

**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 7

Séance tenue le 31 mai 2017, 19 h
Westview Bible Church
16789 boul. de Pierrefonds
Pierrefonds

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DE LA SOIRÉE DU 31 MAI 2017

MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	1
---------------------------	---

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. Michael Labelle.....	4
M. Jim D'Alessandro.....	18
M. Alex Tyrrell - Parti Vert du Québec.....	27
Mme Sue Stacho - Sauvons L'Anse-à-l'Orme.....	35
Mme Justine McIntyre et M. Normand Marinacci - Vrai Changement Montréal.....	48
M. Luc Denis.....	65
M. Éric St-Louis.....	85
M. Liang Zhao - Quartier de l'Ouest de l'île.....	98

RECTIFICATION

M. Pierre Legendre.....	109
M. Éric Massie.....	112

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE:

5 Bonsoir! Good evening! 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 la deuxième partie de la consultation publique sur l'avenir du secteur Pierrefonds-Ouest. Nous sommes secondés par Stéphanie Wells qui est secrétaire de la commission et analyste.

10 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.

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

15 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 ne participent pas à nos échanges.

20 En raison des importantes inondations qui ont eu lieu au nord-ouest de Montréal, la programmation initiale des séances d'audition des opinions prévues à la mairie de Pierrefonds ont été modifiées. Trois séances d'audition d'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

25 le 18 mai à 19 h en soirée pour les participants qui l'ont désiré.

 La commission a repris cette semaine ses séances à Pierrefonds et qui déroulent en ce lieu-ci. Deux d'entre elles ont lieu le 29 mai en après-midi et en soirée, il y a celle de ce soir et la semaine prochaine, il y aura deux auditions, une qui se tiendra le 6 juin en soirée et une autre le

30 9 juin en après-midi.

35 La commission tient à offrir ses meilleures pensées à tous les concitoyens et concitoyennes dont la vie a été perturbée par les inondations. Nous sommes très sensibles aux difficultés de toute nature auxquelles ils ont été confrontés durant les deux dernières semaines et continueront de l'être durant les prochains mois.

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

45 Je vous rappelle que les consultations de l'Office reposent sur le principe selon lequel les citoyens ont le droit d'être renseignés sur les projets qui sont susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets. Nos consultations se déroulent selon une procédure établie et les commissaires s'engagent à respecter le 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.

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 nous laisser plus de temps pour échanger avec vous. Les mémoires seront rendus publics sur le site internet de l'Office le lendemain de la dernière séance d'audition.

60 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'au mois de juillet comme nous l'avons annoncé initialement.

C'est la présidente de l'Office 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.

65

Vous noterez la présence d'une sténographe, madame Louise Philibert, d'un responsable de la sonorisation, monsieur Thomas Gentilhomme. Comme pour la première partie de la consultation, tout ce qui est dit au cours de l'audience est enregistré. La transcription des notes sténographiques sera accessible sur le site internet de l'Office dans une semaine environ.

70

Mentionnons également que la commission est soutenue dans son travail par monsieur Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation à l'Office, par madame Denise Mumporeze et madame Nicole Uwimana qui sont préposées à l'accueil à l'arrière de la salle, par madame Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et de communication et par madame Annick Pouliot qui est responsable des communications et de la logistique.

75

La séance de ce soir devrait prendre fin vers 22 h si tout se déroule comme prévu. Nous prendrons une pause de quinze minutes à mi-parcours.

80

Enfin, 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.

85

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 de leur droit de rectification. Je leur accorderai la possibilité d'exercer ce droit à la fin de la séance. Il s'agira bien entendu de rectifier seulement des faits ou des données et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

90

Alors sur ce, j'invite monsieur Michael Labelle, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur!

M. MICHAEL LABELLE :

95 Bonsoir, Madame! Bonsoir, tout le monde! Merci. Donc si je comprends bien, vous avez pris connaissance de mon mémoire?

LA PRÉSIDENTE :

100 Oui, oui. On l'a bien lu, puis on a des questions à vous poser aussi.

M. MICHAEL LABELLE :

105 C'est bon. Donc je vais procéder d'une façon... J'ai beaucoup de choses mais première chose, je voulais souligner justement le professionnalisme de monsieur Vézina. J'ai été très impressionné par son service, sa courtoisie, les appels téléphoniques pour diriger le monde, etc. Ça fait que souvent, la fonction publique, on leur donne un mauvais portrait mais monsieur Vézina, ça a été exceptionnel.

110 Je voulais aussi souligner que vous avez pris connaissance du rapport de monsieur... *anyway*, lundi soir, le monsieur... Ça va me revenir, ce n'est pas grave.

LA PRÉSIDENTE :

115 Oui.

M. MICHAEL LABELLE :

120 C'est le monsieur de l'Association des citoyens de Pierrefonds-Roxboro, Lewis Poulin, merci beaucoup. Lewis a fait un excellent travail au point de vue de donner l'historique des antécédents de Pierrefonds.

125 Il faut que comme dans mon mémoire j'arrive à cette consultation-là extrêmement cynique et sceptique du processus, puis je le note simplement parce que vous, vous avez un pouvoir de recommandation mais comme vous savez, en 2007, il y a eu des recommandations et ces recommandations n'ont pas été respectées.

130 Donc j'ai aussi avec moi des dépliants – parce que mon historique, j'ai été élu dans la Ville de Pierrefonds, l'ancienne Ville de Pierrefonds, de 1989 jusqu'en 2001 et j'ai représenté le secteur en question pour huit ans, donc de 1993 jusqu'en 2001. Des études de consultants, des stratégies de développement de l'ouest, on en a faites. Des beaux dépliants en 2004, j'en ai vus. J'ai vu des rapports de consultants ça de haut. Mais la problématique qui arrive souvent dans le processus, c'est que le temps passe, les choses changent.

135 Et justement on a un monsieur de la Ville, de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro qui est ici ce soir, et j'ai eu l'expérience assez intéressante d'aller au comité d'urbanisme pour un projet qui se déroule dans l'ouest où ce qu'il y avait eu un projet initial de proposé qui s'appelle les Cours Trafalgar. Il y a eu un règlement adopté par l'arrondissement en 2008-2011, dans cette période-là, et là, malheureusement, l'arrondissement – il y a un changement de propriétaire – l'arrondissement vient avec des changements au point de vue du projet, des modifications et qu'est-ce qui est proposé au projet n'est plus qu'est-ce qui était supposé être là. Et c'est la même – même s'il y a des propositions, des PPU, des choses comme ça – la problématique avec un plan directeur à long terme, c'est de respecter qu'est-ce qui est en place. Ça prend de la patience – je suis conseiller financier – ça prend de la patience pour développer un projet ou des choses. Parce que moi, je sais que le secteur vert allait être bien représenté, tout ça.

145
150 Moi, j'arrive simplement avec le point, c'est que comment développer des normes au point de vue développement – parce que je ne suis pas contre le développement – mais comment développer des normes et des standards, et comme je le dis dans mon mémoire, et que ça soit exceptionnel.

155 Ça fait que j'ai juste apporté ça avec... J'ai trouvé la réaction du comité d'urbanisme, on a d'extrêmes problèmes comme élaborés par monsieur Poulin, au point de vue de la transparence à l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro. Les procès-verbaux des comités d'urbanisme ne sont pas disponibles. Il faut passer par l'accès à l'information et souvent, malheureusement, il faut aller à la Commission d'accès pour avoir des simples choses comme des procès-verbaux d'une réunion du comité d'urbanisme pour savoir les décisions, comment les prises de décisions qui sont faites antérieurement. Et ça, c'est véridique.

160 La lettre ici que les citoyens de Paul Pouliot, ils ont envoyé à la mairie d'arrondissement en date du 23 janvier est toujours sans réponse. Ils n'ont pas eu de réponse de leurs élus sur ce sujet-là, un dossier d'urbanisme qui les préoccupe.

165 Alors comment est-ce que ça, ça traite au point de vue du développement de l'ouest? Ça traite sur comment est-ce que le processus, les recommandations, sur comment est-ce que le processus va être traité, sur les recommandations, comment faire.

170 Je trouve ça aussi extrêmement difficile à croire, quand j'entends d'un arrondissement, particulièrement encore quand les gens qui sont à l'urbanisme sont là depuis 2005, qui président sur le comité, qu'ils ne sont pas conscients que le PPU ou les éléments d'un PPU qui ont été développés par les promoteurs. Étant élu, je n'aurais jamais été capable de ne pas m'impliquer dans un dossier qui concernait le développement de mon secteur. C'est impossible, impossible, que je n'aurais pas été conscient, que je n'aurais pas été impliqué; j'aurais insisté d'être impliqué. J'aurais insisté de...

175 Et c'est ça qu'on faisait quand moi j'étais en poste comme élu. Alors d'entendre des élus qui sont là depuis longtemps dire : « On n'a rien vu. » Qui est-ce qui a travaillé avec les promoteurs immobiliers? Et les promoteurs immobiliers qui arrivent en disant que ça fait depuis, quoi, dix ans qu'ils travaillent avec l'arrondissement, mais ils ont travaillé avec qui?

180

Je trouve ça impossible parce que la responsabilité des élus, c'est de représenter les citoyens, donner un *input* dans ce processus-là. Alors pour me dire que c'était les services d'urbanisme et les promoteurs qui travaillaient et les élus en poste qui ne seraient pas impliqués, je trouve ça très, très, très dur à accepter et à comprendre.

185

Sur le site de l'OCPM, on voit déjà qu'il y a des documents qui sont déposés, qu'il y a des plans. Il y a des grilles de rues. C'est des éléments d'un PPU, ça. Et de mon historique, au point de vue de qu'est-ce que j'ai vu quand j'étais conseiller, c'est que c'est rare que ces choses-là changent. Alors je sais qu'ici, comme dans mon mémoire, je disais moi je ne vois pas pourquoi les choses pressent tellement. Je comprends que les promoteurs et je sais qu'est-ce que les promoteurs veulent. Ils veulent faire passer un PPU pour qu'ils aient les changements de zonage, qu'ils soient capables de commencer à entamer les changements de zonage sur les terrains en question pour au moins sécuriser les vocations futures.

190

195

Il faut dire par exemple, c'est en 2007, quand les zones étaient zonées AG, vous êtes tous au courant de ce rapport de 2007, ils ont passé un zonage RE, résidentiel, et suite à ça, ils ont fait des échanges de terrains basés sur les évaluations RE avec les promoteurs immobiliers.

200

Et quand j'entends aussi les promoteurs immobiliers dire qu'ils ont donné des terrains à... Ils ont eu des crédits d'impôt. Alors c'était fait sur une structure de don de territoire. Donc ils ont eu quand même une compensation financière pour ces choses-là. Alors c'est très triste quand je les entends qu'ils ont donné des terrains. Ils ont eu des crédits d'impôt suite à ça.

205

How am I doing for time? Il me reste combien de temps?

LA PRÉSIDENTE :

Il vous reste mettons quatre, cinq minutes.

210 **M. MICHAEL LABELLE :**

215 Quatre, cinq minutes? O.K. C'est très beau. Ça fait que le point dans mon mémoire, comme j'avais dit et comme je... je vais quand même vous apporter, il y a un problème de transparence au point de vue de l'arrondissement parce que depuis 2005, 2007, une madame Ciprian tentait d'avoir les études environnementales dans l'ouest de Pierrefonds sur les sites et elle s'est fait refuser. Elle a été à la Commission d'accès, elle a gagné. Ils sont allés en appel, elle a gagné encore et malheureusement, les promoteurs immobiliers sont allés en appel et madame Ciprian n'avait pas les ressources, ni l'énergie, le temps.

220 Mais qu'est-ce que je trouve encore triste, c'est pourquoi, je ne comprendrai pas jamais pourquoi que l'arrondissement supportait la position des promoteurs en ne voulant pas avoir les études environnementales pour le secteur en question dans l'ouest. C'est de l'information qui est nécessaire pour la prise de décision publique, et dans ma petite tête d'ancien élu, n'importe quelle information qui est disponible pour une prise de décision, c'est public. Parce que si c'est de l'information que moi je me fie pour prendre une décision, les gens qui sont des citoyens ont le droit de savoir sur quoi je me suis basé pour prendre ces décisions-là.

230 Donc ils ont procédé avec un projet comme j'ai démontré dans le projet Héritage sur le lac, ils ont procédé en gardant... ils ont procédé avec le développement dans l'ouest en gardant les études environnementales secrètes. On ne sait pas encore c'est quoi au point de vue des impacts. Ça serait peut-être à noter à l'OCPM de rendre public pourquoi l'arrondissement a maintenu la position et a supporté les promoteurs pour garder ces... Supposément c'était sur la notion de secret professionnel parce que c'est à eux autres qu'appartenaient les études, mais encore, c'est de l'information qui est nécessaire pour ta prise de décision. Et ça a été retenu par eux.

235 Alors je ne veux pas – je vais vous remettre une copie du rapport. Ça, je remets ça à...

LA PRÉSIDENTE :

240

À madame... oui.

M. MICHAEL LABELLE :

245

Je peux les organiser par après pour les remettre, je n'en ai pas besoin tout de suite.

250

J'ai tenté d'avoir une réponse de l'administration pourquoi le rapport de 2007 n'a pas été accepté, les recommandations. J'ai mis dans mon mémoire la réponse que j'ai eue de l'arrondissement, qu'ils ont... Effectivement encore je me fais dire qu'il n'y a pas de PPU, mais je me fais dire par le directeur d'arrondissement qu'il y a eu un projet pilote dans l'ouest. Alors je me dis ah! il n'y a pas de PPU mais on procède à un projet pilote. C'est intéressant. Donc c'est quoi les éléments que je dois reconnaître dans votre projet pilote qui en fait que c'est des choses novatrices?

255

Alors je ne vais pas prendre plus de temps, posez des questions. Mais mon point dans tout ça, c'est que je ne vois pas l'urgence d'agir. Les choses changent. Cette affaire-là a été inventée en 2007. Ça fait dix ans que ça a changé, révolutionné. L'urbanisme, c'est pareil. Que les promoteurs disent que ça fait dix ans, ils travaillent toujours en – comment est-ce qu'on peut dire – dans le rétroviseur.

260

Leurs notions souvent, je n'ai pas vu à date de preuve de développement visionnaire à Pierrefonds. Chaque fois – moi, j'étais conseiller dans l'ouest et pour le projet Héritage sur le lac et on avait travaillé sur des normes de développement. J'ai mis dans mon mémoire qu'est-ce que le boulevard Pierrefonds aurait dû avoir l'air. Je vous ai démontré qu'est-ce qu'il a l'air maintenant. C'est beau, hein? C'est vraiment d'envergure.

265

270 J'ai quasiment pleuré en 2005 quand j'ai vu les poteaux monter parce qu'on avait travaillé là-dessus, établir des normes de développement qui faisaient que... Moi, ma philosophie, c'était toujours simple : si vous n'êtes pas prêt à investir, faites-le pas. Ce n'est pas grave. Ça va être là dans dix ans, quinze ans, vingt ans. Si vous n'êtes pas capable... Vous êtes allés visiter le secteur ouest? Vous avez vu? Il n'y a rien de novateur, d'impressionnant au point de vue développement.

275 Moi, j'ai eu la chance d'aller à Reston quand j'étais jeune, par défaut, un comité en Virginie. Je ne connaissais rien dans l'urbanisme, mais j'ai été capable de voir qu'est-ce que les gens sont capables de faire ailleurs. Et j'arrive à Montréal, j'ai dit : « On est en 2016. J'ai des photos des tours, des blocs de condos de quatre étages à dos des maisons de 750 000 \$, collés, avec un poteau de téléphone. » Moi, je serais gêné d'être urbaniste et d'avoir permis ça. Il est supposé d'y avoir des zones de transition.

280 C'est terrible qu'est-ce qui s'est passé depuis les derniers dix ans à Pierrefonds au point de vue développement urbain. C'est ces promoteurs-là qui sont en place. Alors eux, ils ont le sens d'urgence, c'est économique. Je sympathise avec eux, je suis pour le libre marché. Mais j'ai aussi, moi j'aimerais voir des projets d'envergure et sur ce dernier secteur-là, si on n'est pas capable d'en faire un laboratoire, un *experiment*, à faire appel à nos études, nos écoles d'architecture, nos écoles d'urbanisme, et de faire quelque chose qui est visionnaire, qui est vraiment dans le futur, où est-ce que le monde pourrait dire « La Ville de Montréal, c'est exceptionnel qu'est-ce qu'ils ont fait dans Pierrefonds-Ouest » O.K., faites-le pas. Ce n'est pas grave. Merci.

290 **LA PRÉSIDENTE :**

295 Merci beaucoup, Monsieur Labelle. Peut-être une des premières questions à vous poser. La commission ne porte pas sur un projet de construction mais porte sur une vision de développement pour un secteur.

C'est peut-être un projet, comme vous dites, qui est dans le collimateur, mais ce n'est pas ça l'objet de... En tout cas, notre mandat ne porte pas là-dessus mais on aura à en tenir compte, puis des éléments que vous avez soulignés en début d'intervention.

300

Vous avez pris connaissance du document qui a été soumis à la consultation sur la vision d'avenir du secteur? Qu'est-ce que vous pensez des orientations, puis des principes qui sont là-dedans?

305

M. MICHAEL LABELLE :

Extrêmement vague. C'est des *mom and pop*. C'est beau mais il n'y a rien de concret là-dedans. Alors moi j'en ai vu des... Regardez, j'ai ça qui date de 2004.

310

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

315

M. MICHAEL LABELLE :

Une consultation publique, les mêmes genres de mots, les mêmes genres de paroles. Ça veut absolument rien dire au point de vue de ça. J'en ai déjà. Ça fait que je suis très sceptique. Puis j'ai travaillé très, très fort, on a fait un plan de stratégie de développement de l'ouest, puis c'est drôle que l'arrondissement aurait pu déposer ces documents-là, ils sont là, de l'ancienne Ville de Pierrefonds, mais il faut aller beaucoup plus loin dans un plan. Ça, c'est les grandes lignes. Les grandes lignes, ce n'est pas les détails. Il faut commencer à voir au point de vue de ces choses-là. Mais si c'est la base, puis je reviens toujours, c'est O.K. Parce qu'on demande aux gens de donner une opinion, mais pour donner une opinion, il faut avoir une éducation, il faut savoir qu'est-ce qui est disponible ailleurs, qu'est-ce qui se fait.

325

330 Il y a une organisation qui s'appelle *cities.org*, il y a plein d'information sur les nouveaux concepts en développement urbain, les façons qu'on va suivre. Alors je regarde, Madame la présidente, j'en ai vu des paquets de ces documents-là depuis que j'ai commencé en politique municipale en 1989. Et c'est la problématique, ça va revenir à l'arrondissement pour contrôler les changements de zonage parce que les demandes de dérogation, les changements qui se font – demandez pour le Cours Trafalgar, le projet qui est mentionné, c'est contrôlé à l'arrondissement. Alors les grandes lignes vont être là mais on peut commencer avec un beau tableau, puis le tableau peut être modifié à travers les années que ça ne ressemble plus à qu'est-ce qu'on pensait qui allait être là.

335 **LA PRÉSIDENTE :**

340 Mais sur la cohabitation d'une zone qui soit protégée au plan environnemental et qui cohabite avec une zone de développement résidentiel, qu'est-ce que vous en pensez de ça?

M. MICHAEL LABELLE :

Qu'est-ce que j'en pense?

345 **LA PRÉSIDENTE :**

Qu'est-ce que la proposition...

M. MICHAEL LABELLE :

350 Je pourrais vous lire une parole ici, si je le trouvais rapidement, qui date de 2004.
« *Mettre en œuvre un plan de gestion des zones inondables.* »

LA PRÉSIDENTE :

355 Oui.

M. MICHAEL LABELLE :

360 Ça, ce document-là date de 2004. O.K., c'est beau. Est-ce qu'il y en a un plan de gestion
des zones inondables à Pierrefonds-Roxboro? Non. Ça fait que des grandes paroles dans ces
documents-là, la notion de comité avec... Qui est-ce qui va contrôler que qu'est-ce qui est dit
dans ce document-là va vraiment arriver? Et historiquement, de qu'est-ce que j'ai vu à date,
regarde, moi, quand j'étais... Une simple demande d'enfouir les réseaux en souterrain dans
365 l'ouest de Pierrefonds, on n'a pas été capable de le respecter. Mes collègues qui étaient là – moi,
je n'étais plus là – ils ont dit : « Ah! Ça coûte trop cher au promoteur. » Alors il faut...

