

LE COMMISSAIRE WOLFE :

680 Well it was.

MME LUCIA KOWALUK :

685 Sorry Josh used to live in Milton Park.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

690 It was more the other side of the question which is the importance of the green spaces which, I don't, well, is this a green space that you would like to use or enjoy in the future. It's kind of far away from Milton Park, that was the question?

MME LUCIA KOWALUK :

695 No for me it's theoretical. I've read enough about the value of that hunk of land there in Pierrefonds. I've read enough about the value of it, I don't need to see it. And it is far away for me and I don't own a car thank goodness.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

700 Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

705 Alors merci beaucoup, Madame

MME LUCIA KOWALUK :

Yes.

710 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais maintenant monsieur Robert Chicoine et monsieur Joshua Cummings s'il vous plaît.

715 Bonsoir.

M. ROBERT CHICOINE :

720 Bonsoir. Merci à l'Office de nous recevoir. En fait, je vais parler plus que monsieur
Cummings pour faire la présentation. Alors je représente le Groupe Norcum Holdings Ltd. dont
monsieur Cummings est un des propriétaires.

725 En fait, on est content de pouvoir présenter notre mémoire devant vous aujourd'hui malgré
qu'on a déposé aussi des papiers.

LA PRÉSIDENTE :

730 Oui.

M. ROBERT CHICOINE :

735 Je devrais faire une présentation assez courte et simple. En fait, notre point de vue est très
différent des points de vue qu'on a vus antérieurement.

Nous dans notre cas, ce qu'on veut vous parler ce soir c'est en fait c'est que d'abord et
avant tout, on reconnaît l'effort important de la Ville de Montréal de récupérer ces espaces-là.

740 On trouve que c'est quelque chose de très bien et que les espaces qui ont été ciblés pour
être conservés sont des espaces qui méritent cette conservation. Toutefois, on comprend que tout
ce qui est développement durable fait place aussi à un volet économique qui est très important de
pouvoir conserver ces espaces-là alors on va parler peut-être plus à un point de vue
développement de certains espaces en conformité par contre, au projet de protection des
745 territoires aussi.

Alors dans un premier temps, je tiens à situer le terrain entres autres que sur lequel on va
parler c'est le terrain de propriété Norcum qui est la petite étoile jaune qu'on voit à l'autre bout.

750 Alors comme vous pouvez voir ce terrain est en dehors de l'espace de préservation et par
contre aux limites des espaces de préservation et sur une rue qui est le boulevard Gouin qui a déjà
accès au développement. Alors qu'il y a déjà une trame urbaine qui est déjà commencée à
développer sur ce secteur.

755 L'important aussi de comprendre, c'est qu'on est 100% en accord avec cette vision, avec
ces principes. D'ailleurs la compagnie a cédé plusieurs terrains à Canards Illimités, toute la partie
que, je ne sais plus quelle couleur que c'est rendu, c'est un mauve pâle, à mon écran c'était plus

760 rose mais en fait toute la partie où on voit terrains cédés à Canards Illimités. En fait, un terrain de grande qualité écologique, en fait de grande qualité pour la protection du territoire et les propriétaires l'ont reconnu et ont même fait une entente avec Canards Illimités pour la laisser en préservation.

765 Alors déjà les propriétaires ont fait un effort grandiose dans le plan de conservation. Bien sûr que, à l'échelle de ce qu'ils sont capables de faire et à l'échelle de leur propriété, ils ont cédé plus que le trois quarts de la propriété à Canards Illimités pour garder le seul espace qui est en espace de développement et qui est front à un secteur déjà en développement, soit le boulevard Gouin.

770 Alors dans cet accord-là, en fait, nous ce qu'on a regardé aussi c'est en fait on tient à quand même regarder qu'on a analysé le projet en fonction des principes qui ont été élaborés aussi dans le plan directeur de la protection de ces espaces-là et on est 100% en accord avec le principe de préservation des corridors écologiques.

D'ailleurs comme on a dit, on y a contribué grandement.

775 On est d'accord avec le principe d'intégration à l'agriculture urbaine. Je saute certains principes mais vous allez voir, il y en a qui sont dans une échelle plus locale tandis qu'il y en a qui sont à une échelle plus sectorielle.

