

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS : **MME NICOLE BRODEUR, Présidente**
 MME NADJA RAPHAËL, Commissaire
 M. JOSHUA WOLFE, Commissaire

**CONSULTATIONS PUBLIQUES
SUR L'AVENIR DU SECTEUR PIERREFONDS-OUEST**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 4

Séance tenue le 18 mai 2017 à 19 h
1550, rue Metcalfe
14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DE LA SOIRÉE DU 18 MAI 2017
MOT DU PRÉSIDENT 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES ET OPINIONS :

M. CAMPBELL STUART,
Les amis du parc Meadowbrook..... 4

MME LUCIA KOWALUK,
Comité citoyen de Milton-Parc..... 15

M. ROBERT CHICOINE ET M. JOSHUA CUMMINGS,
Norcum Holdings Ltd..... 19

MME ANN BEER, Citoyenne 32

M. IRWIN RAPOPORT, Citoyen 41

MME SHAEN JOHNSTON,
Coalition Climat Montréal..... 48

M. DONALD HOBUS, Citoyen..... 55

RECTIFICATION, M. PIERRE LEGENDRE 61

MOT DE LA FIN 63

FIN

**SÉANCE DU 18 MAI 2017
SÉANCE DE LA SOIRÉE
MOT DU PRÉSIDENT**

5 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, Good Evening. Je me nomme Nicole Brodeur. La présidente de l'Office, madame Dominique Olivier, m'a confiée la présidence de cette commission.

10 Mes collègues Nadja Raphaël et Joshua Wolfe se joignent à moi pour vous souhaiter la bienvenue à la deuxième partie de la consultation publique sur l'Avenir du secteur Pierrefonds-Ouest.

15 **LA PRÉSIDENTE :**

Nous sommes secondés par Stéphanie Wells, à la gauche ici, qui est secrétaire de la commission et analyste.

20 Cette séance se déroulera en français, mais ceux et celles d'entre vous qui le souhaitent pourront s'exprimer en anglais auprès de la commission.

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

25 Nous accueillons ce soir les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion sur l'Avenir du secteur Pierrefonds-Ouest. Cette deuxième phase de la consultation se déroule entre les citoyens et la commission. Les représentants de la Ville ne participent pas aux échanges.

30 En raison des importantes inondations qui ont eu lieu au nord-ouest de Montréal, toutes les séances d'audition des opinions prévues à Pierrefonds ont été annulées pour le moment. En attendant que la situation nous permette de tenir des séances à la mairie d'arrondissement ou ailleurs à Pierrefonds trois séances d'audition ont eu lieu ou ont lieu au bureau de l'OCPM, deux lundi le 15 mai en après-midi et en soirée et ce soir, le jeudi, 18 mai pour les participants qui l'ont désiré.

35 Nos meilleures pensées accompagnent tous nos concitoyens, nos concitoyennes dont la vie a été perturbée par les inondations.

40 Les dates des séances d'audition des opinions qui auront lieu à Pierrefonds seront

annoncées sous peu. Cette information apparaîtra sur le site de l'OCPM pour vous dire ce qui en est, c'est que nous sommes à la recherche de salles en ce moment parce que la mairie et toutes les salles qui sont rattachées à l'arrondissement sont occupées à des fins importantes comme vous l'imaginez.

45

Alors nous entendrons durant cette deuxième phase une centaine de citoyens ou de représentants d'organismes. La commission a également reçu plus d'une centaine de mémoires additionnels, nommément 160 dont les auteurs ont préféré s'en tenir à une présentation écrite.

50

Je vous rappelle que les consultations de l'Office reposent sur le principe suivant lequel les citoyens ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets.

55

Nos consultations se déroulent suivant une procédure établie et les commissaires s'engagent à respecter un code de déontologie.

60

Quant au déroulement de la séance, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Il y aura une petite différence à ce qui est annoncé c'est-à-dire que l'avant-dernière participante a demandé de reporter son audition à plus tard, ce qui sera fait. Alors ce qui fait qu'on devrait finir un tout petit peu plus tôt.

65

Nous allouerons une vingtaine de minutes à chaque participant, soit dix minutes pour présenter leur opinion et dix minutes pour échanger avec les commissaires. Je serai assez stricte sur la durée compte tenu du grand nombre de personnes qui ont demandé à présenter leur mémoire.

70

Je voudrais aussi rappeler à ceux et celles qui ont déposé leur mémoire que nous les avons tous lus attentivement. C'est pourquoi je vous invite à en présenter les éléments essentiels de façon à laisser le plus de temps possible pour que la commission puisse échanger avec vous.

75

Les mémoires sont rendus publics sur le site Internet de l'Office le lendemain de la dernière séance d'audition, sauf que, on ne sait pas quand aura lieu la dernière séance. Alors certainement au mois de juin.

Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information, des auditions et des mémoires.

80 Compte tenu de la quantité importante d'opinions verbales et écrites que nous avons à
traiter et à analyser, nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport en septembre plutôt
qu'en juillet comme nous vous l'avons annoncé précédemment.

85 C'est la présidente de l'Office qui va remettre le rapport aux élus municipaux. Celui-ci sera
rendu public dans les quinze jours suivant son dépôt. Et les décisions relatives au projet de
règlement appartiennent aux élus comme je vous l'ai mentionné.

