

PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE ÉCOLE PRIMAIRE
À L'ÎLE-DES-SŒURS

Mémoire du Comité pour le développement durable à L'Île-des-Sœurs
(CDDIDS)

À

L'Office de consultation publique de Montréal
(OPCM)

Montréal, le 4 juillet 2013

Sommaire exécutif

Le présent mémoire explique en détail les raisons identifiées par le CDDIDS justifiant le rejet du projet de construction de la deuxième école primaire à L'Île-des-Sœurs dans l'emplacement proposé, soit dans le Triangle du parc de la Fontaine.

D'emblée, le CDDIDS reconnaît et regrette l'ampleur du travail que l'étude et l'analyse du présent mémoire exigera des commissaires. Ce travail est toutefois essentiel à la bonne compréhension de toutes les facettes de ce dossier qui, de prime abord, semble simple, mais qui soulève plusieurs problématiques dépassant la simple question de la pertinence d'une construction d'un bâtiment sur un terrain quelconque.

Le choix du site fait défaut, la légalité du projet est contestable, plusieurs éléments essentiels à sa réalisation sont absents et des sites alternatifs offrant plusieurs avantages par rapport à celui proposé existent.

Le présent mémoire compte 11 sections. La section I contient un bref survol de l'histoire de L'Île-des-Sœurs et de la composition du CDDIDS. La section II traite de l'histoire du parc de la Fontaine, des lots le composant ainsi que des cessions de ceux-ci par les promoteurs de l'époque. La section III décrit le parc de la Fontaine d'aujourd'hui, son voisinage, son utilisation, le déficit en termes d'espaces verts du quartier et la proximité d'importants îlots de chaleur.

La section IV relate tout l'histoire du projet de la deuxième école primaire à L'Île-des-Sœurs et constitue la base factuelle d'un éventuel recours judiciaire, le cas échéant. La section V contient les critiques du CDDIDS au projet actuel alors que la section VI traite des besoins futurs en nombre de classes primaires à L'Île-des-Sœurs. La section VII identifie certains mythes et certaines réalités dont notamment, celui d'une école de marcheurs et celui de la pertinence du rapport Norbert Robitaille.

La section VIII décrit les impacts sur la qualité de vie et sur l'environnement que produirait la perte d'une partie importante du parc de la Fontaine. La section IX relate l'histoire du triste précédent du défunt parc Elgar. Enfin, la section X traite de certains aspects juridiques et constitue une des bases légales d'un éventuel recours judiciaire, le cas échéant, alors que la section XI contient les conclusions du présent mémoire et les recommandations du CDDIDS.

Table des matières

I	INTRODUCTION	8
1	Le CDDIDS - qui sommes-nous?.....	8
2	Les membres du CDDIDS	9
3	L'Île-des-Sœurs	9
a)	Aperçu historique	9
b)	Situation actuelle.....	9
c)	Prévisions à long terme	11
II	HISTORIQUE DU PARC DE LA FONTAINE	12
1	Description des lots	13
a)	Lots 1 859 749 et 1 859 874 (Lot de 1975) (rouge sur le plan).....	13
b)	Lot 1 860 281 (1988) (bleu sur le plan).....	13
c)	Lots 1 860 043 et 2 871 601 (jaune sur le plan)	14
2	Année d'ouverture (1990).....	14
III	LE PARC DE LA FONTAINE AUJOURD'HUI	15
1	Description	15
a)	Équipements et autres installations.....	15
b)	Arbres et autres espaces verts	16
2	Voisinage du parc	16
a)	Immeubles locatifs (SMI).....	18
i)	Population	18
ii)	Revenu familial moyen	18
iii)	Signataires du registre.....	18
b)	Condos (5 étages et plus)	19
c)	Maisons unifamiliales et autres condos	19
d)	Centres commerciaux.....	20
e)	Autres parcs et espaces verts du quartier	20
i)	Parc Sainte-Famille	21
ii)	Parc de l'Épervière.....	21

iii) Parc de la Métairie.....	22
f) Voies de circulation	22
3 Utilisation et témoignages	23
a) Tennis	23
i) Ligue du mardi.....	23
ii) Ligue du jeudi	23
iii) Ligue du dimanche.....	24
iv) Camp de tennis.....	24
v) Cours.....	24
b) Piscine & pataugeoire.....	24
c) Camps de jour.....	24
i) Camp de tennis et camp multisports	24
d) Club des 4 pattes de L'Île-des-Sœurs	25
e) Basketball	25
f) Terrain de soccer	26
g) Pétanque	26
h) Patinoire	26
i) Promenade	26
j) Pique-nique	26
IV HISTORIQUE DU PROJET DE LA DEUXIÈME ÉCOLE PRIMAIRE À L'ÎLE-DES-SŒURS	27
1 Pré Registre (26 octobre 2011)	27
a) Annonce de la ministre de l'Éducation.....	27
b) Adoption du premier projet de règlement (18 avril 2011)	27
c) Conseil d'arrondissement du 3 mai 2011.....	28
d) Sondage réalisé du 6 au 9 mai 2011 (site Internet de Verdun).....	28
e) Assemblée publique d'information du 11 mai 2011	29
f) Sondage réalisé du 11 au 31 mai 2011 (CDDIDS)	31
g) Assemblée publique de consultation du 18 mai 2011	31
h) Conseil d'arrondissement du 24 mai 2011.....	34
i) Pétition du 21 juin 2011	36
j) Rencontre avec le maire Trudel du 5 juillet 2011	38
k) Déclaration du maire Claude Trudel du 5 juillet 2011.....	38

l)	Rencontre avec la CSMB du 11 juillet 2011.....	40
m)	Avis d’appel d’offres par la CSMB (15 juillet 2011)	41
n)	Analyse des 24 sites alternatifs (Verdun – 17 août 2011).....	41
o)	Rapport du Comité de bonification du 30 août 2011.....	42
p)	Communiqué de presse du CDDIDS du 30 août 2011	44
q)	Conseil d’arrondissement du 6 septembre 2011	44
r)	Soirée d’information du CDDIDS du 14 septembre 2011.....	45
s)	Lettre à Olivier Drouin le 19 septembre 2011.....	46
t)	Communiqué conjoint Verdun et CSMB du 19 septembre 2011	46
u)	Assemblée extraordinaire du conseil d’arrondissement du 22 septembre 2011	47
v)	Message du CDDIDS aux zones contiguës du 26 septembre 2011	47
w)	Rencontre d’information de Verdun aux Verrières V le 5 octobre 2011	48
x)	Message du CDDIDS aux zones contiguës du 11 octobre 2011	49
y)	Lettre du député Henri F. Gautrin du 12 octobre 2011	49
z)	Allocution du maire devant la Chambre de commerce.....	49
aa)	Blocage médiatique	50
bb)	Lettre de Samuel Gewurz (Proment) aux Verrières	50
cc)	Lettre du CDDIDS à Henri F. Gautrin du 17 octobre 2011	51
dd)	Lettre du Maire du 19 octobre 2011	51
2	Registre du 26 octobre 2011	52
3	Post Registre du 26 octobre 2011 au 21 février 2012.....	52
a)	Communiqué de presse du CDDIDS du 27 octobre 2011.....	52
b)	Communiqué de presse de Verdun du 27 octobre 2011	52
c)	Entrevue donnée au Téléjournal de Radio-Canada du 28 octobre 2011	53
d)	Publication du registre sur le site de Verdun	53
e)	Comité Gautrin	53
i)	Le site alternatif de la rue Levert.....	55
ii)	Le site alternatif du Chemin du Golf.....	58
iii)	Le site alternatif du Lot Archambault.....	59
	(1) La contamination du Lot Archambault?.....	61
	(2) Qui est M. Jack Kugelmass?	61
	(3) Interprétation de l’étude phase 1 de M. Kugelmass.....	62

(4) Étude par les ingénieurs de la CSMB.....	63
(5) Le CDDIDS offre une caractérisation à ses frais	65
(6) Verdun refuse d’autoriser le CDDIDS à caractériser Archambault	66
(7) Caractérisation d’Archambault par Verdun	66
(8) Pourquoi Archambault est-il un meilleur site?	69
4 Post registre du 21 février 2012 à aujourd’hui.....	71
a) Annonce de la CSMB du 30 mai 2012.....	71
b) Réaction du maire de Verdun du 30 mai 2012.....	72
c) Verdun demande plus de pouvoirs pour Montréal.....	72
d) Amendement à l’article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal	72
e) Recul du projet dans le Triangle (6 novembre 2012)	73
f) Le CDDIDS dénonce le choix du Triangle pour l’école	74
g) Démission du maire Claude Trudel (3 décembre 2012).....	75
h) Considérations juridiques concernant la zone P03-21	75
i) Rencontre du CDDIDS avec la nouvelle mairesse de Verdun (27 décembre 2012)	75
j) Les promesses de la mairesse	77
i) Conseil d’arrondissement du 5 février 2013	77
ii) Rencontre Verdun et CDDIDS (21 février 2013)	77
iii) Rencontre CDDIDS et Verdun (9 avril 2013).....	78
iv) Conseil d’arrondissement du 9 avril 2013	80
v) Rencontre de Verdun avec le CDDIDS (6 mai 2013).....	80
vi) Conseil d’arrondissement du 7 mai 2013	81
k) Séance extraordinaire du conseil d’arrondissement de Verdun (16 mai 2013).....	81
l) Séance du comité exécutif de Montréal (22 mai 2013)	82
m) Conseil municipal de Montréal (27 mai 2013 continué le 28)	82
V CRITIQUES DU PROJET ACTUEL (2013)	87
VI LES BESOINS FUTURS EN NOMBRE DE CLASSES PRIMAIRES À L’ÎLE-DES-SŒURS	89
VII CERTAINS MYTHES ET CERTAINES RÉALITÉS	89
1 École de marcheurs ?	89
2 Peut-on se fier au rapport Norbert Robitaille?	93
VIII IMPACTS SUR LA QUALITÉ DE VIE ET L’ENVIRONNEMENT.....	95
IX FAUT-IL S’INQUIÉTER SI LE PASSÉ EST GARANT DE L’AVENIR?	95
Historique de l’école primaire Île-des-Sœurs et enclave du parc Elgar	95
X ASPECTS JURIDIQUES.....	99

1	Nul n'est censé ignorer la loi... et pourtant!.....	99
2	L'ignorance du droit continue	100
3	Le mandat donné au CDDIDS par 500 donateurs.....	101
4	Les « règles du jeu »	101
a)	Rappel de certains faits	101
b)	Certains principes juridiques	103
c)	Implications légales de toutes promesses.....	104
d)	La prévalence du droit.....	105
XI	CONCLUSION	105
XII	ÉQUIPE ÉDITORIALE DE CE MÉMOIRE	106

I INTRODUCTION

Le Comité pour le développement durable de L'Île-des-Sœurs (CDDIDS) souhaite soumettre le présent mémoire à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) sur le projet de règlement P-13-015 intitulé « Règlement autorisant la construction d'une école sur un emplacement situé à l'intersection sud-ouest du boulevard Île-des-Sœurs et du boulevard René-Lévesque », adopté par le conseil municipal de Montréal lors de son assemblée du 27 mai 2013.

Il est important de noter que tous les renvois à des liens hypertextes figurant tant dans le corps du texte que dans les notes de bas de page du présent mémoire doivent être traités au même titre que des annexes au présent mémoire et que le contenu auquel ces liens renvoient fait partie intégrante du présent mémoire et doit être considéré comme si ce contenu était physiquement joint en annexe du présent mémoire.

1 Le CDDIDS - qui sommes-nous?

Le CDDIDS est une association de résidents et de résidentes de L'Île-des-Sœurs et de Verdun qui a vu le jour en mai 2011, suite au projet déposé par l'arrondissement de Verdun visant la construction d'une école dans le parc de la Fontaine.

Le CDDIDS était mieux connu alors sous le nom du Comité de protection du parc de la Fontaine. En effet, depuis le 21 février 2012, le Comité de protection du parc de la Fontaine s'est transformé en un groupe permanent avec un mandat plus élargi, soit le Comité pour le développement durable de L'Île-des-Sœurs (le CDDIDS).

Le site Internet du CDDIDS peut être consulté au www.cddids.org.

D'entrée de jeux, le CDDIDS souhaite la construction de cette deuxième école primaire publique dans les meilleurs délais possible, mais s'oppose au choix du site proposé. On a prétendu et certaines personnes continuent à prétendre ou à croire qu'il n'y a pas d'autres endroits pour construire cette école alors qu'il existe au moins trois sites alternatifs à L'Île-des-Sœurs.

Le CDDIDS continue la lutte pour la préservation de tout parc à L'Île-des-Sœurs et continue à mobiliser toutes les forces vives soucieuses du développement durable contre tout empiètement des espaces verts et du milieu de vie des résidents et résidentes de L'Île-des-Sœurs.

2 Les membres du CDDIDS

À ce jour, le CDDIDS compte près de 800 membres inscrits à son service de bulletin électronique, ce qui lui permet de rejoindre plus de 1200 personnes à chacun de ses envois électroniques. Ces personnes sont principalement domiciliées à L'Île-des-Sœurs, mais un grand nombre viennent des quartiers de la terre ferme de Verdun et certaines sont domiciliées dans d'autres arrondissements de Montréal ou d'autres municipalités au Québec.

Le comité exécutif du CDDIDS est composé de 7 personnes dont les expertises sont les suivantes : (1) deux avocats en droit des affaires comptant respectivement 29 et 26 ans d'expérience professionnelle et membres du Barreau du Québec; (2) deux ingénieurs dont un en génie civil comptant 35 ans d'expérience professionnelle et un en génie mécanique comptant 28 ans d'expérience professionnelle; (3) un comptable membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés (CPA) depuis 1987 et détenant une maîtrise option finance (MBA) depuis 1990; (4) une gestionnaire au sein d'une association nationale dans le domaine agroalimentaire détenant une formation de diététiste depuis 1990 et œuvrant au niveau de la recherche, des communications, du marketing et des relations publiques; et (5) une dernière personne, mais non la moindre, ayant une expertise en gestion et en administration à la haute direction d'une importante ligne aérienne internationale dotée d'une formation en International Business Management et d'une expérience de travail dans 4 continents (Afrique, Europe, Amérique du Nord et Asie).

3 L'Île-des-Sœurs

a) Aperçu historique

L'Île-des-Sœurs appartenait aux sœurs de la Congrégation de Notre-Dame depuis 1706. En 1956, elles la vendent à la société Quebec Home and Mortgage dirigée alors par Judah Leib Gewurz. Le gouvernement du Québec fusionne ensuite L'Île-des-Sœurs avec la ville de Verdun.

L'ouverture du pont Champlain en 1962 donne le coup d'envoi pour l'urbanisation intensive de l'île. Depuis lors, la construction continue à vive allure.

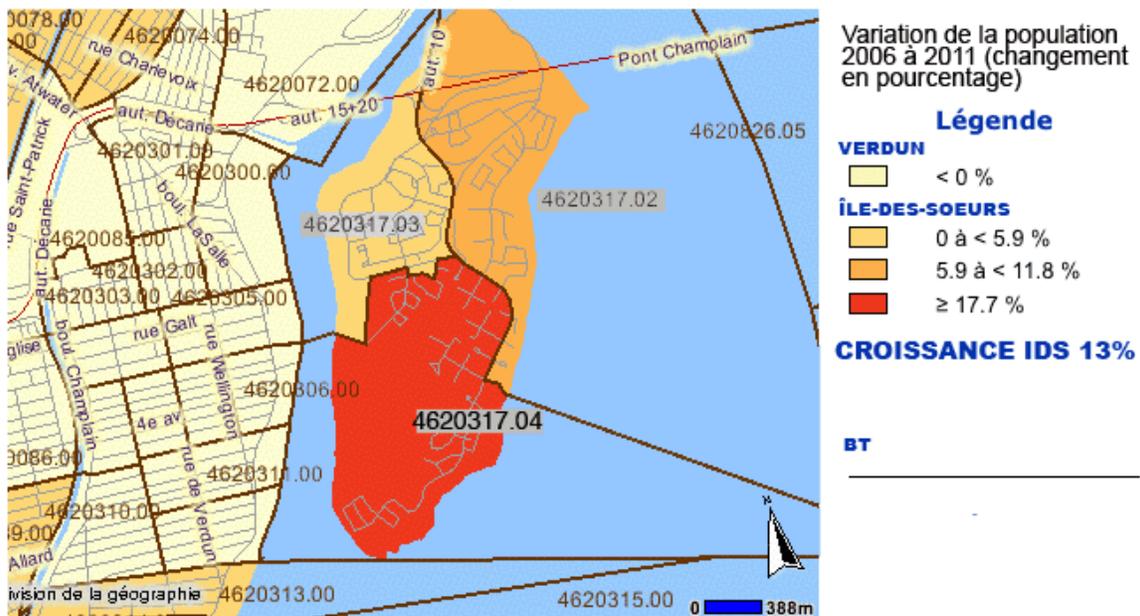
b) Situation actuelle

L'île est essentiellement une banlieue résidentielle à forte densité, principalement en raison de sa proximité du centre-ville de Montréal. Composée en grande partie de tours à condos de luxe et de maisons

unifamiliales, l'île est reconnue pour être une banlieue cossue de l'agglomération montréalaise. L'île comprend aussi dans son secteur nord une zone de bureaux d'affaires et de commerces près de l'accès autoroutier, incluant notamment le siège social de la société Bell Canada. Les services communautaires et éducatifs (une école primaire, une bibliothèque, un centre communautaire et une église) sont regroupés autour du centre Elgar situé au centre de l'île.

L'Île-des-Sœurs couvre une superficie de 3,74 kilomètres carrés¹ et avait en 2011 une population de 18 315 habitants, selon les données du recensement de 2011 de Statistique Canada.

Afin d'illustrer les différences dans la composition et les variations de la population de L'Île-des-Sœurs, Statistique Canada a divisé le territoire en trois sections : soit la section Est (code géographique 4620317.02 – zone orange), la section Ouest (code géographique 4620317.03 – zone jaune) et la section Sud (code géographique 4620317.04 – zone rouge)². Le graphique suivant illustre ces trois sections. Le parc de la Fontaine et chacune des zones contiguës au parc sont situés dans la section Est.



On remarque que la plus forte croissance de la population entre 2006 et 2011 se situe dans la section Sud avec un pourcentage de croissance de 17,7 %.

¹ Wikipedia – Canada : http://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%8Ele_des_S%C5%93urs

² Statistique Canada, 2012, GéoRecherche. Recensement de 2011. No 92-142-XWF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa (Ontario). Données mises à jour le 19 septembre 2012.

Il est important de noter que la section Est comprend notamment la partie du territoire de L'Île-des-Sœurs situé au nord du pont Champlain communément connue comme la Pointe-Nord, laquelle connaît présentement une forte croissance immobilière, donc une augmentation importante de sa population.

Toujours selon les données du recensement de 2011 de Statistique Canada, les enfants âgés de 0 à 14 ans sont répartis dans les sections de L'Île-des-Sœurs comme suit :

Âge	Section Est	Section Ouest	Section Sud	Total
0 à 14 ans	830	585	1 390	2 805

c) Prévisions à long terme

Selon les prévisions conservatrices à long terme faites par l'arrondissement de Verdun, la population de L'Île-des-Sœurs pourrait atteindre de 23 000 à 25 000 résidents au terme de la construction de tous les projets de développement déjà annoncés.

Le CDDIDS croit plutôt que la population pourrait atteindre près de 30 000 âmes une fois que ces projets de développement seront réalisés. Cette estimation se base sur une moyenne de 2,08 résidents par unité d'habitation, conformément aux chiffres provenant du recensement 2011 de Statistique Canada.

II HISTORIQUE DU PARC DE LA FONTAINE

Le parc de la Fontaine (zone administrative P03-21) est constitué de parcelles de terrains que l'on peut diviser en trois segments tel qu'illustré ci-après³.



³ La section identifiée par la couleur jaune déborde de la zone administrative P03-21 et est représentative des lots composant le Triangle.

1 Description des lots

a) Lots 1 859 749 et 1 859 874 (Lot de 1975) (rouge sur le plan)

Le 28 octobre 1975, les lots 1 859 749 et 1 859 874 (anciennement les lots 4740-111, 4740-112, 4740-113, 4740-114, 4740-115, 4740-131, 4740-150 et 4740-171 de la Paroisse de Montréal) sont cédés à l'arrondissement de Verdun (anciennement la Ville de Verdun) par Quebec Home & Mortgage Corporation Ltd., le tout tel qu'il appert d'un acte de cession reçu le même jour devant Me Robert Beaulieu, notaire, sous le numéro 9 969 de ses minutes, et enregistré au bureau de la division d'enregistrement de Montréal le 31 octobre 1975 sous le numéro 2645331 (**ci-après « l'acte de cession de 1975 »**), dont copie est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro II-1a](#). Ces lots sont cédés à la Ville de Verdun en vertu des obligations du promoteur de cession de terrain pour fins de parc.

Cet acte de cession de 1975 contient notamment la disposition suivante, dans la section intitulée :

« CONDITIONS :

(...) 2. TO use the said lots for the purpose of making streets or parks for public use; the City of Verdun shall not have the right to allow the said lots to be used for any other purpose without the consent of the then owner, emphytheutic lessee and emphytheutic sub-lessee if any, of each lot abutting said ceded lots. »

b) Lot 1 860 281 (1988) (bleu sur le plan)

Le 22 février 1988, le lot 1 860 281 (anciennement les lots 4740-656, 4740-657, 4740-658, 4740-659, 4740-660 et 4740-661 de la Paroisse de Montréal) fut cédé à l'arrondissement de Verdun (anciennement la Ville de Verdun) par Les Investissements Ile des Sœurs inc. (autrefois connue sous le nom de Quebec Home & Mortgage Corporation Ltd.), le tout tel qu'il appert d'un acte de cession reçu le même jour devant Me Robert Beaulieu, notaire, sous le numéro 24 933 de ses minutes, et enregistré au bureau de la division d'enregistrement de Montréal le 1^{er} mars 1988 sous le numéro 3990059 (**ci-après « l'acte de cession de 1988 »**), dont copie est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro II-1b](#). Ces lots sont également cédés à la Ville de Verdun en vertu des obligations du promoteur de cession de terrain pour fins de parc.

c) Lots 1 860 043 et 2 871 601 (jaune sur le plan)

Ces lots comprennent une partie du boulevard Île-des-Sœurs, une partie du boulevard René-Lévesque, leurs médianes et leurs emprises, le carrefour giratoire, des pistes cyclables ainsi qu'une parcelle de terrain communément connue et ci-après désignée comme « **le Triangle** ». Le Triangle est composé d'une parcelle de terrain gazonné, ceinturée de pistes cyclables, qui contient quatre arbres matures et quelques plus jeunes arbres. Le Triangle ne contient aucun mobilier urbain, sauf un seul banc situé en périphérie. Une partie du Triangle cache une ancienne rue qui a été couverte de terre et qui a été gazonnée en 2004. Le Triangle est bordé au sud-est sur toute sa longueur par le lot 1 860 281 (**Lot de 1988**) sur lequel est aménagée une piste cyclable.

2 Année d'ouverture (1990)

Le parc de la Fontaine, parfois désigné le parc place de la Fontaine, a été officiellement inauguré en 1990 par le maire de Verdun de l'époque, Monsieur Raymond Savard.

III LE PARC DE LA FONTAINE AUJOURD'HUI

1 Description

Le [parc de la Fontaine](#), tel qu'il est connu des résidents et résidentes de L'Île-des-Sœurs et de ses autres usagers, est bordé à l'est par la rue Berlioz, au sud par la rue Place de la Fontaine, son rond-point, les habitations locatives de la société Structures métropolitaines inc. (ci-après les « **SMI** ») ainsi que par le boulevard Île-des-Sœurs et au nord par le quartier domiciliaire de Place du Soleil et par le boulevard René-Lévesque. Il s'agit du seul parc de voisinage avec des infrastructures et équipements sportifs et de loisir dans ce vieux quartier de L'Île-des-Sœurs. Les accès au parc sont nombreux. On compte dix accès piétonniers et un accès routier pour voitures.

a) Équipements et autres installations

La partie aménagée du parc de la Fontaine, qui couvre une superficie d'environ 25 920 m² (279 000 p²)⁴, compte de nombreuses installations sportives et de loisir, incluant notamment les suivantes :

- une piscine et une pataugeoire extérieures avec leur aire de repos gazonnée adjacente, le tout ayant une superficie d'environ 200 m² (2 153 p²);
- un chalet utilisé l'été par tous les usagers du parc, mais principalement par ceux de la piscine, de la pataugeoire et des tennis. Le chalet comprend des vestiaires, des douches et des toilettes ainsi qu'un bureau d'accueil et de réservations des terrains de tennis. Le chalet est utilisé l'hiver comme vestiaire pour les patineurs et joueurs de hockey. Ce chalet couvre une superficie d'environ 68 m² (732 p²);
- Six terrains de tennis avec ses aires d'accès et un mur de pratique avec surface synthétique, le tout d'une superficie d'environ 310 m² (3 337 p²);
- Un terrain de pratique de basketball à un seul panier ayant une superficie d'environ 56 m² (603 p²);
- Deux aires de jeux pour enfants, soit un clôturé pour bambins (0 à 6 ans) couvrant une superficie d'environ 117 m² (1 260 p²) et l'autre pour jeunes enfants (6 à 12 ans) d'une superficie d'environ 237 m² (2 551 p²);
- Sept terrains de pétanque ayant une superficie d'environ 261 m² (2 809 p²);
- Cinq fontaines d'eau extérieures pour boire;

⁴ Partie aménagée du parc de la Fontaine excluant les voies de circulation et le stationnement réservés aux automobiles.

- Une fontaine d'eau extérieure décorative, mais non fonctionnelle, couvrant une superficie d'environ 263 m² (2 831 p²);
- Un jeu de palets d'une superficie d'environ 61 m² (657 p²);
- Un parc à chien à trois enclos ayant une superficie d'environ 1 315 m² (14 155 p²);
- Un terrain gazonné ouvert servant en été de terrain de pratique de soccer ou de football, de site d'entraînement, de jeux ou de relaxation et de patinoires l'hiver, soit une patinoire pour sport d'équipe et une patinoire de plaisance;
- 83 bancs publics;
- Six tables à pique-nique;
- De nombreux sentiers piétonniers;
- Plusieurs supports à vélo;
- Deux abris pour hirondelles;
- Plusieurs pistes cyclables;
- Un stationnement avec 39 espaces pour voitures.

La partie aménagée verte du parc de la Fontaine (excluant, les sentiers, le chalet, la piscine, les tennis, les jeux pour enfants, le parc à chien, le jeu de palets, la fontaine et les terrains de pétanque) couvre donc une superficie approximative de 18 600 m² (200 208 p²).

b) Arbres et autres espaces verts

Le parc de la Fontaine compte 516 arbres d'espèces variées de feuillus et de conifères dont 53 ont un tronc d'une circonférence supérieure à 1,2 m (4 pieds), 299 ont un tronc d'une circonférence entre 0,6 et 1,2 m (2 et 4 pieds) et 164 ont un tronc d'une circonférence de moins de 0,6 m (2 pieds). Le parc contient également une grande variété d'arbustes entourant les terrains de tennis, les enclos à chiens, les aires de jeux pour bambins et enfants, le jeu de palets, la piscine, la pataugeoire et la fontaine.

2 Voisinage du parc

Dans la section suivante, il sera question de décrire les quartiers avoisinants dans un rayon de 500 mètres calculé à partir du centre du parc de la Fontaine, que ces quartiers soient inclus ou non dans les zones contiguës au parc de la Fontaine. On peut diviser ce voisinage en trois : (1) soit le quartier résidentiel situé à l'est du boulevard Île-des-Sœurs (composé des rues suivantes : Berlioz, Gabrielle-Roy, Terry-Fox, place du Soleil, place de la Fontaine, O'Reilly, Ferland, Landreville, Corot, Wilson et Abélard); (2) celui situé à l'ouest du boulevard Île-des-Sœurs (Grande-Allée, des Passereaux, des Colibris, une autre partie de la rue Abélard, de la Noue, Dupret, de la Vigne, des Camélias, de la Sagittaire, de

a) Immeubles locatifs (SMI)

Les seuls immeubles à vocation locative avoisinants le parc de la Fontaine sont situés dans deux secteurs : (1) ceux immédiatement adjacents au parc de la Fontaine et faisant partie des zones contiguës; et (2) ceux situés au sud du carrefour des boulevards Île-des-Sœurs et Marguerite-Bourgeoys, lesquels sont situés à l'extérieur des zones contiguës.

