the heat generated by asphalt, of highways that isolate communities from each other, or the loss of the green space that suburban dwellers are supposed to be enjoying. We now see the many problems that result from suburbia.

495 We must reduce urban sprawl, especially on a small island where we are quickly running out of space for expansion.

500 Finally, future tax increases. Yes, 5 500 new houses filled with taxpayers will increase the city's revenue. But the City of Pierrefonds will need to increase its infrastructure to support development in an area that has no roads, sewage or electricity. According to François Lemieux, reporting in *Cité Nouvelles* (February 23, 2017), "*Les revenus de taxes liées au projet Cap Nature, dans Pierrefonds-Ouest, risqueraient d'être nuls au bout de 10 ans avec la hausse de la facture d'entretien des nouvelles infrastructures urbaines.* »

505 Pierrefonds will not gain in revenue through this project because in the long run taxes will increase.

So, what are our alternatives?

510 Housing Alternatives. We can repurpose wasted spaces and brownfield lands in already existing communities. Spaces with one story buildings and parking lots can be repurposed to support multi-storied buildings. Brownfield spaces can be cleaned and reclaimed. The City of Pierrefonds can connect owners of these properties with developers. Win-win situation. Imagine the benefit to the city if brownfields and asphalt parking lots can be transformed into domestic oases with multiunit dwellings, gardens and trees.

515 Our goal should be to reclaim and repurpose land in order to reduce urban sprawl, not to develop our few remaining wild spaces to increase urban sprawl.

520 Transportation Alternatives. The eight billion dollars budgeted for the Skytrain would be better spent to extend the metro into the West Island, just quite feasible from Côte-Vertu, perhaps to Fairview; to add more trains to the Vaudreuil/Dorion commuter train line; and to improve our local bus service connecting commuters with metro stations and trains.

525 In short, we need to work with what we already have rather than develop ourselves right off the island.

530 And finally, conservation alternatives. According to an article in CNW published March 26, Cap Nature Pierrefonds “combines a sustainable solution to the West Island’s residential needs through the creation of an environmentally responsible neighbourhood and the preservation of 180 hectares of natural habitats, which will significantly contribute to the City of Montreal’s objective of designating 10% of its territory as protected areas.”

535 If only this were true. Cap Nature is not an environmental project. The heavy equipment with attendant emissions, the bulldozing and the digging required to build sewage systems, roads, and housing will not protect the local flora and fauna.

Cap Nature cannot facilitate again “active transportation” that includes shuttle buses, bike paths and pedestrian walkways without pavement.

540 Proposed “on-site management of rainwater” cannot replicate the natural management of rainwater in wet meadows and wetlands.

545 Replanting trees that are cut down will not replace the complex forest ecosystem that would be destroyed.

The developers of Cap Nature may want to build a lovely neighbourhood, but they are not conserving natural space.

We need to preserve the few wild habitats remaining on the island.

550 And for these reasons, my fondest hope, and my final alternative, is that l'Anse-à-l'Orme become a protected space on the Island of Montreal and be integrated with Cap St-Jacques and Angell Woods to create a small provincial park. Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

555 Thank you very much. Since you have a written document, is it possible to send it to the Office?

Mme SUSAN WEAVER :

560 Yes, certainly. Would you like me to get it translated as well?

LA PRÉSIDENTE :

565 No, no. there's no problem with the English.

Mme SUSAN WEAVER :

570 It's not necessary? O.K.

LA PRÉSIDENTE :

And you can leave it to madame Wells or sent it to her.

575 **Mme SUSAN WEAVER :**

O.K.

LA PRÉSIDENTE :

580

Alors, on aurait peut-être des questions à vous poser. Je vais vous les poser en français mais vous pouvez me répondre en anglais. You understand French?

Mme SUSAN WEAVER :

585

O.K. Oui. Je comprends.

LA PRÉSIDENTE :

590

Vous parlez avec presque pas d'accent. Vous parlez de *protected space* qui serait possiblement intégré à un parc, comment voyez-vous l'aménagement de ce parc?

Mme SUSAN WEAVER :

595

I would say the minimum. Paths, little pathways, so that people can be directed through the woods, with as little impact on the fields as possible. But basically, just the kind of green space that I enjoyed when I was a kid, where we could run around through the woods and to through the fields, that we could pick daisies, and dandy lions and we could lie on our stomach and look at the bugs, and go down into the creeks and dig out the clay and make little pots. I mean it was just a wonderful, wonderful childhood, in Pointe-Claire in the 1950's. And I would really like this kind of space to be available to our kids. I'd like them to be free to run through the woods. Dogs? That may be another kind of a problem. They may be should stay on leashes because dogs and wildlife do not always go well together.

600

605

LA PRÉSIDENTE :

Question?

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

610

Non. C'était ma question.

LA PRÉSIDENTE :

615

Alors, merci beaucoup. Monsieur Lewis Poulin, s'il vous plaît?

M. LEWIS POULIN :

620

J'ai des copies.

LA PRÉSIDENTE :

Ah oui, c'est très bien. Merci beaucoup.

625

M. LEWIS POULIN :

Mon nom est Lewis Poulin, bonsoir!

LA PRÉSIDENTE :

630

Bonsoir!

M. LEWIS POULIN :

635

Je suis ici comme résident de Pierrefonds-Roxboro ce soir, comme contribuable. Je m'excuse de ne pas avoir pu envoyer ma présentation à l'avance. Avec le quotidien, la famille, le travail, ça a été assez difficile d'assembler tout ça. Mais j'ai la version électronique que je peux vous...

640 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

645 **M. LEWIS POULIN :**

... et la version papier devant vous. Il y a beaucoup d'informations dedans. Je pense que je peux habilement naviguer à travers ça ce soir pour vous donner un bon survol. Et je serai avec plaisir disponible par la suite, dans les jours si nécessaire, si vous voulez plus de détails sur ces points-là, ça me fera plaisir de vous aider.

650

Juste un préambule. Cette présentation tente d'offrir une perspective à plus haut niveau à l'OCPM. En plus d'un chantier de construction, quand on parle de projets résidentiels, il y a aussi ce que j'appelle les chantiers de planification des finances, la sécurité, l'environnement et on sait que souvent ces chantiers-là ont leur propre culture de fonctionnement. Donc ça peut être un peu compliqué mais ces chantiers sont tout aussi importants afin de voir – en anglais – le *big picture*.

655

Donc ce soir, avant de commencer vraiment à l'essentiel de ce que je veux essayer de vous communiquer, c'est qu'à partir des expériences vécues durant ces dernières dix années, avant de recommander ou de proposer de nouveaux projets, que les méthodes de gestion de risque et de gestion de projet soient améliorées – nous on a appris ça en participant localement – et ça, pour mieux protéger les intérêts des contribuables. Donc j'espère pouvoir vous dessiner un portrait du besoin de cela dans le cadre de ce projet ou de cette consultation.

660

665

Donc, en bref, un survol. Je vais présenter très, très brièvement notre association de résidents, mais je parle ce soir en mon nom comme résident mais c'est des sujets qu'on a beaucoup discutés entre nous à l'association.

670 Vous voyez, il y a plusieurs items que je mets ensemble pour démontrer qu'on a participé dans le passé à diverses consultations. Donc l'effort a été mis dans le passé de tenter de participer. Ensuite, la partie 2, c'est des diverses analyses qu'on a faites de nous-mêmes pour mieux comprendre la situation et une conclusion.

675 Donc je fais partie de l'Association des propriétaires et résidents de Pierrefonds-Roxboro. C'est une association de voisins qui veut s'aider et aider les autres résidents à explorer, communiquer les divers enjeux, les intérêts des résidents, en obtenant et partageant de l'info de qualité et de faire cela d'une manière non partisane et respectueuse pour notre bénéfice, pour le bénéfice des autres résidents, de nos voisins, afin de veiller à la protection des intérêts des propriétaires et résidents de Pierrefonds-Roxboro.

680 On a participé au fil des ans – ça c'est juste pour montrer qu'on a quand même participé mais je vais entrer dans plus de détails à l'instant. Partie 1, donc un survol rapide de nos consultations passées.