90 Vous noterez la présence d'une sténographe, madame Cindy Lavertu, qui est ici à votre
gauche et d'un responsable de la sonorisation, tout à côté qui est monsieur Thomas Gentilhomme.
Comme pour la première partie de la consultation, tout ce qui est dit au cours de l'audience est
enregistré. La transcription des notes sténographiques sera accessible sur le site Internet de
l'Office et ceci devrait se faire dans une semaine environ.

95 Je veux aussi mentionner que la commission est soutenue dans son travail par monsieur
Gilles Vézina, avec lequel vous avez peut-être fait affaires qui est un attaché de recherche et de
documentation à l'Office, par madame Denise Mumpose qui est à l'accueil que vous avez sans
doute rencontré en arrivant et par madame Brunelle-Amélie Bourque qui est chargée de la
logistique et de communication de même que par madame Anick Pouliot qui est responsable des
communications et de la logistique.

100 La séance de ce soir devrait prendre fin vers, au plus tard 22 h, et même plus tôt, si tout se
déroule comme prévu. Nous prendrons une pause de quinze minutes à mi-parcours.

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

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

 Alors sur ce, j'invite maintenant monsieur Campbell Stuart qui est déjà assis à l'avant.

115 Bonsoir, Monsieur Stuart. Alors je vous écoute.

120 **M. CAMPBELL STUART :**

Bonsoir et merci beaucoup à la commission pour l'opportunité de vous adresser. Je représente les Amis de Parc Meadowbrook et vu du fait que je n'ai que 10, 15 minutes pour m'exprimer, if you're okay, I'll do it in English. If I had half an hour I'd do it in French.

125 **LA PRÉSIDENTE :**

Yes.

130 **M. CAMPBELL STUART :**

If you want to give a half an hour, that's good too.

135 **LA PRÉSIDENTE :**

No. Well, we're not able to do that. Sorry.

140 **M. CAMPBELL STUART :**

Okay. Les Amis de Parc Meadowbrook is an organization that's worked for many, many years, 25, 26 years for the preservation of Meadowbrook and to turn it into an urban park and accessible and free to everybody on the Island.

145 We feel that the problems and there are huge problems with the environmental treatment of the Island and its territory most notably what I would call libre-service which is paid toward environmental protection, the protection of biodiversity and green spaces where as every time we turn around we see that it's been destroyed whether it's a proposal to do it in L'Anse-à-l'Orme and Pierrefonds-Ouest or with the Parc Jean-Drapeau or with Techno Park and everywhere private interest are, I would characterized it as assaulting the public good, the public good being the need to preserve what very little is left of our green spaces for our children.

150 The memorandum that you have in front of you from Les Amis du Parc Meadowbrook is not terribly original in the sense that relies basically on three studies. One of which is the "Évaluation écologique de l'ouest du territoire de Pierrefonds-Roxboro" which was put together for the David Suzuki Foundation by some researchers at the Université du Québec en Outaouais.

And I believe Marie-Ève Roy, perhaps, from that group is actually going be making a presentation.

160 This along with the companion study, which is the impact of the Cap-Nature Real Estate
Project in Pierrefonds-Ouest on ecological connectivity or what I might call a connectivity report.
The two of those together make a very, very powerful argument for how precious these lands are
not just the wetlands but the meadows and the biodiversity and the size of the available space,
165 which in and of itself, is a very important aspect.

165 And I wouldn't want to go through it and say, okay, well this is what has to be done based on
the science. Well actually that's exactly what I'm doing but I'm not here to be the scientist but I do
take it as the fact that this is a very good report.

170 And this actually may be something new to the Commission. I believe it was on Tuesday, at
the Municipal Council Meeting, a document was tabled from the Secretariat of the Convention on
Biodiversity. It was a letter from Braulio Ferreira de Souza Dias who is the Executive Secretary
addressed to the Mayor of Montreal.

175 And I'll briefly read to you what he had to say about these studies that I just mentioned.

Finally I would like to take this opportunity to draw your attention to the report from the David
Suzuki Foundation on Biodiversity in Montreal's Borough Pierrefonds-Roxboro as attached.

180 Given the rigour of the study and the compelling evidence it presents regarding both the rich
biodiversity of the area and the presence of threatened species such as the bubble-ink, I believe it
could serve as a very valuable input to the decision making process regarding development
options for the area of Montreal.

185 This letter was written on the 8th of February of this year to the Mayor of Montreal. I mean it's
only just now been made public but I think it's an extremely important document and I thought to
give you a copy of it because basically the CBD which never gets involved, was so impressed with
this study and so concerned about the scale of the destruction which is coming to this part of the
world, if it's not stopped, that they actually went out of their way to make a statement like this,
190 which is extraordinary and I think it's worth tabling here.

195 The second study which I brought to your attention too, is a study from the CRE-Montréal
which is "Analyse du potentiel de développement résidentiel dans l'arrondissement de Pierrefonds-
Roxboro" and rather than looking at it from a point of view of biodiversity, it looks at it from practical
point of view how is the City and the borough going to comply with the principles laid down in the
PMAD which the City of Montreal itself has endorsed which is a) to preserve biodiversity and leave
that alone, have hopefully reached in the case of the City of the territory of the Island of Montreal

reached a 10% point but also to do the companion work which is to densify and to build on areas that make sense to build on.

200

And this part of the world does not make sense to build on from that perspective. If we want TOD's this is not the place. If we want to build close to transport so that we don't make all of our construction going forward, car dependant, this is not the place to build.