Regardez, il y a un document qui date ici de 2002 : « *Aménagement du territoire. Le suivi
et monitoring de l'évaluation des progrès.* » J'avais donné ça à l'arrondissement en 2005 je
370 pense. Ils ne s'en sont jamais servi.

Alors, ça prend des normes et des critères beaucoup plus détaillés que ces grandes
belles paroles-là. Moi, ça prend des critères de performance comme le nombre de kilomètres de
pistes cyclables, facilité de marche, nombre de trottoirs, sécurité piétonnière. Ça, c'est des
critères de performance en matière de développement urbain. Ça, c'est des grandes lignes. Ils
375 ne disent rien au point de vue de qu'est-ce qui va vraiment arriver.

LA PRÉSIDENTE :

Oui, mais avant de décider du nombre de kilomètres de pistes cyclables, il faut savoir
380 combien de logements on va construire, où est-ce qu'on va les mettre, comment on va organiser,
est-ce qu'on va privilégier le transport actif ou...

M. MICHAEL LABELLE :

385 Mais c'est pour ça que...

LA PRÉSIDENTE :

Là, on est plus au niveau des grandes orientations puis des principes.

390

M. MICHAEL LABELLE :

C'est pour ça que ma recommandation de renvoyer ça à nos universités, à nos écoles...
Moi, les étudiants à McGill, ils en cherchaient des projets au point de vue de fournir des
recommandations, le nombre de maisons. Il n'y a personne ici qui pourrait me donner aujourd'hui
le nombre de terrains vacants, le nombre de terrains décontaminés qui sont disponibles sur l'île
de Montréal. Il n'y a pas une pénurie de terrains sur l'île de Montréal en ce moment pour
construire. Il n'y a pas de pénurie de terrains! Il y a des terrains qui sont chers à peut-être
réhabiliter mais là, le gouvernement vient de donner des subventions, il y a des *brownfields* à
redévelopper mais il n'y a pas une pénurie de terrains.

395

400

Et la problématique dans cette étude-là, c'est la Ville de Montréal. Mais Sainte-Anne-de-
Bellevue veut construire des terrains, Baie-D'Urfé il y a des terrains. Alors il y a des terrains dans
le West Island. Pointe-Claire est en train de réhabiliter des sites au point de vue de leur gare. Il
n'y a pas de pénurie au point de vue des terrains pour loger le monde, puis accommoder la
population.

405

Alors la notion que « je suis pressé à développer un secteur vierge dans l'ouest », il n'y a
pas d'urgence. Je ne suis pas Singapour ici. Je ne suis pas en train de remblayer puis... Non. On
est sur Montréal, il en reste des terrains. Et si on considère le projet – exemple Blue Bonnets – si
on colligeait le nombre de projets qui sont disponibles, ils ont besoin d'encouragement puis...
Alors c'est ça le point.

410

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

415

Monsieur Labelle, vous avez parlé des études environnementales que quelqu'un de vos concitoyens a fait des demandes d'accès à l'information, qui n'a pas eu le résultat qu'elle souhaitait, mais est-ce que ces études environnementales, c'était pour le secteur dont nous parlons aujourd'hui?

420

M. MICHAEL LABELLE :

Oui, oui, oui, absolument.

425

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Et ça date de quelle époque à peu près?

M. MICHAEL LABELLE :

430

C'était 2005-2008, mais je pense qu'elle a abandonné son combat en 2009. Ça fait que je pense que les demandes ont été faites... Mais c'est en rapport avec le développement Héritage sur le lac, il y a un bassin de rétention. C'est un point, Monsieur Wolfe, c'est qu'il n'y a pas des études. Les études au point de vue des coûts d'infrastructure, il y a beaucoup de bassins de rétention, il n'y a aucun calcul au point de vue des coûts des infrastructures pour ce développement dans l'ouest. Et c'est pour ça que je reviens sur mon point, le point de vue des sites qui sont déjà prêts à être développés, où ils ont besoin d'être réhabilités.

435

Mais pour répondre, c'est que ça datait d'à peu près 2009. J'ai le rapport ici, je peux vous laisser la copie. C'est assez intéressant comme lecture *by the way*.

440

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

445 O.K. Mais je me demandais si c'était des études de l'importance de l'habitat biologique, la flore et la faune, mais aussi...

M. MICHAEL LABELLE :

450 Mais le problème, Monsieur le commissaire, on ne le sait pas parce qu'ils ont refusé de donner accès à ces études-là.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

455 Merci.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Dans votre mémoire, vous faites référence à une étude produite par l'Université McGill.

460 **M. MICHAEL LABELLE :**

Oui.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

465 Est-ce que ça correspond à votre vision, à la vision que vous auriez?

M. MICHAEL LABELLE :

470 Mais les visions changent. Mais le point là-dedans, c'est que je ne comprends pas encore, moi, je suis le seul élu dans l'ouest ou à Pierrefonds qui a convoqué – on a fait un don de 1 000 \$ à l'université – qui a convoqué.

475 J'entends, j'ai lu un peu les promoteurs qui sont allés *back and forth* à l'arrondissement pendant dix ans avec je ne sais pas qui, mais les visions évoluent. La nature des villes, des choses comme ça, il y a dix ans, quinze ans, ça change. Même l'introduction du train qui s'en vient change l'optique au point de vue de développement.

480 Alors moi je suis une personne que qu'est-ce que j'ai toujours été intéressé quand je suis allé à l'université, c'est que j'ai rencontré des gens qui étaient bien plus intelligents que moi. Et j'aimais ça écouter leurs idées et qu'ils me donnent des idées. Et si les idées avaient de l'allure, c'était de les encourager. Alors il y a des idées qui sont disponibles au point de vue développement et on se fait le droit de les examiner. On est obligé de les examiner.

485 On ne peut pas laisser les promoteurs dire : « Bien nous, on a fait un PPU. On a une vision de développement. » Basée sur quoi? Et malheureusement, en anglais, on dit : *your track record*, votre carte de route à date ne me donne pas grand confiance au point de vue de qu'est-ce que vous êtes... Puis peut-être ils ont besoin d'aide gouvernementale, des subventions, des choses, je ne le sais pas.

490 Mais qu'est-ce qu'on a besoin, c'est une vision qui reflète l'avenir. C'est quoi le genre de développement dans le corps de la Ville de Montréal? Il y a une problématique avec le vieillissement de la population, la démographie. Il y a plein, plein, plein de projets. Puis les gens sont en train de faire des développements de ce côté-là.

495 Comme j'ai dit, je le savais que le mouvement vert de protectionniste allait être bien représenté. Moi, le seul point que je voulais apporter, c'est que c'est le manque de vision et d'investissement qui va se faire et je n'aime pas avoir... Je ne veux pas voir des projets médiocres sur mon territoire. Alors si c'est une question de me livrer quelque chose, une subdivision traditionnelle avec... je n'ai pas besoin de ça.

500 Qu'est-ce que j'ai besoin de faire? C'est que les gens viennent, puis ils soient fiers de qu'est-ce qu'on a accompli ici aujourd'hui avec l'OCPM, puis la population, le gouvernement

dise : « Regardez, ils ont pris un virement sérieux en 2007 et voici le résultat. Et c'est tenable dans 20-50 ans, 100 ans. » C'est ça qui est important.

505

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Merci beaucoup, Monsieur Labelle. Alors vous pouvez remettre vos documents à madame Uwimana s'il vous plaît. J'inviterais maintenant monsieur D'Alessandro, s'il vous plaît.
Bonsoir, Monsieur!

510

M. JIM D'ALESSANDRO :

Bonsoir! Good evening!

515

LA PRÉSIDENTE :

Good evening!

520

M. JIM D'ALESSANDRO :

Merci, Madame la présidente. Good evening! Nous venons, nous sommes présents ici comme – je suis présent ici comme résident de Pierrefonds, Pierrefonds Centre. Parce que suite à cet exercice, je remarque qu'on a déjà séparé Pierrefonds en trois zones : zone ouest, zone centre et zone est. C'est très malheureux, c'est toutes les mêmes taxes qui vont dans l'arrondissement de Pierrefonds. On n'a jamais eu un bout de papier de n'importe qui de la Ville nous informant de Cap Nature. C'est un commentaire que je trouve déplorable parce que la moitié du temps, je passe dans le nord, caché dans la forêt verte que j'aime, mais j'adore la ville aussi, et je peux vous dire que le maire et tous les élus, tous les mois, on reçoit un communiqué électronique et papier de qu'est-ce qui se passe autour de nous. Alors je voulais être certain que ça ne change pas.

525

530

535 Alors le grand projet Pierrefonds. Moi, mon inquiétude est je suis ici depuis 84 à
Pierrefonds. Je suis né sur l'île de Montréal, j'ai voyagé quatre continents, j'en ai exécuté des
projets d'envergure de 500 millions \$ US, 40 millions \$, *whatever*, des projets industriels,
540 commerciaux, etc., Maintenant je vois qu'on est 70 000 personnes et on veut s'en aller vers
90 000 personnes ou je ne sais pas, c'est peut-être 80 000 personnes, j'ai aucune idée. Mais si
c'est 5 000 résidences, je prends X 3, parce qu'il peut avoir des familles de deux, des familles de
quatre. Je prends une moyenne, on est rendu presque 90 000. Alors c'est un gros souci que j'ai.
540 Comment sommes-nous capables d'accepter du monde ici?

545 D'après moi, je ne savais pas que les fonds pour faire un OCPM ainsi que pour cette
étude étaient inclus dans le budget quand les élus se sont présentés en 2003, comme que je ne
savais pas que la librairie de 22 millions \$ pour une bâtisse quand aujourd'hui, tout est
numérique, c'est un péché. On aurait pu garder notre librairie et la mettre numérique et donner
du wifi à tous les enfants du secteur pour les éduquer.

550 Et maintenant, la Ville parle d'une piscine intérieure dans huit ans. Comme ingénieur,
directeur de projet, un estimé aujourd'hui ne vaut pas une cenne dans huit ans. Ça n'a pas
d'allure de dépenser des fonds à la Ville pour ces raisons, pour ces objectifs-là.

555 C'est les contribuables qui doivent fournir le financement de ces investissements. On
s'est fait dire cette année qu'on a sauvé 60 millions \$ dans notre budget mais on a augmenté la
dette de 500 millions \$. C'est tout le temps nos taxes qui doivent payer les hypothèques et les
dépenses journalières. Une maison, une ville, c'est la même chose.

560 On retourne de plus en plus vers l'ère de Drapeau quand on a fait des infrastructures
immenses. On a payé pour le stade olympique jusqu'à récemment. Grâce à la taxe du tabac, on
a réussi à passer à travers. On devrait vraiment mettre nos efforts sur l'infrastructure qui est en
train de se désintégrer autour de nous à Pierrefonds. Et cette année, on l'a vu.

565 Je peux vous dire que la politique municipale, c'est vraiment local. J'ai eu une expérience personnelle que je vais partager en trois petites photos. C'est grâce au maire Beis et mon conseiller que j'ai réussi à reconstruire d'une perte totale le 30 janvier 2012 à 1 h 8 du matin quand le chien s'est mis à japper, il nous a sauvé la vie. On a tout perdu et ça a été l'enfer. J'ai eu cinq ans d'expérience avec pas seulement les élus mais tous les niveaux ici à Pierrefonds. J'en ai appris des choses, des architectes qui voulaient me charger 50-46 000 \$ pour des plans et je ne comprenais pas pourquoi, pour quelque chose de 3 000 \$. Mais aujourd'hui, j'ai bien compris.

570 Alors le message que j'envoie aux inondés sinistrés : soyez très vigilants avec les inspecteurs, les cols blancs du secteur de Pierrefonds parce que Pierrefonds s'est tout le temps pété les bretelles qu'on est le seul arrondissement où est-ce qu'on a nos inspecteurs qui font tous du bon travail. Moi, j'ai travaillé sur des projets à Hochelaga et je n'ai rien que du positif à donner. Mes investisseurs, les contracteurs, les personnes qui ont les sous pour les bâtisses n'arrivaient pas qu'on respectait les normes et on continuait. Alors la politique, pour les victimes sinistrées, soyez très, très attentifs. Et j'ai mal, ça me fait mal parce que ma sœur fait partie, elle a été inondée et son mari est à l'hôpital en état critique. On ne sait pas s'il va être avec nous la semaine prochaine ou pas.

580 Concernant l'OCPM et toutes les mesures que vous avez faites ici, il y a un point dans vos douze principes que je n'ai pas compris. Est-ce qu'on parle de 5 500 résidences ou on parle – habitations, quand je dis « résidences », appartements ou condos, etc. – ou 7 000 ? C'est quelque chose que j'ai eu de la misère avec.

585 Jusqu'à date, vous faites un travail. Vous me demandez pour une opinion. Moi, quand je dois préparer un rapport pour mes clients qui peuvent prendre une opinion, je dois aller chercher des experts dans tous les domaines pour être certain que *all the bases are covered*. Je n'ai aucune idée. *The bases are not covered*. Je ne peux pas donner une opinion aujourd'hui. 590 L'impact social, l'impact économique, la croissance de la Ville. Une courbe de 70 000 à 85 ou 90 ou *whatever*, ça va causer, ça va bouleverser beaucoup de choses à Pierrefonds.

595 Pierrefonds est déjà un dortoir. On est reconnu, j'ai des amis à Pierrefonds, à Dollard, à
Pointe-Claire, Sainte-Anne, on est reconnu comme le dortoir. On n'a pas de secteur industriel, on
a très peu d'éducation – finalement on a eu un cégep, je l'applaudis, un bon signe – la recherche
et développement, il n'y en a pas gros, on n'a pas de parc industriel, pas de parc de technologie,
on est un dortoir. On est ici pour dormir et prendre le train *to go downtown*. Moi, je demeure à un
kilomètre de Pierrefonds-Roxboro, c'est une vraie beauté. 17 minutes. Maintenant, c'est rendu à
600 22 minutes à cause du trafic et la congestion. Mais quand même, 22 minutes au centre-ville, je
ne suis pas capable de le faire en auto, croyez-moi.

605 Alors le prochain point est le grand boulevard. Moi, je suis venu ici, vous avez bien parlé,
vous avez parlé de toute beauté sur le grand boulevard. Mais le grand boulevard, la vérité, la
raison que je suis venu à Pierrefonds en 84, c'est parce que je savais qu'en 79, quand la
couronne nord, la 440 était déjà arrivée à la 13, la prochaine étape était de la 13 au pont de l'Île-
aux-Tourtes, c'était la couronne nord. Ils se sont battus pendant 30 ans pour avoir la couronne
sud. La couronne nord, on l'avait en 1998. Si le monde élu à cette époque n'avait pas bloqué à
610 l'Île-Bizard parce que c'est là que les élus demeuraient et ne voulaient pas voir une
superstructure passer trop près d'eux, mais la couronne nord aurait sauvé énormément de vie,
aurait augmenté la vie de la Métropolitaine et de la Trans-Canada, aurait coupé la pollution et
aurait fait son objectif.

615 Aujourd'hui, je grand boulevard, quand vous me dites que vous allez amener du monde
facilement à la 40, la 40 est *jammée* déjà vers le centre-ville. La 40 vers Toronto, ça se fait bien.
Je travaille la plupart du temps en Ontario parce que ça me prend moins de temps des fois de
me rendre à Kingston que ça me prend de me rendre au centre-ville. *Forget about Montréal*.
C'est pitoyable. Vous avez fait tellement de projets infrastructures en même temps, le pont
Champlain, l'intersection de la 20 et la 15, tout est bloqué. Les petites rues sont bloquées. Il n'y a
plus d'accès. Je suis né à côté du parc Jarry. Le trafic pour me rendre ici aux raffineries, le côté
620 est, je dois passer par Laval et prendre le pont payant. Sinon c'est trop difficile.

625 Alors la vérité doit être dite du grand boulevard. Et je fais un même petit point que d'autres peut-être vous ont déjà fait, mais à Pierrefonds, on a beaucoup d'infrastructures qui ne sont pas utilisées à leur pleine capacité. Si les entrepreneurs veulent vraiment bâtir et agrandir, faisons comme en Europe. En Europe, chaque station de train, c'est une bâtisse, une grosse belle structure avec des logements, avec des bureaux, avec du multiparking. Tout est concentré pour pousser, encourager tout le monde à aller vers le train. Ici, on veut amener du monde dans des champs pour aller au centre-ville où ce que la *business* doit se faire. Alors on pourrait bâtir des belles tours, on pourrait faire...

630 Il y a tellement d'autres terrains dans la Ville de Pierrefonds qui ne sont pas utilisés. Alors les écoles sont là, les garderies sont là, l'infrastructure est déjà là. Il faut mettre quatre belles grosses tours sur la station Roxboro, ça serait comme en Europe. Je voyageais deux, trois fois par semaine vers l'Allemagne, l'Autriche, la France. Le train à grande vitesse, le TGV, on voyage tous comme ça. oui, quelques fois je louais une auto parce que les vitesses en Allemagne, c'est ouvert, mais la plupart du temps, on l'utilisait.

640 Quand je suis venu le 4 avril, je me souviens de la présentation des trois hommes de science, le biologiste, le monsieur Ducks Unlimited et l'autre. Je les ai écoutés, j'ai fait de la recherche et tout. Je vais vous dire qu'ils m'ont ouvert les yeux : ils ont dit : « On a un espace vert immense dans l'Ouest de l'île. Une fois et demie la grandeur du parc du Mont-Saint-Bruno. »

645 Gardons-le comme un parc. Donner ce territoire à être géré qui est un territoire difficile, donnez-le à la Sépaq. Faisons un parc provincial dans la Ville de Montréal où ce que les enfants auront accès, tout le monde aurait accès. Il y aurait un petit peu de revenus, ça va créer quelques emplois et ça va gérer l'espace comme un des trois poumons de Montréal : le Mont-Royal, le Saint-Bruno et l'Ouest de l'île.

650 C'est la conclusion que j'ai faite ce soir-là quand j'ai écouté *the three science guys*. Ils ne m'ont pas convaincu avec *Ducks Unlimited* et 40 chevreuils. Des chevreuils dans le nord, combien de matins je les évite par miracle. On en a des chevreuils. C'est vrai qu'il y a d'autres espèces dans la zone Cap Nature mais des chevreuils, on en a assez.

655 Le ministère du Développement. Je veux simplement dire qu'aujourd'hui, le ministère du Développement est en train de finaliser pour des projets immobiliers en milieux humides. Le document sera fini sous le ministre David Heurtel, il devrait être fini le 24 avril 2018. La majorité de la loi est déjà en force. Cette section de la loi dans les zones humides va être finie le 24 avril. Ce sera des nouvelles normes que tout le monde devra respecter. Aussi si un agent immobilier ou un entrepreneur a déjà son contrat pour bâtir, il va être obligé. Alors c'est mieux qu'il le sache
660 où est-ce qu'il s'en va et pas que ce soit un vice caché. Je m'excuse de la façon que je le présente mais ça pourrait être vu comme un *hidden flaw*.

J'ai parlé avec madame Amélie Drolet au bureau du ministère du Développement de Montréal local, je travaille dans ce domaine-là, alors j'engage des experts, je dois savoir qu'est-
665 ce que mes experts doivent me donner, que je peux donner aux personnes qui vont investir des millions de dollars pour être capable de bien faire les choses.

Alors ma question est : *What's the rush?* Pourquoi qu'on sort tellement... On ne devrait pas attendre les nouvelles normes pour être certain qu'on s'en va dans une direction où ce que
670 tout va être du bon sens?

Alors vous m'avez demandé mon opinion, oui, non. *Yes, no*. Je n'ai pas assez de données pertinentes. Il y a quelqu'un qui m'a présenté un rapport de 1992 qui existait. J'ai regardé ça. Les bassins de rétention de Kirkland qui s'en vont dans le ruisseau je ne sais pas
675 quoi dans l'ouest de l'île, j'oublie son nom, ils n'étaient même pas construits.

