

85

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

90

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

95

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

100

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

105

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

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

110

M. ALI T. ARGUN :

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

115

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mon confrère va poursuivre.

175 **M. MARC-ANDRÉ RUSSELL :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

M. ALI T. ARGUN :

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

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

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

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

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

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

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

LA PRÉSIDENTE :

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

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

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

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

Bonjour, Monsieur. Allez-y. Oui.

305 **M. SYLVAIN PERRON :**

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

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

315 Ça vous va?

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