205

And the CRE does a very job and I know that Emmanuel Rondia is also already given his presentation on behalf of the CRE-Montréal.

210

There are recommendations to where this could be put. So land swaps are possible, land swaps are necessary. There's lots of brown field on the Island of Montreal that we should be renaturalizing if that's the right term and allowing people to build on that and we should be saving what we have.

215

The final study, so we have the environmental, we have the urban planning and the third study which is one which is produced for L'Anse-à-l'Orme by Joshua Johnson who is a lecturer at the Université du Québec à Montréal. This study is a study of whether or not it make sense from a financial point of view, from a fiscal perspective whether the tax payers of Pierrefonds-Ouest and Montreal, whether they are well served by frankly the Agglomeration. Whether those people are well served by this. And again, it turns out that it's not, private interests are going to cost this city money.

220

It costs money to build infrastructure where there was none before, where in contrast one could build close to the existing infrastructure. One does not have to build on an ecoterritory in order to provide housing.

225

So, again, I recommend the third study to you and I think that the three of them together really do provide a complete answer to all the issues whether it is preserving biodiversity, whether it's having the City of Montreal actually act in accordance with its own principles for urban planning and sustainable development and whether or not it's a good deal for the tax payers in each case it points in the opposite direction from what the City of Montreal apparently wishes to do in destroying this area.

230

There are four recommendations that we would like to make. One of them is that the PPU proposed for Pierrefonds-Ouest as well as proposed development the Column Place be abandoned, just simply don't do it.

235

Number 2, that all the L'Anse-à-l'Orme Corridor which is located in the borough of Pierrefonds-Ouest be protected from development and its affectation or zoning, however you want

to put it, designation be changed to recreational and that same redesignation be implemented for the rest of the corridor based in other boroughs and elsewhere in the Agglomeration.

240

The recommendation number 3 is the City of Montreal, the borough of Pierrefonds-Roxboro negotiating conclude land exchanges with the developers proposing to build on Pierrefond-Ouest. There's no reason why the developers should be totally out of pocket. They made a speculation when they should be allowed to speculate elsewhere.

245

Our recommendation number 4, this is, is I guess a little delicate. There has been some suggestions and I certainly believe that this is the case that the City of Montreal might have been a little unfair in the way that it put together the mandate for the OCPM, I understand perfectly well that you are executing the mandate you're given, you are not there to decide but you do have a power to recommend and I suggest that you consider recommending that in cases like this in the future where the question of whether or not any building should be done at all on sensitive ecologically valuable land, that the first question to answer, the first question to be considered is whether or not building on it should be allowed at all.

250

255

And then if the recommendation is or it has an alternative or as a secondary matter on the question of the building, then the analysis of making the plan to build on it better that can then be dealt with.

260

But I think it's extremely important that in this day and age, where we are very aware of how little we have left, that the recommendations that or rather the request for hearings which are given to the OCPM allow the OCPM to actually hear and consider what everybody or not everybody but I think you probably seen from the vast majority of the presentations being made and including the 18,000 plus people who have signed the petition that their point of view be given a proper hearing. And so I would ask you to recommend that it be a two-step process in the future first one do we conserve or don't we?

265

And then, if we decide or if there's a decision to go ahead with the building on the land that that be a secondary question.

270

I would like to add if I could another request. It's not one of the recommendations that there are formerly given in my presentation but the, and I think this has been mentioned as well before, but the borough of l'Île Bizard à Ste-Geneviève on the 6th of June 2016 passed a resolution requesting that the OCPM be given the mandate to investigate turning the whole of the L'Anse-à-l'Orme corridor into a Réserve de biodiversité et de protection contre les gaz à effet de serre visant la connectivité des espaces naturels et vers des arrondissements de l'Île Bizard, Ste-Geneviève, Pierrefonds-Roxboro et la ville de Ste-Anne-de-Bellevue.

275

280 The whole of the L'Anse-à-l'Orme corridor, I would ask that, I know this is filed, I know the request was made, I don't think any responses have been given by the OCPM. I don't know enough about the procedures to know whether or not, I do know that the boroughs do have the right to request this but I don't know the procedures for actually deciding whether or not to do it but there again I think that the companion piece to first decide whether or not you want to build on it, the companion piece to that would be let's decide whether or not it should be turned into a reserve whether the OCPM might have a role to play in that.

285 I used to be the mayor of Montreal-West from 2006 to 2010. And I bring that up because it occurred to me the other night with the start just what the scale is of what's being proposed in Pierrefonds-Ouest.

290 Montreal-West that I know intimately and I'm sure everybody in this room has been there at one time, at one or two times, it's not a big town, it has 5,300 people, it has 1,900 doors and it has a 140 hectares.

295 What's being proposed here is 15,000 people, 5,500 homes, and a 185 hectares doubled up. So I bring that up only because the scale of the thing is staggering. Montreal-West is a small city but it's not that tiny.

300 The scale of the destruction which is going to be visited on this last great green space on the Island of Montreal is literally unprecedented and I don't think it make any sense to do it. I might as a companion to that, suggest that there is being some interesting terminology being used. It is no longer part of the Cap-Nature blurb video that you will be able to find if you click on their website. But it used to be that the video bragged about building on a ecoterritory literally, bragging about building on an ecoterritory.

305 Now, I understand the legal ramifications of being an ecoterritory. They're perhaps not as drastic as everybody might thing. Nonetheless, building on an ecoterritory as a tool for marketing your plan is striking.