780 Bien sûr le principe numéro 5 qui est atteint d'une densité d'une diversification résidentielle viable, c'est le principe sur lequel on va s'appuyer le plus parce qu'on ne peut pas faire du développement durable sans regarder les conséquences aussi au niveau économique, au niveau durabilité, au niveau protection des territoires. Mais bien sûr que de circonscrire le développement fait en sorte aussi d'assurer une protection des territoires.

785 Alors c'est important de s'assurer d'une finalité des secteurs aussi qui sont déjà commencés, qui sont déjà bâtis alors d'intégrer dans la trame urbaine existante les insertions qui sont dans un paysage déjà construit, le fait juste que enlever de la pression par la suite sur des secteurs de protection et bien sûr que ces apports-là ont des apports économiques importants aussi.

790 Alors on est d'accord également avec le principe numéro 6 qui est l'aménagement d'un noyau multifonctionnel.

795 Le principe 7, mise en réseau des espaces verts. Le principe 8 création d'un réseau viable et efficace et convivial. Alors tout ça pour vous démontrer clairement qu'on est loin d'être contre le projet, mais on est beaucoup plus en harmonie avec le projet et en complémentarité avec le projet.

800 Alors les principes par contre, à une échelle de projet, si on regarde l'aménagement des noues, la protection des parcours riverains du boulevard Gouin, les qualités du domaine public, le développement d'une architecture exemplaire, la lutte aux îlots de chaleur, la gestion écologique des eaux pluviales. Ça ce sont tous des principes de développement intéressants, mais à l'échelle beaucoup plus local, à l'échelle du projet.

805 Alors bien sûr que si on a pris la peine d'inscrire déjà ces principes-là dans le projet, c'est qu'on considère que les parties qui seront à développer, parce qu'on le voit bien qu'il y a quand même des parties en développement, bien devront respecter certains principes de développement durable.

810 Alors on s'inscrit totalement dans ces principes, à cette échelle-là, tous les éléments les principes de développement à l'échelle du projet sont respectés et sont tenus en compte dans notre situation.

815 Alors je reviens au principe 5, l'importance du principe 5, comme je l'ai bien dit quand on parle de développement durable, il faut regarder l'ensemble des situations, l'ensemble des éléments qu'il le compose. C'est sûr que l'ultime, c'est de préserver des espaces et les préserver dans un milieu où on est capable de les entretenir, de les payer, que ce soit viable aussi. Alors on ne peut pas toujours préserver sans regarder le pendant du développement aussi.

820 Et l'important je pense dans un projet de cet ampleur-là, c'est de s'assurer que le développement au pourtour de ces secteurs-là soit bien fait, soit fait dans des principes de développement durable comme j'ai déjà dit mais qui soit aussi en support au niveau financier à l'ensemble des échelles des investissements.

825 On a entendu des chiffres quand on parle de vendre ou d'acheter ces terrains, il y a plusieurs millions quand même inclus et bien sûr que ces millions ou ces argents pour acheter des terrains ou faire l'acquisition de terrains comme on a fait, ils proviennent tout simplement de l'argent des contribuables, de l'argent qui sont mis au niveau du développement, au niveau des taxations qui sont produites.

830 Alors la partie de développement est une nécessité pour s'assurer de protéger ces espaces là aussi et ça il faut toujours en tenir compte parce que c'est une composante très importante.

835 Ce qu'on regarde bien sûr dans les principes de développement durable, on parle toujours aussi de densification ou de mise en valeur des terrains qui sont déjà aux abords des infrastructures. D'amener de nouvelles infrastructures à grand coup, c'est une chose mais de développer à l'entour des infrastructures existantes, c'est une autre chose aussi.

840 Alors nous ce qu'on dit dans le cas du principe 5, on parle écologiquement, implique une situation accrue de l'automobile, peu de services à proximité, implique l'utilisation plus de ressources de kilomètres de tuyaux ainsi de suite. Dans le secteur qu'on regarde, on est déjà dans un secteur où il y a une rue, il y a déjà un réseau routier et il y a déjà des infrastructures, ce qui est une partie différente de nouveaux développements.

845 Économiquement, la rareté des terrains dans des périmètres d'urbanisation, des coûts plus élevés des terrains, on en est conscient. Le coût des terrains, l'obligation de construire davantage pour les investissements, le coût des infrastructures alors tout ce qu'on dit, l'importance de faire des développements, mais l'importance que ces développements aussi soient rentables. On ne peut pas se permettre de conserver des espaces de développement qui ne seraient pas rentables aussi.