680 Les données là-dedans aujourd'hui ne sont plus valables. Vos trois science *guys* ont dit qu'ils ont fait une étude en 2008. *Water Monitoring*, ça se fait, on *monitore* les eaux à chaque 25 mètres carrés pour voir la qualité de l'eau, les niveaux d'eau, pour voir la nappe phréatique comment qu'elle travaille. Ça aurait été fantastique cette année d'avoir ces données disponibles parce qu'on s'est fait inonder en record, on a tellement de pauvre monde qui souffre comme j'ai souffert pendant cinq années de temps pour me reconstruire après que j'ai eu une perte totale, 685 alors je les comprends.

Aujourd'hui, si j'étais pour vous dire qu'est-ce qu'on va faire, gardez-le comme un parc parce que je n'ai pas assez de...pour vous dire que j'ai des datas sociaux, économiques, est-ce qu'on a a *Technical Economic Faisability Study* pour amener du *business* vers l'Ouest de l'île? 690 Vous vous souvenez à l'époque de 2008, c'était le pharmaceutique. Kirkland a eu une explosion massive. Sur la 40, vous avez vu les *Bayer* et les *Pfizer* et tout ça. Ça, ça a été la croissance de Kirkland.

Alors je ne peux pas vraiment vous dire... Si je dois vous donner une opinion, je dois 695 dire : *Insufficient Data*. Non. Malheureusement, c'est là que je suis parce que je n'ai pas assez de données dans mes mains pour manipuler. Merci de m'avoir entendu.

LA PRÉSIDENTE :

700 Merci beaucoup, Monsieur D'Alessandro. Peut-être avant qu'on vous pose des questions, je voudrais juste faire une petite clarification sur le rôle de l'Office. Parce que peut-être que c'était une maladresse de rédaction mais l'Office consulte pour la Ville sur un projet préparé par la Ville. Alors ce projet-là, ce n'est pas le projet de l'Office. On consulte sur un projet de la Ville et de l'arrondissement. Je voulais juste clarifier ça. Alors des questions? 705

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Vous parlez du manque de données pour déterminer la viabilité du projet. Quel type de données vous seraient utiles?

710

M. JIM D'ALESSANDRO :

Face 1, Face 2, environmental study, environmental impact study with water monitoring, underground water currents that would include Isometric drawings, three dimensional drawings, with data over 6 to 8 years of water data, water quality, soil quality, what's the soil strength. Can we build without piling? Do we need to build like in the up north when we have falls for floods? Do we need to build homes now 9 feet above the natural level? Do we have all theses datas? If we would have been gathering data, today we would be able to take a much better scientific decision.

715

720

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Merci.

725

M. JIM D'ALESSANDRO :

I can tell you, when the minister of the Environment asks you when you go and you want to close a plant and your plant has some contamination in the soil, le ministère du Québec is the most difficult, the most demanding department in the 50 states and in the 12 provinces now – we used to be 10. We have the most exceeding high level demands imposed on the owners. And the owner that owns the land today, if he sells that land and there are hidden contaminants, guess what? He is liable for the next 10 years on that land or 5 years depending on the severity.

730

735 So, we need to act in a very responsible manner. We are going to put children in Cap Nature, we have to make sure that those homes don't get flooded, that they don't sink, that they don't become unstable and that the water quality and all the contaminants that come from the Ottawa river have been carefully analyzed and do not seep into the ground which will seep into the house, which make cause radon gases to come in. Those are all possibilities. Those are all possibilities.

740 What about the social's impact? You're going to move 7 000 families there, you're going to build new schools, you're going to build... What about all the other infrastructures that's not being used in Pierrefonds? I'm not talking about anything else but Pierrefonds. We have a lot of available space, those are proven grounds. We have history, businesses are there, we can help them out by extending their viability. And there is a train, that brings you to McGill, Mike, where I graduated. So, I mean, there is a lot of good things on the West Island.

750 Je suis venu ici à cause de la 440. Quand je suis revenu de l'Afrique du Sud, ma femme m'a dit : « On achète une maison. - J'ai dit : On ne l'achète pas dans l'est, on ne l'achète pas au centre-ville, je veux l'acheter pas loin de l'aéroport. » Et je le savais que l'aéroport s'en allait de Dorval, il s'en allait dans le nord à Mirabel et on voyait la couronne, on avait... tout était supposé de s'enligner comme il faut. C'était un rêve, mais on a le droit de rêver quand même.

755 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur D'Alessandro.

M. JIM D'ALESSANDRO :

760 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais maintenant monsieur Tyrrell, s'il vous plaît.

765

M. ALEX TYRRELL :

Bonjour!

770

LA PRÉSIDENTE :

Good evening, bonsoir!

M. ALEX TYRRELL :

775

Je me présente, Alex Tyrrell, chef du Parti Vert du Québec. C'est vraiment un plaisir de pouvoir m'exprimer au nom du Parti ce soir. On sait que ce projet-ci a vraiment suscité une très grande mobilisation au sein de la population. J'ai grandi moi-même dans l'Ouest de l'île à Beaconsfield notamment, et c'est très rare qu'on voit autant de gens signer des pétitions, manifester et vraiment se prononcer contre un tel projet.

780

La Ville de Montréal avait fixé dans son Plan d'aménagement et de développement de l'agglomération de passer de 6 à 10 % d'aires protégées sur la surface terrestre de l'île. Présentement, la Ville de Montréal se retrouve au dernier rang des villes canadiennes pour les espaces verts. Donc les villes de Toronto et de Vancouver, on en fait leur ceinture verte alors que Montréal tarde dans ce processus. Puis on comprend mal au Parti Vert comment on peut prendre des engagements pour protéger un certain pourcentage du territoire mais là, en même temps, de mettre sur la table des projets qui vont justement réduire l'espace vert. Montréal est en crise pour les espaces verts. On a très peu d'endroits qui restent. Donc pourquoi construire un nouveau développement immobilier dans quelques-uns des derniers champs, des dernières forêts naturelles qui restent sur l'île de Montréal? Ça va quand même contre le projet de protéger un certain pourcentage.

785

790

795 Donc ce projet-là ne répond pas aux besoins, aux critères du développement durable. Puis on entend souvent à la Ville de Montréal, le maire de la Ville de Montréal dire que le développement durable, c'est important. Et il dit malheureusement que le développement est durable, mais dans ce cas-ci, le projet n'est pas du tout durable, surtout avec ce qu'on a vu avec les inondations dernièrement.

800 Nous autres on avait préparé notre mémoire avant ces inondations-là mais on a su par la suite qu'une bonne partie des terrains ont été inondés ce printemps et on se demande comment ça se fait que la Ville voudrait construire jusqu'à 5 500 nouveaux logements dans un endroit qui a été en partie inondé à travers les derniers mois. Donc, selon nous, les événements de ce printemps devraient remettre en question ce projet et il devrait retourner pour une nouvelle évaluation et voir justement si ces maisons-là risquent de se faire inonder.

805 Puis on peut aussi faire des liens entre les changements climatiques et les inondations qu'on a vécues cette année. C'est certain qu'on ne peut pas dire que c'est à cause de ça. Il y a quand même des inondations naturelles, sans changements climatiques, mais on sait qu'il y a de plus en plus d'événement extrêmes dans la météo, il y a de plus en plus de phénomènes différents, de plus en plus intenses quant au climat.

810 On peut se dire que dans les prochaines années, on sait déjà que la planète se réchauffe et que les changements climatiques vont prendre de l'ampleur, mais il y a une très bonne probabilité qu'il va y avoir beaucoup plus d'inondations. Donc des inondations qu'on avait au coup de 100 ans avant, ça sera peut-être au coup de 20 ans. Donc tout ça devrait être pris en compte quand on va évaluer un tel projet, surtout après ce qu'on a vécu ce printemps.

820 Il y a aussi le rapport de la Fondation David Suzuki qui a souligné la présence de 17 espèces de reptiles et d'amphibiens dont 11 directement sur le terrain du développement résidentiel. Il y a 219 espèces d'oiseaux dont 15 ont le statut de protection au sens de la loi, 16 espèces de poissons aussi, ainsi qu'une cinquantaine de milieux humides.

825 Ils ont dit que la valeur écologique de ce milieu est donc très importante et bien que le projet vise la protection d'une partie du terrain, 185 hectares sont réservés au développement du projet immobilier.

830 Donc on sait très bien que ce projet-là représente un sacrifice important pour la biodiversité de l'Ouest de l'île. Et avec tous les développements qu'on a vécus dans l'Ouest de l'île dernièrement, je trouve que ça serait une erreur de saccager des endroits qu'on sait déjà – il y a des rapports scientifiques qui disent qu'il y a des espèces menacées qui sont présentes.

835 Donc le terrain convoité par le projet est composé de 56 % de champs avec des bandes forestières et des petits sentiers, 39 % de terrains agricoles et 5 % de forêt. Donc construire des milieux d'habitation dans ce secteur va aussi contribuer à la pollution de l'eau et des sols environnants. On sait très bien que dans le fond, le projet même s'il a un aspect de conservation, vise à transformer un milieu naturel en banlieue. C'est une nouvelle banlieue pour l'Ouest de l'île. Et quand on a...

840 La situation à Montréal en ce moment, on a beaucoup – comme quelqu'un a dit plus tôt ce soir – on a beaucoup d'endroits, des terrains contaminés, des endroits qu'on pourrait vraiment construire de façon plus écologique. On n'est pas obligé de saccager les derniers espaces verts qui restent sur l'île pour faire du développement. Il faut aller plus vers la densification. Si on pourrait faire ça, ça serait vraiment une façon de limiter nos impacts sur le territoire de l'île. Et je veux dire, c'est quand même quelque chose de très important d'avoir une forêt et cet espace vert tellement proche du centre-ville.

850 Les gens ont très peu d'endroits à aller visiter. Il y a eu une proposition du parti Projet Montréal pour créer un parc provincial dans cet endroit-là. Nous autres, au Parti Vert du Québec, on trouve que c'est vraiment une bonne idée, on appuie cette idée-là, puis ça pourrait faire vraiment comme un deuxième Mont-Royal pour l'Ouest de l'île.

855 Il y a des gens qui peuvent venir même en transport en commun visiter ces endroits-là, des gens qui n'ont pas nécessairement les moyens d'aller aussi loin que les Laurentides ou ailleurs dans le Québec, pourraient quand même visiter quelque chose de naturel et c'est aussi juste à côté de Cap-Saint-Jacques. Donc c'est vraiment une opportunité de faire un peu de développement dans le sens d'écotourisme local sur l'île de Montréal. Nous autres, on pense que ça, c'est une opportunité en or, surtout que le terrain n'est pas un des meilleurs terrains pour construire, il y a quand même des précédents problèmes d'inondation.

860 Il y a aussi le manque de transport en commun pour ce projet-là. L'Ouest de l'île n'est pas du tout bien desservi par les transports en commun. C'est certain que maintenant on a le projet du REM qui est sur la table mais il y a beaucoup de critiques qui ont été soulevées pour ce projet-là, notamment avec sa contribution à l'étalement urbain. Il y a des groupes écologistes qui ont soutenu il pourrait même y avoir plus de véhicules sur la route parce que le projet va
865 permettre justement la construction de développements immobiliers en zone plus éloignée.

870 Si on va utiliser le REM pour justifier ce projet-là, on ne peut pas nécessairement dire que tous les gens qui vont habiter dans le secteur vont prendre le REM. Et si les tendances se maintiennent, la majorité de ces gens-là, même si le transport en commun est disponible, vont prendre des véhicules privés pour se déplacer. Et ce n'est pas juste un enjeu de congestion sur les autoroutes et tout ça, mais c'est un enjeu de congestion dans l'arrondissement ici et dans l'Ouest de l'île.

875 Moi, j'habite ici depuis 1990 et je peux vous dire que la congestion sur le boulevard Saint-Charles, boulevard des Sources, boulevard Pierrefonds n'est pas du tout ce que ça a été dans le passé. Là, il y a vraiment des *jams* de trafic dans l'Ouest de l'île. Donc de mettre beaucoup plus de portes sans vraiment avoir un plan pour comment est-ce qu'on va inciter ces gens-là à prendre le transport en commun, nous autres on trouve que c'est mal planifié dans cet aspect-là.

880

Il y a aussi l'enjeu d'éthique douteuse des représentants du projet. Donc les représentants du projet soulèvent également des profondes questions d'éthique. Notamment à cause de la présence du lobbyiste David Cliche...

885 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Tyrrell, on a lu cette partie-là. Une des choses que j'ai demandées d'entrée de jeu, c'est qu'on soit très attentif aux propos qui porteraient atteinte à la réputation ou à des propos malveillants. Alors j'attire votre attention là-dessus.

890

M. ALEX TYRRELL :

O.K. mais nous autres, on a vraiment *checké* tous les faits dans ce plan...

895 **LA PRÉSIDENTE :**

Et une autre chose aussi que je voulais rappeler, c'est que vous êtes ici au nom d'un parti politique.

900 **M. ALEX TYRRELL :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

905

L'Office reçoit tous les citoyens, alors qu'ils soient représentés ou qu'ils viennent en personne, mais on ne souhaite pas faire de la politique...

M. ALEX TYRRELL :

910

Non, non, ce n'est pas du tout un aspect politique et ce n'est pas non plus des propos diffamatoires parce qu'on a vraiment été certain de vérifier tous les faits dans notre mémoire. Donc j'aimerais quand même lire ce texte, je pense que c'est quand même important et ça soulève des questions très importantes pour le projet.

915

Si on a un lobbyiste qui a été reconnu coupable de six infractions à la *Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme*, ça c'est quand même quelque chose qui est très grave. C'est des gens qui sont affiliés à la promotion de ce projet-là. Son implication dans le dossier soulève des doutes quant à la transparence.

920

De plus, il est important de mentionner que dans le cas de l'élue de Pierrefonds-Ouest, Catherine Clément-Talbot, qu'en 2014, elle a sollicité des promoteurs Mario Grilli et Paolo Grilli pour des dons respectueusement de 300 \$ et 100 \$. Donc ça, c'est vraiment un problème grave là. On a vu toutes les affaires avec la Commission Charbonneau, des promoteurs, des compagnies de construction qui donnaient des dons en échange des contrats.

925

Évidemment, on ne peut pas dire que c'est le cas ici mais c'est quand même une proximité inquiétante entre les élus et les promoteurs immobiliers du quartier. Des donations reçues au même moment que le promoteur immobilier Cap Nature Pierrefonds-Ouest – que je viens de faire référence – était à l'étude. Donc c'est vraiment au même moment, ce moment clé dans la proposition de ce projet-là que ces dons-là ont été faits.

930

Donc ça, pour nous, c'est vraiment un problème très grave, puis c'est vraiment important pour la Ville de Montréal et l'arrondissement d'être attentifs à ces problèmes-là et cette perception de conflit d'intérêts peut vraiment créer de grands problèmes au sein de la population qui aimerait pouvoir avoir la confiance en nos institutions. Ça fait que quand on a des choses comme ça, je pense que la Ville a mal ou du moins la personne en question a mal agi parce que les gens s'attendent à mieux que ça, surtout après tout ce qu'on a vécu au niveau provincial avec les dons, etc.

935

940 Donc pour passer au prochain point, il y a quand même beaucoup d'alternatives. Comme
j'ai mentionné, il y a des zones contaminées qui pourraient peut-être oui coûter plus cher à
construire sur des zones contaminées avec tous les frais de décontamination, mais c'est quand
même la chose à faire. Puis on a vu que dans beaucoup de cas, des terrains contaminés sont
945 laissés à l'abandon. Donc c'est un gaspillage d'espace et non seulement c'est un gaspillage
d'espace mais ça fait en sorte que des gens habitent à proximité des terrains contaminés, ce qui
peut quand même avoir des impacts sur la santé.

 Nous autres, on se bat depuis longtemps pour faire décontaminer justement un site
toxique à Pointe-Claire mais le gouvernement ne met pas l'argent sur la table pour décontaminer
950 ces choses-là. Et même le programme provincial ClimatSol-Plus, on parle de 50 millions \$ sur
trois ans. Donc pour ceux qui connaissent comment c'est cher décontaminer un terrain, c'est
vraiment très faible au niveau de soutien du gouvernement pour décontaminer. Donc ça, c'est
quelque chose que la Ville de Montréal concrètement pourrait investir dedans. C'est de
955 décontaminer les sols pour permettre justement à densifier le parc immobilier et de limiter le
développement dans les espaces verts, sinon à appuyer un moratoire justement sur les
développements immobiliers dans les espaces verts. C'est ce qu'on réclame d'ailleurs.

 Comme j'ai mentionné, la création d'une forêt mature pourrait vraiment présenter un
projet innovateur pour l'Ouest de l'île, qui pourrait quand même avoir des retombées
960 économiques pour l'arrondissement et pour des commerces à proximité. Et on pourrait faire ça
vraiment dans une perspective de développement durable. Ça, ce n'est pas un projet qui va avoir
des grands impacts sur l'environnement et on pourrait même réduire nos émissions de carbone
parce qu'à chaque fois qu'on enlève des espaces naturels, ça change le budget de carbone de
l'île de Montréal, on a moins d'arbres pour absorber notre CO₂, donc c'est vraiment quelque
965 chose qui est important.

 Si on va développer tous ces secteurs-là, les gens de l'Ouest de l'île peuvent s'attendre
à avoir une qualité de l'air inférieure à ce qu'on a en ce moment. Et on sait que la qualité de l'air,
c'est quand même un des attraits à l'Ouest de l'île, parce que les gens veulent habiter en
970 quelque part qu'on peut respirer, qui n'est pas pollué, qui n'est pas saturé d'autoroutes et de

congestion routière. Donc il va quand même y avoir une perte de la qualité de vie pour les résidents, pas juste de Pierrefonds mais de l'Ouest de l'île.

975 Donc c'est les principaux arguments que j'aimerais présenter. Évidemment, le Parti Vert du Québec s'oppose à ce saccage de cet endroit naturel et on croit que surtout en raison des inondations, que le projet devrait être repensé.

LA PRÉSIDENTE :

980 Merci beaucoup, Monsieur. Des questions?

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

985 Merci. Je comprends que vous êtes contre le projet mais vous avez aussi parlé des problèmes de – dans votre mémoire, vous avez mentionné que la politique de réserver 30 % des unités pour des logements sociaux et des coopératives ne serait pas une bonne idée à cause du problème qu'il n'y a pas de transport collectif efficace, abordable dans le secteur. Vous avez mentionné, je pense, plus que ce secteur-là.

990 Avez-vous une idée – parce que d'une certaine façon, on peut argumenter qu'ajouter de la population, ça serait un moyen de rentabiliser le transport en commun mais à une densité plus élevée – avez-vous une idée de quelle sorte de densité serait utile pour pouvoir fournir le transport collectif efficace?

995 **M. ALEX TYRRELL :**

1000 Évidemment, comme j'ai dit, on est contre la densification dans un endroit vert, mais je n'ai pas des chiffres préparés sur quel niveau de densification qu'on vise, mais il faut quand même avoir du moins un plan de transport en commun qui est établi et en ce moment, on a le REM mais ça ne veut pas dire que les gens à faible revenu qui vont habiter les logements sociaux vont pouvoir même se permettre d'utiliser ce transport-là.

1005 Parce qu'il y a beaucoup – bien, plusieurs groupes écologistes du moins – qui disent
clairement que le REM va faire augmenter les tarifs de transport en commun et qu'il y a même
beaucoup de chance que le service de train de banlieue sur la ligne Vaudreuil-Dorion va être
annulé. Donc est-ce que les tarifs du REM vont permettre aux gens à faible revenu qui
habiteraient ce potentiel secteur de se déplacer en ville? Ça, c'est à voir. Mais nous, ce qu'on
veut réclame plus globalement en termes de transport en commun, c'est vraiment des
investissements massifs et la gratuité des tarifs pour vraiment permettre à tout le monde de se
déplacer.

1010 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire :**

Merci.

1015 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur.

1020 **M. ALEX TYRRELL :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1025 Maintenant madame Sue Stacho? Bonsoir, Madame! Good evening.