685 Retournons en 2007 - là, je suis à la page 7. Donc rappelons la consultation de l'OCPM en 2007 à Pierrefonds-Roxboro sur le changement au Plan d'urbanisme. Lors de cette consultation, on a présenté de l'info sur les impacts anticipés aux changements climatiques, incluant des précipitations intenses et plus fréquentes et on a demandé à Pierrefonds s'ils évaluaient à l'avance les impacts dans le cadre du Plan d'urbanisme. L'arrondissement, par écrit, a répondu que :

690 « *Le Plan d'urbanisme ne s'attaque pas aux enjeux d'ordre international tels que les changements climatiques et que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne fait absolument pas référence au calcul des impacts sur l'environnement d'un Plan d'urbanisme.* »

695 Donc j'ai reçu ça en réponse de l'administration de Pierrefonds et ça m'a étonné. Mais pourtant, le nouveau chapitre qui a été adopté, le chapitre 18, contient l'objectif 22 : « Assurer l'intégration des principes de développement durable qui inclut entre autres la minimisation des

700 impacts liés aux changements climatiques.» Donc il y a comme une clarification qui est nécessaire.

705 Donc vu l'importance des impacts des changements climatiques pour les villes et que le projet en question – votre sujet de la consultation – est en planification depuis ce temps-là où l'administration avait publié ce commentaire, je demande à l'OCPM : est-ce que les municipalités ont raison d'exclure la gestion des impacts associés aux changements climatiques de leur Plan d'urbanisme, tel qu'exprimé par Pierrefonds-Roxboro? Comment le projet respectera-t-il l'objectif 22 du Plan d'urbanisme? Et comment le projet minimisera les impacts liés aux changements climatiques?

710 Dans ma lecture très, très rapide de la documentation, je n'ai pas vu beaucoup – je ne peux pas prétendre d'avoir lu toute l'info – mais je n'ai pas vu ou très peu d'info sur les changements climatiques et ses impacts.

715 Rappelons aussi en 2007 que le rapport final de l'OCPM avait offert 35 recommandations et environ 9 invitations à l'action envers Pierrefonds-Roxboro, incluant des recommandations pour le secteur de Pierrefonds-Ouest.

720 Selon la perspective du résident, il semble ne pas y avoir eu de suivi au sujet de ces recommandations. J'ai quand même vérifié à maintes reprises sur le site de l'OCPM et je ne trouve pas de réponse de la part de l'arrondissement aux nombreuses recommandations.

725 Donc que l'OCPM tienne compte de comment l'arrondissement a traité les recommandations de 2007. Je demande aussi que vous ne donniez pas un appui conditionnel avec des recommandations comme ce fut le cas en 2007. Parce que vous avez, si je lis bien le rapport final, vous avez donné votre appui au changement avec des recommandations. Sauf que je ne semble pas pouvoir trouver comment les recommandations ont été implantées ou pas. Donc d'être un peu plus connaissant de cet historique. Et que vous pouvez demander, s'il vous plaît, à l'arrondissement, suite à votre rapport final, de faire des suivis plus explicites et clairs pour les résidents.

730 Ensuite, on a eu le Plan de transport qui a eu sa consultation en 2007. Montréal avait
publié un beau document *Réinventer Montréal*. On a soumis, nous, un mémoire qui s'appelait
plutôt *Réinventer la culture du transport à Montréal*, un changement que l'on juge était
nécessaire dans le temps. Donc je donne les liens aux documents importants. Montréal avait
présenté 21 chantiers de construction reliés au transport avec des choix et des coûts importants.
735 Et dans le mémoire de 2007, encore une fois, on a soumis des idées pour une approche bien
plus structurée et pour évaluer les coûts/bénéfices, des exemples, prototypes même de
comment on aurait pu s'y prendre.

740 À la prochaine page, la page numéro 11 - avant 12, je ne veux pas lire tout ça, c'était
pour vous montrer qu'on avait présenté le concept de grille d'évaluation, on a donné des
exemples, on a demandé des analyses beaucoup plus détaillées. C'est tout dans le mémoire.

745 Donc comment cela est d'intérêt à cette consultation? Bien c'est un exemple d'une autre
demande qu'on a faite pour demander qu'on évalue bien mieux les impacts et les options de
projet dans le cadre de choix de projets. C'est important de clarifier aussi si le Plan de transport
est vraiment un document officiel. On note que le projet REM ne faisait pas partie du Plan de
transport de 2007 et, à ma connaissance, ne fait toujours pas partie du Plan de transport, mais
devient tout à coup prioritaire.

750 Perspective de gestion de risque. C'est que moi je propose que c'est inquiétant de voir la
Ville qui a un Plan de transport en main, soudainement s'intéresser à un autre projet très
coûteux, d'envergure, qui n'est pas inclus dans son plan officiel. C'est risqué d'avoir un nouveau
projet majeur s'imposer, qui n'est pas dans le plan, et c'est très important qu'on évalue comment
cela aura un impact sur le plan global. Donc un autre exemple.

755 Je pense ensuite au CCU parce qu'on a participé en 2007 à l'OCPM Plan d'urbanisme,
ensuite le Plan de transport. Donc on s'est intéressé à ce que le CCU applique les bénéfices de
ses suggestions et vu l'importance du CCU et la participation au CCU, il semble que certains
projets étaient présentés sans avoir bénéficié d'une grille d'évaluation moderne.

760

765 Donc en 2009, j'ai envoyé au CCU le concept de grille d'évaluation pour l'objectif 22. En 2012, j'ai repris la discussion et on m'a demandé de renvoyer le courriel de 2009, ce que j'ai fait. J'ai ça dans mes appendices. Il semble qu'une grille d'évaluation ne serait pas utilisée. Donc c'est difficile de savoir si les mêmes critères sont appliqués en évaluant les projets et ça, ça réduit, à mon opinion, ça rend la consultation du CCU plus faible parce que le standard n'est pas uniforme de projet en projet. Il y a aussi l'absence de procès-verbaux des CCU qui ne facilite pas le suivi des dossiers du CCU.

770 Donc j'offre ça dans cette consultation, vu que le CCU va jouer un rôle dans les projets futurs, que le processus du CCU mériterait d'être mis à jour et qu'il prenne une méthode d'amélioration continue et une demande d'avoir des méthodes plus standard et complètes pour l'évaluation des risques et des enjeux des projets.

775 Là, je vais accélérer parce que je ne veux pas... Je mentionne la section 5, c'est la refonte du Plan de zonage de 2010. Ça, c'était une tâche olympienne. J'appelle ça « olympienne » parce que ça a été soumis pendant les Olympiques de 2010. On a eu plus de 1050 pages à consulter pendant les Olympiques. Donc c'était vraiment... J'offre ça à titre d'exemple de comment les résidents peuvent trouver cela difficile à naviguer, à consulter les règlements par les méthodes qui sont choisies par l'arrondissement.

780 Je pourrais vous offrir, si vous voulez, d'autres détails. Il y a plusieurs choses à mon opinion qui n'ont pas aidé les résidents dans cette consultation et sont inclus dans le document quelques détails et je pourrais vous en offrir d'autres si vous voulez.

785 Mais pourquoi cela est d'intérêt à cette consultation? Malgré les recommandations de l'OCPM de 2007, l'arrondissement a procédé avec une consultation de nature omnibus pour changer complètement son règlement de zonage sans permettre aux résidents – et j'essayais aussi de dire à l'administration de rigoureusement comparer les versions de règlement. Le nouveau règlement semble inspiré ou provenir de celui d'une autre ville, dans ce cas-ci, 790 Gatineau.

795 Il semble que les élus même n'auraient pas lu le nouveau règlement avant de l'adopter. C'est une question qui a été posée aux élus en consultation. Et depuis, l'arrondissement procède à des correctifs, des précisions à intervalles réguliers. Donc c'est un exemple, à mon opinion, de gestion de projet trop risquée, vu l'importance du zonage. Tout cela risque d'être amélioré.

800 J'accélère un peu. Section 6, simplement il y a eu une autre consultation de la part de l'arrondissement pour un plan stratégique de développement durable – PSDD – en 2011. Et là, de ma part, il y a une confusion parce qu'on avait quand même un très bel objectif 22 dans le Plan d'urbanisme et, soudainement, on a un autre document qui veut viser le développement durable. Je n'ai jamais compris pourquoi il devait y en avoir un autre. Il y a un lien envers un mémoire qui soulève nombre de questions semblables à celles que je pose ce soir. Donc j'offre ça comme...