850 Alors de là qu'on parle entre autres dans les terrains avoisinants de développement, on parle de forte densité, on parle de mixité, c'est les principes qui sont déjà élaborés au niveau du PMAD. Puis ce n'est pas nécessairement alentour d'un air TOD qu'on peut faire de la densité uniquement. Les principes c'est de développer sur les terrains qui sont déjà développables et d'y donner une certaine densité, une vocation qui permette au moins de saisir et de profiter des infrastructures qui sont en place.

860 Alors bien sûr que dans notre cas, ce qu'on parle, on parle de développement. On ne parle pas de protection alors on a comme un discours qui est en complémentarité avec l'ensemble des démarches qui sont faites dans le cas du projet. Alors comme je disais nous on est en accord avec les principes, toutefois, ces principes-là doivent être accolés à des principes de développement aussi viables dans les périphéries de ces terrains.

865 Alors les densités, comme j'ai déjà parlé, et bien sûr que le PMAD le dit très bien pour pouvoir miser puis pouvoir empêcher l'étalement urbain sur d'autres terrains, c'est que les terrains qui sont déjà desservis devraient faire place à de la densification ou encore faire place à des insertions quand il y a déjà des infrastructures existantes.

870 Alors on parle de mixité d'habitation, on parle de mixité sociale dans les projets ce qu'on regarde de plus en plus c'est justement cette mixité, c'est les principes qui sont avancés dans tous les documents du PMAD, dans tous les documents de développement durable et bien sûr de se donner les moyens de développer en accord avec le côté financier de ces projets. Alors la prise en compte des moyens de la communauté pour financer les projets de conservation et de mise en valeur des milieux naturels.

875 Ce n'est pas des éléments qu'on invente, c'est des éléments qui sont déjà inscrits dans les principes; alors nous on dit tout simplement que, au-delà de la préservation, les principes qui sont édictés sont très importants. Il faut les regarder des deux côtés.

880 Il faut les regarder aussi qu'il y a des principes qui appuient ces grandes démarches et je vais le répéter encore peut-être trois fois dans mon exposé, on est tout à fait en accord avec ces principes. On dit juste qu'il faut s'assurer qu'on soit capable de mettre les principes aussi qui vont soutenir ces choses-là.

885 Alors bien sûr que la protection se fait mais à certains coûts puis les terrains qui sont à développer doivent se faire avec une certaine rentabilité aussi.

890 Alors dans le cas qu'on regarde, on parle d'un projet à très petite échelle, mais c'est important quand même de le regarder parce que ça donne le ton sur tout ce qui est en périphérie de ces secteurs-là.

895 Alors nous là, on parle d'un terrain qui est sur le long du boulevard Gouin, dans une partie où il y a déjà une architecture, un gabarit d'un certain type de maisons alors on présente nous autres, ici on voit très bien les photos qui sont ici, c'est les terrains qui sont voisins aux terrains qui nous concernent. Les implantations, c'est les implantations qui sont voisins aux terrains qui nous concernent.

900 Alors bien sûr que pour respecter ces principes, on tient compte des types d'habitations, on tient compte des implantations qui sont déjà prévues, tel qu'il est souhaité.

905 Nous, on a fait des recherches, on regarde différents aspects. Bien sûr que là je ne veux pas rentrer dans les détails d'architecture. Je ne pense pas que c'est le but de la commission. Sûrement qu'au niveau de la municipalité, en temps et lieu, on parlera des types d'architecture mais l'important c'est qu'effectivement qu'on est sensible aux architectures à l'intégration dans une trame urbaine existante.

910 Le projet qu'on présente entre autres, c'est de développer un terrain. Là, on voit la profondeur de ce terrain avec différents types d'habitations, avec différents types de densité, pour rendre un projet en fait viable, comme on a dit dans le principe numéro 5, sans rentrer dans les détails du projet puisque ce n'est pas l'endroit pour parler des projets détaillés.

915 En fait ce qu'on veut surtout s'assurer que c'est que les principes qui sont mis de l'avant dans le projet sont des principes qu'il ne faut pas oublier. On a tendance quand on parle de préservation de ne voir que le côté préservation mais derrière ce côté préservation-là, il y a des propriétaires, il y a des développeurs et il y a des aspects financiers importants.

915

Quand on est capable de céder une très grande partie du terrain pour encourager ce projet là, bien il faut s'attendre à ce que la partie qui est développable, puis qui respecte l'ensemble des autres principes du projet bien doivent être développés dans ces principes.