310 And while we're on the topic of on the ecoterritory, I know that the City of Montreal has on numerous occasions rather, I don't know what the right term would be, but has on a number of occasions when asked why they are allowing building on an ecoterritory have responded well this isn't an ecoterritory.

315 But the truth is what happened which is not conscionable. Is that before the schéma d'aménagement was proposed and adopted. The City of Montreal changed the boundaries of the ecoterritory to exclude what was going to be built on so that they could properly say that it was no longer be built on an ecoterritory. That's called gerrymandering and I don't think that it's

320 appropriate, I don't think it's transparent, I have no idea how they managed to do that and if you read the schéma d'aménagement, it talks about the reasons why that was done, was in order to be consistent with existing ecological boundaries which is, I'm not gobble the youp.

The City of Montreal has not played straight on this I'm afraid and I realized that can't be part of your recommendations, but I just wanted to point that out.

325 Also, David Cliche, the lobbyist for the developers in this has said in The Gazette article on the 10th or the 9th that: Well look you know if the City wants to take this and turn it into a park then they are going to buy it, they are going to have to buy it at market rates. And they don't really have the rights to do this anyway.

330 There's so many falseness in that that I would really very much like to take a couple of minutes just to cover off a few of them. One of them is that there's this notion floating around which is propagated certainly by developers and by their lawyers when they get around to Plan B which is to sue the City to go away.

335 There's this theory going around that if the City of Montreal or any other municipality acts in the public interest by preserving land which is ecologically sensitive on the grounds that it is ecologically sensitive or it is a question of safety, if the City of Montreal decides to change its zoning or the affectation to protect it on either of those grounds or in the public good that that is a disguised expropriation and it's a jackpot for the developers.

340 Nothing could be further from the truth, I have the Authoritative you probably don't want to hear them or see them right now, but I do have the judgements which go exactly the other way on that. One of them is the Municipality of Abitibi against Abitiba from 1993 and Beaudoin had the following and only got a small amount of it. He says: « L'intention législative générale est donc
345 claire, d'une part on veut instaurer une politique générale de protection des rives des lacs et cours d'eau à l'échelle de l'ensemble des territoires québécois. La protection de l'environnement est désormais considérée ne relevant pas de l'ordre privé de l'approximation et du bon vouloir des propriétaires et usagers mais devient un projet collectif appuyé par une législation et une réglementation civile, administrative et pénale, symbole de caractère d'intérêt d'ordre public
350 qu'elle revient. »

And it goes on to say : « Il n'y a pas non plus en l'espèce expropriation déguisée. Certes, pour le propriétaire, le fait de se conformer à la réglementation visant à protéger l'environnement est une charge supplémentaire et lui occasionne des tracas et des dépenses additionnelles. C'est
355 là simplement la rançon de tout propriétaire individuel doit payer pour la protection générale et collective de la nature. La complexification de l'exercice du droit de propriété individuelle pour cette raison ne saurait constituer une expropriation déguisée, non plus d'ailleurs qu'une règle d'option

consécutives de la valeur commerciale de la propriété. Nous ne sommes pas devant une situation », and then he goes on to speak about the particular case.

360

Lastly on that topic if it were to be allowed or one word to suggest that the City of Montreal by protecting this area somehow was to be said to be responsible for buying it out, well then the answer to that is yes buy it out at market rates. And market rates for Mr. Grilli's property is \$26,000,000. I think this is worth pointing out. That's what he paid for it. This is speculative and if he wants to have market rates then he's described his own market rates which is \$26,000,000 for this land.

365

LA PRÉSIDENTE :

Mr. Stuart.

370

M. CAMPBELL STUART :

Yes.

375

LA PRÉSIDENTE :

Si on veut avoir le temps d'échanger avec vous.

380

M. CAMPBELL STUART :

Oui, certainement.

385

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

385

M. CAMPBELL STUART :

Oui.

390

LA PRÉSIDENTE :

C'est que le temps passe aussi.

395

M. CAMPBELL STUART :

400

Oui, and I'm doing in English too. Okay. My last comments are this. The developers have refused the access to scientists to come and look at the land.

405

The wetlands, the developer has claimed that there are only two and I can show you a map that there aren't only two wetlands in the area, there are 57 of them.

410

As I've said the developers brag about building on an ecoterritory and as I mentioned, we've had the City of Montreal collude in changing the boundaries of the ecoterritory to suit the developer.

None of these things are transparent, none of these things are particularly honest and none of these things are anything really but politic and private game. At the end of the day, what we're dealing with here is a question to the public good not just for today but for the future.

415

We build on this has been said so many times, we build on this, it's gone. Who recoups the benefits certainly not the public. It's private game, this is speculative, not everybody is a winner when they speculate, that's it.

420

Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

Alors merci. On va vous poser quelques questions.

425

LE COMMISSAIRE WOLFE :

Mr. Stuart, in your brief, you talked about the Rouge National Urban Park in Toronto.

430

M. CAMPBELL STUART :

Yes.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

435

I don't know how much you know about it for example how was Federal Recognition obtained and presumably it's a Federal National Park so there's I guess primarily it's federal funds, what can you tell us about that?

M. CAMPBELL STUART :

440

Not very much at all, I only gave it as example of what political will can do but I can give you the guidance on how there might be – I would be very happy to do some research and provide it as follow up if you like.

445

LE COMMISSAIRE WOLFE :

Sure.