805 Finalement, pour terminer la section «consultations». On a quand même participé aussi à des consultations sur les finances et le budget. Comme exemple, les consultations du budget du PTI. Dans le cadre de ces consultations, on demande s'il y a lieu des analyses de risque, comment les budgets appuyaient le développement durable. Le surplus, on s'intéresse depuis longtemps à comment notre surplus est géré et c'est très difficile à suivre. Donc je présente cela encore pour appuyer le fait que je trouve que la gestion du risque, même si elle est demandée de la part des résidents à des réunions, à des consultations, elle n'est pas, de ma perspective, à mon opinion, bien gérée, gestion des risques. O.K.

815 Là, ce que peux demander, je sais que je suis peut-être un peu long mais est-ce que ça va?

LA PRÉSIDENTE :

820 Allez-y, oui, oui.

M. LEWIS POULIN :

825 Donc la deuxième partie, elle n'est pas si longue. Dans la partie 2, c'est pour tenter de démontrer qu'en absence d'information au cours des dernières années concernant le projet dont on entendait parler, les résidents n'étaient pas informés des détails. Donc on a pris en main de faire des calculs de détails. J'ai écrit un *Simple Traffic Model* avec un fichier Excel et le fichier est disponible, je l'ai communiqué à plusieurs personnes. On parle souvent du besoin d'un boulevard urbain dans l'ouest et comment le boulevard urbain va régler les problèmes de congestion. Mais on ne semble pas présenter aux résidents des données à l'appui pour ce projet routier qui pourrait potentiellement être très coûteux.

830
835 Donc en l'absence d'info, on a fait notre propre évaluation et on a calculé, on a pu démontrer que le boulevard urbain, oui, va probablement aider certains véhicules à se rendre plus rapidement à la 40 Est, mais il y a de très fortes probabilités que le maillon faible demeure toujours la 40 Est et qu'on va finir simplement par attendre aussi ou plus longtemps sur la 40 Est. Il y a les volumes croissants qui arrivent de l'ouest de l'île et les volumes de trafic qui arrivent des autres boulevards. Donc cela ressort de notre petit modèle et on continue à demander à ceux qui appuient le boulevard urbain : montrez-nous vos calculs pour appuyer ces faits.

840 Le deuxième calcul qu'on a fait, c'était trois scénarios, trois visionnements pour Pierrefonds-Ouest, encore avec un fichier Excel. Puisqu'on allait aux réunions, on connaissait à peu près les coûts de construction de route, etc. Donc on a évalué trois scénarios.

845 En résumé, le scénario 1, c'est quel serait le coût de construction dans un nouvel endroit qui n'est pas desservi par les services? Étendre l'infrastructure, nouvelle infrastructure, et les coûts de maintenance et de remplacement qui seraient passés aux contribuables.

Le scénario 2, c'est de construire dans des endroits déjà desservis par les services.

850 Et le scénario 3, on s'est posé la question : est-ce que l'endroit naturel dans l'ouest de l'île pourrait générer... Combien d'argent pourrait être généré en laissant l'endroit naturel en place et en stimulant des entreprises vertes? On pense que c'est important de penser à ça.

855 En faisant cette analyse de scénarios, on croit que le mélange de 2 et 3, c'est-à-dire construire dans des endroits déjà desservis par les services, mettre ces endroits-là à jour en augmentant les tuyaux, l'infrastructure pour les changements climatiques et en encourageant les entreprises vertes, que c'est un *win-win* pour les contribuables et tous les participants. Donc je présente cela, les trois scénarios, comme ce qu'on a pu faire, nous, en attendant de l'information de la part de ce projet-là.

860 J'arrive à la fin. Je voulais quand même inclure une section sur l'éthique et déontologie. Un nombre d'employés d'ordres professionnels travaillent pour la Ville : urbanistes, comptables, ingénieurs, avocats. Plusieurs codes et règlements directeurs s'appliquent à leur travail – j'ai les liens envers ceux que j'ai pu trouver – et ces professionnels sont payés par les contribuables. J'ai
865 trouvé que chacun ont des codes de déontologie, urbanistes, ingénieurs, comptables, ils ont une section *Devoirs et Obligations* envers le public. Je les ai collés dans ma présentation, je ne les lirai pas mais c'est important de savoir qu'ils ont ces devoirs et obligations.

870 Donc ma question, c'est dans le cas des employés de la Ville qui sont dans des ordres professionnels, est-ce que dans votre rapport vous pourriez clarifier comment s'applique le concept de « client » par rapport à ces professionnels? Est-ce que ce sont les contribuables? Est-ce que c'est l'administration comme telle qui est le client principal ou est-ce le comité exécutif qui est en bout de ligne le client principal?

875 Si le comité exécutif est bel et bien le client principal ou l'employeur, est-ce qu'il existe la possibilité qu'un mandat trop spécifique assigné aux professionnels place ces professionnels dans une position de conflit potentiel par rapport à leurs devoirs et obligations envers le public? Et quelles options seraient disponibles aux professionnels qui pourraient se trouver ou qui pensent se retrouver dans une position potentielle de conflit? Donc j'inviterais votre réflexion
880 importante à ce sujet-là.

885 Finalement, la dernière section, c'est combien il y a d'autres aspects où il y a de l'information manquante concernant le projet proposé? Montréal est membre de l'ICLEI, *Local Government for Sustainability* qui offre toutes sortes d'outils incluant comment gérer la biodiversité en milieu urbain, comment préparer pour les changements climatiques. Le lien est là mais dans les documents que j'ai vus, je n'ai pas vu aucune mention de comment, comme membre de ICLEI, ils pourraient bénéficier de ces grilles d'évaluation.

890 Je pense aussi qu'on aurait pu et qu'on devrait évaluer comment le projet de l'ouest va impacter les autres secteurs à l'est, au centre et à l'est. Il y a déjà eu deux gazons synthétiques d'approuvés pour Pierrefonds. Je sais que dans le premier cas, on a demandé est-ce qu'ils avaient fait des évaluations d'impact d'îlot de chaleur. Il semble que non. Donc il semble qu'on a déjà en place des approbations de projets qui vont impacter les îlots de chaleur mais qu'on ne fait pas les évaluations. Et on peut modéliser maintenant à l'échelle urbaine quels sont les impacts en changeant le *landscape* urbain et je pense qu'on bénéficierait de cela.

895 Les bassins de rétention font l'objet d'un projet. Est-ce qu'on a des leçons à apprendre du projet Héritage sur le lac qui lui aussi a un bassin de rétention? J'ai parlé à une personne qui demeure dans le secteur et cette personne est inquiète au sujet du bassin. Il ne semble pas être, en son opinion, en bonne santé. Donc on devrait apprendre du bassin qu'on a en place pour voir s'il y a lieu de s'inquiéter.

900 Est-ce qu'on aura toujours accès aux études futures? On a des exemples où les résidents ont demandé des accès, dans le cas même d'Héritage sur le lac, et la Ville avait travaillé fort pour éviter de partager cette info.

905 En tout cas, peut-être un ou deux autres points avant de terminer. Est-ce qu'il y a d'autres risques avec nos partenaires, comme exemple le ministère des Transports qui a fait l'objet récemment de la vérificatrice générale je crois, qui signalait au MTQ qu'elle devait investir, améliorer leur processus de gestion de contrats. Donc le MTQ est un gros partenaire. Est-ce qu'on serait exposé à des risques si nos partenaires ne sont pas à jour dans leurs pratiques?

915 Finalement, la pollution d'eau au parc Rive-Boisée. C'est un enjeu qui date depuis très, très longtemps, qui n'est toujours pas réglé. Donc il y a encore là un petit conflit. On parle de protéger un secteur mais on a en main un problème environnemental au parc Rive-Boisée qui date de très nombreuses années.

920 Donc pour conclure, j'espère que vous avez vu... Bien il y a eu beaucoup d'activités entre la Ville, l'arrondissement, les partenaires du projet, et, pendant plusieurs années, les résidents n'ont pas été impliqués. Par contre, on s'est investi à participer, à offrir des suggestions à l'arrondissement, à essayer de travailler avec les outils en place comme le Plan d'urbanisme, et il est à espérer que cette présentation a pu aider à démontrer qu'il faut mieux identifier la pleine gamme d'enjeux et de risques associés à nos projets.

925 Que dans le cas du projet en question, il y a intérêt à faire une meilleure analyse de risques avant de finaliser un scénario.