Les immeubles locatifs adjacents au parc de la Fontaine sont constitués de 26 bâtiments qui comprennent au total 468 logements (ci-après les « SMI adjacents »). Il s'agit du secteur de L'Île-des-Sœurs où les loyers sont les plus modestes⁵. Ces immeubles sont immédiatement adjacents à la partie sud du parc de la Fontaine. Les stationnements extérieurs d'une partie de ces immeubles ne sont accessibles que par la rue Place de la Fontaine.

i) Population

Les SMI adjacents au parc de la Fontaine présentent une forte concentration de la population de L'Île-des-Sœurs au statut socioéconomique plus modeste.

ii) Revenu familial moyen

Selon le « [Portrait et enjeux socioéconomiques du territoire](#) » préparé en 2009⁶, on comptait 900 ménages à L'Île-des-Sœurs en 2005 dont le revenu moyen était inférieur à 20 000 \$ (page 86). D'autre part, cette étude indique à la page 115 que des entrevues ont révélé que des personnes au statut socioéconomique plus modeste habitent aussi L'Île-des-Sœurs, notamment parmi les personnes âgées et les personnes issues d'une immigration récente. Il n'est pas déraisonnable de déduire qu'un grand nombre des logements SMI adjacents au parc de la Fontaine sont occupés par ces ménages.

iii) Signataires du registre

116 résidents et résidentes des logements SMI adjacents au parc de la Fontaine ont signé le registre du 26 octobre 2011 réclamant la tenue d'un référendum et exprimant par le fait même leur opposition au projet de

⁵ Selon les données sur les loyers demandés figurant sur le site Internet des SMI : www.smialouer.com

⁶ Préparé par Christian Jetté et Christian Paquin en collaboration avec Julie Chalifour et Denis Côté du Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales (LAREPPS), pour la Concertation en développement social de Verdun.

construction d'une école dans le parc de la Fontaine. Ces 116 signatures représentent 43 % des 268 signatures minimum requises pour demander un référendum.

b) Condos (5 étages et plus)

Les immeubles en copropriété divise de cinq étages et plus avoisinants le parc de la Fontaine sont situés dans deux secteurs, ceux dans les zones contiguës et les autres.

Zones contiguës

Il s'agit ici des immeubles suivants : (1) Les Jardins de l'Archipel (30 rue Berlioz); (2) Verrières I (50 rue Berlioz); (3) Verrières II (60 rue Berlioz); (4) Verrières III (90 rue Berlioz); (5) Verrières IV (100 rue Berlioz); (6) Verrières V (80 rue Berlioz); et (7) Verrières VI (11 rue O'Reilly).

Les immeubles à condos de cinq étages et plus adjacents au parc de la Fontaine présentent une forte concentration de la population de L'Île-des-Sœurs au statut socioéconomique plus aisé, à forte concentration de retraités et à faible concentration d'enfants.

408 résidents et résidentes de ces immeubles adjacents au parc ont signé le registre réclamant la tenue d'un référendum exprimant par le fait même leur opposition au projet de construction d'une école dans le parc de la Fontaine. Ces 408 signatures représentent environ 152 % des 268 signatures minimum requises pour demander un référendum.

Hors zones contiguës

Il s'agit ici des immeubles suivants : (1) Le Champlain (120, rue Ferland); (2) Les Pyramides (150 rue Berlioz); (3) Le 200 (200 rue Berlioz); (4) Le 248 (248 rue Corot); et (5) les 755 et 777, rue de la Noue.

c) Maisons unifamiliales et autres condos

Les maisons unifamiliales et les condos dans des immeubles inférieurs à cinq (5) étages avoisinants le parc de la Fontaine sont situés dans les secteurs suivants : Place du Soleil, Terry Fox et Berlioz/Ferland.

Ces unités d'habitation présentent une forte concentration de la population de L'Île-des-Sœurs au statut socioéconomique plus aisé, composée principalement d'un mixte de retraités, de couples actifs sans enfants et de couples actifs avec enfants.

223 résidents et résidentes de ces immeubles adjacents au parc ont signé le registre réclamant la tenue d'un référendum exprimant par le fait même leur opposition au projet de construction d'une école dans le parc de la Fontaine. Ces 223 signatures représentent environ 83 % des 268 signatures minimum requises pour demander un référendum.

d) Centres commerciaux

Le Triangle est adjacent au quartier des centres commerciaux, lequel constitue le plus important [îlot de chaleur](#) à L'Île-des-Sœurs. Il s'agit de l'endroit le plus achalandé à l'île. Il est important de souligner que les stationnements de ces centres commerciaux sont souvent quasi complets, surtout pendant la période hivernale en raison du fait que la neige est déposée sur plusieurs espaces de stationnement.

e) Autres parcs et espaces verts du quartier

Le Triangle est situé dans un quartier de L'Île-des-Sœurs qui souffre d'un [déficit](#) en parcs et en espaces verts. En effet, si on divise L'Île-des-Sœurs entre le Nord et le Sud, tel qu'illustré dans l'image ci-dessous, l'importance de ce déficit est évidente.



L'image ci-haut est tirée à partir de la photo satellite de Google Earth qui est composée ironiquement d'une photo satellite prise en fin d'hiver pour la section Nord de L'Île-des-Sœurs alors que la photo satellite pour la section Sud a été prise en été. Les parcs et espaces verts de L'Île-des-Sœurs sont

identifiés par la couleur verte ajoutée pour mieux visualiser le déficit du quartier Nord.

Les paragraphes qui suivent énumèrent et décrivent les parcs situés dans le rayon de 500 mètres calculé à partir du centre du parc de la Fontaine

i) Parc Sainte-Famille

Il faut vraiment voir cet emplacement pour constater à quel point ce terrain, bien que zoné « parc » ne peut pas dans les faits et en pratique être considéré par quiconque comme étant un parc.



ii) Parc de l'Épervière

Le parc de l'Épervière est situé entre les rues de la Vigne, de la Prunelle et de la Sagittaire. Il comprend une aire de jeux pour bambins (0 à 6 ans) et pour enfants (6-12 ans) et des jeux d'eau.



iii) Parc de la Métairie

Le parc de la Métairie est situé à l'angle des rues de la Métairie et Dupret. Il comprend une aire de jeux pour bambins (0 à 6 ans) et pour enfants (6-12 ans).



f) Voies de circulation

Dans tout le rayon de 500 mètres autour du parc de la Fontaine, le Triangle est le terrain le plus près des voies de circulation les plus achalandées, soit le boulevard Île-des-Sœurs, le boulevard René-Lévesque et le carrefour giratoire « Le Carrousel ».

Les voies de circulation locale desservant le parc de la Fontaine sont principalement les rues Berlioz, place du Soleil et place de la Fontaine. La rue Berlioz est une voie achalandée en période de pointe alors que les rues place du Soleil et place de la Fontaine sont plutôt paisibles. En conséquence, il est à prévoir que ces rues seront les lieux privilégiés des parents soucieux de la sécurité de leurs enfants pour servir de débarcadères, d'autant plus que l'arrondissement de Verdun ne prévoit aucune mesure afin d'empêcher que ceci ne se produise.

Qui plus est, cet envahissement anticipé de voitures ne fera qu'aggraver la situation déjà chaotique existante sur la rue place du Soleil en période hivernale. En effet, la configuration et la longueur des entrées privées combinées avec la proximité des nombreuses habitations obligent les résidents de cette rue à déposer la neige dans le peu d'espace utilisé normalement comme aire de stationnement sur rue.

L'image ci-dessous illustre la situation actuelle de congestion de la circulation au coin du boulevard Île-des-Sœurs et de la rue Berlioz à l'heure de pointe du

matin. Les résidents de la Pointe-Sud de L'Île-des-Sœurs sont ceux qui souffrent le plus de cette situation, comme il s'agit de la seule voie qu'ils peuvent emprunter pour sortir de L'Île-des-Sœurs. Il est évident que l'ajout d'une école dans le Triangle ne ferait qu'empirer le chaos matinal pour ces résidents.



3 Utilisation et témoignages

a) Tennis

Six terrains de tennis sont aménagés dans le parc. En plus de leur utilisation régulière par les résidents avoisinants, les activités suivantes y sont exercées.

i) Ligue du mardi

Il s'agit d'une ligue de tennis double mixte, jouant sur tous les six terrains, de 19 h à 22 h pendant la période comprise entre la première semaine de juin et la troisième semaine de septembre de chaque année. M. Firas Molhem, responsable de la ligue, confirme que le nombre maximum de personnes s'est inscrit à cette ligue pour l'été 2013, soit 72 personnes.

ii) Ligue du jeudi

Il s'agit d'une ligue de tennis double mixte, jouant sur tous les six terrains, de 19 h à 22 h pendant la période comprise entre la première semaine de juin et la troisième semaine de septembre de chaque année. M. Firas

Molhem confirme que près du nombre maximum de personnes s'est également inscrit à cette ligue pour l'été 2013, soit 62 personnes, en date du présent mémoire.

iii) Ligue du dimanche

Une ligue de tennis double mixte, jouant sur quatre ou cinq terrains, de 10 heures à midi tous les dimanches existe depuis 11 ans. Son responsable, M. Antonio Mottola, nous a confirmé qu'au cours de l'été 2013, 25 individus faisaient partie de cette ligue à titre de joueurs réguliers et 15 individus en faisaient partie à titre de joueurs substitués.

iv) Camp de tennis

Le Club de tennis de L'Île-des-Sœurs offre aux jeunes âgés de 5 à 14 ans plusieurs camps de tennis, incluant un camp de tennis intensif, dont plus de détails sont fournis dans une section ultérieure du présent mémoire concernant les camps de jour.

v) Cours

Plusieurs cours de tennis individuels ou de groupe sont dispensés à diverses périodes de la journée et de la soirée sur les terrains de tennis du parc de la Fontaine entre les mois d'avril et de novembre de chaque année.

b) Piscine & pataugeoire

La piscine et la pataugeoire du parc de la Fontaine sont très fréquentées par tous les résidents de L'Île-des-Sœurs et même par des visiteurs de l'extérieur, comme il s'agit d'une des deux seules piscines publiques à L'Île-des-Sœurs.

c) Camps de jour

i) Camp de tennis et camp multisports

Le Club de tennis de L'Île-des-Sœurs est un grand utilisateur du parc de la Fontaine pendant la période estivale. Cette utilisation est exclusivement réservée au bénéfice des enfants âgés de 5 à 16 ans de l'ensemble de L'Île-des-Sœurs, entre la fin du mois de juin et la fin du mois d'août de chaque année, du lundi au vendredi, entre 9 h et 16 h. Une moyenne de 70 à 80 enfants par semaine profite des installations du parc de la Fontaine, selon les responsables du Club de tennis de L'Île-des-Sœurs. Le Club exploite en effet deux camps de jour : soit un camp de tennis

intensif et un camp multisports. Selon le Club, un système de rotation est mis en place afin d'assurer aux enfants des deux camps de bénéficier de plusieurs heures d'activités à même les installations sportives du parc de la Fontaine. Le camp de tennis intensif offre 3 à 4 heures d'enseignement de tennis et une à deux heures de matchs supervisés par jour. Le camp multisports quant à lui propose une heure et demie d'enseignement de tennis et 3 à 4 heures d'autres activités sportives par jour, incluant notamment du soccer, du basketball, du Kin-Ball, du volleyball, du badminton, du flag football, du hockey cosom et de la baignade.

d) Club des 4 pattes de L'Île-des-Sœurs

Le Club des 4 pattes de L'Île-des-Sœurs est une société sans but lucratif qui existe depuis 1997 dont la présidente actuelle est Mme Anne-Marie Castonguay. Le Club des 4 pattes est un regroupement de propriétaires de chiens à L'Île-des-Sœurs qui compte environ 100 membres. Il en coute à chaque membre 25 \$ par année en frais d'adhésion. Ces coûts servent à couvrir les frais d'entretien courant de l'enclos à chiens alors que les gros travaux devraient normalement être effectués par l'arrondissement de Verdun. L'arrondissement de Verdun néglige cependant depuis longtemps à procéder à certains travaux importants visant notamment la sécurité des lieux.

Il s'agit du seul enclos à chiens à L'Île-des-Sœurs, lequel est situé au cœur du parc de la Fontaine et est fréquenté par des résidents de tous les coins de L'Île-des-Sœurs. Cet enclos est ouvert de 7 h à 22 h tous les jours, 365 jours par année. L'enclos est divisé en trois sections clôturées, lesquelles sont bordées d'un grand nombre d'arbres et d'arbustes rendant l'endroit visuellement agréable tant pour le voisinage que pour les usagers de l'enclos. De plus, les nombreux et grands arbres ainsi que les arbustes permettent d'assurer une certaine protection des membres et de leurs chiens lors des intempéries hivernales. L'enclos est immédiatement adjacent à la rue Place de la Fontaine et au stationnement du parc, ce qui ajoute à la commodité des membres du Club des 4 pattes qui n'habitent pas à proximité de ce parc.

Les membres du Club se retrouvent quotidiennement dans ce lieu convivial de regroupement et d'échanges pendant que leurs chiens s'y amusent et se dégourdissent à leur guise.

e) Basketball

Le terrain de pratique de basketball compte un seul panier. Malgré qu'il s'agisse d'un demi-terrain, il est très prisé par une clientèle variée, et plus particulièrement par les adolescents du quartier et des environs.

f) Terrain de soccer

Le petit espace gazonné situé dans le cœur du parc de la Fontaine est parfois utilisé comme mini terrain de soccer, et ce, malgré le fait que Verdun ait retiré les filets de soccer depuis 2011. Ce terrain est aussi utilisé par plusieurs personnes à d'autres fins (pique-nique, détente, yoga, exercices d'étirement, freezbee, football).

g) Pétanque

Sept terrains de pétanque sont aménagés dans le parc et une ligue de pétanque y pratique cette activité depuis 13 ans. Sa responsable, Mme Andrée Prévile, nous a confirmé qu'au cours de l'été 2012 entre 10 et 15 personnes ont joué à la pétanque tous les lundis soirs (ou les mardis soirs en cas de pluie) de 19 h à 20 h 30/21 h (de 18 h à 19 h 30/20 h plus tard dans la saison).

h) Patinoire

Il y a deux patinoires dans le parc de la Fontaine. Une première, dont les dimensions sont réduites en raison de l'espace insuffisant, est située sur le terrain de soccer servant à la pratique du hockey et une deuxième est située plus près des tennis et sert exclusivement au patinage libre. La clientèle de ces deux patinoires est très variée (de 7 à 77 ans).

i) Promenade

Bien que le parc de la Fontaine soit relativement petit, il est sillonné par plusieurs sentiers pédestres et cyclables. Ces derniers sont empruntés par de nombreux résidents de L'Île-des-Sœurs. Ces sentiers servent de lien d'accès paisible entre les différents quartiers résidentiels. Certaines personnes se servent de ces sentiers pour agrémenter leur marche vers les centres commerciaux alors que d'autres les utilisent dans le seul but de se détendre ou de faire de l'exercice. Enfin, nombreux sont ceux et celles qui viennent se promener dans le parc simplement pour son ambiance champêtre ou pour rencontrer des amis.

j) Pique-nique

Les six tables situées au parc de la Fontaine ainsi que la zone de la fontaine sont souvent utilisées par les familles ou entre amis pendant les belles journées d'été pour pique-niquer ou simplement pour se regrouper.

IV HISTORIQUE DU PROJET DE LA DEUXIÈME ÉCOLE PRIMAIRE À L'ÎLE-DES-SŒURS

Verdun a déjà consulté ses citoyens à propos du projet de la deuxième école primaire dans le parc de la Fontaine et ces derniers ont exprimé leur opposition à toute construction dans ce parc à plus d'une reprise depuis le mois de mai 2011. Ces citoyens souhaitent une deuxième école primaire sur un des sites alternatifs et souhaitent sauvegarder leurs parcs et espaces verts à L'Île-des-Sœurs. Cette section du mémoire illustre notamment à quel point ces citoyens ont gardé la tête froide et ne se sont pas laissés distraire malgré une campagne dénigrante à leur endroit et nonobstant le mépris, l'intimidation, les propos diffamatoires, les insultes, les informations fausses et trompeuses, la manipulation, l'improvisation et la désinformation auxquels ils ont été exposés au cours de cette campagne haute en émotions. Les représentants et membres du CDDIDS ont malgré tout respecté une norme d'éthique rigoureuse en s'assurant de communiquer uniquement des faits prouvables. Il est donc capital de porter une attention particulière à la présente section du mémoire qui fait état de l'historique du dossier pour mieux comprendre le contexte du projet actuel.

1 Pré Registre (26 octobre 2011)

a) Annonce de la ministre de l'Éducation

Le 5 avril 2011, la ministre de l'Éducation, du Loisir et du Sport, Mme Line Beauchamp, [annonce](#) que 10,5 millions de dollars seront investis afin de permettre la réalisation du projet de construction d'une deuxième école primaire à L'Île-des-Sœurs.

b) Adoption du premier projet de règlement (18 avril 2011)

Le conseil d'arrondissement [adopte](#), à sa séance extraordinaire du 18 avril 2011⁷, le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le règlement de zonage 1700, tel qu'amendé », afin d'autoriser l'usage « institution d'enseignement et un bureau administratif d'institution » de la classe d'usages « e1-institutionnel et administratif » dans la totalité de la zone P03-21. Ce projet de règlement a donc pour but de permettre la construction d'une école dans le parc de la Fontaine.

Le conseil d'arrondissement de Verdun a ainsi publiquement introduit pour la première fois ce projet à l'ensemble de ses citoyens, et ce sans avoir préalablement publié un avis de tenue d'assemblée extraordinaire du conseil

⁷ Voir le [procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du 18 avril 2011](#).

d'arrondissement, ce qui explique l'absence totale d'auditoire le 18 avril 2011. C'est en effet dans la plus grande des surprises que l'ensemble des citoyens et des citoyennes de L'Île-des-Sœurs sont informés que Verdun a officiellement décidé d'autoriser la construction d'une école primaire au beau milieu du parc de la Fontaine; processus et projet pour le moins déconcertants. Dès lors, la population dispose de quelques semaines seulement pour s'opposer à ce projet, faute de quoi il sera adopté tel quel par le conseil d'arrondissement.

c) Conseil d'arrondissement du 3 mai 2011

Le dossier de l'école primaire à L'Île-des-Sœurs ne figure pas à [l'ordre du jour](#) de l'assemblée générale du conseil d'arrondissement de Verdun du 3 mai 2011. Par contre, pendant cette assemblée, quatre citoyens de L'Île-des-Sœurs, interpellés par le projet, sont présents et font connaissance, dont certains pour la première fois. Ils ne comprennent pas comment il est possible de considérer un parc comme un terrain disponible pour y construire un bâtiment, en l'occurrence une école, bien que tous s'entendent pour reconnaître la nécessité d'une autre école primaire à L'Île-des-Sœurs. N'y a-t-il pas des sites alternatifs devant être étudiés avant de considérer le parc comme un terrain disponible? C'est précisément à ce moment qu'est né le regroupement de citoyens et de citoyennes de L'Île-des-Sœurs qui est aujourd'hui connu comme le Comité pour le développement durable de L'Île-des-Sœurs (le CDDIDS).

d) Sondage réalisé du 6 au 9 mai 2011 (site Internet de Verdun)

Selon les données d'un sondage hébergé sur le site Internet de l'arrondissement de Verdun et apparemment réalisé par ou à la demande de Verdun, dont copie est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 1](#), 43 % des 302 personnes sondées sont en désaccord avec le choix du parc de la Fontaine pour construire l'école bien que l'énoncé de la question 1 prévoit que le parc de la Fontaine est « le seul endroit disponible appartenant à l'arrondissement de Verdun ». Par ailleurs, on dénote davantage de répondants totalement en désaccord que totalement en accord avec cet emplacement pour la deuxième école. Il est évident que le résultat de ce sondage aurait démontré une opposition encore plus grande au projet si une de ses questions avait évoqué en toute transparence l'existence de sites alternatifs, incluant des sites qui appartiennent à Verdun. Ce sondage représente néanmoins la première manifestation de la population contre ce projet, et ce même avant que l'ampleur de celui-ci ne soit connue.

e) Assemblée publique d'information du 11 mai 2011

Suite à un avis publié dans le journal local, le Magazine de L'Île-des-Sœurs, l'arrondissement de Verdun tient une séance d'information, le mercredi 11 mai 2011 à 19 h, au Centre communautaire Elgar, situé au 260, rue Elgar. Cette séance a lieu dans les trois salles combinées du Centre communautaire Elgar dont la capacité maximale est de 250 personnes. La salle est préparée pour les circonstances en y disposant le maximum de chaises, comme on s'attend nécessairement à une grande affluence. Les trois salles jumelées sont pleines à craquer au point où plusieurs personnes sont debout sur les deux côtés et à l'arrière de la salle. Qui plus est, quelques personnes se voient refuser l'accès en raison du trop grand nombre de personnes. Selon un [article](#) publié dans le Magazine de L'Île-des-Sœurs du 12 mai 2011, environ 300 personnes sont présentes et 34 d'entre elles expriment leurs commentaires et questionnent les représentants de l'arrondissement et de la CSMB.

Cette assemblée d'information fait l'objet d'une présentation PowerPoint, dont copie est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 2](#), commentée par les représentants de l'arrondissement de Verdun (incluant notamment M. Claude Trudel, alors maire de Verdun, M. Dany Tremblay, ancien urbaniste de Verdun, M. Benoît Malette, alors chef de division de l'urbanisme de Verdun) et par des représentants de la Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys (**CSMB**).

La diapositive 4 de cette présentation illustre les prévisions de l'époque du Ministère de l'Éducation, des Loisirs et des Sports (**MÉLS**) en ce qui concerne la clientèle préscolaire et primaire de L'Île-des-Sœurs, lesquelles prévoient qu'il y aurait 1399 élèves dès 2015.

Les diapositives 18 et suivantes portent sur les options d'implantation de la nouvelle école suggérées par l'arrondissement. On remarque à la diapositive 20, que Verdun fait valoir qu'une portion du « parc Archambault » identifié par un ovale rouge, ci-après désigné le « Lot Archambault », ne permet pas l'implantation d'une école aux motifs que ce terrain nécessiterait du pieutage et un contrôle de biogaz. Il sera démontré plus loin que Verdun ne pouvait pas, à cette date, soutenir cette prétention, à moins de vouloir sciemment tromper l'auditoire. Qui plus est, Verdun a clairement évoqué depuis, et à plus d'une reprise, l'idée d'utiliser ce terrain pour une troisième école, pour un chalet multifonctionnel ou à d'autres fins.

Selon la diapositive 21, l'espace que Verdun prétend être disponible pour construire l'école dans le parc de la Fontaine est de 0,7 ha (75 347 pi²) alors que la diapositive 22 illustre que le terrain Levert couvre une superficie plus

grande, soit 0,75 ha (80 729 pi²). Il est important de noter qu'à cette date, le terrain Levert constituait « le plan B de Verdun » selon les propos mêmes du maire Claude Trudel. Il sera démontré plus loin que le terrain Levert a cessé d'être considéré comme une option valable, car outre le fait qu'il n'appartient pas à Verdun et qu'il faudrait donc l'acheter, il ne permet pas un agrandissement futur de l'école d'une 3/18 à une 4/24 (voir plus loin dans le présent mémoire la section concernant la rencontre avec la CSMB du 11 juillet 2011¹⁰). Pourquoi exclure le terrain Levert en raison de sa superficie insuffisante si on cherche à convaincre la population que l'école 3/18 dans le parc de la Fontaine ne sera pas agrandie? Quand on parle d'une école dans le parc de la Fontaine, il s'agit toujours d'une toute petite école, alors qu'on prétendait, à ce moment, que le site Levert n'était pas assez grand. L'urbaniste Dany Tremblay a même soutenu lors de cette assemblée que la bâtisse de l'école n'occuperait que 7 % de la superficie totale du parc de la Fontaine. Ce pourcentage d'occupation est erroné et a grandement varié au fil des annonces, comme il le sera plus amplement souligné dans le présent mémoire.

De plus, toujours selon la diapositive 22, le terrain Levert nécessite une modification au zonage, comme s'il s'agissait d'une difficulté. Or, dans les faits, cette modification était déjà commencée depuis au moins le 5 avril 2011, soit la date de l'adoption par le conseil d'arrondissement de Verdun du premier projet du Règlement de zonage 1700-82. Au moment de l'assemblée d'information du 11 mai 2011, ce projet de règlement avait même déjà franchi les étapes de consultation publique (28 avril 2011) et d'adoption du second projet (3 mai 2011) tel qu'en fait foi les extraits pertinents des copies des procès-verbaux du [5 avril](#)⁸ et du [3 mai 2011](#)⁹ ainsi que de [l'avis](#) de consultation publique daté du 21 avril 2011 annexés en liasse au présent mémoire sous l'onglet **numéro 3**.

Le règlement de zonage 1700-82, permettant entre autres les usages institutionnel et administratif sur le terrain de la rue Levert, est adopté le 7 juin 2011 par le conseil d'arrondissement de Verdun tel qu'en fait foi copie des extraits pertinents du procès-verbal du 7 juin 2011¹⁰ annexé au présent mémoire sous l'onglet [numéro 4](#).

Outre l'information spé cieuse concernant les véritables usages sur le terrain Levert, la diapositive 22 de la présentation du 11 mai 2011 indique qu'il en coûterait entre 6 et 7 millions pour l'achat de ce terrain, lequel est propriété des sociétés Proment et Canderel. Or, selon un simple entretien téléphonique

⁸ Voir la section CA11 210183 du procès-verbal de la séance du 5 avril 2011.

⁹ Voir la section CA11 210243 du procès-verbal de la séance du 3 mai 2011.

¹⁰ Voir la section CA11 210295 du procès-verbal de la séance du 7 juin 2011.

entre M. Bernard Tessier, membre de l'exécutif du CDDIDS, et M. Samuel Gewurz, président de Proment, qui a eu lieu entre le 11 et le 18 mai 2011, il a été question d'un éventuel prix d'achat pour ce terrain. M. Gewurz informe alors M. Tessier que ce prix pourrait équivaloir à environ 45 \$ à 50 \$ par pied carré, soit un total approximatif de 4 millions de dollars.

Tout au long de la présentation de Verdun et de la CSMB, on insiste pour informer les résidents de L'Île-des-Sœurs que ce projet doit être réalisé rapidement afin de répondre aux besoins criants d'espaces scolaires. Les diapositives 40 et 41 établissent l'échéancier très serré de la CSMB relativement à la construction de la nouvelle école et l'échéancier encore plus serré de Verdun relativement au processus d'adoption du règlement visant la modification de zonage et d'usage dans le parc de la Fontaine, lequel prévoit l'adoption du deuxième projet de règlement 1700-85 le 24 mai 2011 et la tenue d'un registre, si nécessaire, le 27 juin 2011.

f) Sondage réalisé du 11 au 31 mai 2011 (CDDIDS)

Selon les données d'un sondage réalisé par le CDDIDS entre les 11 et 31 mai 2011, dont copie est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 5](#), 94 % des 252 personnes sondées sont en désaccord avec le choix du parc de la Fontaine pour construire l'école et 76 % des personnes sondées expriment le souhait que la construction de l'école soit faite sur un site alternatif, advenant l'existence d'un tel site. Ce sondage démontre aussi que les personnes sondées sont en faveur de la construction d'une deuxième école primaire à L'Île-des-Sœurs dans une proportion de 67 %, ce qui témoigne de la sensibilité des répondants à la nécessité de cette école.

g) Assemblée publique de consultation du 18 mai 2011

Suite à un avis publié dans le journal local, l'arrondissement de Verdun tient également une assemblée publique de consultation conformément aux articles 123 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), le mercredi 18 mai 2011, à 19 h. Compte tenu du grand nombre de personnes présentes lors de l'assemblée publique d'information tenue la semaine précédente, cette assemblée de consultation a lieu dans le gymnase de l'école de L'Île-des-Sœurs qui a une plus grande capacité d'accueil et qui est adjacent au centre communautaire Elgar. Les organisateurs de cette séance de consultation croient nécessaire d'avoir une présence policière importante sur les lieux, ce qui indispose plusieurs citoyens.