M. CAMPBELL STUART :

450

Okay. So the questions to be answered would be exactly what?

LE COMMISSAIRE WOLFE :

455

Well how did the people in Toronto go about making an urban green space a national park and how was the Federal Recognition, what was the process for Federal Recognition? And I guess also funding, I presume, there was also funding from Government of Ontario so the higher levels of government.

460

M. CAMPBELL STEWART :

Great.

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

465

Vous parlez à la page 7 de la création d'un parc nature ouvert et accessible.

M. CAMPBELL STUART :

470

Oui.

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

475

Qu'est-ce que vous entendez par là s'il vous plait?

M. CAMPBELL STUART :

480

Ouvert, ça veut dire que tout le monde peut y accéder. Comme on a eu la même situation avec Meadowbrook, qui est actuellement un terrain de golf privé, on aimerait et pour Meadowbrook et pour l'Anse-à-l'Orme que ça devient ouvert au public.

485

Mais ouvert au public, ce n'est pas suffisant, il faut que ce soit accessible aussi. Alors si on voit à long terme, c'est une région qui devrait être un parc nature, mais il faut que ce soit bien aménagé, bien planifié pour que, so that the eager public doesn't destroy it as well as one might suggest could easily be done on the Falaise Saint-Jacques, if you allow the public just to tremple over it. So open and accessible are really two parts of the same thing.

490

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

Puis quand vous dites bien aménagé, c'est en lien avec le zonage que vous suggérez récréatif.

495

M. CAMPBELL STUART :

Yes.

500

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

C'est quoi votre vision d'un parc bien aménagé?

505

M. CAMPBELL STUART :

Well, I think what you need to do is make sure that the sensitive parts, well for instance that you build paths so that you can people off the more sensitive areas. You can't allow people to go in and disturb nesting animals whether they're birds or otherwise.

510

So there has to be a plan, building a park is no small feat and I don't know whether this could be useful for you but one of the projects that we did do with Les Amis du Parc Meadowbrook, we actually had a charette, we actually had lots of people come and help us and we did produce a master plan for park, for Meadowbrook. It was just one idea among many that could be but that was an attempt to visualize accessibility and open to everybody and what's going to happen there? What happens over the years? How much of it do you manage, I guess is one of the questions.

515

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

520

Merci.

M. CAMPBELL STEWART :

525

Thank you.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

530

As a former, Mr. Stuart, as a former elected official, you know that so often at municipal level, it's a question of compromise. And what would you think about the idea of having the 5,500 dwellings built but in a cluster, at a higher density so that more of the land could be preserved?

M. CAMPBELL STUART :

535

Less destruction is always better. But I think that the answer to that has to be "no". And the reason is that it's sort of some sorts of species of Zeon's paradoxes, you take half and then you take half and then you take half and then you take half, and then you take half. These kinds of compromises will not stop.

540

The part that is not built on will be susceptible I think to the same kind of rationale, it's not bad reasoning, it makes, you know, it makes a lot of sense unless one looks at it in the long term and realizes, okay, two things: one is that, we are nowhere near where we're supposed to be on saving the amount of green space fairly small amount of green space comparatively speaking that the City of Montreal has given itself for the island just 10%.

545

We don't have any green space left to allow building on or destruction in any way shape or form. Virtually everything is going to have to go towards that 10%.

550

The other thing is, again, I think the time, and you're right, I am a politician, compromises the life plot of politics, but it's not the life plot of the environment. And the fight for the environment is a political fight. There is no question at all.

But at the end of the day, it's an all or nothing thing.

555

And this is an all or nothing thing. For any number of reasons, one is that we're going to lose it and we're going to lose piecemeal rather than all at once.

560 The other is that, as you can see from the connectivity study, and it stands to reason, as you chop things up, as you cut up the pathways from one wild area to another, as you diminish the available habitat space, you are going to lose progressively more wild life and I suppose to some extent the flora.

565 But we can't afford to lose the big spaces, the one thing that makes them unique is they're big. So with reluctance, I say no, no compromise on this, compromise time has passed.

LE COMMISSAIRE WOLFE:

Thank you.

570 **LA PRÉSIDENTE :**

575 Alors il me reste à vous remercier. Je vous remercie des documents que vous nous avez déjà, on en avait quelques-uns, mais que vous ajoutez à notre compendium et je vous demanderais peut-être de prendre entente avec madame Wells sur les documents puis l'information que vous allez lui communiquer par la suite.

Merci beaucoup, Monsieur.

580 **M. CAMPBELL STUART :**

À vous merci.

LA PRÉSIDENTE :

585 J'inviterais madame Lucia Kowaluk, s'il vous plait.

MME LUCIA KOWALUK :

590 I'll be much briefer because everything that Campbell just said I agree with so I don't have to repeat it.

595 If we thought we had a flood of water a few weeks ago, what on earth would we have if didn't have those wetlands. It would have been double that amount. It's just insane to build and to do anything to destroy those wetlands for all the reasons that Campbell just said. I want to just make a few very specific points.

600 I'm interested in somebody's question about where would housing be, that's my specialty is housing. And instead of writing something new, I have two articles that were published in The Gazette in the last few years. I'm using N.D. Land in the City which is well serviced with sewers, with bus lines, with the metro, with schools, some of which are not full but many, many things. And particularly, I'm concerned with three big parking lots that are on Saint-Urbain between Duluth and Sherbrooke where there could be several thousand families living, literally, several thousand families in new housing.