930 Qu'on se doit de mieux intégrer la gestion des enjeux et des risques. Et que les contribuables s'intéressent beaucoup à cette gestion de risques car c'est nous, les contribuables, qui auront à gérer les conséquences. Et nous croyons qu'il pourrait y avoir des meilleures solutions innovatrices, collaboratrices, qui pourraient réduire les risques, maximiser les bénéfiques et protéger les contribuables. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

935 Merci beaucoup.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

940 À la page 26, vous proposez trois scénarios.

M. LEWIS POULIN :

Oui.

945 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

Dont le troisième, ça serait de générer des revenus à l'aide du parc de l'Anse-à-l'Orme et d'entreprises vertes. Est-ce que vous pouvez donner des exemples ou plus de précision, s'il vous plaît?

950

M. LEWIS POULIN :

Oui. Premièrement, le fichier Excel est disponible pour démontrer le type d'exercice, de visionnement et de *brainstorming* que j'ai fait avec les partenaires. Donc c'est très mode *brainstorming*. Ça ne prétend pas être... On a comme exemple des terres agricoles. On peut s'intéresser à la sécurité alimentaire. Donc devrait-on préserver une portion de ces terres-là pour revenir à des fermes? Donc il y aurait des revenus des fermes. L'écotourisme est très populaire. Beaucoup de tourisms, d'ornithologues, c'est très reconnu comme étant payant. Il y a le Collège John Abbott qui est tout près. On pourrait développer des programmes de botanique, de biodiversité, encourager plus d'étudiants à venir étudier là. Il y a les compagnies pharmaceutiques qui s'intéressent à la biodiversité, on pourrait leur demander comment la biodiversité du secteur pourrait générer des revenus. Il y a les services naturels aussi que je crois ont été inclus là-dedans. L'étude de David Suzuki et la Fondation avaient identifié des valeurs économiques des services offerts par le système écologique. Donc ça contribue à des revenus du secteur vert. C'est ce que j'ai, de mémoire.

955

960

965

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Merci.

970

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

975 À la page 31, vous parlez de bassins de rétention au projet Héritage sur le lac et vous avez mentionné qu'ils ne semblent pas être en bonne santé. Est-ce que vous avez plus de détails? Est-ce que vous parlez de la structure du bassin ou...

M. LEWIS POULIN :

980 Ce serait la qualité de l'eau qui semble ne pas avoir autant de vie dedans qu'au début quand c'était plein de vie. Je n'ai pas observé l'eau, j'ai parlé à un collègue qui demeure dans le secteur et il semblait qu'au début, il y avait beaucoup de couleur, de vie dans l'eau mais que l'eau maintenant serait moins vivante. Même... Je ne veux pas dire exactement, mais j'aimerais vous encourager à en connaître plus au sujet de la qualité du bassin.

985 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire :**

O.K.

LA PRÉSIDENTE :

990 Moi, j'aurais une question en regard d'un point qu'on trouve à la page 32 à la toute fin, quand vous parlez entre autres des solutions innovatrices de collaboration entre les citoyens et le pouvoir public, en tout cas la municipalité, qui pourraient réduire les risques. Qu'est-ce que vous avez comme idée là-dessus?

995

M. LEWIS POULIN :

1000 C'est le scénario de développer, de travailler avec les promoteurs, un peu comme la madame avant moi a suggéré.

1005 Un des scénarios, c'est de construire sur des endroits déjà établis par les services, de sorte que le promoteur ou le constructeur peut procéder à des constructions. Avec leur aide, on collabore à commencer à corriger notre infrastructure municipale pour se préparer aux changements climatiques. Donc le promoteur, en construisant dans un endroit plus approprié, peut collaborer avec nous, à corriger les infrastructures localement. Donc je vois ça comme un *win-win*, c'est ce genre-là.

LA PRÉSIDENTE :

1010 Oui, mais quand vous dites nous... Comment dire, c'est un modèle où les citoyens comme groupe s'associent avec des promoteurs? Normalement, c'est les municipalités qui font ça, qui vont voir les promoteurs pour les aider.

M. LEWIS POULIN :

1015 Oui, c'est la Ville, l'arrondissement. Non, je ne parle pas de résidents prendre en main ce type de chose-là mais qu'en faisant une analyse de scénarios différents et d'essayer de viser à maximiser le bénéfice pour tous, minimiser les risques le plus possible, on peut faire ressortir des scénarios qui sont plus *win-win* et qui aident la société en général à se préparer pour un autre enjeu comme les changements climatiques. Mais tout cela ne peut ressortir que si on fait une analyse plus complète, je dirais.

1020

LA PRÉSIDENTE :

1025 On sent dans votre présentation qu'il y a un malaise dans la collaboration, dans les processus de consultation entre les citoyens et la municipalité. Ce n'est pas explicitement dit mais ça ressort en tout cas beaucoup. Comment, dans un monde idéal, comment vous voyez – et de façon pratique, je ne veux pas parler au niveau des principes puis de la théorie – mais comment vous pensez qu'il peut y avoir des façons de travailler ensemble comme groupe de citoyens, puis comme municipalité? Est-ce qu'il y a des moments clés où les citoyens pourraient être associés à des projets?

1030

M. LEWIS POULIN :

Je n'ai pas de réponse facile mais...

1035

LA PRÉSIDENTE :

Je reconnais que ce n'est pas une question facile, c'est une question très large aussi.

1040

M. LEWIS POULIN :

Je dirais, bien je suis d'accord qu'il y a des frustrations en termes de quand on est comme résident, on se démontre intéressé, on se démontre impliqué, on quitte nos familles pour aller participer, on fait des recherches, on veut apporter de l'innovation et parfois, on dirait ce n'est pas compris. Donc qu'est-ce qui pourrait aider? Bien, c'est de peut-être... On a eu un *workshop* au travail sur l'innovation. L'innovation, on reconnaît que plus on participe ensemble, plus on élargit le filet, plus il y a des chances de capter des idées différentes, innovatrices. Donc peut-être avec cet esprit-là d'avoir une approche plus innovatrice, qui vise à inviter plus de gens, rendre ça facile à participer aussi, pourrait augmenter la participation et l'innovation. En ce moment, les tentatives étaient d'essayer d'apporter des connaissances mais ça n'a pas toujours... Je n'ai pas eu l'impression que ça a été...

1045

1050

LA PRÉSIDENTE :

Bien reçu.

1055

M. LEWIS POULIN :

... reçu. Oui.

1060

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup d'avoir pris la peine, puis on va mettre votre document sur le site de l'Office.

1065

M. LEWIS POULIN :

D'accord.

1070

LA PRÉSIDENTE :

Si vous étiez d'accord, il reste trois personnes qui doivent intervenir. On filerait sans prendre de pause. Est-ce que vous avez des réserves ou si on est collectivement d'accord? Oui? Vous aussi vous êtes d'accord?

1075

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Oui.

1080

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Oui.

1085

LA PRÉSIDENTE :

Alors on essaie d'être démocratique. Monsieur Greg Wildman?

LA PRÉSIDENTE :

1090 Si vous étiez d'accord, il reste trois personnes qui doivent intervenir, on filerait sans prendre de pause. Est-ce que vous avez des réserves? On est collectivement d'accord? (tout le monde est d'accord.) Bien. Alors, on essaie d'être démocratique.

Monsieur Greg Wildman, s'il vous plaît.

1095

M. GREG WILDMAN :

I don't have any presentation, but I'm going to be using the map from the book here, hopefully doing it a couple of times, twice.

1100

LA PRÉSIDENTE :

Yes.

1105

M. GREG WILDMAN :

Hello, thank you all for taking the time today. My name is Greg, I am not here on behalf of any organization or committee, I'm just a regular guy that has been a citizen of Pierrefonds for most of my life. I am quite nervous and I am not a very good public speaker but I thought it was important to come and voice my opinion. It will not take too much of your time.

1110

I am for the development in this area and thing the proposal by the city is pretty good.

I grew up west of St-Charles and it has always bothered me that the Pierrefonds boulevard just stops at Château Pierrefonds. It feels as if Pierrefonds starts to fizzle past St-Charles and then stops short. There is so much potential in that portion of the city but it has always felt to me as a dead end. I am excited at the prospect of this area finally being developed.

1115

1120 I am tired of losing potential citizens to Vaudreuil, Ile Perrot, Laval or the South Shore, etc. If you are a young growing family looking to purchase an affordable home in Pierrefonds or the West Island, you can forget about it.

1125 I grew up here, I love it here and think it's a wonderful place to raise children. It saddens me that people are having to move off island to be able to afford their first homes. But I am excited at the prospect of affordable homes in this new area of the city being able to retain some of those home buyers. Pierrefonds is a wonderful city and I believe everyone should have the opportunity to live here and enjoy it.