Selon un [article](#) du Magazine de L'Île-des-Sœurs publié le 19 mai 2011, on a estimé « qu'environ 500 personnes ont participé à la rencontre ».

Cette assemblée de consultation fait également l'objet d'une présentation PowerPoint, dont copie est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 6](#). Cette présentation est commentée par les représentants de l'arrondissement de Verdun (incluant notamment M. Claude Trudel, alors maire de Verdun, M. Dany Tremblay, ancien urbaniste de Verdun, M. Benoît Malette, alors chef de division de l'urbanisme de Verdun) et par des représentants de la CSMB.

Les représentants de l'arrondissement et de la CSMB soumettent à l'auditoire trois options pour la construction de l'école dans la zone P03-21, soit les deux premières options dans le cœur du parc de la Fontaine et la troisième dans le Triangle. Un grand nombre de questions exprimées par les résidents présents à cette assemblée portent sur le choix du parc de la Fontaine et l'existence ou non de sites alternatifs plutôt que sur l'une ou l'autre des options de l'emplacement de l'école, de sa cour et des aires de jeux dans la zone P03-21. À se fier aux fortes réactions des citoyens présents lors des interventions évoquant l'opposition quant au choix du site, il est évident que la population de L'Île-des-Sœurs souhaite que leurs élus et fonctionnaires municipaux et scolaires considèrent sérieusement les sites alternatifs à celui de la zone P03-21 pour la construction de la deuxième école primaire à L'Île-des-Sœurs.

Les deux premières options positionnent l'école dans le cœur du parc, sur un emplacement empiétant d'une part sur le terrain faisant l'objet de l'acte de cession de 1975 et d'autre part sur le terrain faisant l'objet de l'acte de cession de 1988.

Fait à remarquer, les représentants de l'arrondissement admettent, suite à une question d'un citoyen, que le consentement de Monsieur Samuel Gewurz ou du conseil d'administration de la société dont il est le président n'a pas été obtenu avant l'adoption du projet de règlement 1700-85. Visiblement embêtés par cette question, les représentants de l'arrondissement présents à la séance tiennent à préciser qu'ils ne détiennent pas et qu'ils n'ont pas besoin de ce consentement.

La question subséquente posée par ce même citoyen est reproduite ci-après et fait référence à l'acte de cession de 1975 :

« Lors d'une recherche que j'ai effectuée hier au Registre foncier de Montréal, j'ai pris connaissance d'un acte signé le 28 octobre 1975 entre les représentants de la société Quebec Home & Mortgage Corporation Ltd. (représentée alors entre autres par M. Samuel Gewurz) et la Ville de Verdun qui était représentée alors par le maire de l'époque, M. Albert Gariépy. Cet acte vise un terrain qui appartenait à la société de

M. Gewurz aux termes duquel ce terrain a été cédé à la Ville de Verdun pour y faire un parc, aujourd'hui connu comme étant le parc de la Fontaine. J'ai trouvé fort intéressant d'y trouver une condition à cet acte voulant que le terrain ne pouvait être utilisé par la Ville que dans le but d'y construire une rue ou un parc et que la Ville de Verdun n'était pas autorisée à en faire un autre usage sans obtenir au préalable le consentement du propriétaire d'origine.

Avant votre réponse précédente, je présumais qu'avant l'adoption, le 18 avril, du projet de règlement 1700-85, le conseil d'arrondissement avait obtenu ce consentement écrit de la société de Monsieur Gewurz, à défaut de quoi tout le présent processus d'adoption du projet de règlement incluant la présente assemblée publique de consultation serait nul de nullité absolue et sans valeur juridique, ma question à celui ou celle qui saura fournir une réponse complète est donc la suivante :

Avez-vous obtenu le consentement écrit de la société de M. Gewurz avant l'adoption du projet de règlement 1700-85 et, si oui, à quelle date et qui a signé le consentement, le cas échéant, pour quelle considération et est-il possible de nous fournir copie de ce consentement? »

La seule réponse fournie par Verdun à cette dernière question est que Monsieur Gewurz appuie totalement le projet de construction d'une école dans le parc. Or, une société doit exprimer un consentement par voie de résolution adoptée par son conseil d'administration. La question de la validité de la démarche entreprise par Verdun restait donc entière. En effet, l'appui verbal d'un individu ne remplit pas l'exigence d'un consentement donné par une société qui doit nécessairement se manifester par écrit.

Comment se fait-il que le consentement requis aux termes de l'acte de cession de 1975 n'ait pas été obtenu au préalable?

Pourquoi le promoteur Samuel Gewurz s'intéressait-il au projet d'école dans le parc de la Fontaine au point d'avoir déjà exprimé son appui à l'arrondissement de Verdun alors que la population venait à peine d'être informée du projet?

Est-ce que ce promoteur a intérêt à ce que la construction de l'école se fasse dans le parc de la Fontaine plutôt que sur un des sites alternatifs? Des questions très pertinentes que les résidents de L'Île-des-Sœurs se sont posées et en regard desquelles ils n'ont toujours pas eu de réponse. Nous verrons plus loin dans ce mémoire une autre manifestation insolite de cet intérêt.

La diapositive 18 de la présentation PowerPoint du 18 mai 2011 concernant les stationnements autour du parc de la Fontaine illustre à quel point les projets proposés par Verdun sont improvisés. On y fait référence à la possibilité de louer des espaces de stationnement sur les terrains des SMI, soit ceux figurant dans le bas de cette diapositive, alors qu'aucune entente avec les SMI à cet effet n'est signée.

La diapositive 20 reprend l'échéancier des prochaines étapes et les représentants de l'arrondissement de Verdun et de la CSMB réitèrent clairement l'urgence de la situation compte tenu du débordement de l'école actuelle et de l'anticipation des besoins à venir nécessitant cette deuxième école dans les meilleurs délais.

La période de questions a permis à la grande majorité des résidents présents d'exprimer encore une fois leur opposition à ce projet improvisé. Plusieurs citoyens ont souligné, non sans raison, l'absence de planification des élus et urbanistes de l'arrondissement de Verdun pour considérer qu'il soit nécessaire de traiter des parcs comme des réserves foncières. N'y a-t-il pas de sites alternatifs à celui d'un parc de voisinage déjà aménagé depuis près de 24 ans? Les représentants de l'arrondissement prétendent à ce moment qu'il s'agit du seul terrain disponible alors qu'il y avait à l'époque et qu'il y a toujours aujourd'hui des terrains vagues à L'Île-des-Sœurs dont certains appartiennent à Verdun ou à la Ville de Montréal.

Il est important de noter qu'au total, plus de 60 citoyens ont pris la parole, certains plus d'une fois, au cours des 75 interventions pendant les assemblées publiques des 11 et 18 mai 2011, tel que mentionné dans la [déclaration](#) du maire Claude Trudel du 24 mai 2011.

h) Conseil d'arrondissement du 24 mai 2011

Une séance extraordinaire du conseil d'arrondissement de Verdun est tenue le 24 mai 2011 dont le seul point à l'ordre du jour concerne l'adoption du deuxième projet de règlement 1700-85. À la grande surprise des personnes présentes et malgré l'urgence invoquée de la situation, le maire Claude Trudel annonce plutôt « la suspension temporaire du processus devant mener à l'adoption finale du règlement de zonage 1700-85 et la création d'un comité de travail formé de représentants de l'arrondissement de Verdun, de la Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys, de parents d'élèves de l'école primaire et de citoyens habitant dans les zones contiguës du parc de la Fontaine » (ci-après le « **Comité de bonification** »).

Ce Comité de bonification doit réfléchir sur les moyens d'améliorer le projet de construction d'école dans le parc de la Fontaine en s'inspirant notamment,

aux dires mêmes du maire Claude Trudel, « des commentaires entendus au cours de l'assemblée d'information et de l'assemblée de consultation ».

En adoptant cette suspension temporaire du processus réglementaire, le conseil d'arrondissement repousse ainsi la tenue d'un registre et, éventuellement d'un référendum, au mois de septembre 2011, tel qu'en fait foi la [déclaration](#) du maire du 24 mai 2011.

Pendant la période de questions de cette séance du conseil d'arrondissement, un représentant du Comité pour le développement durable de L'Île-des-Sœurs (**CDDIDS**), demande au maire Claude Trudel si le mandat du Comité de bonification ne pourrait pas être élargi afin d'étudier les sites alternatifs à L'Île-des-Sœurs pour la construction de la deuxième école primaire. La réponse du maire est catégorique en ce qu'il précise que le seul site qui doit être considéré par le Comité de bonification est celui du parc de la Fontaine, et seulement le parc de la Fontaine.

Pourtant, dans sa déclaration, le maire Claude Trudel annonce que le comité doit s'inspirer « des commentaires entendus au cours de l'assemblée d'information et de l'assemblée de consultation ». Or, la très grande majorité de ces commentaires dénoncent le choix du parc de la Fontaine comme site pour l'école et réclament l'étude des sites alternatifs dans le but de sauvegarder le parc.

Devant cette décision d'exclure l'étude des sites alternatifs pour l'école, aucun des membres du CDDIDS d'alors n'accepte de participer aux travaux de ce Comité de bonification, et ce malgré qu'un membre du CDDIDS soit personnellement approché par le maire Claude Trudel pour s'y joindre. Le CDDIDS considère aussi que le maire Claude Trudel forme un comité composé de gens qui sont déjà majoritairement fidèles à son projet de construction d'une école dans le parc de la Fontaine. Dans les faits, il s'avère qu'un seul des membres du Comité de bonification est contre la construction dans le parc de la Fontaine.

Les membres du CDDIDS ne sont pas contre la construction d'une nouvelle école, mais sont contre le choix du parc de la Fontaine. À cette époque, les citoyens soucieux de la conservation du parc de la Fontaine étaient déjà persuadés qu'il existait des sites alternatifs à L'Île-des-Sœurs.

Il sera démontré plus loin dans le présent mémoire que de tels sites existent et que l'administration de Verdun a volontairement induit la population en erreur en utilisant de faux prétextes qui ne sont pas étayés par les études nécessaires afin d'exclure certains sites alternatifs.

i) Pétition du 21 juin 2011

Afin de démontrer que le projet soumis est voué à l'échec, qu'il soit bonifié ou pas, et dans le but d'accélérer la construction d'une nouvelle école sur un site réellement adéquat et respectant les besoins de tous les résidents de L'Île-des-Sœurs sans exception, les membres du CDDIDS font signer une pétition entre les 13 et 20 juin 2011 dont le texte se lit ainsi :

« L'administration de Verdun et la Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys proposent de construire une école dans le parc de la Fontaine à L'Île-des-Sœurs. Le processus d'adoption d'un règlement de modification de zonage qui devait mener à la signature d'un registre le 27 juin 2011 pour permettre aux résidents concernés d'exprimer leur opposition au projet a été suspendu temporairement par le maire de l'arrondissement.

Nous, soussignés, exprimons par la présente pétition notre opposition à tout projet de modification du zonage visant tout le terrain actuel du parc de la Fontaine à L'Île-des-Sœurs, soit la zone P03-21 dont il est fait référence dans le projet de règlement 1700-85 adopté le 18 avril 2011 par le conseil d'arrondissement de Verdun. Nous demandons à l'administration de Verdun d'abandonner sans délai et de façon définitive son projet de construction d'une école dans le parc de la Fontaine. »

Les membres du CDDIDS limitent délibérément la signature de cette pétition aux résidents des zones contiguës dans le but d'envoyer un message clair à Verdun que le projet sera battu dans un éventuel référendum et qu'il est dans l'intérêt général de toute la population de L'Île-des-Sœurs de rapidement considérer les sites alternatifs pour y construire l'école dans les meilleurs délais.

Plus de 1 570 résidents parmi les 1 842 logements de L'Île-des-Sœurs situés dans les zones contiguës au parc signent cette pétition, demandant ainsi à l'administration de Verdun d'abandonner son projet. En fait, près de 95 % des résidents rencontrés signent la pétition. Ces résultats sont d'autant plus éloquentes si on considère que les membres du CDDIDS n'ont même pas la possibilité de frapper aux portes, ni même de se tenir au rez-de-chaussée des tours abritant près de la moitié des logements concernés en raison des politiques de non-sollicitation établies par l'administration des Verrières I à V.

Les résultats démontrent sans équivoque que la majorité des résidents concernés sont en faveur de la conservation intégrale de ce précieux espace vert et seul parc de voisinage important du quartier.

La forte opposition des résidents au projet lors des deux séances publiques menées par l'arrondissement en mai 2011 fait reculer l'administration municipale, laquelle suspend le processus permettant à la population de s'exprimer par voie démocratique et la pétition leur redonne ce droit d'être « **entendue** ».

Le CDDIDS commente les résultats de cette pétition dans un communiqué de presse daté du 21 juin 2011 dont copie est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 7](#). Il est clair, dès ce moment, qu'en aucun temps les résidents de L'Île-des-Sœurs ne sont contre la construction d'une école à L'Île-des-Sœurs, mais qu'ils s'opposent au choix du site proposé. Le porte-parole du CDDIDS précise d'ailleurs dans ce communiqué de presse ce qui suit : « Nous sommes en faveur d'une deuxième école primaire à L'Île-des-Sœurs, mais nous nous opposons à la destruction d'un parc existant ».

Tel qu'il appert d'une lettre du 21 juin 2011 adressée au maire Claude Trudel, dont copie est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 8](#), le CDDIDS exhorte dès lors l'administration de Verdun d'abandonner son projet sans tarder et de créer un comité de consultation dont le mandat serait d'étudier tous les emplacements réellement disponibles, excluant tout parc existant, pour trouver un site plus approprié qui tient compte des besoins de la population actuelle et ceux des générations futures.

Le CDDIDS estime alors que l'administration de Verdun minimise grandement l'impact réel de cette école dans le parc de la Fontaine. Selon les différentes options proposées, l'école occuperait une partie importante du cœur du parc, soit jusqu'à 41 % de l'espace aménagé du parc, excluant les infrastructures. Et cela, c'est sans compter qu'il faudrait aménager de nouveaux accès, stationnements et espaces clôturés pour répondre aux besoins d'une nouvelle école, ce qui amputerait encore davantage le parc.

Lors de l'assemblée publique de consultation tenue le 18 mai 2011, la Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys a admis que l'école projetée serait insuffisante pour répondre à la demande après 2015. Cette école allait nécessairement devoir être agrandie tôt ou tard, ce qui détruirait le parc à tout jamais. Comme il en sera plus amplement question plus loin dans ce mémoire, l'expérience passée nous démontre que de permettre la construction d'une « toute petite école » maintenant, c'est ouvrir la porte à des agrandissements futurs lorsque les besoins seront là. C'est d'ailleurs ce qui s'est produit avec l'école actuelle au parc Elgar.

j) Rencontre avec le maire Trudel du 5 juillet 2011

À la demande du maire Claude Trudel, trois membres du CDDIDS, en l'occurrence Me Mario Langlois, M. Jack Kugelmass et M. Bernard Tessier, dont seul Me Langlois est domicilié dans une des zones contiguës au parc de la Fontaine, rencontrent le maire et ses collègues le 5 juillet 2011 aux bureaux de l'arrondissement de Verdun.

M. Trudel est accompagné de quatre personnes, soit M. André Harvey, attaché politique du maire, M. Gilles Baril, directeur général de l'arrondissement d'alors, M. Dany Tremblay, ancien urbaniste en chef de l'arrondissement et M. Benoît Malette, ancien chef de division de l'urbanisme de Verdun.

En début de rencontre, le maire Claude Trudel semble sous-entendre qu'il serait favorable à l'idée de mettre sur pied un comité de consultation où le CDDIDS aurait une place et dont le mandat viserait l'étude et la recherche de sites alternatifs advenant que le projet d'école dans le parc de la Fontaine ne passe pas l'étape du registre ou celui du référendum. En effet, et sans grande surprise, le maire annonce d'emblée qu'il mènera le projet actuel jusqu'au bout, ce qui implique qu'il y aura ouverture d'un registre au début d'octobre 2011.

Le maire Trudel fait alors le pari qu'il sera en mesure de vendre à la population son projet bonifié, tout en étant conscient du risque élevé que ce projet soit bloqué dans le cadre d'un registre compte tenu du grand nombre de citoyens ayant signé la pétition du CDDIDS.

En contradiction avec l'ouverture exprimée en début de rencontre voulant qu'un comité de consultation sur les sites alternatifs soit mis sur pied, le maire Trudel déclare en fin de cette rencontre qu'advenant le rejet du parc de la Fontaine comme site pour l'école, il étudierait sérieusement une seule autre alternative, soit celle de l'implantation de l'école sur le site de la rue Levert.

k) Déclaration du maire Claude Trudel du 5 juillet 2011

Au début de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Verdun du 5 juillet 2011, le maire Claude Trudel lit une [déclaration](#) qui se distingue du ton plutôt cordial régnant lors de la rencontre qui a eu lieu le même jour en matinée entre les membres du CDDIDS et les représentants de l'arrondissement.

Le maire accuse en effet les opposants au projet de véhiculer des informations non fondées et de tenir « des propos trop souvent marqués au

coin de l'insulte, voire de l'injure ». Ce dernier laisse aussi sous-entendre que certains de ses concitoyens ne pensent pas à l'intérêt collectif, n'accordent pas aux familles et aux enfants les priorités qu'ils méritent et ne font pas preuve « de bons sens, de civisme, de solidarité et d'engagement » pour l'avenir communautaire et familial. Toute référence de la part du maire aux « opposants » vise, de toute évidence, les membres du CDDIDS, comme ce comité est le seul regroupement de citoyens qui se bat pour la sauvegarde du parc de la Fontaine et qui propose l'étude sérieuse des sites alternatifs.

Est-il convenable à un premier magistrat de tenir des propos aussi polarisants et méprisants, mais surtout non fondés, du simple fait qu'un regroupement majoritaire de citoyens ne cherche, d'une part, qu'à protéger un espace vert public si important pour la communauté et pour toutes les générations présentes et futures, et d'autre part, qu'à trouver une solution pour l'emplacement de la deuxième école primaire faisant le consensus auprès de toute la population de L'Île-des-Sœurs, c'est-à-dire, non seulement un endroit sain et sécuritaire pour la construction de la nouvelle école primaire, mais aussi un endroit qui répond aux besoins présents et futurs pour satisfaire les attentes de tous les citoyens? Cette attitude ne jette-t-elle pas de l'huile sur le feu contribuant à créer une division auprès de la population dans le seul but de discréditer ceux et celles qui considèrent le projet soumis comme mauvais?

Fait à noter, le maire Claude Trudel réitère à l'occasion de cette déclaration « l'urgente nécessité pour les familles du quartier d'obtenir, et ce, dans les meilleurs délais, une nouvelle école. ».

Enfin, il est particulièrement important de souligner ici les engagements du maire Trudel pris notamment à l'occasion de cette déclaration, lequel tient ces propos :

« Si nous prenons acte de la pétition de résidents du quartier de L'Île-des-Sœurs concernant le projet de la future école dans une petite portion du parc de la Fontaine, je rappelle que la Loi prévoit un processus autrement plus rigoureux et plus démocratique dans la consultation de citoyens directement concernés par une modification au règlement de zonage. **C'est ce processus et nul autre qu'élus et dirigeants de l'arrondissement entendent poursuivre résolument et sans se laisser distraire.** »

[notre emphase]

La rencontre du 5 juillet entre les représentants de Verdun et ceux du CDDIDS ainsi que la déclaration du maire de la même date sont suivies d'une

lettre dont copie est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 9](#). Cette lettre reprend les nombreuses raisons pour lesquelles le site du parc de la Fontaine est inacceptable et réitère la nécessité de mettre sur pied un comité de consultation dont le mandat viserait la recherche de sites alternatifs. Le CDDIDS exprime de nouveau son offre de participer activement à un tel comité tout en gardant la porte ouverte pour poursuivre les discussions, et ce, malgré les propos désobligeants exprimés dans la déclaration du maire Claude Trudel du 5 juillet.

I) Rencontre avec la CSMB du 11 juillet 2011

À la demande de la présidente de la CSMB, Mme Diane Lamarche-Venne, trois représentants du CDDIDS rencontrent cette dernière le 11 juillet 2011 à ses bureaux de l'arrondissement de Saint-Laurent. Mme Venne est accompagnée alors de **M. Jean-Bosco Bourcier**, conseiller spécial de la CSMB.

L'objectif avoué en toute fin de rencontre par Mme Lamarche-Venne est de demander au CDDIDS s'il serait acceptable de construire « une toute petite, petite école » dans une petite partie du parc de la Fontaine si on avait l'assurance que le strict minimum serait zoné école et la garantie d'aucun agrandissement futur.

Comme le CDDIDS a amplement démontré pendant cette même rencontre que le projet d'école soumis en mai 2011 occuperait une très grande portion du parc de la Fontaine, contrairement aux prétentions véhiculées par les promoteurs du projet, le CDDIDS est surpris que Mme Lamarche-Venne ose même poser cette question. Qui plus est, lors de cette même rencontre, **M. Jean-Bosco Bourcier** admet que les besoins de la CSMB pour 2015 seront d'avoir une école 4/24 exigeant une superficie de 150 000 pi².

Il est grandement question pendant cette réunion des préoccupations de la CSMB concernant l'ampleur de l'opposition de la population de L'Île-des-Sœurs au projet soumis et des nombreux motifs exprimés par les représentants du CDDIDS expliquant cette opposition dont notamment :

- i) l'espace restreint du parc de la Fontaine et l'étendue de l'empiètement du projet;
- ii) les problèmes de sécurité des enfants, de circulation et de stationnement;

- iii) les tristes précédents des nombreux agrandissements de l'école actuelle empiétant toujours de plus en plus sur les terrains du parc Elgar de L'Île-des-Sœurs;
- iv) et surtout, l'existence de sites alternatifs à L'Île-des-Sœurs.

Le CDDIDS annonce clairement à Mme Lamarche-Venne que le projet soumis, qu'il soit bonifié ou pas, sera rejeté par les résidentes et résidents de L'Île-des-Sœurs et que dans l'intérêt de tout le monde il faut rapidement se tourner vers l'étude sérieuse des sites alternatifs.

m) Avis d'appel d'offres par la CSMB (15 juillet 2011)

Le 15 juillet 2011, la CSMB fait publier sur le site du Système électronique d'appel d'offres (SEAO) un [avis d'appel d'offres](#) intitulé « Construction d'une nouvelle école primaire à L'Île-des-Sœurs ». Les documents relatifs à cet appel d'offres (l'[appel d'offres](#) et son [annexe](#)), dont copie est jointe en liasse en annexe du présent mémoire sous l'onglet **numéro 10**, font état d'un projet consistant à construire une nouvelle école primaire à L'Île-des-Sœurs de type 3/18, soit trois maternelles et 18 classes, un gymnase double et les locaux afférents.

Il est intéressant de noter que, selon ces documents (voir la clause 3.8 de l'appel d'offres), le projet final devra « permettre à la CSMB d'avoir un complexe immobilier pouvant permettre un ajout d'environ 520 élèves », ce qui est manifestement plus qu'une 3/18 si l'on prend en considération les ratios professeurs/élèves du MELS. Cette clause démontrait clairement qu'un agrandissement à cette deuxième école était bel et bien prévu.

Il est important de souligner que nulle part dans l'appel d'offres il n'est question de stationnement intérieur, ni de toit végétalisé. Cet aspect de l'appel d'offres est important, comme il sera démontré plus loin dans la section du présent mémoire portant sur les recommandations du Comité de bonification.

n) Analyse des 24 sites alternatifs (Verdun – 17 août 2011)

Dans un [communiqué de presse](#) daté du 17 août 2011, l'arrondissement de Verdun rend public un [document](#) daté du 6 juillet 2011 et intitulé « Analyse de pertinence des sites alternatifs au parc de la Fontaine pour l'implantation d'une deuxième école primaire à L'Île-des-Sœurs ».

Ce document concerne 24 sites qualifiés « d'alternatifs » pour la nouvelle école. Il suffit d'une lecture rapide du document pour constater à quel point

son contenu manque de sérieux et qu'il est principalement constitué pour mystifier d'abord les membres du Comité de bonification, puis la population, comme si l'arrondissement avait véritablement examiné toutes les alternatives possibles de façon rigoureuse.

Le document porte notamment sur des sites qui manifestement ne peuvent pas être considérés par quiconque comme des sites alternatifs potentiels, tant ceux-ci ont une superficie extrêmement limitée. À titre d'exemple, le parc des Parulines qui semble davantage faire partie de l'entrée privée de l'édifice à condos « Le Verre sur Vert » situé au 201, chemin de la Pointe-Sud et le parc du Cours-du-Fleuve qui est à peine plus grand qu'un petit terrain de basketball (voir pages 4 et 7 [du document](#)).

Qui plus est, les commentaires à l'égard de certains sites « analysés » contiennent des renseignements inexacts ou spécieux visant, de toute évidence, à dissimuler la réalité. En effet, à titre d'exemple et comme il sera plus amplement démontré plus loin dans la section 2 du présent mémoire concernant les travaux du Comité Gautrin, les commentaires concernant le niveau de contamination du site du parc Adrien-D. Archambault et ceux concernant le coût d'achat du site de la rue Levert induisent en erreur (voir pages 14 et 30 [du document](#)).

Un autre exemple de renseignements trompeurs concerne le site des Maisons du Lac (voir la page 16 [du document](#)), adjacent au Lot Archambault, où il est déclaré ce qui suit :

« Exigences du MDDEP sont plus strictes pour une école que pour l'habitation, donc incertitude quant à l'obtention d'un certificat d'autorisation de leur part. »

Dans les faits, il est faux d'affirmer que les exigences du MDDEP sont plus strictes pour une école que pour l'habitation.

o) Rapport du Comité de bonification du 30 août 2011

Le 29 août 2011, l'arrondissement de Verdun convie les médias à une conférence de presse pour le lendemain à 10 h au cours de laquelle il présente le rapport du Comité de bonification, appelé pour les circonstances le « Comité de travail sur l'amélioration du parc de la Fontaine et l'intégration d'une école ».

Les documents pertinents de ce rapport sont composés de [l'invitation](#) aux médias, du [communiqué de presse](#), des [recommandations](#) du Comité de

bonification ainsi que des documents connexes comprenant deux photos¹¹ et un document [« questions & réponses »](#).

Plusieurs citoyens de L'Île-des-Sœurs se présentent donc à l'Hôtel de ville de l'arrondissement, mais se voient refuser l'accès, aux motifs que cette invitation est exclusivement réservée aux médias.

Rappelons que ce comité a été mis sur pied par Verdun le 24 mai 2011 et qu'il était composé de représentants de l'arrondissement de Verdun, de la Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys, de parents d'élèves de l'école primaire et de citoyens habitant dans les zones contiguës du parc de la Fontaine, tous favorables au projet d'école primaire dans le parc de la Fontaine, sauf un. Ce dernier citoyen a joint les rangs du CDDIDS après le dépôt des recommandations du Comité de bonification.

Selon le rapport du Comité de bonification, la troisième rencontre de ses membres vise à discuter des sites alternatifs. Or, il est surprenant de constater que ce comité se soit penché sur cette question, comme ce sujet ne fait pas partie de son mandat. D'ailleurs, si l'étude des sites alternatifs avait été comprise dans son mandat, les membres du CDDIDS auraient accepté de participer à ces travaux.