Mme SUE STACHO :

1030 Bonsoir! Good evening!

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir! Good evening!

1035 **Mme SUE STACHO :**

I just want to clarify a few points before I introduce my presentation this evening. If I understood the issue in french that monsieur Alex Tyrrell was being questioned on about his political implications. I challenge that this is a political issue. I wish more politicians would stand up and speak on behalf of conservation. If more did, we would be not even having this consultation, because we would have laws and protection for these spaces like we need to. I applaud his efforts and even though we are a non partisan group and we don't subscribe to a particular political party, we need our politicians to step up.

1045 I also would like to add, again before really getting into it, that the recent floods, while we were very impacted by them and try to be very respectful to the victims of it, it is essential that those floods be seriously considered in this process. And I believe that the entire consultation process must be delayed so that we can examine flood maps, that you yourselves and the public be given time to examine flood maps and consult on them again. So, I urge you to please – I don't know if I need to make that application to the City but I believe that that's extremely important, especially given the severity of it, with all due respect to the victims.

1055 So, I'll introduce myself. My name is Sue Stacho. I'm part of the group Sauvons l'Anse-à-l'Orme. We are a group of citizens formed in May 2015 to stop the Cap Nature housing project planned in the l'Anse-à-l'Orme corridor. Our mission statement is simple: to protect 100% of the l'Anse-à-l'Orme corridor.

1060 This position comes from a deep commitment to protect the wild character and the ecological integrity of the entire l'Anse-à-l'Orme corridor, for present and future generations of Montrealers. After decades of uninterrupted urban sprawl and the destruction of most of Montreal's natural green spaces, we've reached a critical point in the battle to survive climate change. We cannot afford to lose one more square meters of green space. Any question about a compromise in our position has been, and will continue to be flatly refused.

1065 Our group is made up of citizens passionate about the protection of nature and environment. Innumerable volunteer hours have been devoted to this cause. Since our founding, we have attended 24 Pierrefonds city council meetings, 19 Montreal city council meetings, 14 agglomeration council meetings, and 10 REM open houses. We've held at least seven press conferences, although more have been added since this. We've made eight kiosks at various events to spread awareness. We guided at least 17 groups on nature tours through l'Anse-à-l'Orme, and we walked 30 kilometers from downtown to l'Anse-à-l'Orme in a symbolic pilgrimage to raise awareness.

1075 But most importantly, we've collected 18 000 signatures on a petition, and I might note that less than 5 000 of those have been done on line. So the rest of them have been collected by speaking face to face to over 13 000 people. I think that's a significant number. I think that the voices of so many people need to be considered as a strong presentation rather than the voices of the few that want this project, the developers and the politicians.

1080 Our efforts are buoyed by the support of many environmental groups such as the Green Coalition, la Fondation David Suzuki, Sierra Club Québec, Les amis du Parc Meadowbrook, CRE- Montréal, Sauvons la falaise, Projet Génération, L'association générale des étudiants du CEGEP Gérald-Godin and Le comité vert du Collège Charlemagne. All of these groups have worked tirelessly to the same end to protect l'Anse-à-l'Orme.

1090 In many of the presentations that have been presented before mine, you hear a lot about the targets that Montreal has set. What was the point of those targets? Why did they agree to protect 10%? Why did they sign on? Was this just a promise, an empty promise? Today we've only reached 5.6%. Michel Legendre clarified that the figure is actually somewhere around 17% now, because water has been added to this percentage. Let me scratch my head on that one for a second. If the City of Montreal had been counting water when they made that commitment in 2015, in fact in 2015 they raised their commitment from a protection goal of 6% to 10%, if they intended to include water, they wouldn't have had to raise those percentage because they would have had already reached them at that time.

1095 Obviously, they meant land at that time, and they still do. And they're misinforming us now. It would appear that the City is deliberately playing with the language used in the Nagoya agreement that they signed on to. And I repeat again, why set targets? At this point, every remaining natural unbuilt space needs to be held in protection and as a moratorium the Sierra Club stated. We should not be measuring developments against natural spaces. There should not even be a conflict there.

1105 It's also pointed out to us many times that this project has gone through years and years of planning by the land owners, and they want answers. They're tired of waiting. I'd like to point out though that the wet meadows, the river and stream courses, the century's old forest and the marshes have also been working for years. They have been cleaning and cooling our air filtering our water, providing habitat to wildlife, and trying to survive despite our careless and disrespectful treatment of them.

1110 As for our vision of the l'Anse-à-l'Orme corridor, once it's protected, we can use examples like the Rouge Park in Toronto, Mont Saint-Hilaire biosphere reserve, Greenbelts of Ottawa, Edmonton and Vancouver, and use those plans to create an area that addresses conservation and public access to nature.

1115 This vast wild area is unique in Montreal. There is nothing like it here, so we cannot use plans that we've already used to develop our nature parks. We need new ideas.

1120 The fact that l'Anse-à-l'Orme is located in the West Island, does not make it any more accessible to residents in central or east Montreal any more than Mount Royal is not accessible to West Islanders. We're willing to drive there. People will find their way to l'Anse-à-l'Orme, especially if it gains a designation of a world biosphere or a national park. School field trips would be feasible having an urban park in Montreal, this ground would provide families of all economic levels the opportunity to experience outdoor activities within city limits.

1125 And while we appreciate the monumental task you have ahead of you, given the amount of documentation and participation in this consultation, we feel you're missing one extremely important step in becoming informed. You need to go to l'Anse-à-l'Orme.

LA PRÉSIDENTE :

1130

We did.

Mme SUE STACHO :

1135

I'd be happy to pick you up.

LA PRÉSIDENTE :

1140

We were there this afternoon.

Mme SUE STACHO :

Oh! Fantastic.

1145 **LA PRÉSIDENTE :**

And it wasn't the first time.

1150 **Mme SUE STACHO :**

Oh!

LA PRÉSIDENTE :

1155 We went in winter time.

Mme SUE STACHO :

1160 I am extremely pleased to hear that. So then, perhaps you know what it feels like to stand in the vast open fields with the grass swinging in the wind. Did you may be bend down by one of the creeks just to watch the water go through the moss covered rocks? Maybe the sunlight was showering through the leaves in the forest? Or did you hear the birds singing their love songs? I can't submit that kind of brief. I'm very happy someone has and that you've been there, that's extremely... that's extremely important. I have some pictures of it though, but since you've
1165 already seen it, should we go on to that, or should we go on to questions?

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

1170

Mme SUE STACHO :

O.K. so now, I would need the sound... You say, we don't have the internet , right? We don't. O.K.

1175

PRÉSENTATION D'UN VIDÉO

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

1180 I was hoping for birds songs.

Mme SUE STACHO :

1185 Those are on some of my other videos.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

With respect, really, I was hoping for natural sounds, not human made music.

1190 **Mme SUE STACHO :**

O.K. next time. I can send you some of the videos. Actually, I think they're part of the documentation that we've sent.

1195 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est fini?

Mme SUE STACHO :

1200 I'm finished. Yes. Yes.

LA PRÉSIDENTE :

1205 C'est très bien. I want to thank you for your comments on the principles, the consultation document. They will be very useful.

1210 First question - maybe something un peu pointu – on page 6 of your brief, in the middle of the page, you note that you witness a lifeless lac or retention basin that was installed in the nearby Héritage, and... *Héritage, housing project to maintain the water level in the former wetland and that was built over human intervention... has negative effects.* What are these effects?

Mme SUE STACHO :

1215 Well, the lake is no longer viable. There's nothing that's living in it. It used to be a viable wetland and what we see there is you can't duplicate those kinds of things. You can't move, you can't fill and you can't improve a wetland. A wetland is from every... it's from the sky, from the air, from the underground. You can't make a man-made wetland as viable as it once was. And Héritage sur le lac has become that example. Maybe more scientists has come since then, but it's really doing a good job in the way it's sitting right now.

LA PRÉSIDENTE :

1225 What do you mean?

Mme SUE STACHO :

1230 The wetlands there, the wetlands that are in l'Anse-à-l'Orme that they want to manage.

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

Mme SUE STACHO :

1235

Those will not remain as viable.

LA PRÉSIDENTE :

1240

Fine. O.K. thank you.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

1245

On one of your other pages under the principle, you talk about a recently approved dump site. I infer it's on Gouin Blvd?

Mme SUE STACHO :

1250

Hum, hum.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

Can you explain a bit about... this is within Pierrefonds/Roxboro?

1255

Mme SUE STACHO :

1260

Hum, hum. Yes. They're good to go there, they're going to dump all the construction materials. They say it's a temporary holding site for construction materials. I don't know where those construction materials are coming from, but I have my ideas... I don't find that that matches a "*caractère champêtre de Gouin boulevard*".

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

So, the arrondissement Pierrefonds/Roxboro has approved...

1265

Mme SUE STACHO :

Yes.

1270

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

...what is considered, what is called – you actually have the expression in French, that would be a country ...

1275

Mme SUE STACHO :

No...

1280

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

...follow the information but you're saying it's built as a temporary construction/demolition site...

1285

Mme SUE STACHO :

Site. Which they claim will make their construction project cheaper because they won't have to ship the stuff so far away.

1290

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

When you say "they"?

Mme SUE STACHO :

1295 The City of Pierrefonds.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

1300 O.K.

Mme SUE STACHO :

1305 It's also right beside residents and again I just think that that's really poor planning and when we are in, I think that in principle 4, the character of Gouin boulevard. I don't hold a lot of faith in that principle, given what they have allowed on Gouin boulevard up until now. And so, I don't see why this project would be any more reassuring that we would keep our country character of that road.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

1310 And which part of Gouin boulevard is that located?

Mme SUE STACHO :

1315 Pretty much the whole length of it from...

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

1320 No, no, no, I mean the site? The construction, the demolition site?

Mme SUE STACHO :

The site is just east of St-Charles, or just west of St-Charles boulevard.

M. ROSS STITT: (DANS LA SALLE)

1325

West of Château Pierrefonds, the fire station is on the north...

Mme SUE STACHO :

1330

And it extents between Pierrefonds boulevard and Gouin boulevard.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire:

Thank you.

1335

Mme SUE STACHO :

You're welcome. Thank you.

1340

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:

Je peux vous adresser la question en français? O.K.

Mme SUE STACHO :

1345

Oui.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:

1350

O.K. Vous parlez d'échange de terrain comme option viable pour toutes les parties, finalement. Est-ce que vous avez des exemples d'endroit où ça s'est fait, puis de la façon dont on procède?

Mme SUE STACHO :

1355

An example would have been in the planning stages for the Rapide du Cheval Blanc project, there was a land exchange, a land given to the promoter in exchange for conservation there. And I might want to add that just recently I read an article today that an island just beside Ile-aux-Tourtes bridge has been donated by the owners for a conservation site. I think we need to explore more of those options too, that the owners be given plenty of incentives to make larger donations than what they are offering, exchanges the project can be put somewhere else. I think that they should be given a land somewhere else. I don't think the City of Montreal should have to buy the land at the cost that the developers say they would earn if they were allowed to develop. I think that the land should remain at the same value that they paid for it and that they be given a land somewhere else.

1360

1365

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:

Et vous parlez d'incitatifs. Quel type d'incitatifs en gros?

1370

Mme SUE STACHO :

Like tax breaks... I'm not sure how the government does it, but there's a viable program in place to encourage that, land trust agreements.

1375

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:

Merci.

1380

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, Madame.

1385 **Mme SUE STACHO :**

Thank you.

1390 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors on va prendre une pause d'une dizaine de minutes et on va recommencer plus tard. Merci beaucoup.

1395

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

REPRISE DE LA SÉANCE

1400 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Normand Marinacci et madame Justine McIntyre. Alors on vous écoute.

1405 **Mme JUSTINE McINTYRE :**

Merci. Merci de nous accueillir. Je vais partir la présentation et ensuite je laisserai quelques minutes à monsieur Marinacci. Ensuite, je ferai une brève conclusion. Alors pendant le processus d'élaboration de notre mémoire, nous nous sommes posé les questions suivantes.

1410

La première, c'est comment réconcilier la transformation d'un terrain qui est présentement vert en développement résidentiel avec l'objectif de protéger 10 % des milieux naturels sur le territoire de l'agglomération? Nous avons trouvé cela irréconciliable.

1415 Deuxièmement, dans un contexte de changements climatiques, on s'est posé la question
suite aux récentes inondations : quel rôle joue ce territoire-là au niveau de son rôle
d'infrastructure naturelle dans la rétention de l'eau et dans son rôle de tampon en cas de crue
printanière et d'inondations telles que nous avons vécues dernièrement à Pierrefonds? J'ai pu
aussi étudier la carte des zones qui sont vulnérables à l'inondation et on voit très bien que toute
la région entourant l'Anse-à-l'Orme, incluant le Cap-Saint-Jacques, sont des zones extrêmement
1420 vulnérables aux inondations.

Troisièmement, quelle est la possibilité d'argumenter pour la protection de ces terrains
auprès du ministère de l'Environnement, étant donné la grande biodiversité qui s'y trouve. Nous
avons pris connaissance d'une étude qui a été produite par la Fondation David Suzuki à cet effet.

1425 Nous nous sommes aussi interrogés par rapport à la possibilité pour la Ville d'acquérir
les terrains en question. La Ville a du budget, nous avons la possibilité de mettre du budget sur
l'acquisition des terrains.

1430 Mais cinquièmement, et ça pour nous, c'était une grande question, c'était la question du
changement de zonage qui a été fait historiquement. Pourquoi ce changement de zonage là a
été fait en amont de la présentation d'un projet tel qu'il a été recommandé par votre Office,
l'Office de consultation publique de Montréal?

1435 Alors nous sommes devant une difficulté fondamentale qui nous a amenés à qualifier de
projet trompeur le projet de développement immobilier dans l'Anse-à-l'Orme. Ce qui rend la
situation difficile, c'est le fait que les promoteurs ont déjà un projet en cours à l'arrondissement et
selon les dires de son porte-parole, le porte-parole du consortium de développeurs, ils ont en
sont même à une 22e version d'un plan d'aménagement pour le secteur.

1440 La difficulté sera donc de concilier une vision créative, respectueuse des principes
environnementaux et d'aménagement durable dans un contexte de changements climatiques
avec une vision de rentabilité de la part des promoteurs qui sont les propriétaires du terrain et
dont le zonage permet le développement immobilier.

1445 Cette difficulté de conciliation est due au fait que les changements de zonage d'agricole à résidentiel ont été effectués avant qu'une consultation publique telle que celle-ci présentement en cours soit entreprise et une vision établie pour le secteur. En fait, les changements de zonage ont été effectués malgré une forte recommandation de la part de l'OCPM en 2007 de ne pas procéder à des changements de zonage avant l'adoption d'un projet pour le secteur.

1450 Nous nous trouvons donc aujourd'hui tributaires d'une décision déterminante prise en amont de toute consultation ou orientation claire, ce qui cause un sentiment de frustration pour les résidents, de cynisme pour les participants à la consultation comme nous l'avons constaté surtout dans les premières séances d'information de cette consultation et ce qui encourage un faux sentiment de gain assuré chez les promoteurs. Sans eux, nous aurions eu table rase pour rêver, imaginer et proposer un avenir pour Pierrefonds-Ouest.

1455 En l'absence d'un contexte neutre, devant les faits accomplis de zonage résidentiel permettant un développement immobilier, de politiciens locaux – certains politiciens locaux, pas tous – qui semblent favoriser un projet de développement dans le secteur et de promoteurs qui travaillent main dans la main avec la Ville afin de développer depuis les dix dernières années un projet d'aménagement pour le secteur, il est très, très difficile de solliciter le grand public pour des visions alternatives. Voilà pourquoi on parle aussi de l'abdication des privilèges de planification publique dans notre mémoire.

1460
1465 Maintenant, j'aimerais prendre quelques instants sur la deuxième partie de notre mémoire où est-ce qu'on parle d'un projet qui serait à recadrer sur les propriétés du secteur. Dans la première section, un projet que nous qualifions de trompeur, je pense que j'ai couvert ce qu'on avait dit là-dedans.

1470 Pour comprendre le secteur, il faut comprendre aussi son emplacement géographique. Alors le secteur se situe, comme vous le savez puisque vous l'avez visité dernièrement, à l'ouest, à l'extrême ouest d'un arrondissement qui est déjà à l'ouest sur l'île de Montréal.

1475 Alors c'est un secteur qui n'est pas très bien servi par les transports collectifs, qui se trouve à une grande distance des différents pôles économiques et d'activités. C'est un secteur aussi qui est bordé par des zones de conservation, le Cap-Saint-Jacques, l'Arboretum Morgan, l'Ecomuseum et aussi par des zones agricoles comme le Parc-agricole du Bois-de-la-Roche.

1480 Quand on comprend tout cela, on voit une proposition de création d'un nouveau quartier qu'on souhaite définir comme étant un pôle central pour l'Ouest de l'île comme un non-sens parce que ce pôle central ne peut pas être central à un quartier quand il est entouré de zones qui sont des zones naturelles, qui sont des zones agricoles. Alors on ne peut plus parler non plus d'une zone qui serait une zone TOD puisqu'il n'y a pas d'infrastructure de transport collectif qui dessert ce secteur pour le moment. Il n'y a pas non plus d'autres développements dans le secteur. On est vraiment devant un milieu naturel à son état le plus pur.

1490 Non plus est-ce que l'élaboration d'un projet de développement immobilier dans le secteur contribuerait à résoudre les problématiques urbaines auxquelles l'arrondissement fait présentement face. Ce sont les dépendances à l'automobile, la faible densité et la piètre qualité du cadre bâti, l'absence de mixité d'usages, tous ces éléments-là qui font en sorte qu'on défavorise les déplacements actifs et collectifs.

1495 Troisièmement, en concentrant les investissements publics et privés sur la création d'un tout nouveau quartier, on risque de cannibaliser d'autres projets qui pourraient être très intéressants au niveau d'un redéveloppement des secteurs qui sont déjà bâtis, des secteurs qui méritent d'être repensés et d'être réaménagés selon des principes de développement durable.

1500 Alors je vais passer rapidement aux recommandations avant de passer la parole à monsieur Marinacci, puis je reviendrais avec un addenda que je vais vous distribuer.

 Dans nos recommandations, donc la première serait que des moyens de conservation soient explorés avec le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques ainsi qu'à l'intérieur même des budgets de la Ville avant de

1505 considérer tout projet de développement dans le secteur. C'est-à-dire que nous sommes favorables à une conservation dans la mesure du possible de ce territoire.

Deuxième recommandation : que tout développement du secteur Pierrefonds-Ouest soit considérablement réduit et focalisé sur la mise en place d'un boulevard urbain dans l'emprise du
1510 ministère des Transports. Donc comme vous avez pu constater, il y a déjà une emprise pour mettre en place un boulevard urbain. Nous ne sommes pas contre la construction de ce boulevard urbain qui pourrait permettre de désenclaver des secteurs existants. Par contre, s'il va y avoir un développement, on souhaite que ce développement-là se fasse le long du boulevard urbain et que ce soit encore une fois en lien avec des principes de développement durable et
1515 d'une mixité d'usages aussi pour ne pas répéter les erreurs qu'on peut constater sur les boulevards Saint-Jean, Saint-Charles et des Sources qui représentent plutôt un modèle d'étalement urbain.

Notre troisième recommandation est que toute implantation de service de transport collectif lourd soit située dans l'emprise du corridor détenu par Hydro-Québec. Je m'explique.
1520 C'est en lien avec le projet du REM. Puisque ce projet-là est prévu pour être le long de l'autoroute 40, nous croyons et c'est toujours en lien avec les principes d'un aménagement moderne, durable et de TOD que tout transport collectif lourd devrait desservir les quartiers existants où il y a déjà une densité intéressante de résidences et que ce nouveau transport
1525 collectif pourrait servir de déclencheur d'une revitalisation des boulevards qui sont construits selon un modèle d'étalement urbain.

Nos quatrième et cinquième recommandations vont de pair et impliquent le Bureau de l'inspecteur général. On souhaiterait que le Bureau de l'inspecteur général mène une enquête
1530 sur les changements de zonage historiques afin de comprendre par qui et pour quelle raison ceux-ci ont été effectués contre la recommandation de l'Office. Et deuxièmement, que le Bureau de l'inspecteur général valide que les changements ont été effectués dans un climat tout à fait neutre et sans pression de la part de promoteurs, de propriétaires ou d'autres parties pouvant bénéficier d'un tel changement.