920

Alors bien sûr qu'on va faire des représentations auprès de l'arrondissement quand ça va être le temps de travailler sur le programme particulier d'urbanisme pour s'assurer de certaines densités.

925

Bien sûr qu'on va parler aussi d'architecture qui s'intègre. On va parler d'implantation qui s'intègre comme on peut le voir sur les projets qu'on a présentés mais avant tout, à ce niveau-ci l'important c'est de tirer la conclusion que, outre la préservation, il y a quand même un aspect économique important.

930

Alors en guise de conclusion, en fait, on dit tout simplement qu'il faut s'assurer de fixer des objectifs critères normes atteignables, prenant en compte de l'échelle des projets et des propriétés. On parle dans notre cas d'un projet d'une intensité beaucoup moins grande que les projets qui sont voisins sur lesquels plusieurs personnes se questionnent. On parle d'un projet ou d'un développement qui est sur un secteur qui est déjà en construction ou qui a déjà des infrastructures, où il y a déjà un effort grandiose du propriétaire aussi à contribuer à l'ensemble du grand projet.

935

940

Alors il faut s'assurer qu'il faut tenir compte de ces éléments-là aussi, d'adapter le contexte spécifique de chacun des sous-secteurs et des propriétés de terrains. Par exemple, les abords du boulevard Gouin qui sont des milieux plus sensibles en termes d'intégration. Il est possible de concevoir un projet viable en respectant les principes directeurs mais seulement si les densités autorisées sont plus importantes qu'auparavant.

945

Alors bien sûr nos représentations auprès de l'arrondissement, ça va être d'accepter des densités un peu plus élevées mais qui va à 100% en harmonie avec les principes qui sont avancés ici.

950

Alors nous notre but, c'était tout simplement d'éveiller la commission puis d'éveiller la Ville bien sûr à travers la Commission, que l'aspect de densification qui est lancée dans les documents du PMAD, dans toutes les approches de développement durable, et qui font partie des principes de ce projet de ne pas les oublier et de regarder que ces gens-là qui contribuent autant en terrains au projet grandiose qui est en train de se développer et autant en argent au niveau de la plus-value qu'on va amener sur les terrains voisins et la part en taxation qu'on va amener sur le terrain voisin qui contribue au bout de la ligne, somme toute à payer ces exercices-là qu'on fait de prise de possession de grands terrains.

955

Alors c'est le but ultime de notre présentation.

I don't know if you want to add something.

960

M. JOSHUA CUMMINGS :

Yes, I just want to say just further a little bit of context.

965

Prior to 2009, we owned about 2.6 million square feet. We ceded over 95% of that to the City and Ducks Unlimited, specifically for the objective of expanding the Parc L'Anse-à-l'Orme, merging with Parc Cap Saint-Jacques. We're left with about 147,000 square feet. It's not a huge amount of land, we certainly are not going to be building on wetlands. We have no flood plains around us so I know there's a lot of opposition to the project but I think it needs to be kept in prospective.

970

And also to say that there's been a lot of opposition as Mr. Campbell pointed out about the size of the PPU but the size of the ecoterritory is almost equivalent. It's 180 hectares.

So I think we need to balance what our legitimate environmental concerns with the need to develop in a sustainable manner the portion of Pierrefonds-Ouest included in the proposed PPU.

975

Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

980

Merci beaucoup Monsieur Cummings, Monsieur Chicoine. On aura quelques questions à vous poser. Entre autres, on aimerait bien que vous nous aidiez à comprendre un peu plus le rapport que vous faites entre autres à la page 4 de votre mémoire, quand vous parlez de la viabilité économique des projets et d'une intégration optimale des projets dans le paysage.

985

Ou on a fait une mauvaise - j'aimerais que vous nous disiez si on a fait une bonne lecture de cette partie-là de votre mémoire où on a le sentiment que, et je vous soumetts pour que vous le validiez, où il y a un message qui sous-tend ce que vous écrivez là, qui est à l'effet que, il faut bien soupeser le coût de vouloir construire entre autres et puis vous donnez l'exemple de maisons unifamiliales, des résidences ou des logements dans des territoires qui sont d'une certaine fragilité au plan écologique et qui exigent beaucoup d'investissements au niveau des infrastructures, au niveau de l'entretien, et cetera, je n'entre pas dans les détails d'autant que ce n'est pas un domaine dans lequel je suis très, très, connaisse.