Il s'est avéré par la suite, non sans grande surprise, que les citoyens membres de ce comité n'avaient qu'un rôle passif à jouer qui consistait à approuver des documents préparés d'avance par Verdun, plus particulièrement par les urbanistes alors au service de l'arrondissement. Il est évident que le rapport rendu public le 30 août 2011 se résumait à un exercice médiatique proposant des soi-disant bonifications.

Il est intéressant de noter que le rapport ainsi que ses documents connexes laissent miroiter l'intention d'empêcher un éventuel agrandissement de l'école dans le parc de la Fontaine, précisant même dans la réponse à la dernière question du document [« Questions & réponses »](#) qu'une servitude de non-construction sera imposée. Il s'agit encore une fois de fumisterie comme cet « engagement » est immédiatement démenti par le maire Claude Trudel lors de la séance du conseil d'arrondissement de septembre 2011.

Soulignons aussi que deux des recommandations du Comité de bonification, soit l'exigence d'avoir un stationnement intégré au bâtiment (stationnement intérieur) et d'avoir un toit végétalisé ne se retrouvent nulle part dans l'appel d'offres de la CSMB mentionné plus haut et que ces deux recommandations excèdent le budget de la CSMB d'au moins 2 millions de dollars, et ce sans

¹¹ Voir la [première](#) et la [deuxième](#) photo.

compter les coûts d'implantation des nouvelles voies véhiculaires et ceux de la transformation de la rue Place de la Fontaine en espace vert.

p) Communiqué de presse du CDDIDS du 30 août 2011

Suite à la publication du rapport du comité de bonification, le CDDIDS émet un communiqué de presse dont copie est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 11](#).

Le CDDIDS considère que le projet bonifié d'école dans le parc doit être rejeté comme il est pire que ce qui a été présenté en mai 2011 et réitère la nécessité d'avoir une étude sérieuse et indépendante de tous les sites alternatifs potentiels.

En effet, comme on l'a vu plus haut, la CSMB a admis que ses besoins réels seraient de 150 000 pieds carrés dès 2015, ce qui représente 75 % de l'espace aménagé du parc, excluant les infrastructures (tennis, piscine, etc.). Le communiqué souligne aussi que le projet proposé n'est qu'une stratégie pour faire avaler la pilule aux citoyens en sachant très bien que l'école sera agrandie une fois construite.

L'impossibilité d'agrandissement de l'école que fait miroiter Verdun ne constitue aucunement une garantie : un contrat peut aisément être modifié entre deux parties et un deuxième zonage parcellaire sera plus facile à imposer lorsqu'il restera encore moins de terrains disponibles.

Le CDDIDS souligne également que la fermeture de la rue Place de la Fontaine causerait encore plus de problèmes de circulation et de stationnement sur la rue Berlioz, car la majorité des parents emprunteront quand même la rue Berlioz pour aller reconduire leurs enfants puisque la nouvelle voie d'accès n'est pas sur leur route.

q) Conseil d'arrondissement du 6 septembre 2011

Lors de l'assemblée du conseil d'arrondissement du 6 septembre 2011, le maire Claude Trudel annonce que Verdun fait siennes toutes et chacune des recommandations du comité de travail, dont le coût est évalué par l'arrondissement à environ 2 M\$. Par la même occasion le maire informe les citoyens que la suspension du processus devant mener à l'adoption finale du règlement de zonage est maintenue encore pour quelques semaines dans le but de permettre à l'arrondissement de s'assurer que la CSMB fasse siennes toutes ces mêmes recommandations « qui sont autant de conditions à la cession du terrain par l'arrondissement » et en assume les coûts, le tout tel qu'en fait foi la [déclaration](#) du maire de Verdun du 6 septembre 2011 et le

[communiqué](#) de presse de Verdun portant la même date. Soulignons ici qu'il est étonnant que la CSMB doive accepter les recommandations du Comité de bonification alors qu'elle en faisait partie, du moins selon la [déclaration](#) du maire datée du 24 mai 2011 ainsi que selon le [communiqué](#) de presse de Verdun daté du 31 mai 2011.

Face aux contradictions évidentes entre les propos véhiculés par Verdun et le document d'appel d'offres de la CSMB, le maire ne trouve rien de mieux que de déclarer : « L'appel d'offres publié récemment par la CSMB est erroné et non conforme aux discussions entre la Commission scolaire et l'arrondissement ».

En période de questions, le maire Trudel tient des propos sous-entendant que le problème de l'agrandissement éventuel de la deuxième école primaire proposée pour L'Île-des-Sœurs ne sera pas le sien. Le maire admet également qu'aucune servitude de non-construction ne sera octroyée et que le [document](#) publié le 30 août 2011 par l'arrondissement (« Questions-réponses au choix de l'emplacement du parc de la Fontaine et aux recommandations du comité de travail ») est erroné lorsqu'il mentionne que l'arrondissement « imposera une servitude de non-construction ».

r) Soirée d'information du CDDIDS du 14 septembre 2011

Le CDDIDS tient une séance d'information publique dans le but de faire le point sur le projet d'école primaire soumis par Verdun. Lors de cette séance qui a fait salle comble, une présentation PowerPoint est utilisée pour accompagner les propos des différents conférenciers. Une copie de cette présentation est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 12](#).

La diapositive 6 énonce les problèmes à anticiper dès le premier jour d'ouverture de l'école projetée, compte tenu du fait que le projet est bâclé et la diapositive 7 illustre les transformations nécessaires en résultant.

La diapositive 8 énonce quant à elle les besoins de la CSMB (150 000 pi² en 2015), selon l'information obtenue de la CSMB et des urbanistes de l'arrondissement de Verdun tel qu'en fait foi un [article](#) du Magazine de L'Île-des-Sœurs daté du 2 décembre 2010, le [procès-verbal](#) du Conseil d'établissement scolaire de L'Île-des-Sœurs daté du 23 novembre 2010 et le [compte rendu](#) de la rencontre du 18 mars 2011 entre les représentants de la CSMB et de Verdun dont copies sont jointes en liasse en annexe du présent mémoire sous l'onglet **numéro 13**. La diapositive 9 simule une école occupant l'espace requis pour répondre à ces besoins futurs.

Les diapositives 10 à 16 illustrent avec éloquence (voir les photos montrant la localisation des sites) quelques exemples de sites alternatifs potentiels situés à L'Île-des-Sœurs, tous des terrains à construire.

Il est intéressant de noter que dès cette date, le CDDIDS fait la distinction très nette entre le « Terrain ou le Lot Archambault » et le « parc Archambault ». Le « Terrain ou le Lot Archambault » est une parcelle de terrain (lot 1 860 669 du cadastre du Québec ayant une superficie d'environ 186 000 pi²) faisant partie d'un ensemble de lots composant le « parc Archambault ». Le « parc Archambault » est plutôt un ensemble de lots zonés parc, mais non aménagés en parc, sauf pour une partie constituée de terrains de soccer. Cette distinction est nécessaire pour éviter la confusion entre, d'une part, le lot visé par le CDDIDS à titre de site alternatif potentiel (le « Lot Archambault »), et d'autre part, le « parc Archambault » qui comprend les terrains de soccer, le Lot Archambault, les jardins communautaires et d'autres lots non aménagés en parc. À partir de cette date, toute personne à L'Île-des-Sœurs qui parle de ce site alternatif potentiel fait référence au « Lot Archambault » ou au « Terrain Archambault ».

s) Lettre à Olivier Drouin le 19 septembre 2011

Le 19 septembre 2011, Me [Mario Langlois](#), porte-parole du CDDIDS, adresse une lettre à M. [Olivier Drouin](#), porte-parole du comité Dessine-moi une école (soit le comité de parents tel qu'il était désigné alors) dans le but de suggérer une rencontre informelle entre les deux groupes afin d'explorer les avenues possibles de consensus. C'est dans un esprit d'ouverture que le CDDIDS convie de nouveau les parents à se joindre à lui afin d'assurer une solution rapide à l'impasse qui menace les besoins des familles sur L'Île-des-Sœurs.

Malheureusement, après quelques [échanges de courriels](#), il devient apparent que les membres du comité Dessine-moi une école refusent tout dialogue sur les sites alternatifs et ne désirent même pas participer à une telle rencontre. Une copie de cette correspondance est jointe en liasse en annexe du présent mémoire sous l'onglet **numéro 14**.

t) Communiqué conjoint Verdun et CSMB du 19 septembre 2011

Le 19 septembre 2011, le maire Claude Trudel annonce la reprise du processus réglementaire et la tenue, à cet effet, d'une séance extraordinaire du conseil d'arrondissement le 22 septembre 2011, le tout tel qu'en fait foi un [communiqué](#) conjoint de l'arrondissement de Verdun et de la CSMB.

Il est important de souligner l'admission voulant que le projet soumis dans le cadre de la reprise du processus référendaire dépende d'une aide financière de Québec qui n'existe pas, qui doit être sollicitée et qui n'est jamais venue.

u) Assemblée extraordinaire du conseil d'arrondissement du 22 septembre 2011

Lors de cette assemblée extraordinaire, le conseil d'arrondissement adopte le 2^e projet du Règlement 1700-85 visant à permettre un changement de zonage pour une partie du parc de la Fontaine afin d'y autoriser la construction d'une école primaire. Voir à cet effet le [communiqué](#) de presse du 22 septembre 2011 de l'arrondissement.

Lors de la période de questions, le maire Trudel refuse catégoriquement à nouveau de parler des besoins futurs de la population de L'Île-des-Sœurs en terme d'école primaire en déclarant que « ce ne sera pas le problème de mon administration ».

Lors de cette même séance de questions, une citoyenne demande au maire Trudel s'il pouvait fournir des éclaircissements à propos d'une donnée contenue au Répertoire des terrains contaminés du ministère du Développement durable, Environnement, Faune et Parcs, qui listait Piscine Lafontaine - Place de la Fontaine comme étant un terrain contaminé dont la réhabilitation n'avait pas été terminée. Cette citoyenne faisait référence à un extrait du Répertoire des terrains contaminés tiré du site web du ministère du Développement durable, Environnement, Faune et Parc dont une copie est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 15](#).

Des explications satisfaisantes furent subséquemment fournies par l'arrondissement, mais cette citoyenne fut accusée par le maire Trudel de mener une campagne de peur, et ce, simplement pour avoir demandé des précisions concernant une donnée qui, à sa face même, stipulait qu'il y avait des contaminants là où est située la piscine du parc Place de la Fontaine, tel qu'en fait foi le [communiqué](#) de presse du 3 octobre 2011 de l'arrondissement de Verdun.

v) Message du CDDIDS aux zones contiguës du 26 septembre 2011

Le 26 septembre 2011, le CDDIDS poste un message aux résidents des zones contiguës au parc de la Fontaine afin de les inciter à aller signer le registre du 26 octobre 2011. Le message souligne notamment que la perte d'un parc constitue une dette qui ne peut jamais être remboursée, que le député provincial Henri-François Gautrin admettait à trois membres du

CDDIDS lors d'une rencontre précédente, que l'agrandissement éventuel de l'école se fera dans le parc, que le maire Claude Trudel refuse de fournir une servitude de non-agrandissement et que plusieurs sites alternatifs existent. Une copie de ce message est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 16](#).

w) Rencontre d'information de Verdun aux Verrières V le 5 octobre 2011

Le 30 septembre 2011, Verdun fait livrer de porte à porte à tous les résidents des Verrières une invitation pour une rencontre d'information devant avoir lieu le mercredi 5 octobre à 19 h dans la salle de réception de l'immeuble Verrières V, le tout tel qu'il appert d'une copie de cette invitation jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 17](#).

Lors de cette soirée, une présentation PowerPoint est diffusée pour accompagner les propos des présentateurs, en l'occurrence le maire Claude Trudel et M. Benoît Mallette, urbaniste de Verdun. Une copie de cette présentation, datée du 6 octobre 2011 (*sic*), est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 18](#).

Lors de cette soirée, une citoyenne demande au maire Trudel s'il peut fournir les deux chiffres, soit le numérateur et le dénominateur, composant sa fameuse fraction (moins de 10 % du parc) répétée ad nauseam par Verdun et en expliquer leur provenance. Or, ni M. Trudel, ni M. Benoît Mallette, urbaniste en chef de Verdun à cette époque, et à qui le maire choisit de céder la parole, ne sont en mesure de le faire.

Lors de cette même soirée, en réponse à des questions insistantes posées par un autre citoyen, M. Benoît Mallette a dû admettre que, basé sur les données que Verdun a en mains, il y a une possibilité que le Lot Archambault ne soit pas contaminé, contrairement à l'information indiquée à la diapositive 14 de la présentation. Nonobstant cette admission et comme il sera plus amplement démontré plus loin dans le présent mémoire, le maire Trudel continuera à prétendre que le terrain Archambault est archicontaminé (voir la section du présent mémoire relative à une [entrevue](#) donnée au Téléjournal de Radio-Canada du 28 octobre 2011), alors que Verdun n'a pas en main les données nécessaires pour soutenir une telle affirmation. Cette désinformation est toujours d'actualité.

x) Message du CDDIDS aux zones contiguës du 11 octobre 2011

Le CDDIDS poste un message aux résidents des zones contiguës au parc afin de les inciter à signer le registre faisant valoir notamment que la population ne devrait jamais avoir à choisir entre un parc et une école alors qu'elle a droit à un parc et à une école. Le message met aussi en garde les résidents habiles à voter contre toute tentative de bonification verbale ou écrite de dernière minute visant à mystifier la population, dont notamment par l'annonce de l'ajout d'une assurance de non-agrandissement de l'école dans le parc. Comme il sera démontré plus bas (voir la lettre du maire Claude Trudel datée du 19 octobre 2011), cette mise en garde est loin d'être superflue. Une copie du message du CDDIDS est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 19](#).

y) Lettre du député Henri F. Gautrin du 12 octobre 2011

Le député provincial Henri-François Gautrin fait livrer aux résidents des zones contiguës une lettre exhortant les citoyennes et citoyens à soutenir le projet d'école dans le parc de la Fontaine, faisant valoir notamment les besoins criants pour une deuxième, et même une troisième, école primaire et l'urgence de la situation. Par ailleurs, le député Gautrin reconnaît l'importance de garantir le non-agrandissement de l'école dans le parc et admet qu'une étude du Lot Archambault est nécessaire pour déterminer s'il constitue un site alternatif valable, ce que le CDDIDS répète depuis le mois de mai 2011. M. Gautrin fait aussi valoir la difficulté applicable à certains sites alternatifs en raison de l'existence de clauses de rétrocession en faveur des promoteurs cédants. S'il s'agit d'un réel obstacle, comment se fait-il que l'arrondissement de Verdun n'ait pas invoqué ce motif à l'encontre de la construction de l'école dans le Triangle qui a nécessité une mainlevée par les promoteurs cédants? Une copie de la lettre de M. Gautrin est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 20](#).

z) Allocution du maire devant la Chambre de commerce

Lors d'une allocution du maire Claude Trudel devant la Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, ce dernier s'en est pris aux membres du CDDIDS les accusant de faire preuve du syndrome « pas dans ma cour » et « de mener une campagne agressive de désinformation à outrance en oubliant carrément de penser aux besoins des enfants du quartier ». Le maire Trudel soutient même que certains citoyens pensent que « leur quiétude passe avant tout le reste » et les accuse faussement de « menacer » des commerçants qui épousent la cause des parents.

Il est important de souligner que le maire Trudel a réaffirmé « qu'il respectera la décision des résidents » tel qu'en fait foi un [communiqué](#) de presse de Verdun daté du 13 octobre 2011.

aa) Blocage médiatique

Le 17 octobre 2011, M. Normand Sauvé, chef de pupitre de Médias Transcontinental, éditeur du journal local, Le Magazine de L'Île-des-Sœurs, refuse de publier dans la version papier de l'édition suivante du Magazine, soit celle précédant la date de la tenue du registre, toute lettre émanant de quiconque concernant la « thématique » de l'école à L'Île-des-Sœurs sous prétexte de « ne pas influencer les citoyens ».

Le CDDIDS n'a pas reçu de préavis du Magazine qu'une telle décision allait s'appliquer, ce qui n'est évidemment pas le cas de Verdun, de la CSMB, du comité de parents (alors connu sous le nom du Comité Dessine-moi une école) ni de l'Association des propriétaires et résidents de L'Île-des-Sœurs (APRIDS). Soulignons ici que la composition du conseil d'administration de l'APRIDS a depuis complètement changé et que le nouveau conseil d'administration, fort de l'appui de 92 % des voix suivant une consultation de ses membres, s'oppose maintenant à la construction de l'école dans le parc de la Fontaine.

En effet, Le Magazine autorise la publication d'articles, d'encadré et de publicité qui ne vont que dans un seul sens, soit celui d'inciter les résidents des zones contiguës à ne pas signer le registre du 26 octobre 2011. Ces publications à sens unique se retrouvent aux pages 1, 5 (article de Pierre Vigneault et publicité de l'ancienne APRIDS), à la page 10 (annonce de la CSMB faisant la promotion de l'école dans le parc de la Fontaine), à la page 11 (communiqué du maire Trudel pleine page faisant la promotion de l'école dans le parc de la Fontaine), à la page 13 (version anglaise pleine page du communiqué du maire Trudel), à la page 31 (avis public sur la tenue du registre du 26 octobre) et à la page 34 (publicité pleine page du comité Dessine-moi une école). Le CDDIDS détient un seul exemplaire du volume 27, numéro 42 du Magazine de L'Île-des-Sœurs du 19 octobre 2011. Le CDDIDS pourra donner cet exemplaire aux commissaires sur demande. Voir également l'échange par courriels entre M. Normand Sauvé et Me Mario Langlois dont une copie est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 22](#).

bb) Lettre de Samuel Gewurz (Proment) aux Verrières

Alors que le CDDIDS subit ce blocage médiatique, M. Samuel Gewurz, président de La Corporation Proment, soit le promoteur le plus important à

L'Île-des-Sœurs, a un accès privilégié que le CDDIDS n'a jamais eu, lui permettant de livrer une lettre non datée à tous les résidents des zones contiguës domiciliés dans les six tours à condo des Verrières.

Cette lettre préconise la construction de l'école primaire dans le parc de la Fontaine. Une copie de la lettre de M. Gewurz est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 23](#).

Le message de M. Gewurz peut se résumer comme suit : « s'il n'y a pas d'école dans le parc, il n'y aura pas de deuxième école à L'Île-des-Sœurs ».

Le conflit d'intérêt évident dans lequel M. Gewurz s'est placé en livrant cette lettre (vu que sa compagnie est le promoteur des [Maisons du Lac](#) situées sur le terrain immédiatement adjacent au site alternatif du Lot Archambault) a eu l'effet contraire de celui espéré, comme plusieurs résidents ont signé le registre précisément en raison des propos paternalistes et impertinents contenus dans cette lettre.

cc) Lettre du CDDIDS à Henri F. Gautrin du 17 octobre 2011

Le 17 octobre 2011, le CDDIDS envoie une lettre au député Henri-François Gautrin dans le but de rectifier plusieurs affirmations erronées concernant les sites alternatifs contenues dans sa lettre datée du 12 octobre 2011 et réitérant l'ouverture du CDDIDS à travailler avec tous les décideurs pour tenter de trouver une solution rapide à l'impasse qui menace les besoins immédiats des familles avec de très jeunes enfants à l'Île. Une copie de cette lettre est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 24](#).

dd) Lettre du Maire du 19 octobre 2011

Le maire Claude Trudel envoie une dernière missive datée du 19 octobre 2011 aux résidents des zones contiguës au parc de la Fontaine. Alors même qu'il se prétend avoir été très transparent tout au cours de la démarche, le maire Trudel tente néanmoins d'induire encore une fois la population en erreur en prétendant qu'un « spot zoning » et qu'une clause dans une entente privée entre l'arrondissement de Verdun et la CSMB suffisent pour garantir le non-agrandissement de l'école dans le parc. M. Trudel a pourtant refusé à plus d'une reprise d'inclure dans le projet une servitude de non-agrandissement et de non-empiètement, sachant qu'une telle servitude serait une véritable garantie. Une copie de cette lettre est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 25](#).

2 Registre du 26 octobre 2011

Le 26 octobre 2011, 747 résidentes et résidents domiciliés dans les 1842 résidences situées dans les 8 zones contiguës au parc de la Fontaine se sont déplacés pour signer le registre réclamant la tenue d'un référendum sur le projet de changement de zonage visant à permettre la construction de la deuxième école primaire à L'Île-des-Sœurs. Ce résultat représente presque 270 % de plus que le nombre minimal de signatures requises¹² pour s'opposer au changement de zonage du parc de la Fontaine. Il s'agit d'un message éloquent et sans équivoque des résidents de L'Île-des-Sœurs à leurs élus municipaux, le tout issu de l'exercice démocratique prévu par la Loi.

Jamais auparavant n'y avait-il eu une si grande mobilisation de citoyens à L'Île-des-Sœurs!

3 Post Registre du 26 octobre 2011 au 21 février 2012

a) Communiqué de presse du CDDIDS du 27 octobre 2011

Le 27 octobre 2011, le CDDIDS publie un communiqué de presse commentant le résultat historique du registre et profite de cette occasion pour exprimer le souhait de réunir tous les intervenants intéressés afin d'étudier et de proposer un projet rassembleur pour la construction de la deuxième école primaire. Le CDDIDS estime que ce projet doit non seulement répondre aux besoins immédiats et futurs des familles, mais aussi à ceux de l'ensemble de la population d'aujourd'hui et des générations à venir. Le CDDIDS considère aussi qu'il faut travailler immédiatement à la recherche de solutions en matière d'éducation, tout en respectant le développement durable ainsi que nos espaces verts, si précieux et de plus en plus rares. Une copie de ce communiqué est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 26](#).

b) Communiqué de presse de Verdun du 27 octobre 2011

Le même jour, Verdun publie un [communiqué](#) de presse annonçant qu'à la lumière du résultat du registre, l'arrondissement renonce à la tenue d'un référendum sur le projet de changement de zonage visant à permettre la construction de la deuxième école primaire dans le parc de la Fontaine à L'Île-des-Sœurs. Contrairement à ce qu'il avait maintes fois déclaré, dont notamment les [5 juillet](#) et [13 octobre](#) 2011, le maire Claude Trudel choisi de ne pas respecter sa parole et annonce son intention de réclamer des

¹² Un minimum de 268 signatures est requis pour demander un référendum.

amendements à la loi pour frustrer les droits déjà acquis des citoyens à un référendum, craignant le perdre.

c) Entrevue donnée au Téléjournal de Radio-Canada du 28 octobre 2011

Le 28 octobre 2011, Me Mario Langlois, porte-parole du CDDIDS, et le maire Claude Trudel, sont invités par Radio-Canada afin de [commenter](#) le résultat du registre du 26 octobre 2011 dans le cadre du Téléjournal de 18 h animé par le journaliste Patrick Roy. Me Langlois exprime encore une fois le souhait de se tourner vers les sites alternatifs alors que M. Trudel réitère son intention de demander des amendements législatifs afin de passer outre au registre et au processus référendaire prévu par la Loi et déjà acquis par les citoyens de L'Île-des-Sœurs. À la question de Patrick Roy à savoir s'il n'y avait pas d'autres terrains à L'Île-des-Sœurs pour y construire une école, notamment le « terrain » Archambault, le maire Claude Trudel tient encore une fois des propos trompeurs affirmant que le « parc » Archambault est archicontaminé. Or, le maire Trudel est incapable d'affirmer que le Terrain Archambault est contaminé, d'où l'utilisation du mot « parc » dans sa réponse à Patrick Roy sachant que des parties de ce « parc » sont effectivement contaminées et que d'autres ne le sont sans doute pas.

d) Publication du registre sur le site de Verdun

Le 31 octobre 2011, dans une manœuvre qui se rapproche d'un phénomène bien connu et largement médiatisé par les temps qui courent, soit celui de l'intimidation (« bullying »), Verdun publie sur son site Internet l'intégralité du registre, lequel comprend les noms, prénoms, adresses et signatures des 747 signataires de celui-ci, et ce, alors qu'aucune demande d'accès à ce registre n'a été produite auprès de Verdun. Qui plus est, le même jour, Verdun annonce dans un [communiqué](#) de presse que le registre est disponible sur son site Web (*sic*). Il n'en fallait pas plus pour que le comité de parents récupère le lien menant au registre pour l'afficher sur leur page Facebook. Les 747 signataires ont ainsi été victimes d'intimidation et certains ont même subi des actes de vandalisme.

e) Comité Gautrin

Au début du mois de novembre 2011, le député provincial, M. Henri-François Gautrin convie les représentants de l'arrondissement de Verdun, de la CSMB, du Conseil d'établissement scolaire et du CDDIDS à une rencontre visant la mise en place d'un Comité de travail pour une deuxième école primaire à L'Île-des-Sœurs, communément connu sous le nom de « Comité Gautrin ».

L'arrondissement refuse carrément de participer aux travaux du comité pour les motifs exprimés dans un [communiqué](#) de presse daté du 4 novembre 2011, dont notamment en raison de la participation du CDDIDS à ce comité de travail, accusant au passage les membres de ce groupe d'avoir « mené une campagne de désinformation mensongère, belliqueuse, méprisante, insultante, injurieuse et irrespectueuse à l'endroit des élus, des fonctionnaires, et d'une grande partie de leurs concitoyens ». Dans ce même communiqué, le maire Claude Trudel fait lui-même pourtant à M. Gautrin ce qu'il reproche au CDDIDS lorsqu'il réfère au fait de rapporter en public des propos tenus dans une conversation privée. Par ailleurs, le maire Claude Trudel est incapable de faire la démonstration d'un seul propos déformé par les membres du CDDIDS.

Le Comité Gautrin a comme mandat d'identifier les sites alternatifs potentiels, de rencontrer les divers intervenants, d'étudier la possibilité de lever les divers obstacles, le cas échéant, et de faire une étude préliminaire de faisabilité pour construire une école sur les sites alternatifs.

Les membres du Comité Gautrin tiennent plusieurs rencontres entre eux ainsi qu'avec les représentants des principaux promoteurs à L'Île-des-Sœurs, soit :

- M. Samuel Gewurtz de la Corporation Proment (enjeux : Rue Levert et Chemin du Golf);
- M. Daniel Peretz de la société Canderel (enjeux : Rue Levert et autres sites potentiels);
- M. Sylvain Ménard et M. Marcel Joly de la société Westcliff (enjeu : Lot Archambault);
- M. Pierre Varadi et M. Alex Kestenbaum de la société Canvar (enjeu : Chemin du Golf).

i) Le site alternatif de la rue Levert



Le Comité Gautrin identifie le terrain de la rue Levert comme un des sites alternatifs potentiels pour la construction de la deuxième école primaire à L'Île-des-Sœurs. Il s'agit d'un terrain privé ayant une superficie de plus de 80 000 pi², propriété conjointe des sociétés Canderel et Proment, soit le lot 1 860 695 du cadastre du Québec. Il est intéressant de noter que ce terrain est constitué d'un seul lot. Conséquemment, une opération cadastrale ne serait pas requise pour le vendre à la CSMB dans le but d'y construire une école, favorisant ainsi ce site en regard des délais.

Ce terrain est bordé à l'ouest et au nord par la rue Levert, à l'est par le boulevard René-Lévesque et au sud par un terrain de stationnement de l'immeuble de bureaux situé au coin du boulevard René-Lévesque et de la rue Place du Commerce. Le zonage de ce terrain permet déjà l'usage institutionnel, ayant été modifié en juin 2011 suite à la requalification du plan d'urbanisme de l'arrondissement de Verdun. L'ajout de l'usage institutionnel sur le terrain de la rue Levert résulte de discussions entre Verdun et la CSMB visant à considérer ce site pour y construire l'école, le tout tel que confirmé par le maire Claude Trudel (voir à partir de la minute 17:02 de la [vidéo](#) du conseil) en réponse à une question d'un citoyen lors de la période de questions du conseil d'arrondissement de Verdun du 5 juin 2012.