1535

Alors voici ce qui met fin à la première partie de ma présentation. Je passe la parole à monsieur Marinacci.

M. NORMAND MARINACCI :

1540

Merci. Bonsoir!

LA PRÉSIDENTE :

1545

Bonsoir!

M. NORMAND MARINACCI :

1550

La question est de savoir est-ce que l'Office de consultation publique est prêt à examiner cette possibilité de conserver intégralement le territoire. Moi j'ai passé une résolution chez nous dans mon arrondissement pour demander justement à l'Office d'examiner cette possibilité. Parce que tout est dans le mandat. J'ai un peu d'expérience là-dedans, je vais vous en parler tantôt, tout est dans le mandat. Si le mandat, c'est de se prononcer sur un plan de développement, ça écarte automatiquement cette possibilité de conserver intégralement ce territoire. Pour ce qui est de l'idée de conservation de ce territoire, bien, c'est simple. Montréal est en déficit au niveau de sa canopée. Ça serait un espace vert qui devrait être conservé intégralement.

1555

1560

Moi, j'ai vécu des expériences à l'Île-Bizard chez nous où justement j'ai acquis ou j'ai protégé environ – depuis que je fais de la politique – 10 000 000 pieds carrés d'espaces verts. C'est possible quand on veut, quand il y a un désir de le faire. Puis regardez toutes les conséquences d'un développement de 5 000 maisons. 5 000 maisons. Moi, je l'ai vécu aussi quand je suis arrivé au pouvoir en 2013.

1565

L'autre équipe qui était avant moi avait permis la construction dans une zone agricole que j'ai complètement arrêtée mais ils ont quand même construit 150 ou 200 maisons. Ça a eu un impact sur tout l'environnement, même sur l'écoulement des eaux parce que c'est en hauteur un peu. Ça a affecté des zones déjà construites. On a des inondations à cause de ça. Imaginez

5 000 maisons dans un territoire aussi vibrant de nature. Oui, c'est possible de le conserver, puis il faut le conserver ce territoire.

1570 Maintenant, on va me dire non, ce n'est pas possible. Moi, je l'ai fait, puis il suffit d'avoir une volonté politique. Quand j'ai décidé – j'étais maire à l'époque de l'Île-Bizard – de conserver 3 600 pieds carrés d'espaces verts avec le promoteur qui est le même qui est à Pierrefonds, je me suis assis avec lui puis j'ai réussi à avoir une entente extraordinaire. Aujourd'hui, ces territoires-là sont conservés.

1575 Quand il y a eu une opportunité pour 4 600 pieds carrés d'espaces verts lors de ce mandat-ci, on l'a fait aussi. J'ai parlé à la propriétaire. C'était sur le point d'être vendu à un groupe immobilier qui voulait faire du gros développement dans une zone... Sur un territoire extraordinaire en vitalité. Nous sommes intervenus, nous avons négocié avec eux et on a réussi à le sauver. À Sainte-Geneviève, je suis en train d'acquérir aussi un espace vert qui est riverain. Donc il y a toujours la possibilité de le faire.

1580 Les gens vont dire oui mais... J'entends monsieur Copeman encore dire : « C'est un propriétaire privé. » Oui, mais ça se négocie. Ça prend un peu de patience, du tact et de la volonté de protéger cet espace vert là, s'il y a une volonté réelle politique. Mais c'est ce qui n'existe pas ici à Montréal. À Montréal, on veut faire des affaires, on veut développer. Mais ce n'est pas le bon choix. Il y a d'autres zones comme on a dit déjà, comme d'autres intervenants ont dit, où on peut développer mais qui ne détruiront pas des espaces verts.

1590 Moi, je suis tellement fier d'avoir conservé ces espaces verts à l'Île-Bizard. C'est conservé pour toujours. Des générations futures, nos enfants, nos petits-enfants, on a mis la ligne, on a mis une ligne qui les immunise contre des constructions qui pourraient venir ou du développement qui pourrait venir de la part de différents promoteurs. Puis je ne vous cache pas que c'est encore convoité. Les promoteurs continuent à essayer de développer mais quand ils vont être rendus à la rivière, est-ce qu'ils vont développer dans la rivière? Non.

1595

1600 Alors il faut mettre une ligne. Puis moi, je soumetts à l'Office de consultation publique de Montréal qu'on devrait réfléchir à tout le moins sur cette option de conservation intégrale parce que c'est possible. Parce que si j'étais maire de Pierrefonds, ça ne se construirait pas. C'est très simple. Parce qu'on a le pouvoir à l'arrondissement ou à la municipalité d'ouvrir ou non des nouvelles rues. Je le sais, je l'ai vécu. Alors s'il y avait un désir réel politique, le maire de Pierrefonds, le conseil d'arrondissement de Pierrefonds pourrait dire tout simplement : « Non, on ne construit pas. On ne donne pas de permis dans cette zone. On n'est pas prêt à ouvrir des nouvelles rues. » Puis ensuite, avec un peu de patience, on négocie avec le promoteur parce
1605 que c'est sûr qu'à un moment donné, si on veut l'avoir comme parc, il va falloir négocier.

1610 On a la capacité financière, Justine l'a dit, à Montréal d'acheter ces terrains-là. C'est possible. Alors moi je vais militer pour la conservation intégrale de ce territoire. C'est un *must* pour nos générations futures. C'est un cadeau qu'on léguerait à nos générations futures. On mettrait ligne puis on dirait : « Ce territoire-là, on va en faire un genre de refuge pour les espaces verts, un genre de refuge pour les animaux. » Il y a une vivacité dans ce territoire qui est extraordinaire comme les territoires que j'ai sauvés à l'Île-Bizard, qui sont sauvés maintenant pour toujours.

1615 Alors j'en veux un peu, je dois dire... C'est rare les politiciens qui sont comme moi un peu verts, puis c'est malheureux, parce que dans d'autres villes partout dans le monde, il y en a des politiciens qui veulent avoir une ville verte, qui veulent protéger les espaces verts. Puis moi, je milite vraiment pour la protection de l'Anse-à-l'Orme et on va trouver une façon.

1620 Si au moins on pouvait dire on va prendre le temps de réfléchir, d'évaluer combien le promoteur a payé quand il a acheté des terrains, combien on peut lui donner pour le dédommager, puis ce n'est pas des dédommagements suite à des... On ne donnera pas une plus-value parce qu'il y avait des plans en marche, on va regarder la valeur réelle des terrains et on va négocier. Ça serait possible, je pense.

1625 Puis j'espère que l'Office de consultation publique de Montréal, c'est un office de consultation. J'ai entendu quelques intervenants, puis j'ai vu les pétitions, tout ça, si vous

consultez, vous allez voir qu'il y a beaucoup de gens qui veulent le conserver intégralement. Alors moi, comme politicien, puis comme citoyen, je milite pour la conservation intégrale. Merci.

1630

LA PRÉSIDENTE :

Madame?

1635

Mme JUSTINE McINTYRE :

Merci beaucoup. Alors je veux terminer en vous remettant la liste des motions qui ont été déposées parce qu'il y a eu un petit changement. Nous venons de déposer une nouvelle motion au conseil municipal. Alors je vous remets ça et puis je vais parcourir avec vous la liste.

1640

La raison pourquoi je souhaite le parcourir verbalement comme ça avec vous, c'est parce que ça donne une bonne idée du positionnement que le Vrai Changement pour Montréal a pris dans ce dossier depuis le début.

1645

Alors la première motion, c'était pour un moratoire sur le développement des terrains. Ça a été déposé et rejeté par le conseil d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro.

1650

La deuxième, il s'agit d'une motion pour identifier les terrains propices au développement ou à la densification selon les orientations de développement durable. Donc c'était pour offrir un contrepois à l'idée de devoir développer nos espaces verts, de dire mais qu'est-ce que nous avons de disponible chez nous qui peut être densifié. Ça aussi ça a été rejeté par le conseil d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro.

1655

Troisième motion, c'est la même que la première mais nous l'avons déposée au conseil municipal de Montréal afin d'amener le débat à un autre niveau, de pouvoir débattre avec monsieur le maire, avec l'administration de Denis Coderre et les porte-paroles du développement pour l'île de Montréal. Également ça a été rejeté donc par le conseil municipal.

1660 La quatrième motion était pour la création d'une réserve de biodiversité et de protection contre les gaz à effet de serre dans l'Ouest de l'île. Celle-là, c'est la motion qui a été déposée à l'arrondissement de l'Île-Bizard/Sainte-Geneviève où l'équipe de Vrai Changement pour Montréal est majoritaire, donc elle a été adoptée.

1665 Cinquièmement, c'est la motion pour la reconnaissance formelle des recommandations de votre Office, l'Office de consultation publique de Montréal, par le conseil municipal. Celle-là, je l'ai déposée suite à des... pas des plaintes mais des inquiétudes qui ont été formulées par la population en amont de cette consultation, qui m'ont exprimé qu'ils avaient peur que leur voix ne soit pas entendue par les élus, qu'ils allaient passer par le processus de consultation, mais, en bout de ligne, les élus allaient faire ce qu'ils voudraient avec les recommandations. Alors j'ai
1670 essayé de bonifier l'approche du conseil face aux recommandations qui émanent de l'Office de consultation publique. Malheureusement, ça a été rejeté également par le conseil municipal.

1675 La sixième motion, c'est celle pour l'élargissement du mandat du Bureau de l'inspecteur général, et je suis très heureuse d'annoncer que celle-là a été adoptée par le conseil municipal et la question est devant la Commission sur l'inspecteur général qui devrait regarder le mandat de l'inspecteur général pour voir si on peut l'élargir pour inclure les changements de zonage. Puisque présentement, l'inspecteur général ne se penche que sur des questions d'octroi de contrats par la Ville de Montréal.

1680 Et la dernière motion, c'est celle qu'on vient de déposer, elle est pour la suspension de tout développement dans l'Anse-à-l'Orme suite aux récentes inondations, donc qui nous ont amené un nouvel argument pour la préservation de ce territoire, ainsi que l'évaluation d'une politique d'acquisition de terrains inondables. Et le tout aussi est en lien avec la loi 132 qui est
1685 présentement étudiée par le gouvernement.

Donc voilà. Vous avez devant vous les motions qui ont été déposées et oui, monsieur Marinacci va vous déposer sa motion également qui est le numéro 4 de la liste.

LA PRÉSIDENTE :

1690

Est-ce qu'on peut vous poser des questions?

Mme JUSTINE McINTYRE :

1695

Tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

1700

Vous avez terminé?

Mme JUSTINE McINTYRE :

Tout à fait. Merci beaucoup.

1705

LA PRÉSIDENTE :

Merci bien.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

1710

Je peux commencer avec une question technique. Votre troisième recommandation, vous parlez de corridor... Si je comprends bien, vous proposez qu'au lieu que le REM passe dans l'autoroute 40, que ça soit déplacé vers le nord.

1715

Mme JUSTINE McINTYRE :

Oui.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

1720

Il y a une emprise, un corridor est-ouest de Hydro-Québec?

Mme JUSTINE McINTYRE :

1725

Oui, tout à fait, qui part à partir de l'autoroute 13 et qui se rend jusqu'à Kirkland. Donc c'est l'emprise pour les installations d'Hydro-Québec. Alors maintenant, je ne sais pas si ça a été étudié, c'est une recommandation que nous faisons tout simplement parce que ça se trouve à être vraiment central au niveau du développement résidentiel dans l'Ouest de l'île. Tandis que la crainte avec l'emplacement actuel du projet de REM, c'est que cela – bien, deux choses. Étant donné que ça longe l'autoroute, que les gens vont être plutôt portés à prendre leur voiture pour se rendre aux gares. Et puis deuxièmement, que cela va cannibaliser l'utilisation du train de Vaudreuil-Dorion qui se trouve au sud de l'autoroute 20 mais qui est quand même à une proximité avec le REM.

1730

1735

Alors en le mettant un peu plus vers le nord, on va atteindre une beaucoup plus grande population, puis les gens seraient beaucoup plus portés à accéder aux installations par les transports actifs et collectifs.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

1740

Merci.

Mme JUSTINE McINTYRE :

1745

Bienvenue.

LA PRÉSIDENTE :

1750 Moi, j'aurais une petite question pour monsieur Marinacci. Quand vous parliez tout à l'heure de terrain sur lequel avaient été construites des maisons alors que ça ne devait pas et que ça a eu des effets au plan des inondations, est-ce que c'était à l'Île-Bizard?

M. NORMAND MARINACCI :

1755 À l'Île-Bizard, oui.

LA PRÉSIDENTE :

1760 C'était à l'Île-Bizard.

M. NORMAND MARINACCI :

C'est un projet qui a été accepté par l'ancienne administration que j'ai remplacée.

1765 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

M. NORMAND MARINACCI :

1770 Et ça prévoyait 450 maisons. C'est un terrain qui était zoné agricole, qu'on a dézonné puis il y a eu beaucoup de contestations des gens, puis une des bonnes raisons pour lesquelles j'ai été élu, c'est justement que les gens voulaient revoir le maire qui protège l'environnement, tout ça. Puis ils ont eu le temps de construire peut-être 200 maisons. Mais comme elles étaient en
1775 hauteur, ça a eu un effet parce que tout le territoire, quand il pleut, l'eau était retenue par le terrain naturel.

1780

Quand vous faites des maisons, vous mettez de l'asphalte puis des toits, l'eau circule beaucoup plus vite. Puis ce que ça a eu comme effet, c'est que ça a inondé nos rues. Ça a créé des refoulements sur nos habitants, nos citoyens qui étaient en bas du projet. Même s'ils ont fait un bassin de rétention, ça n'a pas suffi.

1785

Donc avec ce qu'on a connu – j'ai travaillé très fort comme vous le savez à l'Île-Bizard quand les inondations sont arrivées – l'eau est un ennemi vraiment, un adversaire très tenace.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

1790

M. NORMAND MARINACCI :

1795

Et puis moi je reviens toujours sur la question que c'est un territoire extrêmement... C'est un beau territoire, puis mettre 5 000 maisons là-dedans, quand on pense que dans notre parc-nature à l'Île-Bizard, on construit des passerelles, puis on arrête la construction des passerelles pendant l'été pour permettre la nidification des oiseaux. Imaginez-vous, quand vous mettez 5 000 maisons dans un territoire sur 180 hectares, comment vous détruisez la nature alors qu'on est en besoin d'espaces verts à Montréal. Moi, c'est impensable qu'on va procéder à détruire cet espace vert là.

1800

Mme JUSTINE McINTYRE :

1805

Si je peux ajouter très brièvement. Je pense que ça a été mentionné tout à l'heure aussi qu'à Pierrefonds même, il y a eu un développement aux Rapides du Cheval Blanc qui a été très contesté par le même groupe qui a déjà fait sa présentation, la Coalition Verte. C'est aussi ce qui m'a amenée à m'intéresser à la politique municipale.

1810 Mais dans le cas de ce secteur également, on a construit sur une zone qui est une zone inondable avec le résultat que suite aux dernières inondations, un endroit qui aurait dû pouvoir servir de bassin de rétention naturel pour accumuler et absorber les crues, en fait, cette eau-là s'est écoulée, il n'y avait pas suffisamment d'espace pour retenir l'eau et donc elle s'est écoulée le long de la voie ferrée et est venue inonder la 5e avenue Nord. Donc la 5e avenue Nord qui était un des pires endroits pour les inondations n'a pas été inondée par la rivière. Elle a été inondée par en arrière à cause de ce nouveau projet qui est surélevé et qui a créé un déséquilibre au bord de l'eau. Voilà.

1815

LA PRÉSIDENTE :

1820 Madame McIntyre, sur votre première recommandation, quand vous disiez que des moyens de conservation soient explorés par le ministère de l'Environnement ainsi qu'à l'intérieur même des budgets de la Ville prévus avant de considérer... Qu'est-ce que vous aviez en tête par « moyens de conservation »?

1825

Mme JUSTINE McINTYRE :

Eh bien, ça peut être comme je dis en lien avec la nouvelle loi qui est présentement à l'étude, la loi 132 pour la préservation des milieux humides et hydriques. Ça peut également être en lien avec la biodiversité qui se trouve sur le territoire, de solliciter une protection pour les espèces qui sont menacées ou vulnérables qui sont sur le territoire et pour lesquelles le gouvernement a des budgets. Voilà, ça se résume à ça à peu près.

1830

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Mais pour continuer, parce que la recommandation, vous parlez des budgets de la Ville.

1835 **Mme JUSTINE McINTYRE :**

Aussi, oui.

1840 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire :**

Oui, c'est ça. Je pense que vous avez fait une allusion au fait que la Ville a déjà le budget qui pourrait être consacré...

1845 **Mme JUSTINE McINTYRE :**

Oui, tout à fait. Nous avons des budgets d'acquisition de territoire. Là, tout à l'heure, je viens de vous donner un exemple sur les Rapides du Cheval Blanc. Juste à côté de ce territoire-là qui a été construit, eh bien, à côté, on avait un autre projet de développement et la Ville a fini par acquérir le terrain au lieu de laisser aller de l'avant un projet qui n'était pas viable du tout puisqu'il s'agit d'une zone inondable. Alors la Ville a acquis tout simplement le terrain et on va le convertir en parc.

1850
1855 Alors c'est possible aussi pour la Ville de faire le jugement que ça nous sert aussi d'infrastructure naturelle et ça nous sert de devenir propriétaire de cette infrastructure afin de la préserver. Donc oui, nous pouvons à la Ville mettre notre budget là-dessus, sur l'acquisition. La même chose a été faite à l'Île-Bizard.

M. NORMAND MARINACCI :

1860 Juste pour un complément de réponse, effectivement on a un plan d'immobilisation de 5 milliards \$. On a dépensé juste dernièrement 220 millions \$ sur l'informatique. Oui, l'argent est disponible. Il s'agit de savoir où on veut le mettre l'argent. Il s'agit d'avoir des priorités mais il n'y a aucun problème.

1865 Les promoteurs peuvent retourner chez eux avec un remboursement pour ce qu'ils ont acquis il y a quelques années. Même ils vont faire un profit. Ça, ça ne m'inquiète pas. Vraiment, au point de vue s'il y a une volonté politique, l'argent est là, il y a toujours possibilité de trouver un moyen de dédommager les promoteurs puis de garder ce patrimoine naturel.

1870 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire :**

Dans les exemples que vous mentionnez, ce sont les budgets de la ville-centre?

M. NORMAND MARINACCI :

1875

Oui, la Ville de Montréal.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

1880

Oui, oui, la ville-centre.

M. NORMAND MARINACCI :

1885

Oui, la ville-centre, oui. Je ne parle pas de l'arrondissement parce que ça serait peut-être un fardeau trop élevé mais si la ville-centre a une volonté politique de conserver cet espace vert là, c'est très possible. C'est très possible parce qu'on a la marge de manœuvre financière pour le faire. Encore une fois, c'est une question de choix. Est-ce qu'on veut investir plus dans l'informatique puis dans les courses d'autos ou bien si on veut investir plus dans le patrimoine naturel. Je pense qu'il y a de la place un peu pour tout ça avec notre budget d'immobilisation puis la patience.

1890

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, Madame McIntyre, Monsieur Marinacci.

1895

Mme JUSTINE McINTYRE :

Merci.

1900 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais maintenant monsieur Luc Denis, s'il vous plaît. Bonjour, Monsieur!

1905 **M. LUC DENIS :**

1910 Bonjour! Je travaille sur le projet depuis 2005 avec tous les groupes et la Ville de Montréal et les promoteurs sur ce projet-là. Et pour moi, la beauté du projet, c'est vraiment ce que la Ville de Montréal a fait, de créer ce grand parc, qui va être de 1 000 hectares, c'est-à-dire de relier toutes les parties de parc parcellaires qu'il y avait et d'organiser tout le territoire pour créer le grand parc qui va être créé dans le futur.