1130 I also understand that this land has been owned for many years by private owners and developers that would like to develop this area, but I do not think that gives them *carte blanche* to do whatever they wish.

1135 Any development in this area will greatly benefit the pockets of the developers, which is fine, but I believe it must also greatly benefit the citizens and City of Pierrefonds. The developers would like to build their buildings and cash out, whereas the citizens and the city are in this for the long-term and should see long-term benefits from any development.

1140 Based on the proposal outlined by the map in the documentation, I am mostly happy. I was happy to see the focus on preserving important ecological areas and creating buffer zones separating those important areas, but I would to see more.

1145 I would like to see more effort on the part of the developers to preserve more of the local wildlife. I understand concessions have been made on both sides to get us to the map that has been proposed here, but even a small reduction on the proposed territory could have a large positive affect on the area.

Two great examples of this are: the portion of land owned by Ducks Unlimited and Timberlea forest. Its right here.

1150 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

1155 **M. GREG WILDMAN :**

Oui. Au coin, ici...

LA PRÉSIDENTE :

1160 Up here?

M. GREG WILDMAN :

Yes. And here, at the bottom, where the little tongue thing...

1165

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

1170 **M. GREG WILDMAN :**

If you look at the portion of the Ducks Unlimited land, the development is planned to push right up against it. For Timberlea forest, there is a small divide between the forest and the little tongue that sticks out the bottom of the map.

1175

I believe more should be done to give a wider birth to these areas separating them from the new development. Pushing back the overall border by a few hundred meters, increasing the buffer zones around the entrances to l'Anse-à-l'Orme and the river could have a great impact on the area.

1180

I am not going to make an actual counter proposal as I am no expert in this field, but as a citizen of this area, I feel like we could and should do more.

1185 I have great confidence in the City of Pierrefonds and their very capable parks department and I believe they are well-suited to make sure any area that is developed is environmentally responsible and rich with green spaces. I would like to see this area full of trees and various greenery.

1190 The houses built in Pierrefonds during the 70's and 80's with a single maple or other tree on their property was fine for the time, but I believe any new development can do better and should be rich with all sorts of greenery.

1195 I encourage the City of Pierrefonds to really aim high, to be ambitious and try to make this something truly special and unique in Montreal. A place where the environment is celebrated and not just a cosmetic afterthought.

1200 While I am for development in this area, I do not believe this project should even be considered if certain conditions are not met. I believe the borough mayor has been very clear that this project should not event be considered without the construction of the urban boulevard and I strongly agree.

1205 I would also add that without the new REM train located in Kirkland, where the new urban boulevard meets highway 40, this project should be shelved. The current traffic situation in that area is awful and adding this many dwellings and cars without an adequate increase to the current infrastructure would greatly impact not only the citizens of Pierrefonds but also neighbouring municipalities.

1210 As I mentioned, I do support this project and believe it will great for the community. But it should be done responsibly and it should not come at too great a cost to the current local citizens or any future generations.

I know there is a middle ground that can be met by the developers, the City, as well as the citizens, and any and all local organizations.

1215 Working together I believe there is a great potential to create a new vibrant neighbourhood full of trees, parks and greenery, while preserving the absolute maximum amount of the current environment in that area.

1220 Thank you very much, and I'll answer any questions that you probably have.

LA PRÉSIDENTE :

Well, finally it was that easy.

1225 **M. GREG WILDMAN :**

Yeah... right. I'm not good at that sort of thing.

LA PRÉSIDENTE :

1230 Well, thank you for your courage and taking the time to write your paper. I will begin with one question. Regarding the land – the two portions of land – the one owned by Ducks Unlimited and the Timberlea forest, why are you asking that these two sections of the project remain undeveloped?

1235 **M. GREG WILDMAN :**

1240 Well, I mean Timberlea forest is already very segregated and preserved for its nature. Kirkland is very good with that. So nothing goes near Timberlea forest. And this is quite close to that, a lot of things... Timberlea forest is really important.

1245 I grew up near Kirkland, they have bats there, control mosquitoes. There's a lot of good stuff that goes on there. Lots of people here can tell how great it is. And I just feel like, and as well as Ducks Unlimited, there's a reason I'm sure they presented or told you why they have purchased that land. And it's right up against it, it's like the backdoor neighbour. So it seems like... if they just back off just a little bit, give it a little bit more room, it would benefit what actually lives there currently.

1250 **LA PRÉSIDENTE :**

That's O.K. for me. D'autres questions?

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:

1255 Oui. Est-ce que je peux la poser en français?

M. GREG WILDMAN :

Oui. Je vais essayer mon meilleur.

1260 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:**

Vous parlez de faire de ce projet un projet unique à Montréal.

1265 **M. GREG WILDMAN :**

Oui.

1270 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:**

Qu'est-ce qui rendrait le projet... quels sont les critères pour vous pour qu'il soit unique?

1275 **M. GREG WILDMAN :**

Juste vraiment beaucoup d'arbres, puis des *shrubs*, puis des parcs, puis... vraiment beaucoup, beaucoup de *greenery*.

1280 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:**

De la verdure?

M. GREG WILDMAN :

1285 Oui, toutes sortes de choses. What they proposed is a lot of green spaces as well. I mean the pictures they have, they seem to be looking to have a lot of that already. So, I want them to do more. More green, more, nice, new, fresh.

1290 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1295 D'autres questions?

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

1300 Yes. I have a question because I want to make sure I understand. You're talking – because I am not familiar with City of Kirkland and Timberlea forest – when you were using the word “tongue”, are you referring to this area?

M. GREG WILDMAN :

1305 Absolutely. So that border line is right at...

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

1310 This area.

M. GREG WILDMAN :

Yeah, right on the other side of that border is Timberlea forest, right there.

1315 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire:**

O.K. This is Ste-Anne-de-Bellevue, that's what the confusion... Is Kimberlea forest in Ste-Anne-de-Bellevue?

1320 **M. GREG WILDMAN :**

I don't know if that's... it's right there. I promise you it's right there.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

1325 O.K. that's the area you are concerned, that's one of the areas you're concerned of?

M. GREG WILDMAN :

1330 Yes.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

1335 And where is the other area?

M. GREG WILDMAN :

It's in the little – I mean that's a bad map...

1340 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire:**

Here? Here?

M. GREG WILDMAN :

1345 No. A little lower down, the little pocket there...

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

1350 Here?

M. GREG WILDMAN :

1355 Right there, yeah... the little cut-outs circle part is a land that they own. So they just went kind of around it for the development.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

O.K. So you're saying a buffer area here and here, a larger buffer area?

1360

M. GREG WILDMAN :

Yes and just in general. Just a little bit more.

1365

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

O.K. You just added a different thing: in general or just these two places?

M. GREG WILDMAN :

1370

Both.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

1375

O.K. so you're saying...

LA PRÉSIDENTE :

The more you...

1380

M. GREG WILDMAN :

Yes, yes, a general reduction of what is proposed, as well as – I was just using those as an example.

1385

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

Just as examples.

1390 **M. GREG WILDMAN :**

Yes.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

1395

But in general, you are calling our attention to these two because you're saying it's so close to, for example, Timberlea forest, and then you're saying in general you'd like to see more of a set back?

1400 **M. GREG WILDMAN :**

Correct. So if you backed up the entire border, it would benefit those areas in particular, but everything in general.

1405 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire:**

Now I understand. Thank you.

M. GREG WILDMAN :

1410

It's not a problem. I probably was not very clear.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

1415

That's O.K.

LA PRÉSIDENTE :

Is that all? Yes. Well thank you very much. Merci beaucoup.

1420

LA PRÉSIDENTE :

Madame Kathleen Harrigan, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame!

1425

Mme KATHLEEN HARRIGAN :

Bonsoir, Madame la présidente, Madame Raphaël, Monsieur Wolfe! Merci de m'accueillir ce soir. Mon nom est Kathleen Harrigan, je vous offre mon opinion et observations à titre de résidente de Pierrefonds/Sainte-Geneviève depuis près de 20 ans et je suis résidente de l'ouest de l'île depuis toujours.

1430

Je m'oppose à ce projet. J'habite un logement locatif dans un édifice à huit logements sur une rue consacrée au logement locatif en bordure de la Rivière des Prairies depuis dix ans. Donc je vis et j'appuie la densification dans le plus grand respect de l'environnement.