605 So if we're talking about people, we need 5,500 people more, we have to build on wetlands in order to do it, there's plenty of, not only is there plenty of land downtown which is well served, not too dense, I'm not talking about cramming people together, I'm talking about people having little bits of space for a garden, little bits of space for play period and for socializing together.

610 And I have two documents which I'm going to leave with you.

615 Other than that, I think that your hearing, you are going to hear some of the experts in this whole field of saving the environment and the legal, I think that what Campbell said, he said Mr. Rapoport who also had an article in The Gazette has said that more eloquently than I can, I'm here to support all of those feelings. I feel that would be absolutely a dreadful mistake to start building on that, those huge sectors, hectares of green land that we need, that we badly need in the city.

620 So Campbell took a long time, I'm just going to take a few minutes to say that I agree with all of that and I represent the citizens of Milton Park which is the largest housing land trust the housing cooperative in North America which I helped to build.

Thank you for doing this.

625 **LA PRÉSIDENTE :**

Thank you. Can we ask you a few questions?

630 **MME LUCIA KOWALUK :**

Of course. Sure you can.

LA PRÉSIDENTE :

635 Veux-tu poser des questions?

MME LUCIA KOWALUK :

640 I can't answer in French though because I can socialize in French but I can't be intelligent in French. I'm sorry.

LA PRÉSIDENTE :

645 Well can you understand in French?

MME LUCIA KOWALUK :

650 Yes.

LA PRÉSIDENTE :

Fine.

655 **LE COMMISSAIRE WOLFE :**

If you don't mind I'll ask the question in English. Your involvement in Milton Park is well known and also other places in the Central City NDG, can you tell us why you're interested in Meadowbrook, I'm sorry, Pierrefonds way out on the West Island?

660

MME LUCIA KOWALUK :

665 The same reason I was interested in Meadow View, no, that wasn't a slip of the tongue, I know I do care very much about the environment and I think that the proper density, Milton Park, I have, this is on the side, in my opinion is the perfect density. It's four stories and if you're not infirm you can walk, you don't need an elevator, it greatly reduces the foot print on the land and the use of land.

670 On the other hand, it's dense enough that in a six square block it can use businesses, small businesses. It's an ideal density. That's where we should be building. That's where we should be having new housing.

Did I get off the track, Josh? What did you ask me?

675

LE COMMISSAIRE WOLFE :

680 Well it was.

MME LUCIA KOWALUK :

685 Sorry Josh used to live in Milton Park.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

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

MME LUCIA KOWALUK :

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

LE COMMISSAIRE WOLFE :

700 Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

705 Alors merci beaucoup, Madame

MME LUCIA KOWALUK :

Yes.

710 **LA PRÉSIDENTE :**

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

715 Bonsoir.

M. ROBERT CHICOINE :

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

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

LA PRÉSIDENTE :

730 Oui.

M. ROBERT CHICOINE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

915

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

920

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

925

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

930

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

935

940

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

945

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

950

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

955

Alors c'est le but ultime de notre présentation.

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

960

M. JOSHUA CUMMINGS :

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

965

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

970

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

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

975

Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

980

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

985

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

990

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

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

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

M. ROBERT CHICOINE :

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

LA PRÉSIDENTE :

1010 Oui.

M. ROBERT CHICOINE :

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

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

LA PRÉSIDENTE :

1030 Oui.

1035 **M. ROBERT CHICOINE :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1085 **M. JOSHUA CUMMINGS :**

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

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

1095 **LE COMMISSAIRE WOLFE:**

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

1105 **M. ROBERT CHICOINE :**

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

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

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

LE COMMISSAIRE WOLFE:

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

M. ROBERT CHICOINE :

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

LE COMMISSAIRE WOLFE :

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

M. ROBERT CHICOINE :

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

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

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

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

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

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

LE COMMISSAIRE WOLFE:

1165 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1170 Mais la commission est tombée dans le panneau.

LA COMMISSAIRE RAPHAËL:

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

M. ROBERT CHICOINE :

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

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

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

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

1195 **LA COMMISSAIRE RAPHAËL :**

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

1200 **M. ROBERT CHICOINE :**

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

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

LA COMMISSAIRE RAPHAËL :

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

M. ROBERT CHICOINE :

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

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

1225 **LA COMMISSAIRE RAPHAËL :**

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

1230 **M. ROBERT CHICOINE :**

Oui, tout à fait.

LA COMMISSAIRE :

1235 Parfait. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

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

M. ROBERT CHICOINE :

Merci.

1245 **LA PRÉSIDENTE :**

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

Bonsoir, Madame.

1250

MME ANN BEER :

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

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

1260

MME ANN BEER :

Et puis je peux discuter en français après.

1265 **LA PRÉSIDENTE :**

Fine. Can you please speak a little louder please?

MME ANN BEER :

1270

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

LA PRÉSIDENTE :

1275 Oui.

MME ANN BEER :

1280 O.K. So thank you very much for allowing me to participate this evening. I would like to speak quite briefly about the educational and psychological value of l'Anse-à-l'Orme for young people.

1285 I'm a teacher with 34 years experience in the Montreal area. I've taught in the French and English school systems, school, high school, college and university level.

But I would like to say, I'm here today as an individual. I'm not representing any organization but I would like to speak about the interest of the thousands of young people who I have worked with over the years.

1290 Since 2008, I've taken almost all my college level English classes to L'Anse-à-l'Orme for field trip. Consistently, students speak about the great value of visiting this wonderful area.