1915 Les efforts qui ont été faits par la Ville pour rappeler tout le territoire, créer les liens vers tout ça et de protéger justement tous les milieux naturels qui sont présents sur le terrain, c'est incroyable. Et pour moi, c'est vraiment le projet principal, c'est un aboutissement principal du projet. Les Grands parcs ont pour objectif également de tout ce territoire-là de créer des sentiers et d'aménager ce territoire-là avec différents sentiers, avec différentes choses.

1920 Si on regarde le plan actuel du terrain dans Pierrefonds, qu'est-ce qu'il y a? Il y avait à l'époque dix propriétaires, il en reste cinq. La Ville, avec Canards Illimités, a acquis une grande partie du territoire qui se situe à l'ouest. Tout ce territoire était le territoire qui avait la valeur écologique la plus importante.

1925 À l'heure actuelle qu'est-ce que nous avons comme structure urbaine dans ce coin-là? Nous avons l'emprise de la 440 qui crée une barrière par rapport à tout le territoire qui est à l'est, de telle façon que les gens n'ont pas accès au parc du Cap-Saint-Jacques et à tout le territoire qu'il y a là.

1930

Le nouveau quartier qui va être d'une densité de 35 logements par hectare, où il va y avoir de la mixité de fonctions, il va y avoir du logement social, il va y avoir trois écoles, ce territoire-là a été prévu avec une trame urbaine de façon est-ouest et de façon également à créer des axes verts est-ouest et nord-sud. En plus, dans l'emprise de la 440, il y a une route d'accès qui est prévue pour donner accès à la 40 et surtout au train qui va permettre d'avoir un transport en commun beaucoup plus efficace avec une densité de 35 logements à l'hectare. Justement le réseau des autobus qui est prévu dans ce territoire-là va être beaucoup plus présent et va pouvoir desservir toute la population de Pierrefonds qui se trouve entre Saint-Charles et ce territoire-là.

1935

1940

Dans la planification urbaine, il y a un ensemble de critères qui ont été pris en considération. Tous les milieux humides ont été regardés par les Grands parcs, ceux qui étaient les plus intéressants. Dans le projet même, il y en a beaucoup qui ont été intégrés dans la planification. Comme par exemple, il y a le ruisseau A qui se déverse dans la rivière à l'Orme, c'est un ruisseau qui va être sauvegardé au complet et dont les berges vont être protégées. Il y aura différents aménagements pour donner accès aux gens vers le grand parc.

1945

Dans la partie centrale du projet, il y aura plusieurs grands parcs qui vont être présents pour les jeunes de Pierrefonds et dans tout le territoire, au lieu de 10 %, ça sera près de 13 % de terrain qui va être donné en parc pour des parcs, soit de soccer ou d'autres types de parc qui vont être présents dans le territoire. Ces parcs seront entourés de réseaux de lacs de rétention, de bassins. Et les ingénieurs qui ont conçu ces équipements vous ont fait les présentations, je pense c'est hier ou avant-hier.

1950

1955

Monsieur Yves Dion et une autre firme également sont dans les meilleurs à Montréal et au Canada dans la conception de ces ouvrages-là. Et en plus, il y a eu une étude qui a été financée par la Ville de Montréal, par CIMA, une étude de drainage, en 2011 pour s'assurer justement qu'il n'y aura pas de problème au niveau d'inondation et que le plan de drainage va pouvoir permettre de capter l'eau, de la garder et de protéger les citoyens de ce quartier-là et aussi des autres quartiers environnants.

1960

C'est pourquoi vous avez ici une image comme d'un parc central qui va être créé avec quatre terrains de soccer pour tous les gens de Pierrefonds. Ce parc-là est ceinturé par justement des plans d'eau qui sont soit nord-sud ou est-ouest et qui aboutissent dans des bassins de rétention. Et c'est justement pour que l'eau qui va être générée dans le projet ne s'en aille dans la Rivière des Prairies trop vite. La gestion de l'eau a été planifiée en fonction de tout maintenir l'eau sur le terrain et éviter d'avoir un coup d'eau dans la rivière, tout ça.

1965

En termes d'aménagement paysager, on a voulu éviter le moins de rues possible et c'est pourquoi en bordure du grand parc que vous voyez, au lieu d'avoir des rues, on crée des bassins, des pistes cyclables, tout ça, de telle façon à créer vraiment un réseau parallèle comme il en existe mettons dans des projets comme monsieur Labelle a parlé tout à l'heure à Reston. On est allé trois fois à Reston, on a rencontré les architectes là-bas et on a pris leur expérience justement de comment créer des aires paysagères, non pas seulement sur les rues mais en parallèle des rues, de telle façon à avoir la sécurité pour les gens et pour les piétons qui seront là.

1970

1975

En termes de mixité, il y aura un noyau, ce ne sera pas un pôle important mettons par rapport à la Ville de Pierrefonds mais c'est important au niveau du quartier même d'avoir un noyau multifonctionnel, soit au niveau de commerces de quartier, au niveau de bureau pour créer justement un centre d'affaires. Comme monsieur Labelle disait à Reston, une des choses qui était très intéressante là-bas, c'est que c'était un pôle d'affaires. Alors donc le pôle qu'il y a là ici au centre, ce qu'on veut créer, c'est vraiment d'avoir des petites entreprises qui vont pouvoir s'établir là de telle façon à créer des gens qui vont pouvoir travailler et rester sur ce terrain-là comme tel et avoir tous les différents services avec ça.

1980

1985

Ce plan-ci démontre justement certains principes d'aménagement que l'on a faits, qui sont en planification. Il y a le lac Héritage, il y a le marais 90 et en bas, il y a le nouveau bassin. Il y a en bleu, vous avez nord-sud tous les aménagements des noues qui vont être créées pour recueillir l'eau de toutes les rues, des différentes composantes.

1990

Les noues vont être juxtaposées à des pistes cyclables et vont créer tout un réseau de parc qui va être présent sur le site. C'est de la façon dont on prévoit faire un aménagement de telle façon que les gens n'auront pas nécessairement à passer sur une rue pour se rendre vers le centre ou pour aller dans le quartier. Ils pourront passer vraiment dans des pistes dédiées.

1995

Ça, c'est une image qu'on veut, mettons, comme d'un carrefour, là où il va y avoir à la gauche le parc principal, vous avez un bassin de rétention permanent où l'eau va être régénérée, qui va capter l'eau et aller vers le bassin de rétention et vous avez une zone commerciale mixte qui est à la droite, avec des commerces de quartier et des habitations, tout ça.

2000

Comme on a dit, oui, ça paraît dense mais pour créer, c'est justement, c'est 35 logements à l'hectare et on veut que les familles, mettons, puissent s'établir là et qu'il y ait vraiment une mixité de clientèle. Il va y avoir 30 % de logement social et abordable, il va y avoir des édifices de basse densité pour pouvoir éviter que, comme ça se passe année après année, que 15 000 familles quittent l'île de Montréal et aillent s'établir plus loin. On reporte seulement le problème plus loin.

2005

Nous, qu'est-ce qu'on veut, c'est vraiment créer un pôle assez dense avec des aménagements très verts et puis pour faire un quartier des plus écologiques possible. On a de l'expérience dans ce type de projet, on en a réalisé dans différentes villes et puis c'est ce que l'on veut faire, mettons, ici à Pierrefonds.

2010

Ça, ici, vous voyez mettons comme les deux axes bleus qui traversent en diagonale, ça fait partie du réseau de drainage que l'on veut créer.

2015

Ici, on a une image, mettons, de plus basse densité, avec des maisons en rangée, quelques maisons unifamiliales – il va y en avoir très peu sur le projet – et en diagonale, il y a justement un parc qui est là et une noue qui va être créée pour tout capter l'eau et l'amener vers le bassin de rétention.

Et ceci étant, mettons, des types d'aménagement de parcs de quartier pour enfants qui vont être disséminés un peu partout dans le projet. C'est ça.

2020

LA PRÉSIDENTE :

Fini?

2025

M. LUC DENIS :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2030

Merci beaucoup.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2035

Monsieur Denis, vous avez mentionné l'utilisation des noues et je cite votre mémoire :

« Les promoteurs ont mis de l'avant l'idée de remettre en fonction les différentes noues en bordure des rues du projet Cap Nature. »

M. LUC DENIS :

2040

Oui.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2045

Et ça fait part des visions qui parlent de réutilisation de conserver le paysage agricole. Mais lundi soir, on a eu des présentations de deux ingénieurs et ils nous ont expliqué que – et dans leur rapport, ils disent que ce n'est pas faisable d'utiliser les noues existantes et qu'on va

créer des nouvelles noues – on peut les appeler « noues » - mais l'ingénieur m'a dit ce sont plutôt des cellules de biorétention.

2050

M. LUC DENIS :

O.K. Les noues sont caractérisées soit, mettons... Parce que c'était des limites de terre, les noues actuelles, c'est vraiment soit... c'est deux choses : c'est soit un fossé, un petit fossé ou un enrochement. C'est l'un ou l'autre, O.K. Mais ce qui est intéressant dans ça, c'est qu'il y a soit, mettons, beaucoup d'arbres qui sont situés sur ces lisières-là. Alors nous, qu'est-ce qu'on veut, c'est oui, à côté des noues ou des enrochements, créer des nouvelles noues qui vont pouvoir permettre, si on peut dire, de faire cheminer l'eau. C'est ça.

2055

2060

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2065

Mais allez-vous conserver les noues existantes? Parce que nous, on s'est promené cet après-midi, on a mis nos bottes puis on s'est promené sur le terrain. En ce moment, il y a des noues, il y a de l'eau qui circule, puis effectivement, il y a certaines parties, il y a des arbres ou des arbustes. Ces noues-là, est-ce qu'elles vont être conservées ou si elles vont être remblayées?

2070

M. LUC DENIS :

O.K. Là, je ne sais pas si je peux me servir de mon pointeur?

2075

LA PRÉSIDENTE :

Ça devrait.

M. LUC DENIS :

2080

Ici, vous avez une noue qui est très intéressante, O.K. On la donne comme parc au complet. La noue ici qui s'en va jusque dans le lac Héritage, elle est conservée au complet également. Et elle ne servira pas justement de transport d'eau pour celle-là parce qu'elle fait partie du protocole, de l'article du 22 et du 32 du lac Héritage et le ministère nous a obligés à

2085

LA PRÉSIDENTE :

2090

Des murets?

M. LUC DENIS :

2095

Des murets.

LA PRÉSIDENTE :

2100

Oui.

M. LUC DENIS :

2105

Ce qu'on veut faire, c'est garder les murets et construire une nouvelle noue à côté pour justement le transport de l'eau jusqu'au bassin de rétention. C'est ça. Ce qui fait que les noues principales qui acheminent l'eau à l'heure actuelle vont être gardées. Les noues qui constituent des murets, dans un rapport en archéologie qui a été donné...

LA PRÉSIDENTE :

2110 Oui, je pense qu'on va rencontrer la personne très bientôt.

M. LUC DENIS :

2115 C'est ça. Nous, notre intention, c'est de garder le plus possible ces murets-là parce que ça fait partie de l'histoire du quartier.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2120 Combien de noues existantes vont être conservées? Vous avez mentionné deux. Il y aura deux?

M. LUC DENIS :

2125 Non. Il y en a deux dans ce territoire-là. Le projet est beaucoup plus grand, O.K. Ça, je ne pourrais pas vous dire combien mais il y en a au moins, des vraies noues, sans vous dire que ce sont des fossés, c'est à peu près 50 %.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2130 Parce que l'autre information qu'on a eue lundi soir, c'était qu'on ne peut pas conserver les noues, que ça ne marche pas plus que 200 mètres.

M. LUC DENIS :

2135 O.K.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2140 Et deuxièmement, que 17 % seulement de l'eau va être retenue dans les noues et c'est les bassins et les autres interventions qui vont vraiment être utiles pour des raisons de traitement sur le site des eaux pluviales.

M. LUC DENIS :

2145 Ce sont les bassins qui gardent l'eau, c'est vrai. Les noues, comme je vous ai dit, il va y avoir les nouvelles noues qui vont être créées comme ces deux-là ici. Ça c'est des nouvelles noues. Ça, c'est une nouvelle noue également. Puis dans ce territoire-là, il y a deux noues principales qui sont existantes, qui vont être gardées. Mais à l'ouest, il y en a plus que ça. C'est ça.

2150

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Ce n'était pas ça l'information que nous avons apprise lundi soir.

2155

M. LUC DENIS :

O.K. Que les noues ne serviraient pas?

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2160

Qu'il va y avoir des nouvelles noues.

M. LUC DENIS :

2165

Oui, il va y avoir des nouvelles noues, c'est ça.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Et que ces nouvelles noues ne sont pas les fossés agricoles du paysage actuel.

2170

M. LUC DENIS :

Les nouvelles noues vont être construites à côté des enrochements mais il y a des noues existantes qui ne font pas partie justement du plan de drainage, O.K.? La noue ici, cette noue-là, elle ne fait pas partie du plan de drainage, il n'y a aucune noue de drainage qui s'en va dans celle-là. Par exemple, on va s'assurer que l'eau naturelle des terrains à côté puisse l'alimenter. Le ruisseau E qu'il y a ici, il fait déjà partie du projet ici et il va continuer ici.

2175

LA PRÉSIDENTE :

Parfait.

2180

M. LUC DENIS :

Près du parc. Il va être gardé tel quel. D'ailleurs, dans le projet Héritage, il fait partie d'une zone environnementale et il a été gardé tel quel.

2185

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Merci.

2190

LA PRÉSIDENTE :

Ce qu'il faut comprendre, c'est que le ministère de l'Environnement a l'obligation de conserver les noues d'origine, en tout cas certaines d'entre elles. Et les murets aussi.

2195

M. LUC DENIS :

Les noues d'origine servent à véhiculer l'eau.

2200

LA PRÉSIDENTE :

L'eau.

2205

M. LUC DENIS :

C'est ça, oui.

2210

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Puis les murets, je ne sais pas si c'est l'Environnement ou la Culture.

M. LUC DENIS :

2215

Les murets, ce n'est pas le ministère, c'est plutôt...

LA PRÉSIDENTE :

Du côté du patrimoine, c'est du côté Culture, oui.

2220

M. LUC DENIS :

Patrimoine, oui.

2225

LA PRÉSIDENTE :

Très bien.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

2230 Vous avez mentionné un chiffre de 13 % de parc. Est-ce que vous pouvez donner plus de détails, s'il vous plaît?

M. LUC DENIS :

2235 Si vous regardez ici, vous avez mettons les grands parcs ici. Les grands parcs, mettons, comme avec d'autres parcs qu'il y a plus loin, représentent 8 % et sont prévus justement pour les grands ouvrages de parcs que l'arrondissement a besoin, soit les parcs de soccer, des choses comme ça. Proche de ces parcs-là, juste à côté ici, il va y avoir une école et il y a déjà eu des discussions qui ont été entamées avec la Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys justement
2240 pour faire, mettons, une école avec les différents équipements qui pourraient être partagés mettons par ça. Ça fait que les grands parcs représentent 8 %.

L'ensemble des autres parcs, que ce soit mettons les réseaux ici, comme ça ici, comme ça, ou d'autres parties mettons qui sont plus loin ici, représente à peu près comme 5.27 % de
2245 parcs supplémentaires. De ces parcs-là, il y en a qui vont servir de parc pour enfants, pour les jeunes enfants, il y en a d'autres qui vont servir de piste cyclable ou de truc comme ça.

Cependant, les bassins de rétention, mettons comme la nouvelle noue qui est créée ici, qui est un bassin de rétention est-ouest, ça ne fait pas partie du parc comme tel. Alors ça, ça fait
2250 partie comme des ouvrages de rétention comme telle, puis ce n'est pas comptabilisé dans ça, même si ça va devenir un espace vert.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

2255 Donc ils vont représenter 13 % du territoire du projet?

M. LUC DENIS :

Oui. Les parcs vont être cédés à l'arrondissement.

2260

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Parfait.

2265

M. LUC DENIS :

12.67.

LA PRÉSIDENTE :

2270

Moi, Monsieur, j'ai une question qui concerne entre autres les marais qui sont conservés en relation ici avec la situation du Lac Héritage. Je n'ai pas à l'esprit le nom de la personne qu'on a rencontrée avant-hier, qui faisait un recensement des études qui avaient été faites autour du projet puis de l'aménagement sous toutes les formes et on voyait entre autres qu'il y avait eu une demande de - je ne sais quelle instance, peut-être le ministère de l'Environnement, qui était de faire un certain nombre de travaux autour du Lac Héritage parce qu'il y avait des problèmes ou d'alimentation ou de drainage ou autre chose. Nous on n'a pas été en mesure de décider de la qualité de l'eau parce qu'on l'a vue, bon, il y avait du soleil, c'était brillant, mais... Qu'est-ce qu'il y avait comme problème?

2275

2280

C'est parce que, comment dire, si on veut conserver des marais comme le 90 puis le Lauzon, puis d'autres, je ne me souviens pas, et qu'on n'a pas été en mesure de réussir cet exercice-là avec Héritage, ce n'est pas très rassurant. Qu'est-ce qui est arrivé?

2285 **M. LUC DENIS :**

Le marais 90 qui est ici, lui il va avoir un déversoir vers le nord, il va passer dans le ruisseau...

2290 **LA PRÉSIDENTE :**

O'Connell?

2295 **M. LUC DENIS :**

O'Connell qui est ici.

2300 **LA PRÉSIDENTE :**

Puis se déverser dans la rivière.

M. LUC DENIS :

Et se déverser dans la rivière.

2305

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

2310 **M. LUC DENIS :**

Bon. Une chose qui est importante, toutes les eaux de drainage du projet, elles, vont aller dans le bassin ici et dans le Lac Héritage. Et après ça, elles se déversent dans le ruisseau O'Connell et vers la rivière comme telle.

2315 Le Lac Héritage, ce qu'il manque dans sa planification, ce sont des régénérateurs d'oxygène. C'est les mêmes cas qu'il y a eu dans un lac de rétention à Saint-Hubert et à Ville d'Anjou. Il y a une partie du projet qui n'a jamais été terminée en l'an 2003 et la Ville a été avertie de ça et on a envoyé des lettres à la Ville qu'il manquait cette partie-là.

2320 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que c'est réglé en ce moment?

M. LUC DENIS :

2325

Non, ce n'est pas réglé.

LA PRÉSIDENTE :

2330

Non? Puis ça se règle...

M. LUC DENIS :

2335

Je pense qu'il y a des gens de l'arrondissement qui vont pouvoir vous répondre peut-être plus tard par rapport à ça.

LA PRÉSIDENTE :

Parfait.

2340

M. LUC DENIS :

2345

Mais on est pleinement conscient de ça et vous pouvez avoir comme exemple le lac d'Anjou, Ville d'Anjou qui, mettons dans les années 88 à peu près mettons, qui était en mauvaise qualité, ils ont fait justement des travaux et c'est justement Yves Dion qui est un ingénieur qui

travaille sur le projet ici qui a procédé mettons au plan de renaturalisation. Là, il y avait seulement quelques équipements qui manquaient pour oxygéner l'eau et apporter une qualité pour que les plantes soient présentes, que les oiseaux soient présents, les poissons et tout.

2350 **LA PRÉSIDENTE :**

Et tout ce qui va dans l'eau.

2355 **M. LUC DENIS :**

Oui.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2360 Est-ce qu'on a le temps de poser une question sur les douze principes?

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

2365

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Je ne sais pas, peut-être vous étiez responsable pour la rédaction de ces principes ou qu'est-ce que vous pensez de ces principes?

2370

M. LUC DENIS :

2375

Qu'est-ce que je pense de ces principes? Bien, je veux dire, nous, avec mes partenaires, on a essayé de répondre, si possible, à différentes parties de ces principes-là, dans les limites de l'information qu'on pouvait, mettons, donner de toute façon parce que le but, ce n'est pas d'étudier le projet comme tel, mais pour ce qui est, mettons, des...

2380 Comme je vous ai dit, pour moi, la partie que je voulais présenter ce soir, c'était la façon dont le quartier était conçu avec toutes les rues est-ouest, les axes est-ouest et nord-sud pour le paysage.