Comme on l'a déjà vu dans la section du présent mémoire concernant l'assemblée publique d'information du 11 mai 2011, selon un entretien téléphonique entre M. Bernard Tessier, membre de l'exécutif du CDDIDS,

et M. Samuel Gewurz, président de Proment, il est question d'un éventuel prix d'achat pour ce terrain. M. Gewurz informe alors M. Tessier que ce prix pourrait équivaloir à environ 45 \$ à 50 \$ par pied carré, soit un total approximatif de 4 millions de dollars. Verdun prétend pour sa part, dans sa présentation du 11 mai 2011 (voir la diapositive 22 de la [présentation](#) du 11 mai 2011), que ce terrain coûterait 6 à 7 millions de dollars.

Les rencontres des membres du Comité Gautrin avec les deux promoteurs propriétaires de ce terrain sont positives en ce que ces derniers confirment la disponibilité du terrain et la possibilité de le vendre à la ville ou à la CSMB. Il est même discuté de l'option d'y construire l'école en PPP (partenariat public-privé).

Le terrain Levert permet la construction immédiate d'une école 3/18, et même 4/24, si on considère un bâtiment de trois étages. Sa situation géographique offre des avantages importants comparativement au Triangle. En effet, il suffirait d'un minimum de modifications aux voies de circulation existantes pour favoriser la sécurité des enfants et la fluidité de la circulation véhiculaire. Ces modifications peuvent comprendre, entre autres, ce qui suit :

- transformer le sens des voies sur la rue Levert en sens unique à partir du boulevard René-Lévesque vers la rue Place du Commerce;
- utiliser la pleine largeur de la rue Levert pour l'employer, d'une part, comme débarcadère, et d'autre part, comme stationnement réservé aux employés de l'école;
- réduire le terre-plein situé entre les deux voies du boulevard René-Lévesque, au sud de la rue Levert, afin d'y aménager une voie en direction nord réservée au virage à gauche sur la rue Levert;
- au besoin, durant les heures du matin, inciter les automobilistes en provenance de la rue Levert à effectuer un virage à droite sur la rue Place du Commerce pour se diriger vers le premier carrefour giratoire permettant de sortir de l'île.

Il est également important de souligner que le terrain Levert constitue le « plan B » du maire Claude Trudel, tel que confirmé par ce dernier lors de la rencontre du 5 juillet 2011 avec trois membres du CDDIDS et que cette information n'est jamais contredite par le maire.

Lors des assemblées publiques d'information et de consultation de mai 2011 et lors de la réunion du 5 juillet 2011 mentionnée plus haut, il n'est nullement question d'un quelconque empêchement à l'achat du terrain de la rue Levert par Verdun. Ce n'est que le 27 octobre 2011, soit le lendemain du registre, que le maire Claude Trudel exprime pour la premièrement fois dans un communiqué de presse que Verdun n'a pas l'intention d'acheter un terrain pour ensuite le céder à la CSMB.

À cette date, il n'est aucunement question d'une politique ou d'une directive de la Ville de Montréal empêchant un tel achat. Tel qu'en fait foi copie d'une lettre du 12 décembre 2011 signée par M. Michael Applebaum, alors président du comité exécutif de la Ville de Montréal, jointe en annexe au présent mémoire sous l'onglet [numéro 27](#), ce n'est qu'en novembre 2011, soit après le registre, que le comité exécutif de la Ville de Montréal demande à ses services de rédiger une politique de relations entre la Ville de Montréal et les Commissions scolaires visant à empêcher la Ville d'acheter des terrains pour ensuite les redonner aux Commissions scolaires. Or, cette demande s'est conclue par l'émission d'une directive de la Ville de Montréal qui est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2012 et qui s'étend aux arrondissements sur une base volontaire uniquement. Il s'ensuit que si Verdun ou la Ville de Montréal veut acheter le terrain Levert pour ensuite le vendre ou accorder un droit superficiaire à la CSMB, ces opérations ne vont pas à l'encontre de cette directive (un droit superficiaire étant une modalité et non un démembrement du droit de propriété). Il s'ensuit également que puisque cette directive n'est applicable que sur une base volontaire aux arrondissements, Verdun peut acheter le terrain Levert et le céder ou permettre son utilisation par la CSMB par le biais d'un droit superficiaire. Une copie de cette directive est jointe en annexe au présent mémoire sous l'onglet [numéro 28](#).

ii) Le site alternatif du Chemin du Golf



Le Comité Gautrin identifie le terrain du Chemin du Golf comme site alternatif potentiel pour y construire une école. Ce site est situé sur un terrain d'une superficie supérieure à un million (1 000 000) de pi^2 où se trouvent présentement des entrepôts (du type condominium commercial) situés entre le Chemin du Golf et le fleuve Saint-Laurent (entre L'Île-des-Sœurs et la partie « terre ferme » de Verdun). La société Canvar, locataire sous bail emphytéotique, prévoit remplacer l'ensemble des entrepôts commerciaux par plus de mille (1000) unités de logement : principalement des studios, des appartements de 1 et 2 chambres à coucher et quelques unités de 3 chambres à coucher (le « Projet Canvar »).

Le projet Canvar comprend 7 phases : la première est déjà entamée près du Club Marin I; et les autres se réaliseront progressivement au cours des 6 prochaines années et s'étendront jusqu'à l'autre extrémité. La société Canvar prévoit que la phase adjacente au parc projeté se réalisera dans 4 à 5 ans, ce qui correspondra à l'expiration du terme des baux des entreprises occupant présentement les entrepôts.

La rencontre avec les représentants de la société Canvar permet de constater l'ouverture du promoteur à poursuivre les discussions visant à rendre disponible un terrain sur le chemin du Golf. Il s'agit plus particulièrement d'une bande de terrain adjacente au parc projeté (zone P03-126). En conséquence, ce site offre la possibilité d'y construire la troisième école, si nécessaire.

iii) Le site alternatif du Lot Archambault



Le Comité Gautrin identifie aussi le Lot Archambault comme site alternatif potentiel. Comme indiqué plus haut dans le présent mémoire, il s'agit d'une parcelle de terrain (lot 1 860 669 du cadastre du Québec ayant une superficie d'environ 186 000 pi²) faisant partie d'un ensemble de lots composant le « parc Archambault ».

Il est utile ici de réitérer le fait que le Lot Archambault ne doit pas être confondu avec le « parc Archambault ». Ce dernier est plutôt un ensemble de lots zonés parc, mais non aménagés en parc, sauf pour une partie constituée de terrains de soccer. Cette distinction est nécessaire pour éviter la confusion entre, d'une part, le lot visé par le Comité Gautrin à titre

de site alternatif potentiel (le « Lot Archambault »), et d'autre part, le « parc Archambault » qui comprend les terrains de soccer, le Lot Archambault, les jardins communautaires et d'autres lots non aménagés en parc.

Le Lot Archambault est bordé à l'ouest et au nord-ouest par le boulevard de la Forêt, au nord-est par le projet des Maisons du lac dont la construction est presque terminée, à l'est par le boisé du Domaine Saint-Paul, et au sud par le lac des Battures. Ce site est situé à côté des terrains de soccer de L'Île-des-Sœurs et à proximité du terrain de golf.

La Ville de Montréal acquiert ce terrain pour la somme de 1 \$ de la société 4199995 Canada inc., société liée au promoteur Westcliff, le tout tel qu'il appert d'un acte de cession reçu le 19 décembre 2007 devant Me Claude Chamberland, notaire, sous le numéro 23 951 de ses minutes, et enregistré au bureau de la division d'enregistrement de Montréal le 21 décembre 2007 sous le numéro 14883669. Une copie de cet acte de cession est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 29](#).

Cet acte de cession contient une clause spéciale voulant que la Ville s'engage à n'utiliser le Lot Archambault qu'aux fins de parcs et espaces verts. Il est par ailleurs prévu une clause de rétrocession gratuite du terrain au promoteur advenant un autre usage.

Verdun a prétendu, notamment dans sa présentation du 5 octobre 2011 aux Verrières V (voir l'annexe **numéro 18**), que **le promoteur leur a indiqué verbalement qu'il ne donnerait pas mainlevée de cette clause de rétrocession**. Or, lors d'une rencontre du 24 novembre 2011 aux bureaux du promoteur Westcliff, les membres du Comité Gautrin obtiennent la **confirmation verbale de son président, M. Joly, qu'il n'a aucune objection à consentir une telle mainlevée**, dont les modalités resteraient à être discutées avec Verdun ou la CSMB.

Les membres du Comité Gautrin sont surpris d'apprendre à cette même réunion que Westcliff a d'ailleurs accordé une telle mainlevée pour permettre la construction d'une entreprise privée, en l'occurrence le Spa Strom, sur le terrain adjacent au golf.

Pourquoi ne le ferait-il pas pour une école publique, d'autant plus que ce promoteur est en situation d'irrégularité pour avoir construit sans permis sur la pointe sud de L'Île-des-Sœurs un immeuble de 27 étages, dont deux étages excèdent le nombre prévu aux plans soumis à l'arrondissement de Verdun? Il est évident qu'il est facile de négocier

l'obtention d'une mainlevée, surtout dans de telles circonstances. Selon Verdun, l'administration a d'ailleurs dû obtenir une telle mainlevée pour le projet soumis dans le Triangle.

Ne faut-il pas considérer comme scandaleuse la prétention verbale et même écrite de Verdun voulant qu'une mainlevée ne serait pas accordée pour construire une école publique dans le Lot Archambault?

Lors de cette même réunion, M. Joly montre également un intérêt à ce que ces modalités soient optionnellement comprises dans une entente de type partenariat public-privé (PPP) visant la construction de la future école, le cas échéant. Il ajoute également que le Lot Archambault a été cédé de gré à gré, et non pas en vertu de l'obligation de cession aux fins de parc prévue dans la Loi.

(1) La contamination du Lot Archambault?

Verdun n'a pas cessé de prétendre que le Lot Archambault n'est pas une option pour l'école puisqu'il est trop contaminé, voir même « archicontaminé », en raison du taux trop élevé de biogaz. **Dans les faits, Verdun ne pouvait pas et ne peut toujours pas, soutenir de telles prétentions à moins de les affirmer les sachant fausses et trompeuses.**

Voyons pourquoi.

Parmi les membres du Comité Gautrin, un spécialiste de la question, M. Jack Kugelmass, membre du CDDIDS, consacre des centaines d'heures sur la contamination du Lot Archambault.

(2) Qui est M. Jack Kugelmass?

M. Kugelmass a participé à un projet d'exploration scientifique dans la mer du Labrador dans le cadre d'un programme de doctorat sur les changements climatiques et les sédiments marins et, en date de février 2012, il avait recyclé près de 200 000 tonnes de matière organique avec sa société de gestion environnementale CCG Environnement. Il s'est impliqué dans le Comité Gautrin pour y développer une étude de phase 1 afin d'évaluer le potentiel pour une école sur le Lot Archambault.

M. Kugelmass questionne donc plusieurs représentants de Verdun, analyse les nombreux documents obtenus par le CDDIDS dans le

cadre des demandes d'accès à l'information faites auprès de Verdun, discute avec plusieurs ingénieurs ayant participé à des études de caractérisation antérieures sur le Lot Archambault et dans sa zone avoisinante, analyse plusieurs études de caractérisation du secteur et collige tous ces renseignements dans le but de produire un rapport phase 1 de la caractérisation du Lot Archambault. Une copie de ce rapport figure à la diapositive 22 d'une présentation PowerPoint datée du 21 février 2012 qui est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 30](#) et dont il sera plus amplement question plus loin. Ce rapport permet de conclure que le centre du Lot Archambault a des niveaux de biogaz largement inférieurs à 5 %.

(3) Interprétation de l'étude phase 1 de M. Kugelmass

M. Kugelmass interprète les résultats de son étude de caractérisation phase 1 du Lot Archambault comme suit :

- La géolocalisation et les lectures des puits BH-4 et BH-5 situés au centre du Lot résultent du rapport d'Inspec-Sol de 1999, lequel fournit des lectures du taux de biogaz de 0,1 % (*sic*)¹³ et de 0,0 % respectivement;
- Les pixels (ou unités de maillage) illustrés par des carrés roses représentent une superficie de 625 mètres carrés (25 mètres X 25 mètres) chacun, au centre desquels figurent les puits BH-4 et BH-5;
- Les pixels adjacents illustrés par des carrés verts fournissent un exemple où de nouveaux puits pourraient être forés afin de déterminer le taux de biogaz dans un espace suffisamment grand pour y construire une école 4/24 avec gymnase (3000 m²). En effet, 5 pixels contigus de 625 mètres carrés chacun représentent la superficie requise pour construire le bâtiment d'une grande école avec gymnase (3000 m²).

Une copie d'un extrait de l'étude de caractérisation d'Inspec-Sol de 1999 commandée par la Corporation Proment est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 31](#). Cet extrait est constitué de deux pages, soit le plan de géolocalisation où figure l'emplacement des puits BH-4 et BH-5 ainsi que la page de lecture des données pour ces puits. Les données indiquent une lecture du taux de biogaz pour le

¹³ Ce chiffre de 0,1 % figurant sur le rapport de M. Kugelmass est erroné et devrait plutôt se lire 0,85 %, selon la moyenne des données indiquées dans l'étude d'Inspec-Sol de 1999. La conclusion du rapport de M. Kugelmass ne s'en trouve par ailleurs pas changée comme ce taux demeure largement inférieur à 5 %.

puits BH-4 de 15 %, 17 % et 18 % LEL (**Lower Explosivity Limit**), ce qui se traduit par des taux réels de 0,75 %, 0,85 % et 0,9 %, soit des taux largement inférieurs à la limite environnementale légale de 5,0 %.

Ces résultats sont rendus publics le 21 février 2012 lors d'une assemblée Town-hall tenue au centre communautaire Elgar de L'Île-des-Sœurs par les membres du CDDIDS qui ont siégé sur le Comité Gautrin. Cette présentation déjà produite à l'annexe [numéro 30](#) du présent mémoire constitue l'aboutissement des travaux du Comité Gautrin et fait le bilan du Comité de travail pour une deuxième école primaire à L'Île-des-Sœurs.

Les diapositives 18 à 22 de cette présentation expliquent bien l'approche par pixels (ou unités de maillage) utilisée pour illustrer la nécessité de creuser d'autres puits dans une zone ciblée près des puits BH-4 et BH-5 afin de déterminer la possibilité d'y construire une école. La diapositive 25 illustre quant à elle le bâtiment d'une école occupant 3000 m² sur ce terrain de 16 000 mètres carrés¹⁴.

Le lendemain de cette assemblée Town-hall, soit le 22 février 2012, un des parents parmi les plus actifs sur le terrain et dans le Comité Gautrin, en l'occurrence M. Claude Giguère, exprime dans un courriel envoyé à Me Mario Langlois, qu'il serait le premier à se réjouir si on pouvait construire l'école sur le Lot Archambault. Une copie de ce courriel est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 32](#).

(4) Étude par les ingénieurs de la CSMB

Dans les quelques jours suivants l'assemblée Town-hall du 21 février 2012, la CSMB demande de rencontrer M. Kugelmass afin de présenter son étude de caractérisation phase 1 à son équipe et aux ingénieurs engagés pour l'occasion par la CSMB, soit la firme EnviroServices inc., afin de valider les conclusions et recommandations de M. Kugelmass voulant qu'il soit nécessaire de creuser d'autres puits dans une zone ciblée près des puits BH-4 et BH-5 afin de déterminer la possibilité d'y construire une école. Le 19 avril 2012, cette firme d'ingénieurs produit son rapport à la CSMB. Une copie de celui-ci est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 33](#).

¹⁴ 17 239 m², selon Infolot.

Le rapport de la firme EnviroServices arrive sensiblement aux mêmes recommandations que M. Kugelmass. Ces recommandations se lisent comme suit :

« Il est donc de notre avis que des études et des analyses complémentaires sont nécessaires afin de se conformer à la demande d'autorisation en vertu de l'article 65 de Loi sur la qualité de l'environnement. Plus particulièrement, nous recommandons de :

- Obtenir une copie de l'étude d'InspecSol pour connaître la construction des puits;
- Valider l'intégrité des puits BH4 et BH5 sur le site;
- Selon leur intégrité procéder à l'aménagement de 3 ou 5 nouveaux puits en vue de mesurer le niveau de biogaz dans l'eau souterraine, l'air et les sols de la portion de site ciblée, de décrire les conditions géologiques, hydrogéologiques et hydrologiques du secteur visé et de comparer les résultats des divers paramètres analysés avec les critères applicables;
- Le coût de ces travaux est estimé à 20 000 \$ et les délais de réalisation à environ 2 mois.

Advenant que les résultats de biogaz soient concluants, c'est-à-dire sous le seuil de 5 %, il sera alors pertinent de procéder à une évaluation environnementale de site, phases I et II, en vue d'établir l'historique de la propriété et d'obtenir des données complètes et pertinentes quant au niveau de contamination des sols et de l'eau souterraine de la propriété, tel que décrit au document Évaluation sommaire du niveau de contamination d'EnviroServices inc. de janvier 2012.

À partir des nouvelles informations, de nouveaux calculs des secteurs contaminés pourront être effectués et une nouvelle évaluation des coûts de réhabilitation pourra être effectuée et d'éventuels travaux de réhabilitation entrepris.

À terme, toute cette démarche devrait s'échelonner sur une période de 12 à 18 mois au-delà du changement de zonage de la propriété. »

Le 20 avril 2012, les représentants de la CSMB se présentent au bureau du maire Claude Trudel et lui remettent une copie du rapport EnviroServices en mains propres.

Le 1^{er} mai 2012, lors de la période de questions du conseil d'arrondissement de Verdun, Me Mario Langlois demande à toutes les conseillères et à tous les conseillers présents, le maire étant alors absent, s'ils sont au courant de l'existence du rapport EnviroServices et de la réunion du 20 avril 2012 entre les représentants de la CSMB et le maire Claude Trudel et la réponse est négative à tous égards (voir de la minute 6:01 à la minute 10:33 de la [vidéo](#) de cette période de questions de la séance du conseil).

Le 5 juin 2012, en période de questions du conseil d'arrondissement de Verdun, le maire Claude Trudel informe Me Mario Langlois que l'arrondissement de Verdun serait disposé à couvrir un tiers des frais pour l'exécution de ces travaux préliminaires de caractérisation du Lot Archambault si le gouvernement du Québec assumait un tiers, la CSMB l'autre tiers et si une demande lui était formulée en ce sens (voir de la minute 8:50 à la minute 11:45 de la [vidéo](#) de cette période de questions de la séance du conseil).

Le 3 juillet 2012, en réponse à une question d'un citoyen lors de la séance du conseil d'arrondissement de Verdun, le maire Claude Trudel indique que si la caractérisation du Lot Archambault devait se faire, elle allait se faire dans le cadre d'un projet beaucoup plus vaste, suggérant notamment que ce projet pourrait être celui de la construction d'une école.

(5) Le CDDIDS offre une caractérisation à ses frais

Dans une lettre datée du 12 juillet 2012, le CDDIDS demande au maire Claude Trudel l'autorisation d'exécuter aux frais du CDDIDS les travaux de caractérisation préliminaires du Lot Archambault pour connaître son état et déterminer si on peut y construire une école (les « Travaux préliminaires »). Dans sa lettre au maire de Verdun, le CDDIDS précise que ces Travaux préliminaires seraient exécutés par une firme spécialisée indépendante exclusivement mandatée par le CDDIDS. Une copie de cette lettre est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 34](#).

Ces Travaux préliminaires visent à valider l'intégrité des puits existants BH4 et BH5 sur le site et à aménager de 3 à 5 nouveaux puits en périphérie immédiate des puits BH4 et BH5 en vue de mesurer le

niveau de biogaz dans l'eau souterraine, l'air et les sols de la portion de site ciblée.

Le CDDIDS considérait et considère toujours qu'il est indispensable d'exécuter ces Travaux préliminaires précis sur le Lot Archambault, conformément aux recommandations que la firme EnviroServices a formulées à la CSMB, le tout afin de fournir toutes les données pertinentes aux commissaires de l'Office de consultation publique de Montréal lors des auditions concernant le projet d'école dans le parc de la Fontaine.

(6) Verdun refuse d'autoriser le CDDIDS à caractériser Archambault

Dans une lettre datée du 6 août 2012, le maire de Verdun répond négativement à la demande du CDDIDS d'exécuter les Travaux préliminaires sur le Lot Archambault, même si le coût de ces travaux est entièrement assumé par le CDDIDS. Le maire Claude Trudel précise dans sa lettre que « s'il devait y avoir de nouvelles études de caractérisation du terrain du parc Archambault, celles-ci seraient réalisées par l'Arrondissement de Verdun dans le cadre d'un nouveau projet, que ce soit celui **d'une future école**, d'un parc pour adolescents, d'un centre sportif ou d'un centre d'interprétation de la flore et de la faune, pour ne citer que ces exemples ». Une copie de cette lettre de refus est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 35](#).

(7) Caractérisation d'Archambault par Verdun

Le 27 décembre 2012, lors d'une rencontre entre des représentants de Verdun et du CDDIDS, la nouvelle mairesse de Verdun, Mme Ginette Marotte, informe le CDDIDS que Verdun a l'intention de procéder à la caractérisation du terrain Archambault.

Le 5 février 2013, lors de la période de questions de la séance du conseil d'arrondissement de Verdun, Me Mario Langlois offre à la mairesse les services du CDDIDS afin de cibler les travaux de caractérisation que Verdun souhaite faire exécuter. En effet, comme le CDDIDS connaît très bien le terrain du Lot Archambault vu le grand nombre d'heures d'étude, d'analyse et de recherche effectuées dans le cadre des travaux du Comité Gautrin, le CDDIDS est en mesure d'offrir un apport considérable dans l'identification des endroits précis où les trois ou cinq puits devraient être forés, le tout conformément aux recommandations des ingénieurs de la CSMB. Le CDDIDS souhaite

ainsi que les travaux de caractérisation que Verdun s'apprête à faire exécuter soient crédibles et rigoureux. La réponse de la mairesse Ginette Marotte est trompeuse en ce qui a trait à l'ampleur des travaux commandés par Verdun. En effet, la mairesse sous-entend que la caractérisation permettra réellement de savoir s'il serait possible de construire une école sur le Lot Archambault, affirmant que les travaux couvriront l'ensemble du parc Archambault, et ce, de façon concluante (voir de la minute 9:56 à la minute 14:03 de la [vidéo](#) de cette période de questions de la séance du conseil).

Le 21 février 2013, lors d'une rencontre entre des représentants de Verdun et du CDDIDS, la mairesse Ginette Marotte informe le CDDIDS que Verdun est sur le point d'octroyer le contrat visant la caractérisation de l'ensemble du parc Archambault, et ce pour la modique somme d'environ 30 000 \$.

Le 7 mai 2013, lors de la période de questions de la séance du conseil d'arrondissement de Verdun, M. Jack Kugelmass fait une intervention ciblée concernant les travaux de caractérisation commandés par Verdun.

M. Kugelmass fait remarquer à la mairesse de Verdun que du temps du Comité Gautrin, tous s'entendaient pour conclure qu'il y avait des zones contaminées et des zones non contaminées aux biogaz sur le Lot Archambault.

De plus, M. Kugelmass souligne que les recommandations des ingénieurs de la CSMB n'ont pas été suivies par l'arrondissement de Verdun. En effet, M. Kugelmass a été sur le terrain suivant le forage des puits commandés par Verdun et a constaté que ces derniers étaient forés un peu partout dans le parc Archambault, incluant dans des zones qu'on savait déjà contaminées. La seule conclusion qu'il tire d'une telle étude est celle de confirmer ce qui était connu d'avance, à savoir que dans le Lot Archambault et dans le parc Archambault il y a des zones contaminées et des zones non contaminées. M. Kugelmass conclut qu'il ne voit pas à quoi peut servir une telle étude préliminaire si Verdun n'a pas ciblé une zone prometteuse quant à son niveau de biogaz (inférieur à 5 %) et demande des explications sur la pertinence de l'étude commandée par Verdun.

La mairesse de Verdun répond que ces travaux visent à savoir ce qui peut être exploité sur le terrain du parc Archambault et qu'il s'agit d'une première phase qui serait suivie d'une deuxième phase, plus ciblée, si les premiers travaux démontrent l'existence d'une zone non

contaminée (voir de la minute 0:15 à la minute 7:00 de la [vidéo](#) de cette période de questions de la séance du conseil).

Est-ce donc dire que si les travaux ne démontrent aucune zone non contaminée qu'il n'y aura pas de deuxième phase?

Dans les faits, à partir du 23 avril 2013, 5 puits sont forés par la firme EXP engagée par Verdun. Les données de lecture de biogaz et la localisation de ces puits font l'objet d'un [rapport final](#) déposé par l'arrondissement de Verdun à l'OCPM sous les onglets 4.15.3.3.

Seulement 3 des 5 puits sont localisés dans le Lot Archambault, soit les puits d'observation PO-1 (F-1), PO-2 (F-2) et PO-3 (F-3). **Un seul de ces puits est situé dans la zone qui aurait dû être ciblée selon les recommandations mêmes des ingénieurs de la CSMB, soit le puits PO-1.**¹⁵

Pourquoi certains des puits commandés par Verdun se trouvent-ils dans des zones que Verdun devait savoir comme hautement contaminées selon les études de caractérisation détenues par Verdun? Les membres du CDDIDS ont d'ailleurs eu accès à ces études lors de demandes d'accès à l'information faites auprès de Verdun.

Les lectures du puits PO-1 indiquent un taux de biogaz de 0,9%, ce qui correspond tout à fait aux attentes du CDDIDS compte tenu que la lecture du puits BH-4 mentionné au rapport préparé par Inspec-Sol indique un lecture similaire de 0,85% et que les puits PO-1 et BH-4 sont situés à une distance d'environ 25 mètres l'un de l'autre, tel qu'illustré sur le plan joint en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 36](#). (À titre informatif, chaque carré gris au centre duquel est identifié un puits foré ou un puits qui devait être ciblé, représente un espace du Lot Archambault dont la dimension est d'environ 25 mètres par 25 mètres)

Le puits PO-1 est le seul des 5 puits forés par EXP situé sur la partie du Lot Archambault ciblée dans le rapport de caractérisation phase 1 préparé par M. Jack Kugelmass et confirmé, puis recommandé, par la

¹⁵ Attention : il est important de ne pas tenir compte de la localisation du puits PO-3 identifié dans la Carte de localisation des puits d'observation (soit le document 4.4.2 de la documentation déposée par l'arrondissement et constitué d'une image de Google Earth), comme cette localisation est totalement erronée. Dans les faits, ce puits est situé en périphérie du Lot Archambault, tout près du lac des Battures.

firme d'ingénieurs EnviroServices dont les services ont été retenus par la CSMB.

Qui plus est, les élus de l'arrondissement de Verdun savent depuis plus d'une année qu'il faut cibler le forage des puits à cet endroit. Ils ont sciemment fait la sourde oreille. Les forages récemment commandés par Verdun constituent donc un gaspillage des fonds publics puisqu'il est totalement inutile de forer les 4 autres puits à des endroits où on sait déjà que les taux de biogaz dépassent largement le niveau de 5%.

Pourquoi l'arrondissement de Verdun a-t-elle fait forer 4 puits inutilement?

Pourquoi avoir délibérément foré ces puits en dehors de la zone ciblée tant par M. Kugelmass que par les ingénieurs mandatés par la CSMB?

Si les forages commandés par l'arrondissement de Verdun avaient été effectués dans la zone ciblée du Lot Archambault, les résultats auraient-ils été favorables à l'implantation de la deuxième école primaire à L'Île-des-Sœurs?

Les commissaires de l'OCPM connaîtront peut-être un jour les réponses à ces questions, mais longtemps après la fin du mandat qui vient de leur être confié relativement au présent dossier.

(8) Pourquoi Archambault est-il un meilleur site?