1435

J'emprunte les boulevards Gouin et Saint-Charles vers le nord et vers le sud, les rues avoisinantes et l'autoroute 40 vers l'est et vers l'ouest, tous les jours. Je connais très bien le système routier local, les services offerts et la forte concentration de commerces qui s'y trouvent.

1440

Les promoteurs nous proposent l'ajout de 6 000 – on dit 6 000, 5 500 unités. J'estime peut-être 11 000 résidents additionnels, une augmentation de près de 15 % de la population existante. En fait, l'établissement d'une petite ville. A-t-on vraiment réfléchi aux conséquences tant écologiques qu'humaines?

1445 Les routes existantes – à noter que l'état pitoyable du boulevard Saint-Charles nord lui a valu la mention de 3e pire route sur l'île – donc les routes existantes peinent déjà à accueillir la population existante. Le prolongement de Antoine-Faucon qui voit déjà un flot incessant de véhicules étoufferait Saint-Charles sud déjà très congestionné.

1450 L'ajout proposé du boulevard urbain vers la 40 à l'ouest de Saint-Charles ajouterait un volume ahurissant de véhicules et ne ferait rien pour désengorger la 40 vers l'est. Un trajet matinal à l'heure de pointe, qui est déjà pénible, deviendrait cauchemardesque.

1455 Les développeurs immobiliers ont vu ces 185 hectares presque la taille du parc du Mont-Royal et y ont vu un potentiel commercial. Des milliers de mes concitoyens et moi-même regardons c'est 158 hectares et voyons sérénité, ressourcement, faune et flore, et nous y voyons une ressource irremplaçable.

1460 Mes concitoyens et membres de groupes tels le regroupement Sauvons l'Anse-à-l'Orme, la Fondation David Suzuki, le groupe GRAME, l'Association pour la protection des espaces verts de l'Île-Bizard et j'en passe ont fait un travail remarquable pour nous informer des effets irréversibles de ce projet.

1465 Une fois cet espace spolié, une fois l'Île-Bizard dépecée pour l'autoroute urbaine, nous ne pourrons jamais revenir en arrière. Sacrifier – et le mot n'est pas trop fort – le dernier grand espace naturel sur l'île pour un projet surdimensionné, Montréal ville verte, vraiment?

1470 Je propose que nous nous inspirions du grand principe *Seventh Generation* qui est de prévoir le bien-être de la septième génération qui nous suivra, un principe fondamental pour les six nations formant la Confédération iroquoise et codifié dans la Grande Loi de la Paix de la Confédération. Soyons audacieux, soyons généreux.

Je termine avec les paroles inoubliables de la chansonnière canadienne Joni Mitchell :

1475 « *Don't it always seem to go*
 That you don't know what you've got til its gone
 They paved paradise
 And put up a parking lot. »

1480 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1485 Merci, Madame. J'aimerais ça que vous restiez, on a peut-être des questions à vous
poser.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

1490 Non, pas vraiment. Je pense que c'était assez clair.

LA PRÉSIDENTE :

Bien. Est-ce que je peux vous demander de déposer votre texte?

1495 **Mme KATHLEEN HARRIGAN :**

Oui, tout à fait. Il n'y a pas de données scientifiques.

LA PRÉSIDENTE :

1500 Non, non, non, mais je veux dire, c'est vos données à vous.

Mme KATHLEEN HARRIGAN :

1505 Parfait. Mes observations. Merci bien.

LA PRÉSIDENTE :

1510 Qui valent d'autres données.

Mme KATHLEEN HARRIGAN :

Merci.

1515 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Madame Harrigan, madame Wells va vous laisser ses coordonnées, vous pourrez lui envoyer par courrier électronique.

1520 **Mme KATHLEEN HARRIGAN :**

Parfait, merci.

LA PRÉSIDENTE :

1525 Alors notre dernière intervenante est madame Debbas, s'il vous plaît, madame Tatiana Debbas. Alors, on va attendre madame Debbas. On va prendre une petite pause en attendant que madame Debbas vienne, si vous permettez.

1530

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

REPRISE DE LA SÉANCE

1535 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Debbas, on s'excuse de vous avoir bousculée.

1540 **Mme TATIANA DEBBAS :**

Non, non, c'est moi qui s'excuse. On m'avait dit d'arriver une heure à l'avance mais je n'ai pas eu l'endroit assez rapidement.

1545 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, mais en tout cas, nous sommes en avance et on a hâte de vous entendre. Allez-y, on vous salue.

1550 **Mme TATIANA DEBBAS :**

Bonsoir! Merci de l'opportunité de présenter mon mémoire. Je ne sais pas si vous avez eu l'opportunité de recevoir une copie papier?

1555 **LA PRÉSIDENTE :**

On l'a lu et on va vous écouter. Ce qu'on souhaiterait, c'est que vous ne nous lisiez pas votre mémoire parce qu'on l'a déjà tout lu.

1560 **Mme TATIANA DEBBAS :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1565 Si vous êtes capable de le résumer, enfin, c'est votre choix.

Mme TATIANA DEBBAS :

Oui. En fait, je n'avais nullement l'intention de le lire, ç'aurait été trop plate.l

1570 **LA PRÉSIDENTE :**

Parce qu'on aimerait avoir du temps pour vous poser des questions.

1575 **Mme TATIANA DEBBAS :**

D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

1580 Ça va?

Mme TATIANA DEBBAS :

1585 De toute façon, vous avez probablement déjà entendu des témoignages d'experts qui sont venus se prononcer sur tous les impacts de ce développement immobilier là, de l'envergure que ce projet-là va avoir.

1590 Mon opinion à moi, c'est vraiment celle seulement d'une simple citoyenne. J'ai choisi ce soir de venir vous exprimer comment pour moi c'est important le corridor forestier de l'Anse-à-l'Orme. C'est là que j'ai choisi d'habiter. En fait, c'est ça, c'est seulement mon opinion, puis je vais vous résumer un peu les paragraphes de mon mémoire, puis vous poserez des questions, mais c'est ça, je veux juste mettre au clair que moi je ne suis nullement experte dans aucun de ces domaines-là, c'est vraiment mon opinion personnelle.

1595 Alors moi j'ai choisi d'habiter le secteur de Timberlea. En fait, au mois d'août 2015, j'ai fait l'achat d'une propriété dans le secteur de Timberlea et j'ai justement choisi cet endroit-là à cause de sa proximité à l'endroit de la forêt de l'Anse-à-l'Orme et tous ces corridors-là.

1600 Les raisons sont simples. J'ai trouvé ça un endroit super serein, tranquille, où il y avait de la nature sauvage qu'on ne retrouve pas souvent sur l'île de Montréal. C'est quelque chose que je trouve qui est très rare maintenant de retrouver. Et puis c'était finalement l'endroit où j'ai choisi d'élever mon fils. Puis c'était important pour moi parce que je veux que mon fils devienne un adulte qui soit respectueux envers l'environnement et envers les êtres humains, les êtres vivants qui l'entourent.

1605 Et maintenant, ce soir, je viens vous exprimer ma déception en fait d'avoir entendu parler du projet immobilier Cap Nature. Je n'avais pas entendu parler du tout de ce projet-là quand j'ai acheté ma propriété. Je n'étais pas du tout au courant que c'était dans les plans. Et puis quand j'ai vu l'envergure du projet et tout ça, j'ai vraiment été déçue. Vraiment déçue.

1610 N'étant pas experte dans le domaine, j'ai quand même pris du temps pour faire des petites recherches. J'ai surtout cherché sur l'internet, en parlant à des gens, j'ai trouvé certains rapports, puis j'ai décidé de m'y mettre un peu, d'essayer de voir ce qu'il en était.

1615 Ce que j'ai appris, ça m'a inquiétée encore plus, non seulement pour des raisons personnelles mais vraiment pour des raisons en tout cas qui me semblent beaucoup plus rationnelles que seulement comment je me sens.

1620 J'ai appris qu'il y avait des espèces de reptiles et d'oiseaux et d'amphibiens qui dépendent de cet endroit-là pour vivre. Ils ont un statut qualifié de rare, de menacé, de vulnérable. Puis développer un projet immobilier dans cet endroit-là, pour moi, ça me semble irresponsable.