2385 On a parlé également, mettons une des choses, c'était l'agriculture urbaine qui vous a été présentée et justement pour relier le quartier existant avec le nouveau quartier, on a proposé au ministère, justement dans l'emprise de la 440, de créer des jardins communautaires. Le ministère est très réticent à ce qu'on utilise son terrain mais on a proposé ça depuis année après année justement pour créer le lien entre les deux quartiers, le quartier existant et le nouveau quartier. Et le nouveau quartier, lui, à travers tout ça, à travers les routes qui vont être faites, Antoine-Faucon et tout ça et les écoles, ça va vraiment devenir une porte d'entrée par rapport à tout le grand parc qui va être créé par la Ville de Montréal.

2390 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce qu'il faut comprendre que si cette autorisation-là de créer des potagers...

2395 **M. LUC DENIS :**

Oui.

2400 **LA PRÉSIDENTE :**

2405 ... des jardins – enfin je pense c'est plus des potagers que des jardins – ne venait pas, puis compte tenu de la densité des habitations sur ce projet-là, il ne resterait plus grand place pour faire les... il n'y a plus grand cour pour faire des jardins là. Sauf peut-être là où il y a des maisons unifamiliales, mais il ne semble pas, d'après ce que vous dites, que ça va être le cas, il n'y en aura pas beaucoup.

M. LUC DENIS :

2410 Mais je veux dire, il n'y en a pas tellement. Mais je veux dire, nous, ce qu'on véhicule mettons depuis un certain temps, c'est justement dans l'emprise de la 440 et aussi, comme il vous a été présenté, c'est au fur et à mesure du projet, bien il va y avoir certaines parties de terrain qui vont être gardées puis qui vont, mettons, servir pour un certain nombre d'années. C'est ça.

2415 **LA PRÉSIDENTE :**

Pour des jardins?

M. LUC DENIS :

2420 Oui, c'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

2425 C'est ça. Sauf que ça va être difficile de, comment dire, quand les gens ont des habitudes d'avoir un potager, puis tout à coup, on dit : « On ne peut pas parce qu'on construit », ça, ça pose d'autres types de problème.

M. LUC DENIS :

2430 Oui, O.K. Ça, je suis d'accord. Mais il y a aussi des discussions en cours avec l'arrondissement que dans le – parce qu'on ne donne pas 10 %, on donne 12.67 %, à savoir, mettons le terrain qui est en supplément, que lui pourrait servir mettons à des... De toute façon, on n'est pas rendu à ce degré de *fine tuning*.

2435

LA PRÉSIDENTE :

Moi, je vais vous poser une autre question, sans abuser de votre temps. Vous indiquez c'est que ce développement-là est à l'orée d'une forêt.

2440

M. LUC DENIS :

Oui.

2445

LA PRÉSIDENTE :

Ça ne sera pas clôturé, ça ne sera pas fermé?

M. LUC DENIS :

2450

Non. Non, non.

LA PRÉSIDENTE :

2455

Comment on fait, comme vous le dites, pour que les noues servent de corridor animalier entre les parcs? Ça vaut peut-être pour les petites souris, les petits animaux, mais qu'est-ce qui se passe avec le gros de la faune?

M. LUC DENIS :

2460

O.K. On n'est pas rendu à ce stade de développement là, mais dans un autre projet que l'on fait, qu'est-ce qu'on a fait, c'est qu'on a fait des corridors sous les routes.

LA PRÉSIDENTE :

2465

Oui.

M. LUC DENIS :

2470 Pour vraiment créer, mettons des liens, pour vraiment créer comme un réseau que les
petits animaux peuvent aller. C'est un peu vraiment ça vers quoi est-ce que l'on voudrait aller
mais on n'est pas rendu à ce niveau de développement-là.

LA PRÉSIDENTE :

2475 De détail-là.

M. LUC DENIS :

2480 De détail.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2485 Quand vous dites « petits animaux » vous pensez aux coyotes, aux renards ou aux
ratons laveurs, souris?

M. LUC DENIS :

2490 Aux chevreuils, tout ça.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Chevreuils?

M. LUC DENIS :

2495 On a un projet qu'on développe à l'heure actuelle à Laval et ça a à peu près comme dix
pieds de haut par quinze pieds de large, de telle façon à relier une forêt écologique dans le bois

de l'Équerre avec, mettons, d'autres parties qui sont présentes. Il y a même des gens dans la salle ici qui ont assisté à notre présentation à Laval pour ça. C'est ça, oui.

2500

LA PRÉSIDENTE :

Alors merci beaucoup, Monsieur Denis.

2505

M. LUC DENIS :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2510

J'inviterais maintenant monsieur St-Louis, s'il vous plaît.

M. ÉRIC ST-LOUIS :

2515

Bonjour!

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, Monsieur!

2520

M. ÉRIC ST-LOUIS :

Je m'appelle Éric St-Louis.

2525

LA PRÉSIDENTE :

On vous écoute.

M. ÉRIC ST-LOUIS :

2530

Je suis diplômé en architecture de l'Université de Montréal spécialisé en aménagement urbain et aussi j'ai un mémoire et une maîtrise en conservation de l'environnement bâti, toujours de l'Université de Montréal. Et je travaille depuis 2009 chez Luc Denis Architecte. J'ai participé à l'élaboration du plan d'ensemble et aussi à l'élaboration de la question patrimoniale et de la

2535

sauvegarde de tous les aspects patrimoniaux bâtis et environnementaux dans la trame urbaine.

Aujourd'hui, je m'adresse à vous en tant que citoyen de la Ville de Montréal et aussi j'étais particulièrement intéressé par les principes 2 et 4 que vous proposez l'Office de consultation publique de Montréal pour la protection de l'environnement bâti et naturel.

2540

Donc ma présentation va être en deux temps. Dans un premier temps, on va faire un retour sur tout ce qui est patrimonial autant au niveau naturel que bâti à Pierrefonds et, dans un deuxième temps, je vais démontrer de la manière dont les promoteurs ont l'intention de conserver ces différents éléments dans le projet Cap Nature.

2545

Donc comme vous pouvez le voir ici et en écho un peu à la présentation qui avait été faite par monsieur Legendre le 4 avril, ce qu'on voit, c'est qu'aujourd'hui, oui, Pierrefonds-Ouest, c'est une grande étendue boisée mais c'est aussi un territoire qui a été grandement modifié par la transformation et le travail de l'homme à travers les époques. Et ici, ce qu'on voit, c'est une

2550

carte de 1890 qui démontre le plan seigneurial des différents terrains des fermiers de l'époque qui ont été complètement défrichés de manière à ce que les premiers colons puissent venir s'installer dans l'ouest de l'île.

2555

Et qu'est-ce qui est intéressant, c'est que de cette carte-là, si on regarde bien les subdivisions des différents terrains, on a encore aujourd'hui cette présence-là avec la carte, la vue aérienne qui a été prise dans les années 2003 pour la première élaboration d'un principe de sauvegarde de l'environnement bâti et naturel à Pierrefonds. C'est des photos qui ont été prises par les promoteurs et qui ont été réutilisées par la Ville de Montréal.

2560 Donc comme on peut voir, on a différentes lignes de lot qui sont extrêmement présentes dans le territoire bâti. On voit que ces lignes-là sont très présentes et qu'elles forment aujourd'hui la compréhension que les gens peuvent avoir de c'était quoi l'activité agricole à l'époque.

2565 Donc dans l'énoncé patrimonial préliminaire qui a été fait et qui est un peu erroné par suite d'un manque de connaissance, ça a été mentionné que c'était entièrement des noues qui servaient aux délimitations des terrains, ce qui est en partie vrai. On en voit ici un exemple avec une noue agricole qui a été par le temps remblayée par l'érosion des terrains et aussi la nature qui a repris ses droits, qui est venue combler l'espace. Mais aussi en grande majorité des cas, ce qu'on voit, c'est qu'il y a beaucoup d'enrochement et plus rarement dans des très beaux endroits, 2570 on assiste qu'il y a des murets, ce qui démontre une réelle volonté humaine de transformer le terrain, ce qui est moins présent dans un enrochement qui est traité un peu plus comme un détritrus de l'activité agricole.

2575 Au niveau de l'environnement bâti, ce qu'on a pu voir tout au long du boulevard Gouin, c'est que le corpus bâti est extrêmement diversifié. Ça va de la maison patrimoniale comme on voit à l'écran mais on a aussi des bungalows, des duplex des années 80 et 90 et ça va jusqu'à des ensembles résidentiels pour personnes âgées qui vont jusqu'à quatre étages dans certaines sections du boulevard Gouin.

2580 Donc ça ici, ça couvre un peu les aspects que je voulais apporter au niveau du panorama patrimonial pour le secteur.

2585 Maintenant, ce qui est intéressant de voir, c'est que bien que ça fasse partie de notre histoire, le patrimoine peut encore jouer un rôle dans le développement des secteurs nouveaux et des nouveaux quartiers. Et ici, ce que je voulais démontrer, c'est que ce n'est pas une nouveauté, ça existe depuis plusieurs années, ça a été renforci dernièrement au mois de janvier avec la redéfinition du parcours riverain du boulevard Gouin qui fait en sorte de protéger le patrimoine qu'on a vu tout à l'heure au niveau bâti, qui est composé de maisons patrimoniales, et dans le secteur qui est à l'étude aujourd'hui par l'Office, il y en a trois.

2590

2595 Qu'est-ce qui est intéressant aussi au niveau du patrimoine et des différents corpus bâtis, c'est que c'est surtout l'utilisation du terrain, malgré qu'on ait des typologies des années 80, 90, c'est toujours l'utilisation du terrain, sa délimitation qui nous ramène toujours au plan seigneurial. On voit que le terrain a été subdivisé et c'est ce qui reste aujourd'hui de notre compréhension encore qu'on peut en avoir.

2600 Donc ici, ce qu'on voit, c'est les parcours riverains du boulevard Lalande et du boulevard Gouin qui fait en sorte de protéger les 150 premiers mètres à partir du boulevard Gouin, qui fait en sorte aussi de venir modeler un peu le projet Cap Nature. Dans cette section-là, on doit avoir des objectifs de contrôler la densité, ce qui fait en sorte que le 35 logements par hectare s'applique au sud de cette zone et qui fait en sorte de venir modeler les futures constructions et la subdivision du terrain.

2605 Donc dans la prochaine diapo, on voit un peu la densité qu'on propose et aussi l'utilisation du terrain. Ça ne sera pas jamais plus haut que trois étages et aussi ça ne sera pas des typologies autres qu'unifamiliales et jumelées.

2610 Donc en complémentarité de la présentation qui a été faite avant, on peut voir que les noues vont venir jouer un grand rôle dans l'aménagement du territoire en venant redéfinir les subdivisions des derniers, en venant venir...toujours en s'inscrivant dans l'idée du plan seigneurial, la division depuis la rivière jusqu'au centre des terres. On voit bien les rectangles qui sont créés par le système de noues qu'on propose de remettre en action et d'en créer des nouvelles par endroit qui vont venir relier les espaces verts comme autant de points dans une carte.

2615 Au niveau du patrimoine plus bâti naturel, ce qu'on voit, c'est qu'on propose de venir remettre en état certains murets et de se servir de ces derniers pour venir interpréter le territoire. Parce que c'est très difficile pour les gens d'avoir une image mentale, si on ne leur donne pas une vue à vol d'oiseau de qu'est-ce que c'était et comment ça fonctionne.

2620

Et aussi, comme le projet a des visées environnementales et exemplaires, ces murets-là pourraient être autant d'exemples d'endroits à l'intérieur du projet pour venir faire de l'interprétation parce qu'on croit que c'est comme ça qu'on peut faire l'éducation des gens parce que ça ne peut pas venir d'eux-mêmes. Voilà.

2625

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup.

2630

M. ÉRIC ST-LOUIS :

Ça me fait plaisir.

2635

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Je vais commencer par quelque chose que vous avez dit à la fin « remettre en action des noues ».

2640

M. ÉRIC ST-LOUIS :

Oui.

2645

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

J'aimerais bien voir, mais je pense que ça n'existe pas, une carte qui montre les noues existantes, les noues patrimoniales et les noues qui sont proposées. Parce que selon ce que j'ai appris lundi soir plus que ce soir, ce n'est pas faisable de vraiment utiliser les noues anciennes pour canaliser beaucoup, un grand pourcentage de l'eau.

2650 **M. ÉRIC ST-LOUIS :**

2655 En complémentarité avec ce que mon collègue vous a dit, la technique qui va être prise dans plusieurs des noues, c'est qu'on va venir enlever l'érosion qui a été faite, on va venir désensabler certaines noues – ça s'appelle la technique du reprofilage du tiers inférieur – ça va nous permettre de venir réutiliser certaines de ces noues-là et comme les bassins sont positionnés à certaines bonnes distances, plusieurs des noues vont pouvoir être réutilisées mais effectivement on va avoir besoin d'en créer des nouvelles. C'est un peu l'interprétation patrimoniale, mais ça vient s'inscrire dans une subdivision normale du terrain.

2660 Comme j'ai vu dans la première diapo, ces terrains-là ont toujours été subdivisés dans le temps. C'était des histoires familiales, on venait donner une tranche du lot et on venait créer des nouvelles subdivisions. C'est aujourd'hui ce qu'on propose en venant créer un nouveau système de noues qui va venir en sorte de rechercher ce langage architectural là et paysager de manière à investir le terrain.

2665

LA PRÉSIDENTE :

Je veux simplement bien comprendre. Quand vous dites « subdiviser » c'est comme par exemple là où il y a toutes les petites lignes rouges?

2670

M. ÉRIC ST-LOUIS :

Non, c'est les lignes noires.

2675

LA PRÉSIDENTE :

Où est-ce qu'elles sont les subdivisions?

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2680

Avec les chiffres.

LA PRÉSIDENTE :

2685

Avec les chiffres. O.K.

M. ÉRIC ST-LOUIS :

2690

Oui. C'est les grandes parcelles rectangulaires.

LA PRÉSIDENTE :

2695

Oui, mais quand vous dites ça a été subdivisé, comment ça a été subdivisé? C'est qu'auparavant là où il y a deux chiffres, il y avait juste un chiffre, quoi?

M. ÉRIC ST-LOUIS :

2700

Non.

LA PRÉSIDENTE :

Je ne comprends pas.

M. ÉRIC ST-LOUIS :

2705

Ça, c'est le plan, le premier plan.

LA PRÉSIDENTE :

2710 Oui.

M. ÉRIC ST-LOUIS :

2715 Mais si vous pouviez consulter l'étude patrimoniale qu'on a réalisée...

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

2720 **M. ÉRIC ST-LOUIS :**

... vous verriez que les lots, quand une famille, les jeunes devenaient assez vieux, les parents leur léguaient une partie du lot.

2725 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

M. ÉRIC ST-LOUIS :

2730 Donc ils venaient subdiviser verticalement le terrain et ça a fait en sorte de venir créer un premier parcellaire à l'échelle de la trame urbaine.

LA PRÉSIDENTE :

2735 O.K.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2740 L'exemple que vous avez montré d'un muret existant, vous avez utilisé la même photo deux fois d'un muret qui est sur le site et à côté, des gens qui sont mis debout, qui sont rassemblés autour d'un muret.

LA PRÉSIDENTE :

2745 Un bout de muret.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2750 Un bout de muret, exactement. Parce que ce qu'on voit le côté à gauche, il y a une ligne, c'est un sens de déplacement géographiquement tandis que l'autre, c'est un monument, c'est un vestige, ça peut être aussi bien une photo. Alors qu'est-ce que vous envisagez pour le projet? Est-ce que c'est une conservation de murets existants ou est-ce que c'est une image qui représente un bout de ce déplacement dans l'espace?

2755 **M. ÉRIC ST-LOUIS :**

2760 L'aspect qui est important, c'est de dire qu'on n'a pas des murets qui parcourent l'ensemble du territoire. Ils ne vont pas d'est en ouest, ni de nord au sud. C'est des sections déjà qu'on a.

LA PRÉSIDENTE :

2765 Oui.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Oui, mais la photo à gauche, c'est dix mètres quelque chose.

2770 **M. ÉRIC ST-LOUIS :**

Oui.

2775 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire :**

Et à droite, c'est deux mètres.

M. ÉRIC ST-LOUIS :

2780 Oui, tout à fait.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2785 Alors visuellement, j'essaie de comprendre qu'est-ce qu'est votre vision? Est-ce que c'est de conserver l'existant? Et aussi dans le rapport de votre consultant Archéotec, on parle d'un muret. Vous proposez de conserver un muret pour tout le territoire?

M. ÉRIC ST-LOUIS :

2790 Nous allons conserver les murets qui sont en place et nous allons en renforcer en en créant des nouveaux au même titre qu'il y a des lots...

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2795 Je veux parler de conservation pour le moment. Le rapport de votre consultant parle d'un muret.

M. ÉRIC ST-LOUIS :

Oui.

2800

M. ÉRIC ST-LOUIS :

Vous dites ce soir que ça va être plus qu'un muret. Ça va être combien?

2805

M. ÉRIC ST-LOUIS :

Il y en a un en ce moment qui est en état d'être conservé entièrement et il y en a trois autres qui méritent un peu une reconstitution de manière à être remis en valeur.

2810

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Et le déplacement linéaire, la *length*...

LA PRÉSIDENTE :

2815

Longueur.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2820

Merci, la longueur.

M. ÉRIC ST-LOUIS :

On parle d'environ au total?

2825

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Chaque.

2830 **LA PRÉSIDENTE :**

Chacun.

2835 **M. ÉRIC ST-LOUIS :**

Chacun, ça va de sept à une vingtaine de mètres.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2840 Celui qui est en meilleur état est vingt mètres ou...

M. ÉRIC ST-LOUIS :

Lui, il est plus à neuf ou dix mètres, si je ne me trompe pas.

2845

LA PRÉSIDENTE :

Par curiosité, est-ce que le ministère de la Culture intervient dans un projet comme celui-là?

2850

M. ÉRIC ST-LOUIS :

Non.

2855 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est uniquement environnemental.

2860 **M. ÉRIC ST-LOUIS :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2865 Uniquement l'Environnement. C'est bien.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2870 Une seule chose. C'est que je retourne à la même chose parce que tous vos exemples de mettre en valeur, de mise en valeur, ce sont des interventions ponctuelles, c'est comme une stèle, c'est ça. Alors j'essaie de comprendre, pouvez-vous m'assurer ou est-ce que vous confirmez que pour vous, ce sont des interventions ponctuelles, des petits symboles de ce qu'étaient les frontières entre les grands champs agricoles?

2875 **M. ÉRIC ST-LOUIS :**

Oui, ça va être des interventions très ponctuelles qui vont être à l'intérieur de l'emprise publique, de manière à en assurer la pérennité dans le temps. Ça ne sera pas sur les terrains privés.

2880

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2885 Alors c'est ça, parce que ma collègue a posé la question et je prenais des notes mais vous parliez, si j'ai bien compris, le ministère de la Culture n'a pas d'intervention ici, vous n'êtes pas obligé de conserver ce muret.

M. ÉRIC ST-LOUIS :

Non.

2890 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire :**

Parce qu'il n'a aucun statut patrimonial officiel.

2895 **M. ÉRIC ST-LOUIS :**

Non.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2900 Merci.

M. ÉRIC ST-LOUIS :

Bienvenue!

2905

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, Monsieur. J'inviterais maintenant monsieur Liang Zhao. Bonsoir, Monsieur!

2910

M. LIANG ZHAO :

Hello! May I present in English?

2915 **LA PRÉSIDENTE :**

That's fine.

2920 **M. LIANG ZHAO :**

Thank you. My name is Liang Zhao, I am a director for the Quartier de l'Ouest de l'île.

LA PRÉSIDENTE :

2925 Yes.

M. LIANG ZHAO :

2930 In the past, based on the new needs of the population, since 2008, the Cap Nature project in the Pierrefonds-Ouest comes out, and we take this challenge in order to provide an innovative urban, make this neighbourhood an example for sustainable development that will put the City of Montreal in tune with the biggest cities in the world. In this submission, we can see how the Cap Nature project becomes more important. A simple residence for 5 500 households is a way to bring the new energy to the Pierrefonds district.

2935 Designed by the project, if a resident makes a walk along north to south within the project, we consider that its path should be marked initially. The edges of the different streets over a minimum width of 6 meters.