Tel qu'il a été plus amplement démontré dans le présent mémoire, le Comité Gautrin et le CDDIDS se penchent très longuement à l'étude du Lot Archambault comme site alternatif pour y construire la deuxième école primaire à L'Île-des-Sœurs, avec possibilité d'agrandissement pour satisfaire les besoins futurs.

Ce site offre de nombreux avantages.

Bien que zoné « parc », il s'agit d'un terrain en friche, non aménagé et non utilisé par les résidents de L'Île-des-Sœurs. Il est situé dans un environnement bucolique, paisible et champêtre, à proximité du lac des Battures et du boisé du Domaine Saint-Paul.

Le Lot Archambault a une superficie suffisante pour y construire une grande école, un gymnase double, une cour d'école étendue, un

stationnement ainsi qu'un débarcadère pour les autobus scolaires et les parents.

Une école sur ce site permettrait d'augmenter de façon très significative le niveau de sécurité des enfants et des parents par rapport au Triangle. La voie d'accès pour se rendre à ce site (boulevard de la Forêt) est un large boulevard peu achalandé, se terminant en un cul-de-sac situé dans le stationnement public des terrains de soccer (78 espaces de stationnement, dont 5 larges espaces pour personnes handicapées). Le boulevard de la Forêt est loin des sorties et entrées de L'Île-des-Sœurs et de leurs voies d'accès. Le transport scolaire n'aurait donc aucun impact sur le débit de la circulation à L'Île-des-Sœurs durant les heures de pointe, qui s'intensifie d'année en année.

Le Lot Archambault fait face aux terrains de soccer, offrant ainsi la possibilité de pratiquer des activités sportives extérieures sur un terrain adjacent à celui de l'école.

De plus, une école sur le Lot Archambault serait située à quelques pas du terrain de golf de L'Île-des-Sœurs. Ainsi, la CSMB pourrait possiblement louer une partie de ses installations dans l'école à l'exploitant du terrain de golf qui a déjà exprimé le souhait d'ouvrir une académie de golf pour les enfants.

L'école sur le Lot Archambault pourrait ainsi desservir une clientèle scolaire domiciliée dans les quartiers éloignés de l'école actuelle, soit tous les quartiers situés à l'ouest de L'Île-des-Sœurs (Club Marin, Domaine de la forêt, Chemin du Golf, Marie-Le-Ber, de la Noue et Grande Allée). Pourtant, même en desservant une clientèle éloignée de l'école actuelle, seulement 400 mètres séparent le bâtiment de l'école actuelle de L'Île-des-Sœurs, en passant par la forêt du Domaine Saint-Paul, de celui de la nouvelle école qui serait construite dans la partie ciblée du Lot Archambault. Qui plus est, pour se rendre d'une école à l'autre, les enfants et leurs professeurs emprunteraient les sentiers agrestes dans le boisé du Domaine Saint-Paul. Le Domaine Saint-Paul pourrait ainsi servir de lien naturel entre les deux écoles primaires.

Avant de considérer le Lot Archambault comme site alternatif potentiel, les membres du Comité Gautrin consultent d'abord et avant tout Mme Nina Gould, présidente du Comité pour la protection du patrimoine - Île des Sœurs.

Mme Nina Gould a passé plus de 30 ans à éveiller les enfants aux merveilles de la nature. Elle a mobilisé la population locale pendant plusieurs années et a amassé des sommes colossales pour protéger et acheter deux hectares faisant partie du boisé du Domaine Saint-Paul, en plus des intenses pressions qu'elle a faites sur la Ville de Verdun pour acquérir trois autres hectares et pour les convertir en zone protégée, créant du coup le premier site naturel patrimonial protégé par une servitude de conservation.

Mme Nina Gould considère que le concept d'une école dans le Lot Archambault est une excellente idée en ce qu'il offre la possibilité de créer une école-nature. Une telle école sensibilise les enfants à la protection des espaces verts et des milieux naturels. Mme Gould souhaite aussi que les enfants et les professeurs des deux écoles puissent être reliés par les sentiers du Domaine Saint-Paul.

Qui plus est, tout le monde accepte une école sur le Lot Archambault, comme la construction d'une telle école ne détruit pas un parc aménagé existant et utilisé par les résidents. Même M. Claude Giguère du comité des parents accepte une telle option si elle peut se réaliser rapidement (voir l'annexe [numéro 32](#)).

Certaines personnes expriment la crainte qu'un tel projet puisse subir un retard en raison de la nécessité de procéder à une modification cadastrale, advenant que la partie ciblée du Lot Archambault affiche des taux de biogaz inférieurs à 5 %. Or, une modification cadastrale est aussi requise pour le projet soumis par Verdun dans le Triangle vu que toute vente de partie de lot exige une subdivision cadastrale.

Enfin, le Lot Archambault est situé sur la Pointe-Sud de L'Île des-Sœurs, soit le lieu des nouveaux développements depuis les 15 dernières années et un des lieux des futurs développements pour les 15 prochaines années. En comparaison, les quartiers avoisinants le Triangle et faisant partie des zones contiguës sont entièrement développés depuis 20 à 25 ans.

4 Post registre du 21 février 2012 à aujourd'hui

a) Annonce de la CSMB du 30 mai 2012

N'ayant toujours pas obtenu un terrain pour la deuxième école à L'Île-des-Sœurs, la CSMB annonce qu'elle aménagera l'école Crawford à Verdun et que 7 classes seront rénovées en vue de la rentrée scolaire 2013-2014, le

tout tel qu'il appert d'un [communiqué](#) de presse de la CSMB daté du 30 mai 2012.

b) Réaction du maire de Verdun du 30 mai 2012

Le maire Claude Trudel exprime dans un [communiqué](#) de presse daté du 30 mai 2012 qu'il regrette que la CSMB ne prenne pas tous les moyens financiers à sa disposition pour acheter un terrain pour l'école. Ce communiqué relate également le fait que Verdun continue de demander au gouvernement du Québec un amendement à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal afin de permettre l'implantation de l'école primaire dans le parc de la Fontaine sans passer par un processus référendaire.

c) Verdun demande plus de pouvoirs pour Montréal

Le 1^{er} juin 2012, le maire Claude Trudel adresse une [demande](#) formelle au ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire réclamant une modification à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. L'ancien maire de la Ville de Montréal, soit M. Gérald Tremblay, avait d'ailleurs déjà demandé un tel amendement par voie d'une lettre datée du 10 novembre 2011. Une copie de cette demande est également jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 37](#).

d) Amendement à l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal

Le 13 juin 2012, l'Assemblée nationale du Québec adopte la Loi 69 – Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal. Cette Loi, présentée comme projet de loi pour la première fois le 1^{er} mai 2012 par le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, M. Laurent Lessard, contenait dans sa première version une modification à l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal qui traitait uniquement du Centre universitaire de santé McGill.

Ce projet de loi est étudié de façon détaillée en commission parlementaire les 15, 16, 17, 23 et 29 mai 2012 ainsi que le 5 juin 2012, avec dépôt du rapport de la commission le 7 juin 2012.

Or, ce n'est que le 12 juin 2012, à 15 h 41, soit en toute fin de session parlementaire et après que le projet de loi ait passé toutes les étapes d'étude, que le ministre Lessard propose subrepticement un amendement ultérieur visant l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal. Cet amendement nécessite une adoption à l'unanimité de l'Assemblée nationale, compte tenu de sa présentation à la toute dernière minute. Cet amendement a pour effet

de permettre à la Ville de Montréal, suite à une consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal, d'adopter un règlement afin de permettre la réalisation d'un projet relatif à un établissement public d'enseignement (telle une école primaire), et ce, sans que ce règlement ne soit sujet à approbation référendaire.

Une lecture du Journal des débats de l'Assemblée nationale pour le 12 juin 2012 fait clairement ressortir le fait que cet amendement vise, entre autres, la situation de l'école primaire à L'Île-des-Sœurs.

Le député de Verchères et porte-parole de l'opposition officielle, M. Bergeron tient, par ailleurs, les propos suivants:

« Cela dit, M. le Président, je ne vous cacherai pas que j'éprouve, et je l'ai exprimé au ministre d'ailleurs, j'éprouve un certain malaise à ce que nous modifiions les règles du jeu en cours de partie, parce qu'il faut quand même souligner qu'il y a eu signature de registre et que, techniquement, il faudrait aller en référendum pour permettre que ce projet de loi puisse aller de l'avant. Nous venons un peu court-circuiter le processus... »

et plus loin :

« Le ministre doit savoir que, quoi que nous sommes prêts à débattre de cette question-là, ça ne passera pas nécessairement comme lettre à la poste, parce qu'il ne faudrait pas qu'on prenne une habitude de court-circuiter le processus démocratique pour tout ou rien comme raison. »

Le CDDIDS dénonce la manœuvre utilisée par le ministre Lessard qui, en déposant un amendement à son projet de loi à la toute dernière minute, alors que son projet de loi était à l'étude depuis le 1er mai 2012, fait en sorte que son amendement ne soit sujet qu'à 20 minutes de discussions et de débats. La décision « unanime » est ainsi prise de façon non éclairée.

Le CDDIDS dénonce également le fait qu'en introduisant cet amendement à ce stade avec la ferme intention qu'il s'applique à la situation de l'école primaire à L'Île-des-Sœurs, le législateur change les règles du jeu lorsque celui-ci est déjà entamé. C'est l'équivalent d'adopter une loi avec effet rétroactif, chose que les gouvernements qui se respectent évitent de faire.

Le maire de l'arrondissement de Verdun obtient ainsi du gouvernement provincial le pouvoir d'écraser les droits de ses citoyens alors qu'il s'était pourtant engagé à suivre la voie démocratique.

e) Recul du projet dans le Triangle (6 novembre 2012)

Plus de 18 mois suivant le début du processus visant la construction de l'école dans le cœur du parc de la Fontaine, le maire Claude Trudel annonce, sans crier gare, lors de la séance du conseil d'arrondissement du 6 novembre 2012, que l'analyse des titres de propriété l'amène à revoir l'emplacement initialement prévu pour l'implantation de l'école et à considérer le Triangle comme nouvelle option. En effet, une étude plus approfondie du site révèle certaines contraintes cadastrales et légales qui retarderaient et pourraient même mettre en péril la construction d'une école à l'endroit initialement prévu tel qu'en fait foi la [déclaration](#) du maire Claude Trudel du 6 novembre 2012.

f) Le CDDIDS dénonce le choix du Triangle pour l'école

Le 10 novembre 2012, le CDDIDS publie un communiqué de presse condamnant le choix d'implanter l'école dans le Triangle à l'angle des boulevards de L'Île-des-Sœurs et René-Lévesque.

Cela fait plus de 18 mois que le maire Trudel essaie d'imposer aux citoyens un projet d'école au cœur du parc de la Fontaine et il informe maintenant la population que ce projet ne peut pas se faire à l'emplacement initialement choisi en raison de problèmes juridiques.

Les résidents de L'Île-des-Sœurs ont pourtant soulevé des doutes sur la validité juridique du projet dès le 18 mai 2011. **Comment se fait-il que cette question juridique n'ait pas été étudiée et considérée en mai 2011 et même avant? Est-ce donc dire que le maire se faisait le promoteur d'un projet juridiquement non conforme pendant toute cette période? Est-ce donc dire que les élus municipaux et scolaires ont divisé la population de L'Île-des-Sœurs pour un projet allant à l'encontre du droit?**

Le CDDIDS considère que Verdun propose de coincer les enfants sur le pire terrain qu'on puisse proposer pour une école à L'Île-des-Sœurs. Cette école serait bordée par les voies de circulation et le carrefour giratoire les plus achalandés de l'île sur un terrain trop petit pour répondre aux besoins présents et futurs.

Qui plus est, la construction d'une école dans le Triangle est également contraire aux droits des citoyens et donne ouverture à un recours judiciaire dont il sera plus amplement question plus loin dans le présent mémoire. Le CDDIDS est déterminé à faire valoir les droits des citoyens en temps opportun, si nécessaire.

Une copie du communiqué de presse du CDDIDS est jointe en annexe du présent mémoire sous l'onglet [numéro 38](#).

g) Démission du maire Claude Trudel (3 décembre 2012)

Le 3 décembre 2012, le maire Claude Trudel annonce par voie de [communiqué](#) de presse son retrait de la vie politique au terme de la prochaine séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Verdun, soit le 4 décembre 2012.

h) Considérations juridiques concernant la zone P03-21

Le 4 décembre 2012, lors de la séance du conseil d'arrondissement de Verdun, une citoyenne de L'Île-des-Sœurs, soit Me Daniela Villatora, membre du CDDIDS, informe le conseiller de ville et membre du Comité exécutif de la Ville de Montréal, M. Alain Tassé, que le CDDIDS a un argument juridique sérieux à faire valoir à l'encontre de l'ensemble de la zone P03-21, laquelle comprend le Triangle, et que si le tribunal reconnaît l'application de cet argument au cas en l'espèce, cela aura pour conséquence qu'il y aurait une prohibition pour toujours de construire une école n'importe où dans la zone P03-21. Me Villatora dit à M. Tassé non pas de la croire, mais lui demande de prendre l'engagement de faire vérifier cette question juridique par le contentieux de la Ville de Montréal. Ce dernier répond qu'il n'est pas prêt à s'engager maintenant à quoi que ce soit, mais qu'il entend très bien le commentaire de Me Villatora et qu'il prend très au sérieux ce qui est mis de l'avant. Il ajoute que cela fera partie des considérations dont Verdun tiendra compte (voir de la minute 16:02 à la minute 19:06 de la [vidéo](#) de cette période de questions de la séance du conseil).

i) Rencontre du CDDIDS avec la nouvelle mairesse de Verdun (27 décembre 2012)

À la demande de la mairesse de Verdun nouvellement élue par ses pairs, Mme Ginette Marotte, quatre représentants du CDDIDS rencontrent celle-ci, le conseiller Alain Tassé et le directeur général de Verdun, M. Boutin, aux bureaux de l'arrondissement pour discuter du dossier de l'école.

D'emblée, les représentants de Verdun disent être « à l'écoute » et en mode « solution » et demandent quelles sont les objections du CDDIDS au choix du Triangle pour l'école. Les représentants du CDDIDS font alors déjà valoir leurs inquiétudes quant à l'impact majeur sur la circulation et quant aux risques liés à la sécurité des enfants, des parents et des citoyens circulant autour de l'école projetée.

Une des représentantes du CDDIDS, Me Villatora, réitère l'existence d'un argument juridique applicable à l'ensemble de la zone P03-21, incluant le Triangle, qui empêcherait la construction d'une école sur ce site. Il sera plus amplement question de cet argument juridique plus loin dans le présent mémoire.

Par la suite, il est discuté en détail de la garantie de non-agrandissement, de non-construction et de non-empiètement (**ci-après collectivement « servitude de non-agrandissement »**), advenant que l'école soit construite dans le Triangle. Me Daniela Villatora fait valoir que la crainte principale des résidents est que l'école sera éventuellement agrandie. Cette dernière demande une **servitude de non-agrandissement** assortie d'une **clause pénale**. La seule véritable garantie perpétuellement efficace consiste à l'obtention d'une servitude inscrite en faveur de lots avoisinants le parc.

Une servitude est une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent. Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage **ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété**. Dans le cas d'une école dans le Triangle, la servitude s'établirait par contrat entre la CSMB, l'arrondissement de Verdun, la Ville de Montréal et quelques propriétaires de domiciles avoisinant le parc qui sont en faveur de sa sauvegarde.

Les mutations de propriété du fonds servant ou dominant ne portent pas atteinte à la servitude. Celle-ci suit les immeubles en quelques mains qu'ils passent. **La servitude assure ainsi la pérennité de la garantie de non-agrandissement au bénéfice de toutes les générations futures, sans possibilité d'y contrevenir par l'adoption unilatérale par Verdun ou la Ville de Montréal d'un nouveau règlement visant à agrandir l'école.**

La clause pénale assure quant à elle que les parties ne contreviennent pas à la servitude en garantissant les fonds que les bénéficiaires de la servitude pourraient devoir engager en frais judiciaires pour la défendre. Cette clause permet aussi au CDDIDS de procéder à libérer les fonds de 37 000 \$ récoltés auprès des 500 donateurs qui ont contribué pour la **cause**.

Enfin, il est longuement question lors de cette rencontre avec les représentants de Verdun des sites alternatifs pour l'école, plus particulièrement celui du Lot Archambault. Les représentants du CDDIDS fournissent à Verdun des idées intéressantes visant l'obtention de la mainlevée de la clause de rétrocession par le promoteur Westcliff, la

caractérisation ciblée du Lot Archambault et la procédure de changement de zonage.

j) Les promesses de la mairesse

i) Conseil d'arrondissement du 5 février 2013

Le 5 février 2013, Me Mario Langlois pose la question suivante lors de la séance du conseil d'arrondissement de Verdun (voir de la minute 10:40 à la minute 11:25 de la [vidéo](#) de cette période de questions):

Si vous faites le projet dans le Triangle, est-ce que vous considérez ajouter au projet une servitude de non-agrandissement, et si oui, cette servitude serait-elle assortie d'une clause pénale et de quelle façon les lots bénéficiant de cette servitude seront choisis?

La réponse fournie par la mairesse Ginette Marotte était à l'effet suivant :

Moi je ne suis pas rendue là, mais je vous promets et je m'engage auprès de vous que si on en vient à ça, vous allez être assis avec moi puis on va s'assurer que le contrat qu'on va signer, c'est ce que vous vous voulez comme citoyen.

ii) Rencontre Verdun et CDDIDS (21 février 2013)

Le 21 février 2013, des membres du CDDIDS rencontrent la mairesse Ginette Marotte à sa demande. Cette dernière est accompagnée du directeur général de l'arrondissement de Verdun, M. Boutin. D'emblée, Me Mario Langlois demande à la mairesse si c'est possible de se parler autrement que par voie de communiqué de presse, ce à quoi la mairesse acquiesce avec plaisir.

Les membres du CDDIDS se présentent à cette réunion dans le seul but d'évaluer la possibilité de bonifier le projet à un point tel qu'il puisse faire consensus au sein de la population. Le CDDIDS présume à ce stade l'authenticité des représentations d'ouverture, d'écoute et de mode solution exprimées par Verdun au cours des derniers mois.

Lors de cette rencontre, la mairesse confirme qu'elle est tout à fait d'accord avec le CDDIDS quant à l'ajout d'une servitude de non-agrandissement du projet, tant pour le bâtiment que pour la cour d'école, assortie d'une clause pénale.

Les problèmes de sécurité pour les enfants, les parents et les autres résidents de L'Île-des-Sœurs ainsi que les conséquences négatives sur la circulation sont aussi évoqués.

Toujours pendant cette rencontre, il est question de la possibilité de construire un terrain de soccer synthétique sur une portion du parc de la Fontaine, plus particulièrement sur la partie immédiatement adjacente au Triangle, près des terrains de tennis. Il est également question d'améliorations à apporter aux installations existantes du parc qui sont en état de décrépitude avancée, plus particulièrement les jeux pour bambins qui sont barricadés, plutôt que réparés, depuis quelques années déjà et la fontaine du parc qui ne fonctionne toujours pas.

Enfin, il est convenu entre les représentants du CDDIDS et de Verdun que le projet doit être présenté et discuté dans ses détails avec le CDDIDS et le comité de parents avant sa divulgation au public de manière à permettre des modifications afin de satisfaire à 100 % toutes les parties.

iii) Rencontre CDDIDS et Verdun (9 avril 2013)

En fin de journée du 8 avril 2013, Me Mario Langlois reçoit un courriel du bureau de la mairesse Ginette Marotte afin de fixer une date pour un entretien concernant le projet d'école dans le Triangle. Le lendemain matin, Me Langlois communique avec l'adjointe de la mairesse Marotte pour fixer un rendez-vous en réponse au courriel reçu. C'est à ce moment que Me Langlois apprend que Verdun s'apprête à faire le même jour une annonce publique concernant ce dossier. Fort des engagements pris lors de la rencontre du 21 février 2013, ce dernier insiste alors pour que la rencontre évoquée dans le courriel soit fixée avant l'annonce. Une copie du courriel est jointe en annexe au présent mémoire sous l'onglet [numéro 39](#) alors que l'annonce en question est diffusée par voie de [communiqué](#) de presse.

Comme Verdun souhaite diffuser l'annonce le soir même du 9 avril 2013, cette rencontre a donc lieu *in extremis* dans l'après-midi du 9 avril aux bureaux de la mairesse Ginette Marotte, avant la séance du conseil d'arrondissement.

Me Mario Langlois est accompagné de 3 autres membres de l'exécutif du CDDIDS alors que Mme Marotte est seule.

Mme Ginette Marotte informe les membres du CDDIDS que Verdun a obtenu tous les consentements nécessaires des promoteurs pour que le projet d'école dans le Triangle puisse aller de l'avant.

Les discussions portent aussi sur **l'opportunité de former un comité de travail** composé de représentants de Verdun, de la CSMB, du comité de parents, du CDDIDS et de l'APRIDS, toujours dans le but de travailler en amont et de convenir des détails du projet pour en arriver à un compromis acceptable à l'ensemble de la population.

Puisque ce projet n'existe que dans le but de répondre aux besoins urgents et à très court terme et comme tous s'entendent pour dire qu'une école 3/18 ne suffira de toute façon pas pour répondre aux besoins à moyen terme (2020), **le CDDIDS demande que cette école soit réduite à une 2/12 (2 classes de maternelle et 12 classes de primaire) plutôt qu'une 3/18**, d'autant plus que la présidente de la CSMB avait déjà demandé à Me Langlois si le CDDIDS accepterait la construction d'une « toute petite, petite école », soit une 2/12, dans le parc de la Fontaine. Cette demande est légitime dans la mesure où la planification de l'implantation d'une troisième école primaire à L'Île-des-Sœurs commence dès maintenant.

Cette demande est aussi justifiée par la nécessité de réduire l'espace volumétrique du bâtiment de l'école (2 étages plutôt que 3, et ce, sans compter l'étage prévu pour la mécanique), diminuer l'espace requis pour la cour d'école, minimiser les conséquences néfastes sur la circulation, atténuer les risques liés à la sécurité et mitiger l'impact non harmonieux du projet avec la logique d'aménagement et les qualités paysagères qui sont propres à cette cité-jardin qu'est L'Île-des-Sœurs. Qui plus est, une école 2/12 émousserait de manière significative les répercussions inévitables sur le voisinage immédiat.

Le CDDIDS demande aussi à Mme Marotte que Verdun prévoit une « compensation en espace vert » pour la perte de l'espace vert et de l'espace parc. Mme Marotte trouve l'idée intéressante et promet de la soumettre aux conseillers de la ville et de l'arrondissement.

Enfin, il est discuté plus en détail de la servitude promise par Verdun pour garantir que le projet ne sera jamais agrandi, tant au niveau du bâtiment qu'à celui de la cour d'école. Mme Marotte dit que les documents sont toujours en rédaction au contentieux de la Ville de Montréal et qu'une ébauche sera transmise au CDDIDS dès qu'elle sera prête. **Il est précisé à ce moment que la clause pénale dont il a été antérieurement discuté doit porter sur une somme de 75 000 \$ et qu'une clause établissant une responsabilité solidaire entre Verdun, la Ville de Montréal et la CSMB doit faire partie des modalités de la servitude.**

iv) Conseil d'arrondissement du 9 avril 2013

En réponse à une intervention d'un citoyen de L'Île-des-Sœurs, en l'occurrence M. Claude Giguère, fervent représentant du comité de parents, la mairesse Ginette Marotte profite de l'occasion pour remercier M. Langlois et son équipe pour leur ouverture d'esprit et leurs suggestions incroyables dans le but de faire avancer le dossier.

Mme Marotte explique les prochaines étapes du dossier en faisant référence à la suggestion du CDDIDS de former un comité de travail qui serait composé de représentants du comité de parents, du CDDIDS, de l'APRIDS, de Verdun et de la CSMB. Mme Marotte dit que tous ces gens vont s'asseoir et travailler en amont. Enfin, cette dernière précise que son adjointe a la liste de toutes les personnes à contacter afin de planifier une première rencontre de ce comité, suggérant que cette prochaine rencontre serait incessante (voir de la minute 9:29 à la minute 11:38 de la [vidéo](#) de la période de questions du 9 avril 2013).

Suite à une autre intervention d'une représentante du comité de parents à la même période de questions, Mme Marotte indique que le dossier de l'école va avancer grâce à un travail d'équipe, que parmi toutes les personnes qu'elle a rencontrées depuis le 27 décembre 2012 (voir ci-haut la section du présent mémoire relative à la rencontre du CDDIDS du 27 décembre avec la nouvelle mairesse de Verdun), aucune de ces personnes n'est contre les enfants, qu'il n'y avait que certains malentendus, qu'on a réussi à établir un certain dialogue et qu'on a décidé de travailler ensemble et d'être en mode solution. Faisant référence à la rencontre d'une demi-heure avec le CDDIDS plus tôt dans la journée, Mme Marotte souligne que celle-ci a été excessivement productive, que le ton est bon et qu'on va travailler en partenariat (voir de la minute 22:24 à la minute 25:05 de la même [vidéo](#)).

Lors de la même période de questions, une citoyenne demande à la mairesse s'il ne serait pas mieux, par respect pour l'ensemble des citoyens, de considérer le Triangle pour une école 2/12, advenant que la caractérisation du Lot Archambault démontre qu'il serait possible d'y construire une troisième école. En réponse à cette question, Mme Marotte exprime le souhait qu'une 2/12 soit construite dans le Triangle alors qu'une 4/24 pourrait occuper le Lot Archambault, advenant la possibilité de construction sur ce dernier site (voir de la minute 30:59 à la minute 34:11 de la même [vidéo](#)).

v) Rencontre de Verdun avec le CDDIDS (6 mai 2013)

À la demande de la mairesse Ginette Marotte, 3 représentants du CDDIDS rencontrent cette dernière ainsi que M. Boutin, directeur général de Verdun, aux bureaux de l'arrondissement. C'est alors que Mme Marotte présente au CDDIDS un projet de règlement, soi-disant dans le but de recueillir leurs commentaires pour bonifier le projet d'école dans le Triangle.

Or, il est tout de suite évident que l'exercice proposé est complètement futile. En effet, un seul exemplaire de l'ébauche de règlement est montré aux 3 représentants du CDDIDS sans possibilité d'en obtenir d'autres copies. La mairesse réclame les commentaires du CDDIDS sur place sans permettre à ses membres de prendre le temps nécessaire pour étudier convenablement l'ébauche. Qui plus est, cette ébauche est incomplète en ce qu'il manque les annexes, dont celui d'un plan auquel il est fait référence à son article 1. Ce plan est soumis plus tard lors de la rencontre suite à l'insistance des représentants du CDDIDS sur la nécessité de le voir. Le CDDIDS voit ainsi pour la première fois un croquis du projet d'école dans le Triangle et constate que celui-ci déborde du Triangle pour empiéter partiellement sur le Lot de 1988. Le CDDIDS réagit immédiatement en contestant cette situation en raison de son caractère illégal et non conforme aux discussions antérieures. C'est alors que les représentants du CDDIDS se sont fait littéralement retirer l'ébauche de règlement et le croquis de leurs mains.

vi) Conseil d'arrondissement du 7 mai 2013

La mairesse Ginette Marotte, répondant à la question d'une citoyenne (voir de la minute 5:00 à la minute 7:15 de la [vidéo](#) de la période de questions du 7 mai 2013), dit qu'elle rêve de pouvoir se réveiller demain matin et qu'on lui dise qu'Archambault est « clean » d'un bout à l'autre. Elle ajoute « que ce ne serait pas long que les pépines seraient dans le parc pour y construire une 4/24, une 6/36... ».

k) Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement de Verdun (16 mai 2013)

Le 16 mai 2013, le conseil d'arrondissement de Verdun tient une séance extraordinaire au cours de laquelle la résolution suivante est adoptée :

« De recommander au conseil municipal :

1. D'adopter, en vertu du premier paragraphe du première (*sic*) alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le règlement intitulé "Règlement autorisant la construction d'une école sur un emplacement

situé à l'intersection sud-ouest du boulevard de L'Île-des-Sœurs et du boulevard René-Lévesque”;

2. DE mandater l'Office de consultation publique de Montréal de tenir très exceptionnellement les séances de consultation publique en juin et de demander le dépôt des mémoires en juillet. »

Le tout tel qu'en fait foi la copie du [procès-verbal](#) de cette séance extraordinaire du 16 mai 2013.

l) Séance du comité exécutif de Montréal (22 mai 2013)

Lors de sa séance ordinaire du 22 mai 2013, le comité exécutif de la Ville de Montréal choisit de soumettre au conseil municipal pour adoption le projet de règlement proposé par l'arrondissement de Verdun relatif à la construction de l'école primaire dans le Triangle du parc de la Fontaine.

m) Conseil municipal de Montréal (27 mai 2013 continué le 28)

Le 28 mai 2013, le Conseil municipal de Montréal adopte le projet de règlement intitulé « Règlement autorisant la construction d'une école sur un emplacement situé à l'intersection sud-ouest du boulevard Île-des-Sœurs et du boulevard René-Lévesque » et soumet le dossier à l'Office de consultation publique de Montréal pour qu'il tienne l'assemblée de consultation publique prévue à la loi.