990

995 Alors j'aimerais vous entendre là-dessus pour que vous corrigiez ou que vous l'infirmiez là ou que vous confirmiez ça.

1000 L'autre chose aussi c'est que, à la même page vous dites entres autres, dans le milieu qu'il y a divers exemples qu'il est possible de créer des milieux relativement denses en favorisant la conservation des milieux naturels et en respectant le milieu d'insertion.

J'aimerais ça si vous pouviez nous donner des exemples précis?

M. ROBERT CHICOINE :

1005 En fait ce qu'on dit dans ça c'est un peu ce que j'ai expliqué tantôt dans le sens que la viabilité économique des projets est importante. Bien sûr que nous, on se place d'un côté développeurs, on ne s'en cache pas.

LA PRÉSIDENTE :

1010 Oui.

M. ROBERT CHICOINE :

1015 On est des gens qui veulent développer un terrain. Et d'abord je pense aussi que dans l'historique, il est important de comprendre que lorsque la compagnie a cédé ces terrains-là à Canards Illimités, c'était un peu dans le principe qu'on ne veut pas s'étendre puis faire du développement où on gaspille des terrains puis on s'étale sur des terrains mais qu'on met une empreinte au sol plus petite, on densifie sur un plus petit terrain.

1020 Alors plutôt que de mettre, exemple, 60 unités d'habitations sur de grands terrains en faisant de l'unifamiliale puis en s'étendant, puis en amenant des infrastructures sur des grandes distances, on peut faire, bon l'exemple que je vais dire est un peu boiteux mais on le voit beaucoup plus dans des secteurs plus denses où on fait des types d'habitations en hauteur qui font faire le même nombre d'unités mais avec une empreinte au sol beaucoup plus petite, ce qui permet de dégager beaucoup plus de terrain.

1025 **LA PRÉSIDENTE :**

1030 Oui.

1035 **M. ROBERT CHICOINE :**

Alors pour le même type de densité, bien la forme urbaine qu'on y donne permet de préserver plus ou moins de terrains.

1040 Mais bien sûr par contre, en faisant cette forme urbaine ou cet exercice-là, il y a coût économique important.

1045 Alors si on cède beaucoup de terrains parce qu'on croit à cette préservation, bien en compensation il faut bien qu'on soit capable de mettre un petit peu plus de densité sur le terrain qui nous reste pour soutenir l'ensemble des coûts puis des achats qui ont été faits sur ces terrains de base. Parce que quand on cède à Canards Illimités, on ne vend pas à grand prix, le coût d'expropriation comme on pourrait penser, c'est un gain qui permet à avoir certains avantages des fois fiscaux, mais ça reste que ce n'est pas un gain en capital.

1050 Alors veut, veut pas, le volet économique pour le restant du terrain doit être densifié un peu plus pour y arriver.

1055 Alors des exemples qu'on voit beaucoup plus c'est justement c'est qu'on exige et on demande de plus en plus un peu partout au Québec, c'est de densifier avec une empreinte au sol plus petite alors pour éviter l'étalement.

1060 Alors on prend ce principe, mais à une échelle beaucoup plus petite sur un seul terrain, nous on permet de dégager des grands terrains pour pouvoir réaliser le projet de Montréal. Alors on est partie prenante dans ça mais en compensation, on se dit on devrait pouvoir à ce moment-là mettre un petit peu plus de densité sur notre terrain.

1065 Puis quand on parle de type d'habitation, bien sûr, c'est des types d'habitation qui fait en sorte de préserver quand même des espaces, de ne pas venir gâcher la trame urbaine. On l'a vu un peu plus dans notre implantation où on met des bâtiments en recul, où on met des bâtiments avec des styles architecturaux similaires et où on vient quand même pas mettre de pression sur les terrains à protéger aussi.

1070 Et je pense que la meilleure protection de ces terrains, c'est souvent quand on les développe, bien là, certains diront que ça paraît aberrant mais tant et aussi longtemps qu'il reste des terrains vacants, ça met une pression sur ces terrains de développement qui sont plus dangereux en les complétant de façon harmonieuse et en les terminant de cette façon harmonieuse, on s'assure d'une barrière qui ne bougera pas, qui protège l'ensemble de ces secteurs aussi.