1625 J'ai trouvé une étude aussi qui dit qu'il y aurait une perte de connectivité de l'ordre de
27 % pour les espèces fauniques qui habitent à cet endroit-là. Ensuite de ça, ce qui m'a plus
déçue dans tout ça, c'est que, ensuite j'ai trouvé une étude qui parle de plusieurs autres secteurs
de l'ouest de l'île qui pourraient être développés. Alors c'est là que je me suis dit bien s'il y a
tellement d'autres secteurs qui pourraient être développés, pourquoi choisir celui-là? Pourquoi
choisir un endroit qui est si vaste, si beau, si sauvage encore, puis développer à cet endroit-là
1630 quand il y a tellement d'autres options dans l'ouest de l'île de Montréal qui pourraient être, je ne
sais pas, mais à proximité des transports en commun, dans des endroits qui sont vraiment pour
du développement durable à long terme.

1635 Pour moi, il n'y a comme aucune nécessité. Je ne dis pas si on était à la dernière, il n'y
avait plus aucun endroit pour construire, on était vraiment à nos fins finalement, mais ce n'est
pas le cas. Il n'y a vraiment pas nécessité de construire à cet endroit-là. Je pense que c'est
seulement fait par, je ne sais pas, probablement les gens voient une façon de faire un profit,
j'imagine. Je ne sais pas. Mais moi, à mon sens, s'il y a encore d'autres endroits pour développer
qui sont existants, je pense qu'on devrait prioriser ceux qui ne vont pas détruire un endroit
1640 comme celui de l'Anse-à-l'Orme.

1645 La Ville de Montréal aussi a promis de protéger et de mettre en valeur les milieux
naturels de son territoire. J'ai trouvé deux études que je cite dans mon mémoire, dont l'une
d'elles spécifie ou plutôt précise, nomme plutôt le corridor écoforestier de la rivière à l'Orme.
Alors pourquoi, si elle veut mettre en valeur des territoires et protéger le corridor écoforestier de
l'Anse-à-l'Orme, pourquoi alors permettre un développement comme ça? Pour moi, c'est un non-
sens.

1650 Pas plus loin qu'en 2015 aussi, j'ai vu des citations où un représentant de la Ville de
Montréal disait qu'on ne permettrait jamais de... en fait, il déclarait vouloir proscrire le
développement immobilier. Ça ce n'était pas loin qu'en juin 2015. J'ai la citation dans mon
rapport aussi.

1655 Alors pourquoi changer d'idée comme ça en seulement deux ans? Je ne sais pas qu'est-ce qui s'est passé, on ne peut pas savoir ce qui est arrivé, mais moi je sens qu'il y a anguille sous roche. Je ne sais pas pourquoi on procède de cette façon-là. Si on avait dit qu'on allait protéger ce territoire-là, on devrait tenir parole.

1660 Alors en terminant, seulement pour vous résumer, c'est ça, moi je suis contre évidemment le projet immobilier. Je pense que les citoyens devraient... ont besoin d'espaces verts pour connecter avec la nature. Ce n'est pas un autre projet immobilier qu'il nous faut, on en a beaucoup, puis s'il faut en faire, moi je pense qu'on devrait prioriser d'autres endroits. Et puis une fois qu'ils sont détruits ces endroits-là, on ne peut pas revenir en arrière. C'est final. Alors, voilà.

1665

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup.

1670 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

Vous mentionnez être résidente d'un quartier qui est adjacent à la forêt de l'Anse-à-l'Orme.

1675 **Mme TATIANA DEBBAS :**

Oui.

1680 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

Puis je comprends votre sensibilité par rapport à l'environnement. J'aimerais avoir votre point de vue sur les douze principes énoncés par la Ville dans le document d'information.

Mme TATIANA DEBBAS :

1685

Les douze principes énoncés par la Ville?

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

1690

Oui, dans le document d'information qui fait l'objet de la consultation publique.

Mme TATIANA DEBBAS :

1695

Ah! À moins qu'on m'en donne connaissance maintenant, je n'ai pas de connaissance.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Le document, peut-être vous ne l'avez pas consulté.

1700

Mme TATIANA DEBBAS :

Non, je n'ai pas consulté. Ça, je l'ai vu rapidement mais je n'ai pas regardé les douze principes, je suis désolée.

1705

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Dans votre mémoire écrit, vous dites en terminant que vous êtes d'avis que l'espace soit conservé dans son entier mais... ou le projet devrait à tout le moins être réduit de façon considérable afin de préserver un milieu naturel sain. Pourriez-vous nous parler un peu plus qu'est-ce que pour vous serait une réduction considérable acceptable à votre avis?

1710

Mme TATIANA DEBBAS :

1715 Oui. En fait, j'ai pensé à ça en relisant mon rapport pour me préparer ce soir, je me disais
mais qu'est-ce qui... Moi, à mon sens, si on... je sais qu'il y a déjà des développements qui sont
en bordure du boulevard Gouin, j'en ai vus qui sont en développement ou déjà faits. Je ne suis
pas certaine si les gens habitent là ou pas encore, mais pour moi, avoir peut-être quelques
centaines de résidents de plus, je pense qu'on pourrait faire ça en bordure du boulevard, les
gens auraient accès quand même au boulevard Gouin, il y a les autobus qui passent là.

1720

Je verrais peut-être quelques centaines de nouveaux logements. Mais plusieurs milliers
comme ils en discutent maintenant, je pense qu'ils sont rendus à 5 500 - 6 000, puis là, il n'y a
pas nécessairement de limite une fois qu'ils arrivent à ce chiffre-là. Il n'y a rien qui les arrête de
continuer. Alors non, moi je pense que c'est beaucoup trop. Moi je dirais quelques centaines.

1725

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Merci.

1730

LA PRÉSIDENTE :

Ça va aller pour moi. Alors on vous remercie beaucoup.

1735

Mme TATIANA DEBBAS :

Merci.

1740

LA PRÉSIDENTE :

Je demanderais à la Ville si elle veut intervenir pour rectifier des données ou des faits?

M. ÉRIC MASSY :

Quelques points.

1745

LA PRÉSIDENTE :

Oui? Vous êtes Monsieur?

1750

M. ÉRIC MASSY :

Éric Massy, conseiller en aménagement de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro.

LA PRÉSIDENTE :

1755

Allez-y.

M. ÉRIC MASSY :

1760

Tout d'abord, c'était concernant la cartographie entourant les zones inondables.

- Attendez, je vais juste retrouver ma note. Donc c'est ça, en fait, à l'arrondissement, la façon qu'on fonctionne, on a une carte des crues de la rivière des Prairies qui fait partie intégrale de notre règlement de zonage, c'est une carte qui a été mise à jour en 2006 et on a aussi la carte des cotes qui nous permet justement d'évaluer par secteur tout le long de la Rivière des Prairies les différentes cotes qui sont applicables pour chaque secteur. Parce qu'à un certain moment, je sais que les premières cartes, la carte qu'on faisait référence, c'est une cartographie des zones vingtenaire et centenaire. Mais entre-temps, on a changé au cours de ces années-là pour une carte des crues. Ça fait que chaque projet est évalué en fait selon la zone des crues qui est identifiée et chaque projet qui est proposé à l'arrondissement doit inclure un plan d'arpenteur.

1765

1770

1775 Donc tous les terrains sont arpentés par un arpenteur. Et sur les plans d'arpenteur, on indique toujours les zones inondables dont la vingtenaire, la centenaire, et on s'assure toujours que la construction se fait au-dessus des crues, sinon elles ne sont pas permises, elles sont refusées. Ça fait que je veux juste faire une clarification là-dessus. C'est qu'on ne permet pas de construction en zone inondable, et ce, aussi c'est depuis l'adoption d'un règlement sur les plaines inondables qui date depuis 1983 à l'ancienne Ville de Pierrefonds. Donc depuis 1983, il n'y a pas de maisons ou de constructions qui peuvent se faire en zone inondable. Pour ce point-là.

1780 L'autre point par contre c'était par rapport au CCU. On avait parlé qu'il n'y avait pas de grille d'évaluation pour les projets au CCU et donc chaque projet serait évalué selon différents critères, donc pas sur le même pied d'égalité. C'est faux. Parce qu'on a un règlement sur les PIIA, c'est cet outil-là qui sert de grille, si on peut dire. C'est juste que ce n'est pas une grille comme telle où est-ce que les gens cochent oui ou non, si tous les éléments ont été respectés ou pas.