Avant cette adoption, M. Richard Bergeron, chef de Projet Montréal, fait une analyse et résume parfaitement bien le contexte et les circonstances entourant ce dossier ainsi que l'instrumentalisation de l'OCPM pour des fins strictement financières et politiques alors que les véritables enjeux sont les besoins présents et futurs, tant en établissements scolaires qu'en espaces verts et parcs, des enfants, des parents et de toute la population de L'Île-des-Sœurs.

L'analyse de M. Richard Bergeron peut se résumer ainsi :

La question de cette 2^e école à L'Île-des-Sœurs est la grande question qui anime la vie civique de ses citoyens depuis maintenant 3 ans.

On se rappellera que dans une première tentative en 2011, il avait été envisagé d'implanter ladite 2^e école dans un stationnement qui juridiquement fait partie de l'espace parc. Ledit stationnement étant très étroit, il y avait fort à penser, ne serait-ce que pour l'implantation initiale,

mais de surcroît de fil en aiguille à mesure que de nouveaux besoins se présenteraient, qu'il y aurait empiètement supplémentaire. Il y avait déjà empiètement dans le parc parce que le stationnement été juridiquement un parc et il y avait la crainte de la disparition graduelle du parc par le développement d'activités autres ou complémentaires au bâtiment initial de l'école.

Alors cette bataille a eu lieu.

Elle a paru opposer les défenseurs des parcs aux familles – aux pères et aux mères de famille qui souhaitent et ont besoin d'une 2^e école. Mais ma compréhension à moi, c'est que les résidents de L'Île-des-Sœurs ont droit à la fois à des parcs et à une école. Alors cette opposition elle était un peu factice, elle était instrumentée politiquement.

Toujours est-il que devant l'évidence d'une contestation référendaire, l'administration de Verdun a choisi de retirer son projet.

Durant tout près d'une année, on en a plus entendu parler. Jusqu'à ce qu'on apprenne que l'administration demandait au gouvernement du Québec de modifier la charte de la Ville de Montréal, de manière à échapper à l'exercice référendaire en y inscrivant la construction d'une école comme un élément de la liste de l'article 89.

Ça a eu lieu, ça a été accordé par le gouvernement précédent, le gouvernement Charest. Fort de cet article 89 et fort de la capacité d'imposer l'école à l'endroit où on voudra, on revient avec un nouveau projet.

On est tout juste de l'autre côté du parc de Lafontaine, qui perceptuellement et dans la vie de tous les jours des habitants de L'Île-des-Sœurs, fait partie du parc.

Par ailleurs le terrain est exigü et les besoins qui apparaîtront dans le futur, complémentaires à la fonction première de l'école, vont éventuellement sans aucun doute empiéter dans le parc. Alors plutôt que d'empiéter à partir d'un côté, on va empiéter à partir de l'autre. C'est assez probable que c'est comme ça que ça va se passer.

On nous dit, il faut absolument construire là parce qu'il n'y a pas d'autres places à L'Île-des-Sœurs.

Or, n'importe qui, qui va à L'Île-des-Sœurs, voit plein de terrains à construire.

Par ailleurs, il y a des espaces en transformation sur le chemin du Golf, c'est-à-dire une zone manufacturière, industrielle, dont la transformation est déjà commencée et on comprend qu'au fil des ans ça va devenir un secteur résidentiel et il y a là des centaines d'hectares disponibles.

Quand on va à la pointe sud, on connaît l'envergure du projet présentement en construction (tours Symphonia). C'est donc dire que du terrain à construire à L'Île-des-Sœurs, il y en a.

Le problème, c'est qu'on savait qu'on créait un nouveau quartier, dans un milieu aussi accueillant, un territoire aussi paisible, aussi agréable à vivre, que ça serait attrayant pour les familles. On le savait depuis le début. Or, on n'a rien prévu de réserve publique à des fins d'équipements collectifs, tels des écoles. On est aujourd'hui dans une situation de rattrapage d'une erreur qu'on a commise au départ. On n'a pas planifié, un peu comme malheureusement ça a été fait dans Griffintown, et dans l'intervalle les terrains ont pris une valeur très grande.

On essaie de nous passer ce projet-là qui, par ailleurs, a d'autres défauts que je qualifierais de 2^e niveau, soit l'implantation de l'école près d'un carrefour giratoire. Ça contrevient à l'aménagement de L'Île-des-Sœurs, d'ailleurs la commission Jacques-Viger est assez sévère à cet égard.

Les questions de circulation sont capitales quand on constate qu'on s'apprête à installer une école au carrefour peut-être le plus achalandé, assurément à l'heure de pointe, de toute L'Île-des-Sœurs et quand on voit la proximité de l'école du rond-point lui-même, les difficultés à traverser, considérant qu'il s'agit d'une école primaire, donc de jeunes enfants.

On a oublié de planifier et dans l'intervalle le prix des terrains a explosé. Il reste énormément de terrains disponibles à L'Île-des-Sœurs. Ce n'est pas le terrain qui manque, sauf qu'il est très cher, et ça, c'est le prix à payer parce qu'on n'a pas planifié au départ.

J'écoutais hier les réponses que donnaient les représentants de l'administration à ces pauvres citoyens qui venaient dire « Vous n'allez pas vraiment faire cette école-là, vous savez comment on s'y oppose » et on leur disait : « Enfin, vous allez avoir l'occasion de parler. Vous allez pouvoir aller à l'OCPM. Et l'OCPM va faire un rapport. Et maudit que vous êtes chanceux de pouvoir enfin vous inscrire dans le processus de planification du développement de L'Île-des-Sœurs, de votre quartier, et de votre qualité de vie ».

C'était carrément une interprétation des procédures qu'on a devant nous pour les prochains mois, pour le moins trompeuse. Les jeux sont faits. Sur papier, les jeux sont faits. D'autant plus que les présentations de l'OCPM auront lieu les 18 et 19 juin et que les audiences des mémoires auront lieu les 18 et 19 juillet. En plein milieu de l'été. Alors j'y vois moi une instrumentalisation de l'OCPM par l'administration. Jamais n'a-t-on joué comme ça avec l'OCPM en lui confiant un mandat en plein été, en lui demandant de tenir des audiences publiques au milieu du mois de juillet, et probablement qu'on lui demandera de produire un rapport très rapidement, de manière à pouvoir boucler le tout avant la prochaine élection. Alors la population de L'Île-des-Sœurs, les opposants à la localisation en question, à la destruction d'un parc ou à l'extension graduelle dans un parc qui conduira à sa destruction, comme tous ces parents qui demandent une école, tout le monde à L'Île-des-Sœurs se fait passer un sapin présentement avec cet exercice d'envoi de ce dossier à l'OCPM.

Il reste aujourd'hui à espérer que l'OCPM ne sera pas dupe et qu'elle acceptera de ralentir le rythme suffisamment pour qu'il n'y ait pas d'irréparable de commis dans ce dossier avant le verdict de la population le 3 novembre prochain.

Je remercie la mairesse de Verdun de confirmer la pertinence de ma décision de peser sur le bouton, avec l'insistance qu'elle met à dire qu'elle choisit les enfants. Implicitement, ça laisserait entendre que moi et ma formation politique nous sommes contre les enfants, contre les parents. Voilà précisément ce qu'il y a de pernicieux dans ce dossier-là depuis maintenant 3 ans. C'est comme ça qu'on a présenté les choses. Les défenseurs des brins d'herbe contre les défenseurs des familles de L'Île-des-Sœurs. C'est vraiment choquant. Alors, soyez assuré que nous défendons autant les enfants et les familles et que nous reconnaissons la nécessité absolue qu'il y ait dans les plus brefs délais possible, une nouvelle école à L'Île-des-Sœurs. On n'a pas à opposer cela à la préservation des parcs ou d'autres espaces publics jouxtant un parc puisqu'on parle du fameux Triangle.

En fin d'analyse, il y a eu une erreur de planification. Elle n'a pas été corrigée quand elle aurait pu l'être, au minimum en 1989, puisque notre collègue Alain Tassé nous rappelle que c'est à ce moment-là qu'on a eu un service d'urbanisme à la ville, il y a 24 ans. On aurait pu y penser à ce moment-là et procéder à des réserves foncières au prix de 1989, on ne l'a pas fait. Il y a eu une erreur au départ. Il y a eu une sorte d'insouciance durant trop longtemps, et aujourd'hui il faut implanter une école. Personne ne conteste ça, il faut implanter une école à L'Île-des-Sœurs.

On regarde où sont les terrains publics disponibles. Notre moyen de réparer l'erreur historique, la double erreur en fait, c'est de dire, on va prendre un des terrains publics disponibles, quel qu'il soit. Alors si on analyse ça sous l'angle financier, c'est vrai que c'est payant. Ça ne coûte pas un sou. Il est là le cœur de la question. C'est que ça ne coûte pas un sou. Que ce soit la première localisation d'il y a 2 ans, ou celle qu'on propose aujourd'hui, la seule vertu, le dernier élément qui emporte l'analyse c'est que ça ne coûte pas un sou. Non seulement ça ne coûte pas un sou, mais regardez comment ça rapporte : ça permet de sauver les 5 à 8 millions que coûterait l'expropriation d'un des autres terrains et en plus ça ferait perdre *ad vitam aeternam* les revenus de taxes que générera le projet qui va être construit sur le terrain en question qu'on aurait acquis pour construire une école.

Puisqu'il y aura un projet sur le terrain qu'on n'achète pas, alors on sauve le premier 7 millions puis on encaisse de l'argent *ad vitam aeternam* grâce au développement qui va se faire sur le terrain. C'est une analyse strictement financière qui conduit les élus de Verdun à s'obstiner à implanter l'école sur l'une des rares réserves publiques qu'il reste à L'Île-des-Sœurs, dans ce secteur-là à tout le moins.

Alors, cessez de vous cacher, ce ne sont pas les défenseurs des enfants contre les défenseurs des bouts d'herbe, ce sont ceux qui veulent maximiser les retombées financières contre ceux qui disent : « on doit avoir une autre approche du développement de la ville ».

La version intégrale des commentaires de M. Richard Bergeron se retrouve dans la [vidéo](#) de la première partie des avis de motion du conseil municipal du 28 mai 2013 entre les minutes 9:00 à 21:23 et 40:24 à 44:10.

Il est très important de souligner ici que M. Richard Bergeron a été induit en erreur concernant un point. Il en a été de même du CDDIDS, jusqu'à tout récemment. En effet, tout le monde a cru qu'un terrain public appartenant déjà à l'arrondissement de Verdun ou à la Ville de Montréal allait être cédé à la CSMB en contrepartie uniquement d'une entente de fourniture de services, tel l'usage de gymnases, de salles de spectacles, etc.

Or, ce n'est que le 15 mai 2013, que Daniela Villatora, présidente de l'APRIDS, apprend de M. Jean Cardin, ingénieur de l'arrondissement de Verdun et responsable du dossier de l'école, que **Verdun exige de la CSMB un apport financier supplémentaire de plusieurs millions de dollars**. Cette exigence découle, d'une part, du principe directeur C de la directive concernant les transactions immobilières entre les commissions scolaires et

la Ville de Montréal (numéro C-OG-SCARM-D-12-002) qui stipule que « toute cession d'immeubles (vente, achat, échange et/ou démembrement du droit de propriété) entre la Ville de Montréal et les commissions scolaires se fera à la juste valeur marchande de la propriété visée au moment de la transaction », et d'autre part, du fait que la valeur monétaire de l'entente de fourniture de services ne peut, à elle seule, représenter la juste valeur marchande du Triangle qui est, selon Verdun, de 4,5 millions de dollars.

Une copie de la directive en question a déjà été produite en annexe du présent mémoire sous l'onglet **numéro 28**.

L'application de cette directive est confirmée dans un document intitulé « Intervention - Concertation des arrondissements et ressources matérielles – Direction stratégies et transactions immobilières » dont copie a été produite à l'OCPM et qui se retrouve dans la section « Procédure et objet du mandat » à la rubrique 1.3.4. L'application de cette directive est également confirmée dans un document intitulé Extrait du procès verbal de la rencontre du comité consultatif d'urbanisme du 16 avril 2013 Arrondissement Verdun dont copie a été produite à l'OCPM et qui se retrouve dans la section « Documentation déposée par l'arrondissement » à la rubrique 4.15.5.

Lors du conseil d'arrondissement de Verdun du 2 juillet 2013, les élus confirment à Me Daniela Villatora qu'il n'y a toujours pas d'entente entre la CSMB et Verdun relativement à l'achat du terrain constitué du Triangle (voir de la minute 49:44 à la minute 54:15 de la deuxième partie de la première période de question de la [vidéo](#) de la séance de ce conseil d'arrondissement.

V CRITIQUES DU PROJET ACTUEL (2013)

Mis à part les contraintes juridiques dont il sera plus amplement question plus loin dans le présent mémoire, les présentations de Verdun et de la CSMB, les questions des citoyens et les réponses données à celles-ci lors des deux séances d'information (juin 2013), ainsi que la documentation soumise à l'OCPM font ressortir un très grand nombre de déficiences importantes ne pouvant pas être bonifiées, rendant ainsi le projet inacceptable et non viable.

Voici une liste non exhaustive des plus importantes de ces déficiences :

- Le manque de financement relatif au projet et l'absence d'entente entre Verdun, la Ville de Montréal et la CSMB sur la contrepartie permettant l'acquisition du terrain;

- L'absence d'une servitude de non-agrandissement assortie d'une clause de responsabilité solidaire entre Verdun, la Ville de Montréal et la CSMB ainsi que d'une clause pénale;
- L'absence d'une étude permettant d'évaluer l'impact du projet sur l'ensemble de la circulation à L'Île-des-Sœurs;
- Les délais résultant de l'opération cadastrale requise ainsi que de la caractérisation du terrain et des autres forages;
- Le terrain est trop petit (6 305 m²) pour respecter les normes du MELS ainsi que les standards habituels de la CSMB (9 000 à 10 000 m² pour une école 3/18);
- Aucun stationnement n'est prévu pour l'école, ce qui aura un impact majeur sur le stationnement dans les rues avoisinantes (l'étude CIMA a été effectuée dans des conditions faussant les données : hors des heures de pointe, en période estivale et pendant une journée où il n'y a aucune interdiction de stationnement);
- Les aires de services sont absentes et l'impact du déneigement sur les débarcadères n'a pas été examiné, ni traité;
- L'insuffisance des débarcadères est évidente et a été admise par Verdun (M. Cardin dit que s'ils sont pleins, les parents devront les contourner et aller reconduire leurs enfants par l'arrière, augmentant ainsi la circulation automobile dans le voisinage);
- L'emplacement de l'école située entre les deux boulevards les plus achalandés de L'Île-des-Sœurs ainsi que près d'un carrefour giratoire soulève de sérieuses [inquiétudes](#) concernant la santé et la sécurité des enfants, des parents et des autres résidents de L'Île-des-Sœurs circulant à proximité de l'école, et ce, sans possibilité d'apporter des mesures d'atténuation suffisamment efficaces pour répondre à ces inquiétudes;
- Le comité Jacques-Viger exprime de sérieuses réserves quant au projet et à l'implantation proposés soulignant qu'il est en contradiction avec les principes qui ont guidé le développement de L'Île-des-Sœurs;
- Le projet va à l'encontre du Plan d'urbanisme de Montréal, arrondissement de Verdun, plus particulièrement à son article 24.3, sous-paragraphe 3, objectif 5 (*améliorer et mettre en valeur ce qui confère au quartier de L'Île-des-Sœurs son caractère champêtre*), à son article 24.3.7

(poursuivre l'application des programmes annuels d'amélioration des parcs, du réaménagement des parcs anciens et de création de nouveaux parcs), et à son article 24.3.10, objectif 13 (améliorer l'image du réseau local de circulation routière et plus particulièrement créer des corridors verts sur les boulevards Île-des-Sœurs et Marguerite-Bourgeoys);

- Le projet causera des dommages sérieux et irréparables aux résidents dont les domiciles sont immédiatement adjacents au Triangle, en raison de son ampleur, de la petitesse du terrain, de la proximité du projet et de l'absence totale de mesures d'atténuation;
- Le concept très flou de parc-école qui sera construit dans le parc de la Fontaine et non pas dans le Triangle suscite auprès de ses utilisateurs des craintes justifiées que celui-ci soit un espace clôturé, non accessible pendant les heures scolaires et couvert d'une surface synthétique ou d'asphalte, réduisant ainsi l'espace vert du parc à tout jamais;
- Le projet ne tient aucunement compte du fait que les résidents des quartiers avoisinants s'y sont opposés en très grand nombre et s'y opposent toujours.

VI LES BESOINS FUTURS EN NOMBRE DE CLASSES PRIMAIRES À L'ÎLE-DES-SŒURS

Il ressort des renseignements conservateurs fournis lors des deux séances d'information des 17 et 18 juin 2013, qu'il est évident que le projet d'école soumis ne répondra pas aux besoins en nombre de classes primaires à moyen terme, soit en 2020-2021. Qui plus est, une entente pour répondre à ces besoins à moyen terme devra être conclue dès 2019, comme la mise en chantier peut s'échelonner sur une période d'un an et demi, selon les réponses de M. Yves Sylvain de la CSMB. C'est dans seulement 6 ans !

Il est important de planifier dès maintenant pour travailler sur le site alternatif répondant aux besoins à court et à moyen terme à L'Île-des-Sœurs.

VII CERTAINS MYTHES ET CERTAINES RÉALITÉS

1 École de marcheurs ?

Lors des présentations du 11 et du 18 mai 2011, les représentants de la CSMB admettent que 60 % des élèves arrivent en voiture à l'école primaire Île-des-Sœurs.

Ni Verdun, ni la CSMB n'ont produit d'étude établissant que ce pourcentage de 60 % est différent aujourd'hui.

CIMA a utilisé un pourcentage surprenant de 17 % comme base de toute son analyse. Ce pourcentage de 17 % est tiré, selon CIMA, d'une étude de référence de Genivar.

Quelle étude?

Quelle méthodologie est utilisée dans le cadre de l'étude de référence de Genivar?

Quelle période couvre-t-elle?

Pourquoi cette étude n'a-t-elle pas été produite?

Comment peut-on évaluer la justesse et la pertinence de cette étude de référence de Genivar si elle n'est pas produite?

Le 26 mai 2008, l'Université de Montréal publie sur son site Internet un [article](#)¹⁶ traitant d'une importante [étude](#)¹⁷ réalisée auprès de 1495 élèves de 67 écoles à Montréal et à Trois-Rivières, par le groupe de recherche Ville et mobilité, dirigé par Paul Lewis, professeur à l'institut d'urbanisme de la faculté de l'aménagement.

Cet article précise ce qui suit :

« Chez les élèves du primaire, 94 % des déplacements à pied s'effectuent sur des distances de moins de un kilomètre. "Même quand l'école est à 300 mètres, certains parents y conduisent leur enfant en auto parce que c'est sur leur chemin ou qu'ils partent à la même heure, remarque Paul Lewis. Ce serait parfois plus rapide d'y aller à pied à cause de la congestion autour des écoles ou de laisser l'enfant à un coin de la rue, mais nous avons une culture du porte-à-porte." »

Les habitudes des parents sont donc elles aussi déterminantes dans le type de déplacement des enfants. "Les enfants les plus susceptibles de marcher vers l'école sont ceux dont au moins un des parents marche ou utilise le transport collectif. »

¹⁶ Le [texte intégral de cet article](#) qui se trouve sur le site de l'Université de Montréal :

¹⁷ [Étude réalisée par le groupe de recherche Ville et mobilité.](#)

Plus loin dans cet article, il est précisé que les « enfants ne marchent pas parce que l'environnement physique n'est pas propice à ce genre de déplacement et parce que leurs parents ne marchent pas. Il faut donc amener les parents à se déplacer autrement qu'en voiture. »

Quant à la sécurité, l'article ajoute qu'il « ne servirait à rien de corriger la situation de quelques intersections dangereuses autour des écoles; c'est l'espace urbain dans son ensemble qu'il faut revoir en accordant plus de place à la pratique sécuritaire de la marche et du vélo. »

L'enquête menée par le groupe de recherche Ville et mobilité et dirigé par Paul Lewis, a permis de constater que de moins en moins d'enfants marchent pour se rendre à l'école¹⁸, que seulement le tiers des enfants du primaire se rendent régulièrement à pied ou à vélo à l'école¹⁹ et que ce pourcentage varie peu d'une zone à l'autre dans la région de Montréal.²⁰

De plus, toujours selon cette étude, 80% des élèves du primaire qui marchent pour se rendre à l'école parcourent moins de 600 m. Au-delà de cette distance, la marche diminue drastiquement et n'est plus le mode principal d'aucun enfant à toutes fins utiles à partir d'une distance de 1,2 km.²¹

Cette étude démontre aussi que la mobilité des enfants de 6 à 12 ans est déterminée par leurs parents et que l'utilisation du transport actif est fortement liée au mode de déplacement des parents pour se rendre au travail²². **Le pourcentage d'enfants du primaire qui marchent pour se rendre à l'école diminue à un peu plus de 20% lorsqu'un ou les deux parents se rendent au travail en automobile.**²³

Les mêmes auteurs concluent aussi ce qui suit :

« Malgré une perception assez positive de leur quartier, les parents restent préoccupés par la sécurité de leur enfant, notamment vis-à-vis de la circulation automobile. »²⁴

« Au-delà de la santé, c'est d'abord la sécurité qui prime. »²⁵

¹⁸ Voir la section du Sommaire, page 17, 1^{er} paragraphe, sous Principaux résultats de [l'étude](#).

¹⁹ Voir page 18, 2^{ième} paragraphe commençant par l'enquête mais aussi un peu partout dans le [rapport final](#) comme en page 87, section 4.2, au milieu du paragraphe.

²⁰ Voir page 28, dernier paragraphe de [l'étude](#).

²¹ Voir page 106, au milieu du 1^{er} paragraphe et figure 24 de [l'étude](#).

²² Voir page 128, 1^{er} paragraphe de l'étude.

²³ Ce chiffre est tiré de la figure 62 à la page 147 de [l'étude](#).

²⁴ Voir la dernière phrase de la page 147 de [l'étude](#).

²⁵ Voir page 19, 1^{er} paragraphe, 4^{ième} ligne en partant du bas de [l'étude](#).

Dans leur [rapport synthèse](#) concernant cette même étude, les auteurs précisent que :

« Dans un contexte où les parents cherchent à minimiser le risque encouru par leurs enfants, le transport motorisé sera toujours préféré par de nombreux ménages, y compris lorsque la distance domicile-école est courte »

Dans un autre [article](#) intitulé « Le déclin de la marche pour aller à l'école » des auteurs M. Paul Lewis et M. Sébastien Gagné, deux passages sont aussi particulièrement pertinents et méritent d'être cités ci-après :

« Les déplacements entre la maison et l'école sont également différents sur un autre plan : ce sont les parents qui déterminent les modes de déplacements. Aussi, la mobilité des enfants est fortement dépendante de celle des parents; les enquêtes O-D nous indiquent d'ailleurs que dès qu'un des adultes du ménage utilise un autre mode que l'automobile comme mode de transport principal, l'enfant est beaucoup plus susceptible de se rendre à l'école par un mode de déplacement actif.

Force est de constater, toutefois, que les conditions sont de moins en moins favorables à la marche. L'augmentation de la circulation automobile accroît le risque et amène de nombreux parents à privilégier d'autres modes de déplacement pour leurs enfants, essentiellement motorisés. Ce qui aggrave de ce fait le problème pour ceux qui continuent de marcher : augmentation de la circulation, embouteillages et problématiques de stationnement aux alentours des écoles. »

Or, selon une autre [étude](#) intitulée « Agir ensemble à Verdun – Portrait et enjeux sociaux économiques du territoire » de 2009, les auteurs²⁶ soulignent, à propos du mode de transport pour se rendre au travail, que 67,2 % de la population active occupée totale de 15 ans et plus résidant à L'Île-des-Sœurs utilise une voiture pour se rendre au travail. Plus particulièrement, les auteurs s'expriment ainsi à la page 71 :

« Paradoxalement, les automobilistes sont présents dans une proportion presque aussi importante à Verdun (47,8 %) qu'à Montréal (48,9 %). Ce paradoxe s'explique par l'utilisation beaucoup plus fréquente de l'automobile sur l'Île-des-Sœurs (67,2 %) que sur la terre ferme (40,6 %).

²⁶ Messieurs Christian Jetté et Christian Paquin.

Dans un quartier comme Wellington-de-l'Église, c'est à peine un peu plus du tiers des travailleurs (35,4 %) qui utilisent une voiture pour se rendre au travail. C'est d'ailleurs dans ce territoire que les travailleurs utilisent le plus le transport en commun (50 %). »

L'information communiquée verbalement par les représentants de la CSMB lors des assemblées publiques des 11 et 18 mai 2011 établissant à 60 % le pourcentage des élèves arrivant à l'école primaire actuelle en voiture semble donc confirmée par ces études et par ces articles.

En conséquence, force est de conclure que l'hypothèse du pourcentage de 17% d'élèves qui se rendront à l'école en voiture, utilisée dans l'étude CIMA, est fort probablement très loin de ce qui se produira en réalité. L'ensemble des résidents de L'Île-des-Sœurs (parents, enfants, voisins immédiats du Triangle et les résidents de la Pointe-Sud) souffrira donc d'autant, si non plus, de cet écart entre cette hypothèse et la réalité. Qui plus est, personne ne peut prétendre, et encore moins démontrer, que ce 17% fait du sens. Aucune étude et aucune analyse n'a été produite en ce sens.

2 Peut-on se fier au rapport Norbert Robitaille?

L'arrondissement de Verdun produit dans le dossier de la commission un document intitulé « SOMMAIRE EXÉCUTIF du rapport présenté le 22 août 2011, intitulé "Perspectives de population scolaire primaire 2011-2012 à 2020-2021, Île-des-Sœurs", complémenté d'un addenda le 21 septembre 2011 » (ci-après le « rapport Norbert Robitaille »).

Le rapport Norbert Robitaille fournit trois modèles de projection de la population scolaire primaire à L'Île-des-Sœurs en se basant sur les données suivantes :

« 2. Sources des données et documents utilisés

- Arrondissement de Verdun

1. Unités de logement à l'IDS selon cinq catégories : « Maison individuelle non attenante », « Maison en rangée », « Maison jumelée », « Appartement, immeuble de moins de 5 étages » et « Appartement, immeuble de 5 étages et plus ». Totalisations au 31 décembre 2006. Détails annuels par aire de diffusion (AD) sur les nouvelles constructions passées et futures de 2007 à 2025.

- Commission scolaire

2. Langue maternelle des élèves du primaire à l'IDS, par niveau et année (2006-2011).

3. Code postal (CP) des élèves du primaire à l'IDS, par niveau et année (2005-2011).

- Statistique Canada (StatCan)
 4. Association des CP de l'IDS avec les AD correspondantes.
 5. Ménages et type de construction habitée selon six catégories (les mêmes que dans le document de l'IDS, accompagnées de « Appartement, duplex». Totalisations par AD au 16 mai 2006.

- Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport (MELS)
 6. Projections des élèves au primaire francophone à l'IDS (secteur 24), 2011-2012 à 2015-2016. La population des 0-4 ans provient des fichiers d'inscription des bénéficiaires de la Régie d'assurance maladie du Québec (RAMQ).
 7. « *Les Prévisions de l'effectif des commissions scolaires; méthodologie* ». 9 février 2009. Consulté en ligne en date du 21 août 2011 [<http://www.mels.gouv.qc.ca/sections/previsionsPrimaireSeconde/aire/pdf/Metho2009.pdf>]. »

Or, dans les faits, Verdun base son analyse sur des données fournies par la CSMB. Ces données utilisent uniquement 13 codes postaux, ce qui établit le nombre des enfants dans les nouveaux développements à 78 enfants en 2011. Ces mêmes 13 codes postaux ont servi au démographe Norbert Robitaille à faire la concordance des données de la CSMB (par code postal) avec les 17 aires de diffusion (AD) de Statistique Canada pour l'ensemble de L'Île-des-Sœurs.

Suite à une question soulevée par un citoyen de L'Île-des-Sœurs le 1er novembre 2011, Verdun révisé subséquemment ce chiffre pour inclure les données sur 20 codes postaux, établissant ainsi les nouveaux résultats à 105 enfants dans un [tableau](#) révisé en date du 9 novembre 2011 intitulé « Données provenant de la Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys ». Une note de bas de page figurant à la fin de ce tableau indique ce qui suit :

« Le tableau a été révisé compte tenu que la version précédente s'appuyait sur une base de données erronées (*sic*) de codes postaux (codes postaux manquants). Ce tableau révisé a été corrigé à partir d'une vérification manuelle de toutes les adresses des rues du secteur concerné via le site Internet de Postes Canada. »

Or, le rapport Norbert Robitaille n'a pas été corrigé pour tenir compte de ces nouveaux chiffres.

D'autre part, ce rapport est établi sur la base des données fournies par le MELS concernant des prévisions datées du 9 février 2009. Ces données ne sont donc

pas nécessairement représentatives de la situation en 2011, et certes pas représentatives de la situation en 2013. Il suffit d'examiner les prévisions des effectifs scolaires du MÉLS de [2012](#) et celles de [2013](#) pour tout de suite se rendre compte que les données en question fluctuent d'année en année.

VIII IMPACTS SUR LA QUALITÉ DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

Un parc de quartier comme celui du parc de la Fontaine représente un élément vital du paysage urbain. Il offre la possibilité de pratiquer l'activité physique en plein air et augmente ainsi le potentiel de santé et de bien-être de ses usagers et de ses résidents avoisinants. Le parc de la Fontaine constitue une richesse pour toute la collectivité, comme il est un lieu privilégié de rencontre et de détente.

Ce parc constitue un environnement fournissant un répit essentiel pendant les périodes caniculaires estivales autant pour les enfants, que pour leurs parents et grand-parents. Les nombreux arbres absorbent la chaleur et fournissent de l'ombrage qui protège des rayons ultraviolets. Les arbres du parc de la Fontaine aident également à purifier l'air en absorbant le gaz carbonique et les autres gaz polluants. Enfin, ce parc atténue le bruit provenant de la circulation automobile et de la ville en général.

Permettre toute construction dans un parc, c'est accepter de voir cette richesse disparaître maintenant et à tout jamais, privant ainsi toutes les générations futures des bienfaits de celui-ci et réduisant leur qualité de vie sur une base quotidienne.

IX FAUT-IL S'INQUIÉTER SI LE PASSÉ EST GARANT DE L'AVENIR?

Historique de l'école primaire Île-des-Sœurs et enclave du parc Elgar

L'école primaire Île-des-Sœurs, soit l'école actuelle à L'Île-des-Sœurs, est inaugurée le 22 octobre 1987 alors qu'elle accueille environ 325 élèves.

Quelques années plus tard, l'école manque d'espace et un premier agrandissement s'amorce le 14 octobre 1992 pour y ajouter 1 060 m².

En 1999, l'école manque à nouveau d'espace pour accueillir les 650 élèves qui y sont maintenant inscrits. Cette fois, on demande l'ajout de huit nouveaux locaux pour répondre aux besoins des élèves de l'école. Le 14 décembre 2001, le ministre de l'Éducation annonce l'approbation d'un 2^e agrandissement doté d'un budget de 2 M\$ qui ajoutera 12 nouveaux locaux. Les travaux débutent aussitôt. Pendant l'été, une aile de 2 étages est greffée au bâtiment existant, la cour de

récréation est réaménagée à l'arrière, le stationnement des enseignants est agrandi et la cour avant devient un débarcadère pour les autobus scolaires. L'école compte maintenant 5 classes de maternelle et 24 classes de primaire.

La rentrée scolaire 2002-2003 voit plus de 660 élèves prendre place sous le toit de l'école. L'inauguration de la nouvelle aile a lieu le 10 décembre 2002. En 2003-2004, plus de 680 élèves participent à la vie de l'école et le service de garde accueille plus de 400 d'entre eux.

En octobre 2007, on annonce le 3^e agrandissement de l'école par l'ajout de 10 classes, de 2 locaux polyvalents et d'un gymnase double. Dans les faits, selon les renseignements figurant sur le site Internet des architectes (Leclerc) ayant participé à la réalisation de ces travaux, il s'agit plutôt de 12 classes, d'une salle polyvalente, d'un gymnase de 18 m X 24 m, de vestiaires, de dépôts sportifs, d'un bureau de professeurs, d'une cuisinette, d'un jardin d'hiver et de locaux techniques, le tout occupant une superficie de 2 230 m².

Il suffit de lire les articles de certains journaux, dont le Magazine de L'Île-des-Sœurs, La Presse et Montréal Express pour constater qu'à chaque agrandissement de l'école primaire Île-des-Sœurs, celui-ci ne répond déjà plus aux besoins dès sa réalisation ou seulement quelques années plus tard. Voir à titre d'exemple, les articles du Magazine de L'Île-des-Sœurs datés du [28 mai 2008](#) et du [24 septembre 2010](#), l'article du [Montréal Express](#) daté du 10 février 2009 et l'article de [La Presse](#) daté du 14 octobre 2010.

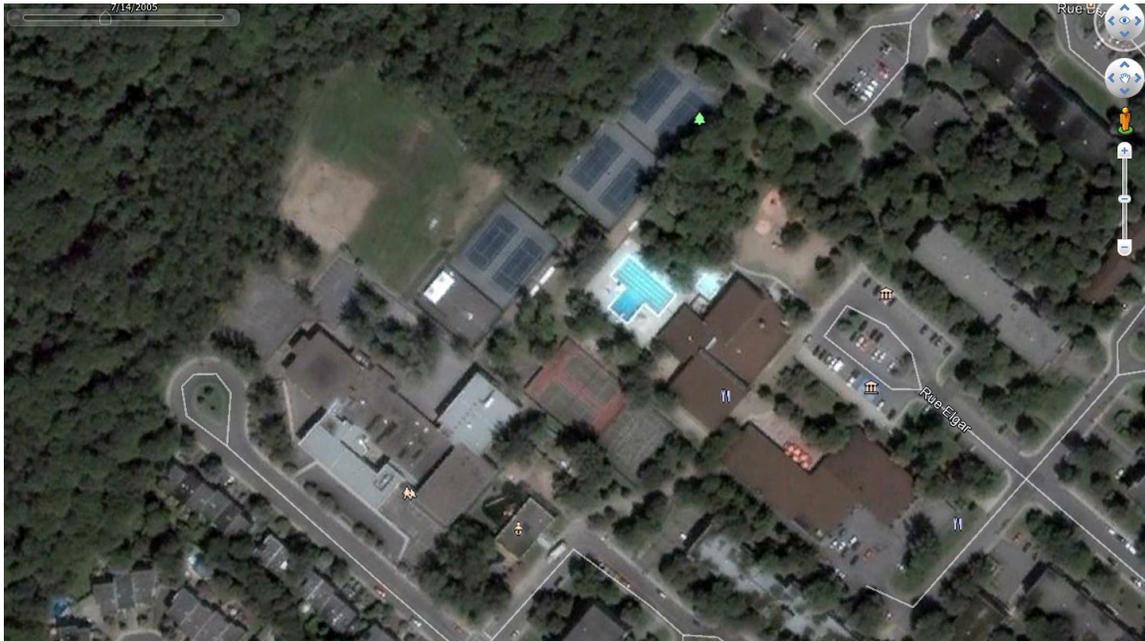
Or, à chaque agrandissement de l'école primaire Île-des-Sœurs, une partie du parc Elgar disparaît au point où ce dernier est maintenant pratiquement entièrement enclavé. Les citoyens ont ainsi perdu non seulement des espaces verts, mais aussi deux terrains de tennis, des estrades adjacentes aux terrains de tennis, un mur de pratique, un accès au Centre communautaire Elgar et à son corridor piétonnier. L'âme du parc Elgar est ainsi détruite à tout jamais. Les images ci-après tirées de Google Earth illustrent avec éloquence les agrandissements de l'école et la disparition progressive du parc Elgar.



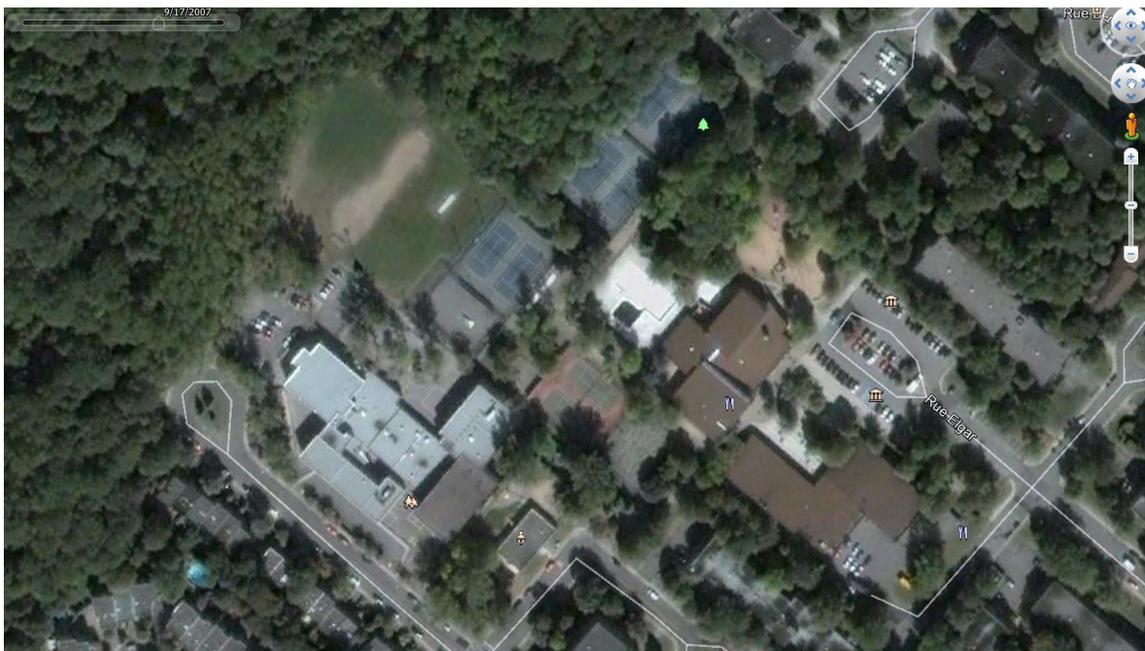
Vue aérienne de l'École primaire Île-des-Sœurs et le parc Elgar en mars 2002



Vue aérienne de l'École primaire Île-des-Sœurs et le parc Elgar en octobre 2004



Vue aérienne de l'École primaire Île-des-Sœurs et le parc Elgar en juillet 2005



Vue aérienne de l'École primaire Île-des-Sœurs et le parc Elgar en septembre 2007



Vue aérienne de l'École primaire Île-des-Sœurs et le parc Elgar en septembre 2008

Les résidents de L'Île-des-Sœurs regrettent aujourd'hui leur inaction du passé en regard des agrandissements de l'école actuelle. Ces agrandissements auraient dû alerter les résidents au fait que Verdun et la CSMB ne planifient pas comme ils se doivent. Plutôt que d'agrandir dans un parc, il aurait fallu chercher un site pour une deuxième école, puis pour une troisième école, il y a longtemps. Les résidents ont déjà perdu un parc, d'où la justification de leurs craintes d'en perdre un autre.

X ASPECTS JURIDIQUES

1 Nul n'est censé ignorer la loi... et pourtant!

Il existe en droit un principe important voulant que « nul ne soit censé ignorer la loi ». Selon ce principe bien connu, on ne peut pas justifier un comportement en disant qu'on ne connaissait pas la loi. C'est pourtant précisément ce que l'administration de Verdun a fait pendant plus de 18 mois à L'Île-des-Sœurs.

En effet, comme il en est question plus haut dans le présent mémoire (voir la section IV-1g) relative à l'assemblée de consultation du 18 mai 2011), dès le 18 mai 2011, Me Mario Langlois soulève des doutes pertinents et sérieux sur la validité juridique concernant l'emplacement initialement projeté dans le parc de la Fontaine pour construire la deuxième école primaire à L'Île-des-Sœurs. Plutôt que d'en profiter pour faire vérifier la véracité des allégations et, du même coup, la validité du projet, Verdun choisit de faire la sourde oreille et d'aller de l'avant, se faisant ainsi le promoteur d'un projet juridiquement non conforme pendant

toute cette période. Qui plus est, pendant plus de 18 mois, l'administration divise la population en plus d'occasionner un retard considérable dans la construction de l'école.

2 L'ignorance du droit continue

Comme il en est question plus haut dans le présent mémoire (voir la section IV-4h) relative aux considérations juridiques concernant la zone P03-21), le 4 décembre 2012, lors de la séance du conseil d'arrondissement de Verdun, une citoyenne de L'Île-des-Sœurs, soit Me Daniela Villatora, membre du CDDIDS, informe le conseiller de ville et membre du Comité exécutif de la Ville de Montréal, M. Alain Tassé, que le CDDIDS a un argument juridique sérieux à faire valoir à l'encontre de l'ensemble de la zone P03-21, laquelle comprend le Triangle, et que si le tribunal reconnaît l'application de cet argument au cas en l'espèce, cela aura pour conséquence qu'il y aurait une prohibition pour toujours de construire une école n'importe où dans la zone P03-21. Me Villatora dit à M. Tassé non pas de la croire, mais lui demande de prendre l'engagement de faire vérifier cette question juridique par le contentieux de la Ville de Montréal. Ce dernier répond qu'il n'est pas prêt à s'engager maintenant à quoi que ce soit, mais qu'il entend très bien le commentaire de Me Villatora et qu'il prend très au sérieux ce qui est mis de l'avant. Il ajoute que cela fera partie des considérations dont Verdun tiendra compte.

Or, sept mois se sont écoulés depuis, et Verdun n'a toujours pas produit un avis juridique sur cette question.

Qui plus est, Verdun n'a également pas produit à ce jour un avis juridique sur la faisabilité de construire une école sur le site projeté du parc Place de la Fontaine pour faire état d'éventuelles contraintes cadastrales ou légales à cet emplacement, et ce, nonobstant les demandes répétées de la commission en ce sens.

Verdun a plutôt produit un avis juridique de trois pages visant exclusivement quatre questions très spécifiques portant sur :

- 1) une exemption en matière de stationnement;
- 2) possibilité de construire l'école dans le Triangle par voie de PPCMOI;
- 3) confirmation que seul un résident domicilié dans la zone visée (dans le parc) peut demander la tenue d'un référendum si la seule dérogation prévue au PPCMOI est l'usage; et
- 4) les aspects d'un PPCMOI susceptibles d'approbation référendaire.

De toute évidence, cet avis est loin de celui demandé par la commission et de celui demandé par Me Villatora. Qui plus est, cet avis est loin de celui requis par toute administration vigilante et respectueuse des lois. La réponse à la troisième question décèle plutôt un souci de trouver la manière de contourner non seulement le processus référendaire, mais aussi celui de la consultation publique. Cette réponse fournit également la recette qui pourrait être concoctée pour ronger tout parc dans tout arrondissement ou toute municipalité régie par la LAU, et ce, sans passer par un quelconque processus référendaire ou de consultation publique.

Verdun ne peut ignorer ces questions et continuer de se faire le promoteur d'un projet juridiquement non conforme. De son côté, la commission ne peut donner son aval à un projet, sachant que de sérieux doutes existent sur la légalité de celui-ci. Cette question juridique se doit d'être vidée avant que la commission ne se prononce.

3 Le mandat donné au CDDIDS par 500 donateurs

Suite à la modification à l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal et suivant l'intention déclarée de Verdun d'utiliser ce nouveau pouvoir, quitte à brimer les droits des résidents de L'Île-des-Sœurs, le CDDIDS mène une campagne de financement visant à recueillir les fonds nécessaires pour tenter un éventuel recours judiciaire.

La campagne de financement « Adoptez un arbre » a lieu entre le mois d'août et le mois de novembre 2012. Près de 500 résidents, tant de L'Île-des-Sœurs que de l'extérieur [Ahuntsic, arrondissement Saint-Laurent, Westmount, Ville Mont-Royal, Saint-Sauveur, Piedmont, Buckingham (Gatineau), Les Issambres (Côte d'Azur), Suzhou (Chine)], donnent ainsi plus de 37 000 \$, en adoptant de façon symbolique un des 516 arbres situés dans le parc de la Fontaine. Ces donateurs veulent ainsi, non seulement protéger un parc et des espaces verts, mais aussi assurer le respect des « règles du jeu ».

4 Les « règles du jeu »

a) Rappel de certains faits

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) prévoit un processus complexe lorsque certaines modifications au règlement de zonage sont contestées par les résidents des zones contiguës. Dans le cas du projet initial de construction de l'école dans une partie de la zone P03-21, soit le parc de la Fontaine, ce processus a été suivi jusqu'à la signature du registre par 747 résidents des huit zones contiguës donnant ainsi le droit à l'ensemble des

personnes habiles à voter et domiciliées dans ces zones à un référendum. Verdun choisit de retirer le projet sachant que les résidents allaient avoir gain de cause advenant la tenue d'un référendum sur la question. Le maire de l'arrondissement choisit plutôt de demander au gouvernement provincial un amendement à l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal.

Le législateur est souverain. Il peut modifier l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal, même sans débat parlementaire et même sans permettre à tous les élus de se familiariser avec le dossier dans le but de voter en toute connaissance de cause. Toutefois, l'utilisation, par la Ville de Montréal, du processus prévu à l'article 89.1 de sa charte pour viser le Triangle ou toute autre partie de la zone administrative P03-21 est illégitime et les tribunaux vont sanctionner cette illégitimité en temps opportun.

Sans entrer dans les détails du débat complexe et nuancé à savoir si on fait face à des principes d'équité procédurale, d'estoppel ou d'attentes légitimes et si le non-respect de ces principes est attributif uniquement d'un droit procédural ou plutôt d'un droit substantif, questions dont seul un tribunal pourra répondre, il est ici important de souligner quelques principes de droit énoncés par la jurisprudence et la doctrine susceptibles de s'appliquer dans le cas à l'étude.

Avant de ce faire, rappelons-nous des propos tenus par M. Claude Trudel, ancien maire de l'arrondissement de Verdun, le 5 juillet 2011, en réaction à la pétition du CDDIDS du 21 juin 2011 :

« Si nous prenons acte de la pétition de résidents du quartier de L'Île-des-Sœurs concernant le projet de la future école dans une petite portion du parc de la Fontaine, je rappelle que la Loi prévoit un processus autrement plus rigoureux et plus démocratique dans la consultation de citoyens directement concernés par une modification au règlement de zonage. **C'est ce processus et nul autre qu'élus et dirigeants de l'arrondissement entendent poursuivre résolument et sans se laisser distraire.** »

[notre emphase]

Le 13 octobre 2011, le maire Claude Trudel, lors d'une allocution devant la Chambre de commerce du Sud-Ouest réaffirme « qu'il respectera la décision des résidents ».

b) Certains principes juridiques

Dans un article publié le 9 juin 2011 sur le blogue juridique d'Édilex²⁷ et intitulé « L'effet boomerang », Me Simon Ruel²⁸ écrit ce qui suit :

« En effet, conformément à la doctrine des attentes légitimes qui s'inscrit dans le cadre des obligations d'équité procédurale des décideurs publics, il est considéré injuste d'agir à l'égard d'une personne en contravention d'assurances données en matière de procédure, ou de revenir sur des promesses, sans accorder des droits procéduraux importants, ce qui peut comprendre la possibilité d'être consulté préalablement à la prise d'une décision. La Cour suprême a étendu l'application d'obligations d'équité procédurale à des processus à caractère législatif, en particulier la modification d'un règlement de zonage (Congrégation des témoins de Jéhovah de St-Jérôme-Lafontaine c. Lafontaine (Village), [2004] 2 R.C.S. 650). La violation d'une obligation d'équité procédurale par une autorité publique peut ultimement conduire à l'annulation par un tribunal d'une décision prise par elle. »

D'autre part, Me Marc-André LeChasseur²⁹ écrivait un article intéressant portant sur le changement de zonage dans le volume 265 de la collection du Barreau du Québec intitulée « Développements récents en droit municipal 2007 ». Les passages ci-après cités sont révélateurs de l'état du droit en matière d'équité procédurale appliquée dans le domaine municipal :

« Si le conseil municipal conserve une discrétion dans l'appréciation des attentes du demandeur de la modification de même que dans celles de la population et qu'il peut, en tout état de cause, exercer cette discrétion pratiquement jusqu'au terme de la participation populaire, il n'en demeure pas moins qu'il sera tenu, ce faisant, de respecter l'équité procédurale en agissant conformément aux préceptes qui se dégagent des récentes décisions jurisprudentielles. Il va sans dire que le retrait du tout projet de règlement à un stade avancé de la procédure impliquera une analyse plus

²⁷ <http://www.edilex.com/blogue/leffet-boomerang#axzz2XMHgqxch2>

²⁸ M^e Simon Ruel est un expert en droit public et administratif qui a acquis une connaissance approfondie du fonctionnement des institutions publiques. Il a traité au cours de sa carrière de questions liées à la responsabilité de l'État, la révision judiciaire, au droit parlementaire, aux règles éthiques et déontologiques applicables aux titulaires de charges publiques, aux libertés publiques et au droit constitutionnel.

²⁹ Marc-André LeChasseur pratique le droit municipal et le droit immobilier. Il se spécialise d'une part dans le conseil auprès des municipalités et leur représentation devant les tribunaux et, d'autre part, dans les transactions touchant les immeubles et les infrastructures municipales. Il participe régulièrement à l'élaboration de conseils et de stratégies relatives aux questions touchant à l'aménagement du territoire, au zonage, aux appels d'offres publics et à la fiscalité municipale.

en profondeur des composantes de la décision municipale face aux attentes légitimes qui ont pu être conçues à cette date. Car, s'il faut appliquer l'équité procédurale à la prise de décision au stade de la présentation de la demande de modification réglementaire, force est de croire qu'il en sera de même, et avec une vigilance accrue, lorsqu'un projet de règlement est retiré en cours d'adoption.

À notre avis, sans pousser l'analyse judiciaire jusqu'à juger de l'opportunité de la décision de la municipalité, il nous semble opportun que les tribunaux se montrent plus attentifs aux atteintes à l'équité dans le contexte où la décision municipale de retirer ou non un projet de règlement survient tard dans le processus. En effet, un tel processus existe essentiellement pour répondre aux exigences nécessaires de l'équité procédurale et celle-ci ne va certes pas en diminuant au fur et à mesure que ledit processus progresse. Dans ces circonstances, le "test" qui se dégage de l'arrêt *Chemin de fer Canadien Pacifique c. Vancouver (Ville)* doit, selon nous, recevoir une application contextuelle tenant compte de ce qui précède de la même manière qu'une intention préliminaire doit être traitée avec moins d'égards qu'une intention exprimée alors que les parties ont dépensé temps et argent pour mettre en œuvre leurs attentes. »

c) Implications légales de toutes promesses

Outre les considérations juridiques traitées plus haut, il est important de tenir compte des implications légales résultant des nombreuses promesses de la mairesse Ginette Marotte dont il a été plus amplement question dans une section précédente du présent mémoire (voir la section IV-4j)).

En effet, ces propos contiennent notamment une promesse de contracter au sens donné à ce terme par l'article 1396 du Code civil du Québec (CcQ), lequel se lit comme suit :

« 1396. L'offre de contracter, faite à une personne déterminée, constitue une promesse de conclure le contrat envisagé, dès lors que le destinataire manifeste clairement à l'offrant son intention de prendre l'offre en considération et d'y répondre dans un délai raisonnable ou dans celui dont elle est assortie.

La promesse, à elle seule, n'équivaut pas au contrat envisagé; cependant, lorsque le bénéficiaire de la promesse l'accepte ou lève l'option à lui consentie, il s'oblige alors, de même que le promettant, à conclure le contrat, à moins qu'il ne décide de le conclure immédiatement. »

Le non-respect d'une promesse de contracter est sanctionné par les tribunaux par l'attribution de dommages et intérêts et peut même être sanctionné par une injonction visant à empêcher l'irréparable (ex. : l'agrandissement du bâtiment ou de la cour d'école ou son empiètement dans le parc). Dans le cas à l'étude, la perte d'usage du parc par les citoyens ne peut pas être quantifiée en dollars, d'où l'ouverture à un recours en injonction.

d) La prévalence du droit

Évidemment, l'application de ces principes au cas en l'espèce exige une analyse juridique en profondeur qu'il n'est pas utile ici d'exposer en détail et qui sera éventuellement soumise au tribunal advenant que le conseil municipal de Montréal décide d'aller de l'avant avec le projet, indépendamment des recommandations de la commission. Il est néanmoins important de sensibiliser la commission à l'existence de ces arguments juridiques, à leurs sérieux, et à la détermination des résidents de L'Île-des-Sœurs de les faire valoir en temps opportun.

XI CONCLUSION

À la lumière du contenu du présent mémoire, de ses annexes et de ses renvois, le CDDIDS ne peut arriver qu'à une seule conclusion concernant le projet soumis, soit son rejet pur et simple.

Le CDDIDS souhaite que la commission en arrive à la même conclusion.

Le CDDIDS fait également appel à la commission pour qu'elle fasse siennes les recommandations suivantes : (1) l'impasse financière évidente doit être réglée préalablement au dépôt de tout nouveau projet par voie de négociation entre les différents paliers de gouvernement (provincial, municipal et scolaire) et, si nécessaire, par l'intervention d'un médiateur pour favoriser les discussions entre les parties dans le but de conclure une entente; et (2) l'impasse juridique doit être réglée par le choix d'un site alternatif faisant consensus pour construire cette école dans les meilleurs délais.

La commission, l'administration de Verdun et de la Ville de Montréal, le gouvernement du Québec, la CSMB et les comités de parents peuvent encore compter sur l'entière collaboration du CDDIDS visant à identifier ce site alternatif.

Le CDDIDS remercie les membres de la commission pour leur écoute, leur patience et leur travail monumental imposé par l'urgence attribuée au mandat de l'OCPM en pleine période estivale.

XII ÉQUIPE ÉDITORIALE DE CE MÉMOIRE

Ce mémoire a été préparé grâce à la collaboration d'une équipe de personnes qui a contribué à sa rédaction, à sa révision, aux nombreuses recherches auxquelles il y est fait référence, à sa mise en forme, à la conception graphique et à l'apport en photos. Le CDDIDS désire remercier tout le monde qui a contribué de près et de loin à la réalisation de ce mémoire.

Rédacteurs principaux

Me Mario Langlois
Me Daniela Villatora

Collaborateurs principaux

Peter Janssen
Isabelle Neiderer
Bernard Tessier
Philippe Tremblay