About 10% of each group tell me that they have never set foot in a forest before and some have never met a wild ecosystem.

1295 Others have visited wild places but they know nothing about the life cycles that occur there and they don't know anything about what nature gives back to us whether it's oxygen coming from the trees or cleansing of the water or attention of water or heat reduction in the summer.

1300 On many trips, we have a guide with us often an ornithologist, an ecologist and an expert on local geography and each time, we all learn new facts.

So for me and for the students, I work with L'Anse-à-l'Orme is an outdoor class room and it's an extraordinary important one, very, very rich.

1305 We usually spend much of our time in the forest section on L'Anse-à-l'Orme road but we sometimes walk to the edge of the field so even into fields which allows us to fully witness the life of the birds and other creatures that are there.

1310 And I'll just give you a very short list: hawks, owls, woodpeckers, warblers, sparrows, chickadees, robins and nuthatches are just some of the birds we see. We observed chipmunks,

1315 squirrels, salamanders, frogs, toads, and three kinds of snakes, the brown snake, garter snake and the eastern milk snake and we've seen deer tracks. And once, I'm sad to say, we even found a deer hunch at the time when somebody was apparently poaching deer on the site. So it would seem.

1320 Students often say and this is a very interesting point I think: it's like a discovery channel on TV. Which is because their view of nature isn't something you view on the screen and they are astonished to find you can actually go outside and find it and for free.

So I believe working with nature directly is one of the great hopes we have for supporting young people right now.

1325 I'm sorry I don't have economic arguments or scientific arguments because that's not what I do.

1330 Young people today are suffering from terrible levels of depression and anxiety about the future. They are afraid and it's not surprising because of we hear about climate change every day and we hear about the destruction of the ecosystem every day. But I think also there a deeper reason, a personal reason that they've been disconnected from nature. They've been forced into a kind of disconnection from nature. Many of them are very anxious about environmental concerns and the way their life are being run right now.

1335 So my classes are focused on these interactions with the world around us, different cultural relationship with nature, I've also done a great deal of work with Indigenous people and indeed I set up an Indigenous study certificate at my college.

1340 And how these relate to health and healing. And we might comment on the health related issues given the enormous health costs for people in Montreal today.

Encouraging the students to write and talk about their relationship with nature has had wonderful results. It seems to motivate and move them deeply. They come to class, they want to talk about it. They are enthusiastic about this.

1345 Before the field trip, often, some are not familiar with the concept of, I don't know if you're familiar with a Shinrin-Yoku, it's a Japanese concept, a wonderful book called "Your brain on nature" talks about it by Selhub and Logan. And also Richard Louv work about "Last Child in the Woods" and the green school movement in the US.

1350 But Shinrin-Yoku is forest bathing and in Japan, it's the simple walking in the forest or another natural area for mental, physical, emotional and spiritual health and it's actually prescribed by doctors in Japan. It can be as effective as anti-depressants for some people.

1355 So, when given a chance to experience L'Anse-à-l'Orme, students are very much affected. We always stop for a few moments in silence to observe and to listen to what is around us and this moment is often the center piece of the writing that they produce later. They describe a feeling of bounding with the forest and with the fields there.

1360 And I've been approached by students years later because I live in the West Island, I've lived there since 1989. My children grew up there as well. But when I meet students years afterwards, they will say to me: "Hi, are you still doing that walk to l'Anse-à-l'Orme? I have never forgotten it, I have never forgotten the moment when we all stay quiet and listen to the trees and the wind." And two students at least, have actually sort of grabbed me and said: "never stop doing it".

1365 So it shows that it matters to them even years later. Some of these students don't have the economic privilege of a country cottage, hiking or vacations off the island. They may have no access to a car. You can reach L'Anse-à-l'Orme by bus from Lionel-Groulx metro.

1370 They often come from cultural and socio-economic backgrounds where only the remnants of natural land only or little are left to them.

Well some students already know and love the natural world others share us a striking lack of knowledge through no fault of their own.

1375 One student from in a city background who had never been to a wild area before visited on a spring day when the red and white trillium flowers were carpeting the forest, he asked me who planted all those flowers? He had no idea they were natural. He didn't know what that meant that they were natural.

1380 Another one kept her hood up the entire trip because she was terrified that the deadly poison of snake would fall down her neck. She had no idea that there weren't poison snake on the island.

Several students have not known what poison ivy is and they've been introduced to it. We've talked about it, we've seen it and they were astonished to know that they can actually hurt you.

1385 These are forms of fundamental education for children and teenagers. And clearly they have not been getting them.

1390 And many responses have come from a very interesting group of science students. One of
whom said when I asked: do you feel you have a relationship with the world of nature beyond the
human made world? One said: "I've never asked myself this question, I have never even thought of
asking it. I did not know it was possible to ask this question." So I really wondered what her science
education had been like if that question was so striking to her. And she kept coming back to talk to
1395 me later and said that this was a transformative moment in her understanding of her relationship
with the world.

Now, do I have time for a few quotations from my students or no?

LA PRÉSIDENTE :

1400 Yes. Not much though.

MME ANN BEER :

1405 Not much. Okay, I'll be very quick, yes, okay.

1410 So here's some of their words: the adventure in the forest made me realize a beautiful
woodland exists in the West Island, the trees, the bushes, the creatures and the sounds of nature
made me realize it is not too late even in the West Island to solve environmental issues, there is
still hope. We can still protect green space and the habitat of the animals in that forest. The forest
is important to me, it's a setting where you can relax and unwind. We must save the forest.