2940 We want it to become the urban aspect, sidewalks running through the whole project. And I also want to inspire our continue exploring the area along one of the multifunctional trails.

In the first place, we would like to see the variety of neighbourhood services on the boulevard, as well as the presence of the first of the three primary schools. Later, we hope that its

2945 exploration will go south along the Grand Canal, which will receive water from all of the valleys that will be an open-air in landscape.

Measures to reduce the energy requirements of buildings. The first is to allow the buildings to be installed in an adequate way, in order to maximize the sunshine of indoor spaces,
2950 in order to reduce the energy requirements for the heating and lighting.

And we also intend to carry out several measures to minimize the increase in the heat island effect of the project. Following the start of the first phase of construction, there is 180 hectares of natural habitats. This vast territory, in addition to constituting a reserve ecological
2955 interest, will help reduce the effect of heat islands.

The construction of a flat-roofed building. We intend to encourage the installation of membranes if the roof is not occupied by the residents related to the functions of the building. This approach, in addition to playing a significant role in level of heat island effect, reduces air
2960 conditioning requirements for buildings whose reject a significant amount of heat in the public.

To constitute these elements making it possible to distinguish themselves from the other development projects, we believe that all efforts must be made if everyone truly wishes this project to bring about change. Thus, whether the development of streets or the standards
2965 surrounding the construction of their residences, we strongly believe that they can demonstrate to citizens both in terms of lifestyle.

I am a new immigrate and I want that all my friends to love Montréal as me. And we have a direct line now from China to Montreal every day, but most of them when they come to
2970 Montreal, they go to Toronto and do not stay here. Some come to Montreal, they live in Brossard, in Laval. And I really hope they would like Montreal and I really want to have big development so they can stay in Quebec, they can stay in Montreal. That's all.

LA PRÉSIDENTE :

2975

Thank you very much.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2980

In your written presentation, you speak about collaborating with the City on a PIIA.

M. LIANG ZHAO :

2985

Yes.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2990

So, you are proposing that all the site would be... The construction would be regulated by a PIIA?

M. LIANG ZHAO :

2995

Yes. And by the way, for answering this question, would you mind that Luc Denis helps me?

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

3000

Sure. Vous pouvez répondre en français, si vous voulez.

M. LUC DENIS :

Dans un futur, dans quelques années, oui, il va y avoir mettons un PPU, un PIIA, il va y avoir tous ces...

3005 **LA PRÉSIDENTE :**

Plans.

3010 **M. LUC DENIS :**

... ces différents schémas-là qui vont être présents pour contrôler le type d'architecture qui va être fait sur place.

3015 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire :**

Parce qu'une page ou deux plus tard, on parle de l'utilisation de matériaux plus intéressants que les habituelles maçonneries qui composent le paysage montréalais.

3020 **M. LUC DENIS :**

Oui.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

3025 Pourriez-vous nous donner des exemples?

M. LUC DENIS :

3030 O.K. On travaille à l'heure actuelle avec des gens, mettons, de l'Université McGill et ce qu'on essaie de voir, c'est de quelle façon qu'on peut habiter les villes nordiques. Les villes nordiques telles qu'ici à Montréal ou en Suède, tout ça, souvent, on construit mettons avec des matériaux de couleur terre, mettons, ou grise, rouge, tout ça.

3035 Tandis que qu'on a tendance, mettons comme à Stockholm ou à Malmö, tout ça, à introduire de la couleur en architecture qui, dans un climat nordique, est beaucoup plus intéressant et peut être beaucoup plus intéressant aussi pour la vie des enfants, tout ça. Alors c'est ce qu'on veut faire.

3040 On a commencé avec le comité en architecture à Pierrefonds à voir de quelle manière est-ce qu'on peut changer la réglementation, au lieu d'exiger toujours des édifices en brique et en pierre. Et si on veut rester, mettons, avec un projet qui est écologique, bien on ne prend pas de la pierre ou de la brique qui vient justement de Caroline du Nord qui est dans d'autres coloris. Alors on est un peu limité ici avec, mettons, le type d'argile qu'on a ou de pierre qu'on a. Alors on veut introduire une nouvelle façon, mettons, de voir l'architecture au niveau de l'extérieur.

3045 Également, ce qui est encore plus important, c'est comment qu'on peut construire dans une ville, comment on peut construire et donner accès à des gens, mettons, qui ont des enfants à une parcelle de terrain. Est-ce que c'est nécessaire absolument d'avoir un terrain de 50 X 100? Il y a des exemples en Europe qui ont été faits où on a des cours privées de 20 X 20, mais c'est 3050 suffisant, mettons, pour des enfants quand on est un premier acheteur. Parce que le problème que l'on a, les gens à l'heure actuelle, c'est que si dans les années 70 les jeunes familles pouvaient acheter une maison, les gens qui ont des enfants à l'heure actuelle, ils ne peuvent plus acheter une maison unifamiliale. Il faut repenser la manière de faire l'habitat.

3055 Dans d'autres quartiers, qu'est-ce qu'on fait, on a travaillé en hauteur. Ça peut paraître assez étrange mais on a fait des résidences de quatre étages avec une terrasse sur le toit, on utilise des toits justement pour avoir une partie de terrain très privée et une autre partie en bas qui est plutôt en communauté. Justement les terrains en bas, mettons dans un projet, ils ne sont pas clôturés et cela vise justement à créer comme un ensemble plus convivial d'une maison à 3060 l'autre – encore là, ce sont des maisons en rangée – ça fait que les enfants jouent ensemble, etc.

3065 On a créé aussi dans ce contexte-là ce qu'on appelle un peu comme un *shareroom*. C'est-à-dire, il y a un endroit qui appartient à certains propriétaires, où il y a, mettons, une salle commune qui peut servir autant pour les fêtes pour les enfants, il y a une piscine qui est faite à l'heure actuelle, qui est en construction, de telle façon à être présent à la nouvelle manière de vivre.

3070 Ou même à Pierrefonds, à l'heure actuelle, il y a près de – si je ne m'abuse, Éric – à peu près, je pense, c'est 35 % de familles monoparentales. Quand on est une famille monoparentale, c'est très difficile mettons pour les enfants, pour les adolescents, de se créer un milieu de vie. Alors je pense que l'architecture a vraiment une fonction par rapport à ça, a une fonction à dire, mettons, de créer des endroits qui appartiennent à la communauté, qui sont publics, qui peuvent servir soit de fête pour les enfants, ça peut être autant, mettons, pour les adultes pour aller voir une partie de football ou la série finale de hockey, des genres de trucs comme ça.

3075 L'été passé, j'ai été à Vancouver. Dans des quartiers, il y a des boîtes dans lesquelles on met des livres. C'est des livres qu'on ne lit plus.

3080 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire :**

Ça existe à Montréal aussi.

M. LIANG ZHAO :

3085 Et ça existe à Montréal, oui, c'est ça, mais je l'ai vu à Vancouver avant de savoir que ça se faisait à Montréal. Mais c'est ça, les gens là-bas du quartier, ils ont une clé et puis, mettons, les gens du voisinage ils peuvent mettre les livres là et prendre des livres. Ça peut être des livres pour enfants, des choses comme ça. Alors il y a beaucoup d'initiatives en termes de comment est-ce qu'on peut vivre en communauté.

3090

3095 On a commencé à approcher le comité d'architecture de Pierrefonds, après ça, ça va être le comité consultatif d'urbanisme, parce que je pense qu'on ne peut pas penser, mettons, dans le futur d'avoir 15 000 familles par année qui quittent la Ville de Montréal. Je pense que le projet que l'on a, mettons, de dire qu'on a un parc extrêmement intéressant qui va être fait par les Grands parcs, on a un centre qui va avoir 35 logements à l'hectare et peut-être même plus, mais il faut penser de la manière dont on construit ça, de la manière dont on réalise ça, justement pour atteindre toutes les clientèles, autant les clientèles de personnes seules qui représentent à peu près à Pierrefonds 35 %, de personnes âgées, de personnes avec du logement abordable et du logement social.

3100 Je pense c'est important de viser toutes ces clientèles-là. Et quand on va voir des projets partout dans le monde, la mixité sociale, c'est ça qui crée un milieu qui est dynamique. Et en même temps que la mixité sociale, d'avoir un centre d'emploi, d'avoir un centre d'emploi, mettons, pour des commerces de proximité et aussi que les gens – on le sait qu'est-ce que c'est à l'heure actuelle – il y a beaucoup de petites entreprises qui se créent, ce n'est pas nécessaire pour ça d'être dans le centre-ville de Montréal. Moi, je vise justement comme monsieur Labelle disait, comme Reston qui a vraiment un centre d'affaires là, de telle façon que les gens puissent aller là à pied, en vélo, tout ça.

3110 **LA PRÉSIDENTE :**

3115 Dans le mémoire de monsieur Zhao, à la page 3, on parle entre autres de résidences unifamiliales mais on dit aussi : « Il sera possible pour les résidents d'ajouter un logement à leur propriété en fonction des besoins futurs. » Qu'est-ce qu'on veut dire? C'est une première question, j'en ai une deuxième.

M. LUC DENIS :

3120 O.K. Quand on parle de remembrement, de se réapproprier des quartiers, tout ça, il y a de la mixité sociale.

3125 À Reston, je vais vous donner comme un exemple de qu'est-ce qui se passe là-bas. Il y avait la résidence, il y avait le garage. Le garage donnait sur une ruelle et la Ville permettait sur le garage de construire un petit studio. Le petit studio pouvait autant servir pour la grand-mère qui était devenue veuve, pour un adolescent qui, au lieu d'aller rester dans un appartement, tout ça, bon bien là, il reste là, il a peut-être 20 ans. Les enfants veulent l'aider mais il n'a peut-être pas l'argent pour avoir un appartement ailleurs, tout ça. Alors c'est de voir ce concept-là. C'est très difficile à faire passer.

3130 Nous on se bat constamment ou on essaie constamment dans les villes de présenter ça et de faire inclure ça, parce que c'est ça qui est la vraie vie. Quand on peut se permettre, mettons, dans une entité, mettons d'avoir une mixité, d'avoir soit ses grands-parents ou quelque chose du genre, on crée un dynamisme qui est très intéressant. Alors on vise à faire ça.

3135 **LA PRÉSIDENTE :**

Ma dernière question.

3140 **M. LUC DENIS :**

Oui.

3145 **LA PRÉSIDENTE :**

Il y a plusieurs promoteurs, mais tout le développement aurait un air de famille; est-ce que c'est ça que je dois comprendre? Non?

M. LUC DENIS :

3150 Non. Il faut un urbaniste. Comme en architecture, on ne prend pas un coup de crayon, puis le coup de crayon a 100 mètres ou 1 000 mètres. Il faut, c'est important, mettons, dans toute la littérature et l'histoire, tout ça, il faut qu'une ville évolue, puis il faut qu'il y ait différentes... Si, moi, mettons, je participe à dire, je crée comme la planification d'ensemble, il faut qu'il y ait d'autres personnes qui pensent différemment, qui sont de générations différentes, tout ça, et qui vont, mettons, prendre des parcelles de terrain puis les développer différemment. C'est très important ça. Parce qu'il ne faut pas que... Il faut éviter la répétition, puis il faut éviter la monotonie. Il faut créer une hétérogénéité dans une homogénéité, O.K.?

3155

Ce que je veux dire, c'est que ce n'est pas comme... En termes de paraphraser, ce n'est pas nécessaire de tout prendre qu'est-ce qu'il y a chez Réno Dépôt puis de mettre tout ça sur la même maison. Il faut, quand on construit un quartier, il faut limiter le nombre de maux, à savoir, mettons, si on décide d'aller dans certains types de formes, il faut limiter les exagérations, mais il faut trouver l'espèce de langage commun à travers tout le quartier.

3160

Il faut laisser la chance à chaque résident, à chaque communauté et à chaque architecte, tout ça, le soin de s'individualiser et d'avoir justement des accidents. Les accidents sont, mettons, comme en termes de trame urbaine, ça peut être Broadway à New York, bon, tout ça, mettons, la rue qui est en diagonale qui crée une architecture différente. À travers mettons... C'est de trouver le juste milieu par rapport à ça. Je pense que le PIIA justement permet – ce qu'on veut, c'est que le PIIA puisse permettre en même temps de mettre certaines règles et une certaine latitude.

3165

3170

LA PRÉSIDENTE :

3175 Merci beaucoup.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

3180 Une question de clarification. Parce que vous êtes ici, vous parlez pour le projet Quartier de l'Ouest.

M. LUC DENIS :

3185 Oui.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

3190 Mais votre propre mémoire, est-ce que vous parlez seulement pour une partie du terrain ou est-ce que vous étiez, votre présentation touchait le Cap Nature?

M. LUC DENIS :

Oui, oui, le Cap Nature. Vous parlez de mon mémoire?

3195 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, votre intervention.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

3200 Oui.

M. LUC DENIS :

3205 O.K. C'est que j'ai donné un exemple d'une partie. Parce que avoir donné... Je ne pouvais pas faire le tour de toutes les parties.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

3210 Alors tout ce que vous parlez maintenant de PIIA, c'est seulement pour le Quartier de l'Ouest?

M. LUC DENIS :

3215 Non, non, non. C'est pour tout.

LA PRÉSIDENTE :

3220 Pour tout.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

C'est pour tout. O.K.

3225 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien. Alors il me reste à vous remercier. Merci beaucoup, Monsieur Zhao. Thank you. Je laisserais à la Ville son moment de rectification.

3230 **M. PIERRE LEGENDRE :**

Bonsoir! Il est tard, il est 10 h 15, je vais être très bref, puis mon collègue aussi va avoir un petit point à rajouter. En fait, j'ai quatre points.

3235 **LA PRÉSIDENTE :**

Allez-y.

M. PIERRE LEGENDRE :

3240

Le premier, on a dit ce soir qu'il y avait eu une certaine désinformation dont j'aurais été l'auteur concernant la question des aires protégées avec le 10 %, le 17 %. Bon, je vous ai déjà répondu, puis je voulais juste donc revenir peut-être en mentionnant que le 17 %, je n'ai pas sorti ça de mon chapeau à la toute dernière minute.

3245

Je veux préciser que dans le schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal de 2015, il a déjà été mentionné dans ce document-là que la Ville rehaussait sa cible à 10 % mais il était déjà mentionné que le 17 % était atteint à ce moment-là avec les fameux plans d'eau qui sont autour de l'île de Montréal. Et je vous inviterais, pour ceux que ça les intéresse d'avoir plus de précision, c'est la carte numéro 42 dans l'Annexe I du schéma d'aménagement, lequel schéma fait partie des pièces versées sur le site de l'OCPM. Donc les gens pourront facilement atteindre ce document et donc vous allez avoir dans cette carte-là, le décompte qui était au moment de 2015 celui qu'on avait en termes d'aires protégées, autant le terrestre et l'aquatique. Dans une réponse récente qu'on a faite à votre demande le 10 mai, les gens pourront aussi retrouver une carte où là on donne le détail du 6,06 % d'aires protégées en milieu terrestre qu'on a atteint à la fin de l'année dernière.

3250

3255

3260

3265

Le deuxième point, il y a quelqu'un qui a mentionné ce soir qu'on faisait fi de la présence de sols contaminés ou de terrains contaminés dans le projet Cap Nature. Juste vous mentionner qu'on parle donc dans ce cas-ci d'anciennes terres agricoles, donc des champs agricoles et la contamination des sols qu'on retrouve en milieu urbain, comme vous le savez peut-être, c'est surtout lié à la présence d'activités industrielles ou à la présence de garages avec des stations où qu'il y avait des réservoirs d'essence souterrains. Donc dans le territoire de 185 hectares qui ferait l'objet d'un développement à Cap Naturel, on est en présence de terrains agricoles et nous, Ville de Montréal, Service des parcs, on a une connaissance générale de cet endroit-là qui fait en sorte qu'on n'a pas comme tel à penser qu'il y aurait présence de terrains contaminés.

Le troisième point, c'est toujours aussi la même affirmation qui est faite selon certains à l'effet que Cap Nature reviendrait à permettre la construction de résidences en zone inondable. Bon, le projet du secteur Pierrefonds-Ouest comme vous le savez, est très grand. Du côté de la rivière à l'Orme, oui, il y a du débordement, les gens le savent bien puisque dans les événements de ce printemps, le chemin de l'Anse-à-l'Orme a été interdit à la circulation à cause des inondations. Et on a donc en bordure de la rivière à l'Orme des espaces qu'on appelle bel et bien des zones d'inondation 0-20 ans, 20-100 ans. Ça, ça va.

La partie de 185 hectares vouée au développement – et les ingénieurs lundi soir l'ont mentionné aussi – on parle d'une élévation de terrain qui est bien au-delà de celle de la Rivière des Prairies. Alors il n'est pas exact de mettre en relation la construction de domiciles dans la zone de 185 hectares avec d'éventuelles inondations qui feraient en sorte qu'on créerait des problèmes.

Donc lorsqu'il est question de dire qu'il faudrait stopper le développement jusqu'au moment où on aurait un détail avec des nouvelles cartes, les cartes ne préciseraient pas finalement davantage que ce qu'on sait déjà par rapport aux plaines inondables le long de la Rivière des Prairies.

Le quatrième point, je veux juste être clair. Le Lac Héritage dont on a parlé aujourd'hui, c'est un bassin de rétention. Donc c'est un bassin qui est une des mesures qu'on utilise pour retenir des eaux. Les marais Lauzon et 90, dont moi j'ai parlé à quelques reprises, ce sont des aires protégées. Donc il ne faut pas penser que les marais Lauzon et 90 que l'on veut conserver, qu'on a inscrits dans la zone de conservation, que ce sont des endroits où les eaux vont se déverser lorsqu'il y a un problème de rehaussement des niveaux d'eau dans le réseau d'eaux de surface. Donc le marais 90 et le marais Lauzon, puis on s'est associé à Canards Illimités pour faire un plan d'aménagement dans le but d'avoir un milieu naturel qui va être bien protégé avec des zones tampons tout autour.

Donc il y a vraiment une distinction importante à faire pour ne pas mettre dans le même bateau un lac de rétention avec les marais Lauzon et 90 qui sont des espaces de conservation qui sont protégés à perpétuité.

3300

Le cinquième point, ça serait pour Éric.

LA PRÉSIDENTE :

3305

Merci, Monsieur Legendre. Merci beaucoup.

M. ÉRIC MASSIE :

Bonsoir!

3310

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Massie.

3315

M. ÉRIC MASSIE :

Donc le point dont je voulais juste faire un petit correctif, on avait mentionné en début de session qu'on avait autorisé un changement de zonage pour un dépôt de matériaux de construction ou quoi que ce soit. Bref, c'est faux. C'est le site de neiges usées. La Ville utilise une partie du terrain pour déposer des matériaux temporairement. On parle des matériaux qui relèvent de réfection de rues. Donc tout ce qui est matériaux, résidus des travaux publics, donc qui sont présents sur tout le territoire.

3320

L'arrondissement a rajouté un matériau qui n'était pas inclus dans la liste des matériaux permis dont l'asphalte. Et afin d'éviter justement d'être obligé d'exporter les matériaux vers un autre arrondissement, une autre ville, puis justement augmenter les coûts de transport de ces

3325

matériaux, on a rajouté l'asphalte à la liste des matériaux permis dans le dépôt temporaire qui est sur le site du dépôt à neige. Ça fait que c'est juste ce point-là que je voulais clarifier.

3330 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup de cette précision.

3335 **M. ÉRIC MASSIE:**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3340 L'assemblée de ce soir est donc terminée. Après les séances d'audition, 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, ainsi que je vous le mentionnais, sera présenté par la présidente de l'Office aux élus municipaux en septembre et sera rendu public deux semaines après le dépôt.

3345

La commission n'a qu'un rôle consultatif. Ce n'est pas à l'Office de prendre les décisions concernant le projet sur lequel vous avez été consultés. Les décisions relatives à celui-ci appartiennent au comité exécutif de la Ville.

3350

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

3355

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

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

3360

AJOURNEMENT

3365

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.

3370

Et, j'ai signé :

LOUISE PHILIBERT, s.o.