1785 Juste pour préciser, un PIIA, c'est un règlement discrétionnaire. Donc ce n'est pas des normes justes, c'est des objectifs, des critères sur lesquels le CCU s'appuie pour évaluer les projets. Ça fait que c'est toujours... on peut demander plus pour un certain élément comme on peut être moins strict sur un autre, tant qu'il respecte la réglementation ou les normes.

1790 Je vous donne un exemple. Souvent, une des choses qu'on pourrait demander dans le cas d'un projet au niveau d'un PIIA, on peut demander de bonifier justement la couverture d'arbres. Donc de planter plus d'arbres que qu'est-ce qui est déjà demandé par le règlement de zonage. C'est juste un exemple pour vous donner une idée comment ça fonctionne. C'est sûr que ce n'est pas tous les projets qui sont des succès mais on travaille quand même avec un outil d'évaluation sur ce point-là.

1800 Je voulais juste faire un petit point en ce qui concerne le Plan de développement durable
à l'arrondissement. Oui, on a nos réglementations, notre réglementation qui inclut des normes,
des objectifs en termes de développement durable mais le Plan de développement durable ne
sert pas juste en termes de réglementation, c'est aussi pour, je vous dirais, la régie interne de
l'arrondissement. Ça peut aller de la réduction de l'utilisation du papier ou bien même ce qu'on a
1805 entrepris à faire, c'est de changer notre flotte de véhicules, donc des véhicules à combustion, à
des véhicules hybrides. On est rendu probablement à une douzaine de véhicules hybrides. Ça
fait que c'est un Plan de développement durable qui touche tout. Oui, il y a des aspects qui
touchent la réglementation mais c'est aussi la façon que... ça touche aussi la gestion à l'interne
de l'arrondissement. Ça fait que c'était juste pour clarifier ces trois petits points-là.

1810 **LA PRÉSIDENTE :**

Juste avant que vous partiez, deux questions. Une première concernant la carte sur les
zones inondables.

1815 **M. ÉRIC MASSY :**

Oui.

1820 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous avez référé à un règlement...

M. ÉRIC MASSY :

1825 Oui, le règlement de zonage.

LA PRÉSIDENTE :

... de 83? Non, une législation qui date de 83?

1830

M. ÉRIC MASSY :

Oui. Bien en 1983, c'est là qu'on a commencé à réglementer les zones inondables.

1835

LA PRÉSIDENTE :

Ma question est la suivante : c'est à quelle fréquence fait-on une révision, une sorte de cartographie des zones inondables?

1840

M. ÉRIC MASSY :

Je ne sais pas c'est quoi la fréquence exacte. Je sais qu'il y a eu quelques révisions.

1845

LA PRÉSIDENTE :

Depuis 83, il y en a eu combien?

M. ÉRIC MASSY :

1850

Oui, il y en a au moins trois, quatre.

LA PRÉSIDENTE :

Trois, quatre.

1855

M. ÉRIC MASSY :

1860 En ce moment, on est en train de faire, on est en plein exercice avec la CMM donc de revoir toute la cartographie parce qu'on voulait revenir à une cartographie des zones inondables et c'est en train d'être réévalué suite à l'inondation qu'on a vécue.

LA PRÉSIDENTE :

1865 Puis l'échéancier pour rendre ça public, ça va être quand?

M. ÉRIC MASSY :

Ça, je n'ai pas de détail.

1870 **LA PRÉSIDENTE :**

Parfait.

M. ÉRIC MASSY :

1875 Ça a été suspendu par la CMM.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

1880 Je vais continuer avec ça, la carte des crues, de 2006, c'est accessible sur votre site internet?

M. ÉRIC MASSY :

1885 Oui, tout à fait, oui.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Alors si j'habite à l'adresse 375 *blablabla*, je vais voir ma propriété et voir...

1890

M. ÉRIC MASSY :

Bien, vous allez voir en fait... Non. Sur la carte, de la façon que ça fonctionne, vous avez différentes sections qui divisent le territoire de façon linéaire, puis chaque zone, vous avez trois cotes : vous avez la cote des crues vingtenaires, la cote des crues centenaires et la cote minimum des bassins de drainage. Ça veut dire toute ouverture doit être – mettons des fenêtres au sous-sol, un garage – les ouvertures doivent être au-dessus de ces cotes-là.

1895

LA PRÉSIDENTE :

Parfait.

1900

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Et chaque lot est identifié?

1905

M. ÉRIC MASSY :

Non, les lots ne sont pas identifiés. Ce qu'on fait, c'est que...

1910

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

C'est quelle échelle alors? Si je sais que j'habite...

1915 **M. ÉRIC MASSY :**

Oui, bien c'est divisé certains secteurs par les rues. Ça fait que vous voyez selon quelle rue, dans quel secteur vous vous trouvez.

1920 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire :**

Mais qu'est-ce qui arrive s'il y a une ligne qui montre un niveau important et moi je sais que j'habite au milieu de cette rue-là mais je ne peux pas savoir alors si la ligne est chez ma voisine ou chez moi?

1925 **M. ÉRIC MASSY :**

1930 Ça, normalement, c'est ça, en fait, tout dépend de quand les maisons ont été construites. C'est surtout tout ce qui a été construit récemment, ça, on le sait par les plans d'arpenteur. Dans les autres projets, c'est sûr les projets qui datent depuis longtemps, ça dépend si on a des plans d'arpenteur dans nos archives ou pas. C'est parce que c'est ça, à une certaine époque, ce n'était pas la façon de faire.

1935 Je vous donne un exemple. La plupart de nos rues qui ont été touchées par les inondations, c'est des rues qui sont principalement caractérisées par des anciens chalets qui ont été construits dans les années 60, même auparavant. On a beaucoup de bâtiments souvent des années 40 et 50 dans ces secteurs-là. C'est des secteurs en ce moment – ça sera à voir comment ça va fonctionner parce qu'il y en a beaucoup qui se retrouvent dans la zone vingtenaire et normalement, selon notre règlement, ils ne pourront pas reconstruire. Donc ça, ça va être quelque chose à revoir.

1940 C'est pour ça que là en ce moment, je ne peux pas vous donner de précision là-dessus, il y a des décisions qui dépendent aussi de la CMM, de la Ville de Montréal et ensuite l'arrondissement devra effectuer des changements au besoin à ces règlements-là dans ce cas-ci.

1945

LA PRÉSIDENTE :

1950 Moi j'aurais une question concernant les critères ou les normes auxquels vous avez fait référence tout à l'heure. Vous avez dit : « Ce n'est pas une grille d'analyse comme telle mais c'est un certain nombre d'objectifs ou de résultats. »

M. ÉRIC MASSY :

1955 Des critères, oui.

LA PRÉSIDENTE :

 Ou de critères. Est-ce que ça, ça apparaît dans des règlements?

1960 **M. ÉRIC MASSY :**

 Oui, c'est le règlement sur les PIIA. C'est le CA-29-0042.

LA PRÉSIDENTE :

1965 Puis ce règlement-là est disponible?

M. ÉRIC MASSY :

1970 Disponible en ligne, oui.

LA PRÉSIDENTE :

1975 Parfait. Je pense que c'est tout ce que j'avais à vous poser comme questions. Je vous remercie beaucoup de ces précisions.

M. ÉRIC MASSY :

C'est moi qui vous remercie.

1980

LA PRÉSIDENTE :

Au revoir! Alors je vous remercie tous. L'assemblée de ce soir est donc terminée. Comme je vous l'ai indiqué en ouverture de la rencontre de ce soir, mes collègues et moi, de même que notre analyste, commencerons à analyser l'information reçue et les opinions qui nous ont été communiquées. Le rapport de la commission sera présenté par la présidente de l'Office en septembre et sera rendu public deux semaines après le dépôt.

1985

La commission n'a qu'un rôle consultatif. Ce n'est pas l'Office qui prend les décisions concernant le projet sur lequel vous avez été consultés mais ce sont les membres du comité exécutif de la Ville.

1990

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

1995

Je vous suis reconnaissante aussi envers tous ceux et celles d'entre vous qui sont venus présenter leur mémoire, qui ont pris la peine d'en écrire un ou qui nous l'ont présenté sur place, de même qu'à toutes les personnes qui se sont déplacées pour assister à la rencontre. Je veux saluer votre courtoisie et votre patience.

2000

I thank you for coming this evening and also for your courtesy and patience. Bonne soirée! Good night! Good evening!

2005

AJOURNEMENT

* * * * *

2010

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

2015

LOUISE PHILIBERT, s.o.