1075 Et c'est un peu le principe qu'on fait toujours, on est prêt à céder des plus grands espaces aux bons endroits pour pouvoir développer à différents endroits. Alors c'est un peu le principe qui avait été mis de l'avant dans les premières discussions qu'on avait eu avec Canards Illimités aussi.

1080 Oui, on reconnaissait la valeur écologique de ces terrains-là mais en même temps, c'est sûr qu'on ne pouvait pas négocier du développement Canards Illimités mais en même temps on se disait bien cet effort-là devrait valoir la peine au niveau du développement un petit peu plus dense dans la partie qui est déjà viabilisée, qui a déjà des services, puis qui a déjà une trame urbaine existante.

1085 **M. JOSHUA CUMMINGS :**

I just want to add to that though. In today's market and today's real estate environment, it's very hard to market, you know, a piece of property that only has detached housing. You know the market for young people, it's much different so you need a mix of typologies and building densities to attract people otherwise you get into a problem of urban sprawl which is not what anyone wants to see.

1090 So, I think in order for us to have proper absorption by the market of what we're offering which is good for us and which is good for the City. We would have to have a typology that, you know, include lower to medium density construction on there.

1095 **LE COMMISSAIRE WOLFE:**

1100 Oui, Monsieur Chicoine, vous avez dit que vous êtes en accord avec presque tous les principes, notamment, vous avez mentionné les noues mais à votre page 14 de votre mémoire, vous mentionnez le fait que « comme certains essences d'arbres ne sont pas compatibles avec la création des noues, il n'est pas nécessairement approprié dans tous les cas ». Mais si vous êtes en accord avec le principe de créer des noues, pourquoi ne pas choisir des essences d'arbres qui sont compatibles avec les noues?

1105 **M. ROBERT CHICOINE :**

1110 Oui, en fait, ce qu'on voulait dire dans ça peut-être que c'est peut-être pas été compris ou expliqué de la bonne façon, on est en total accord avec ce type de développement. En fait, on ne veut pas faire un développement qui ne respecterait pas le secteur avoisinant qui est de la protection environnementale. Alors on est d'accord avec les noues et bien sûr, il faut adapter.

1115 Ce qu'on disait entre autres, c'est que sur le territoire, il y a certains endroits où il y a carrément des arbres qui ne sont pas en accord avec le principe des noues, alors il faut permettre aussi des fois de couper des arbres pour les remplacer mais ça c'est vraiment plus au niveau de l'aménagement. Mais on est d'accord avec le type d'arbre qui devrait concevoir les noues mais qui ne sont pas nécessairement les arbres qui sont présents sur le territoire aussi là.

1120 Mais en fait, on ne remet pas en question ce principe-là du tout, au contraire, on considère que c'est le principe de développement qui est tout à fait en harmonie avec un voisin de ce type-là.

LE COMMISSAIRE WOLFE:

1125 O.K. Je m'excuse mais je n'ai pas compris votre réponse parce que vous avez, j'ai pensé, que vous commenciez de dire, il y a déjà des arbres qui ne sont pas compatibles avec le...

M. ROBERT CHICOINE :

1130 Bien, parce qu'on est rentré peut-être dans les détails d'aménagement peut-être trop, parce que, en fait, ce qu'on disait dans ça c'est...

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1135 C'est la raison pour laquelle je vous ai interrompu parce que vous avez parlé de couper des arbres.

M. ROBERT CHICOINE :

1140 Non, mais je dis, par exemple, des fois on peut être d'accord avec les noues mais les types d'arbres qui sont présents ne correspondent pas aux noues et peut-être qu'il y a intérêt des fois à les remplacer.

1145 Mais c'est bien sûr quand il y a des arbres existants on essaie de les protéger mais la discussion ou l'élément qui avait été mentionné dans ça, c'est en fait à d'autres moments, la plantation d'un nouvel élément, le long d'un chemin pourrait être l'option plus intéressante.

1150 Enfin que d'autres options intéressantes aussi dans des types de plantation, ça dépend des dégagements, parce qu'il y a des fossés qui sont assez profonds dans ces secteurs-là, alors peut-être qu'au lieu de faire des principes de noues, on peut conserver les fossés profonds puis mettre de la plantation pour retenir l'eau plus ou faire des plantations pour retenir les écoulements.

En fait ce qu'on disait qu'on est d'accord avec le principe mais il y a différentes manières de les aménager selon les secteurs existants.

1155 Puis je pense que cet élément-là n'était vraiment pas le plus important dans notre mémoire, c'était beaucoup plus pour dire qu'on était d'accord avec les principes mais qu'on était conscient qu'il y a beaucoup d'autres principes de développement durable qui peuvent aussi être intéressants.

1160 C'était plus ça qu'on voulait aborder là, je pense, je ne le sais pas si ça répond à votre question mais on était rentré peut-être trop dans les détails d'aménagement pour ce mémoire là, là.

LE COMMISSAIRE WOLFE:

1165 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1170 Mais la commission est tombée dans le panneau.

LA COMMISSAIRE RAPHAËL:

1175 Moi, j'aurais une question au sujet, à la page 14, vous parlez de la pérennité des milieux naturels et du fait que pour leur conservation, cela impliquerait des coûts importants?

M. ROBERT CHICOINE :

1180 Bien en fait, ce qu'on dit la pérennité des milieux naturels, ça amène quand même des coûts importants dans le sens qu'on doit s'assurer aussi que toute autre opération alentour doit être faite en respect de ces éléments-là.

1185 Bien sûr que la préservation de terrain a un coût au niveau de l'achat, un coût au niveau de l'entretien. Il va toujours avoir, même si c'est un milieu naturel, il y a quand même des préservations. Il faut s'assurer tantôt on parlait des fois quand on fait des aménagements de les baliser les aménagements pour s'assurer que les gens suivent des sentiers, qu'ils ne s'en vont pas en dehors des sentiers.

1190 Alors il y a des coûts d'aménagement puis des balises à faire et ces coûts d'aménagement et ces protections en fait doivent être financés par différents projets aussi. C'est dans ce sens là parce que ce n'est pas vrai que quand on protège les espaces qu'il n'y a quand même pas des

coûts attachés à ça, il y a quand même des coûts attachés pas juste lors de l'acquisition mais lors des entretiens aussi.

1195 **LA COMMISSAIRE RAPHAËL :**

Donc, vous parlez sur les terrains privés, pas les terrains, les milieux naturels de la Ville.

1200 **M. ROBERT CHICOINE :**

Bien en fait les terrains, milieux naturels de la Ville, il y a des coûts aussi au niveau de l'entretien puis ces coûts-là sont financés à travers les projets de développement puis la taxation c'est dans ce sens là aussi là.

1205 En fait, c'est tout l'argument depuis le début un peu de la viabilité des projets pour s'assurer aussi d'avoir de l'argent pour pouvoir et acheter ces terrains et les entretenir aussi.

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

1210 Puis, à la page 4, vous parlez d'une nouvelle mouvance?

M. ROBERT CHICOINE :

1215 Bien en fait, la nouvelle mouvance c'est tout ce qu'on parlait justement des principes de développement durable où on parle de densité, de mixité, plutôt que de s'étaler, d'avoir une empreinte au sol plus petite, alors nous on a vraiment fait un projet qui tient compte de ça.

1220 Et je dirais que le projet n'est pas juste sur la partie à développer mais sur l'ensemble de la terre quand on dit qu'on a cédé des terrains alors on est vraiment dans cette mouvance-là de céder les terrains qui ont une valeur écologique mais de développer ceux qui n'ont pas de valeur écologique et ceux qui sont déjà à proximité d'infrastructure et la densification par le fait même, les types d'habitation par le fait même qui rentre à 100% dans toutes les prémices de développement durable maintenant, c'est dans ce sens-là.

1225 **LA COMMISSAIRE RAPHAËL :**

Donc, c'est dans ce sens-là que vous désignez sur nouvelle mouvance?

1230 **M. ROBERT CHICOINE :**

Oui, tout à fait.

LA COMMISSAIRE :

1235 Parfait. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1240 Alors Monsieur Cummings, Monsieur Chicoine, on vous remercie beaucoup.

M. ROBERT CHICOINE :

Merci.

1245 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais maintenant madame Ann Beer s'il vous plaît.

Bonsoir, Madame.

1250

MME ANN BEER :

1255 Bonsoir. Merci beaucoup. Je parle d'un toute autre sujet. O.K. et je crois, si vous le permettez, j'aimerais le lire, c'est très court en anglais.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

1260

MME ANN BEER :

Et puis je peux discuter en français après.

1265 **LA PRÉSIDENTE :**

Fine. Can you please speak a little louder please?

MME ANN BEER :

1270

Okay. Yes. Un peu plus ici. Ça va comme ça?