I'll skip that one.

1415 I enjoyed the trip on Thursday very much. It was lovely to see the gorgeous green. I was
fascinated by the salamander and the wood frog. I don't understand why anyone would not want to
preserve all this natural beauty.

1420 Too much of it is gone already. People often don't realize how we actually need it with the
risen pollution and the decrease in nature, things aren't heading in a good direction. The entire
population may ceased to exist if the environment diminishes, it's a scary thought. When I was
younger, I visited Trinidad, my mother's country very often. It was a big change from living in the
city of Pierrefonds, we were surrounded by fruit trees and beautiful plants and wonderful prairies. I
would hate for my children not to have that opportunity.

1425 And then, a very short poem. I promise it's really short. This was from a young man, very shy
young man who said he actually wrote it sitting on a tree log. "From the smallest sprouting grass
plate to the largest blooming tree, this place in which I travel now, life envelops me. Gone the role

1430 the things I know, the worries and the cast, this place in which I travel now is all the time aware of; the chirping of the youngest jay, the smell of ancient oaks; this place in which I travel now breeds curiosity and hope. Some would call it wilderness and some would call it home, but this place in which I travel now for now is all my own.

1435 Now these are students between the ages of 16 and 21 mostly.

So I hope these give a glimpse of what I experienced regularly which is watching young people experience this extraordinary green coverage all and I would hate to have to tell them in my trip in the next couple years, yes, it's beautiful but half of it is going or more.

1440 And I know people need houses and I know that development will continue but I would love it if we could build on brown field sites and preserve this one.

1445 I had a comparison with Mount-Royal itself but which I've also some historical facts but I'll skip that for the moment if you like. But just to say that in 1876, the visionary mayor of Montreal, was very much the head of protecting the mountain and they apparently spent a million dollars in the money of 1876. Think how much that is now to do that. And they had to expropriate 16 land owners. But think how important the mountain is to us today. It is the green land of Montreal and I would love it if l'Anse-à-l'Orme could be the green lands of the West Island.

1450 So thank you.

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame.

1455

MME ANN BEER :

Oui, je peux parler en français ou anglais.

1460 **LA COMMISSAIRE RAPHAËL :**

Parfait. Je voulais savoir est-ce que vous avez une vision particulière pour le parc?

MME ANN BEER :

1465

Oui. Le plus naturel possible, oui, avec les sentiers quelqu'un parlait des sentiers bien sûr parce qu'on ne veut pas que tout le monde casse les petits plantes et tout ça, oui. Mais c'est magnifique comme c'est maintenant.

1470 Et c'est parce que ce n'est pas contrôlé par les humains. C'est le seul endroit que je connais
sur l'Île de Montréal où on découvre des choses chaque fois. Je sais que beaucoup de personnes
connaissent monsieur David Fletcher et David a souvent été notre spécialiste. Il est merveilleux
avec les jeunes parce qu'il était enseignant aussi. Et c'est incroyable, chaque fois, j'apprends des
choses nouvelles et les étudiants sont éblouis par ses connaissances et ce qu'on peut voir.

1475 Et bien sûr aussi je le fais au printemps et dans l'automne et bien sûr c'est complètement
différent. Ça c'est quelque chose aussi. Et il y a des étudiants qui sont venus deux fois ou même
trois fois et qui adorent ça et c'est incroyable parce qu'on a eu des gens qui ont demandé de nous
accompagner. Alors c'est comme, c'est des jeunes qui veulent faire une classe de plus. C'est des
1480 amis de mes étudiants qui disent : « Est-ce que je peux vous accompagner. »

C'est incroyable! Pour moi c'est le pinacle, le...

LA PRÉSIDENTE :

1485 Le pinacle.

MME ANN BEER :

1490 Oui, oui. Le pinacle de l'enseignement que je fais et les effets sont absolument
extraordinaires. Et j'aimerais le voir, le garder entièrement comme quelqu'un vient de dire parce
que si on le coupe en deux, j'ai peur que beaucoup des animaux et des oiseaux vont partir. Ils ne
vont plus être là.

1495 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Dites-moi quand vous allez avec vos étudiants où est-ce que vous circulez? Vous
allez surtout du côté de la Rivière-à-l'Orme?

1500 **MME ANN BEER :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1505 Ou si vous allez sur les terres qui sont en friche en ce moment? Ou dans la zone qui serait à
construire?

MME ANN BEER :

1510

Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

1515

Près du grand ruisseau, près des étangs, Lauzon, le 90? Est-ce que vous allez jusqu'à là?

MME ANN BEER :

1520

Non, on va sur L'Anse-à-l'Orme Road. Oui et on a c'est le bus du collège qui vient avec nous et qui nous laisse là et on va où il y a les grands pylônes électriques.

LA PRÉSIDENTE :

1525

Oui.

MME ANN BEER :

1530

Et on entre là et puis on va au nord. Et si on a un peu plus de temps, on va jusqu'aux champs, on va pas là.

LA PRÉSIDENTE :

1535

Comme derrière le Collège Charlemagne là?

MME ANN BEER :

1540

Oui. Et on va dans les champs après, mais bien sûr parce qu'on n'a pas beaucoup de temps, une heure peut-être une heure 20 minutes. C'est pas long, mais j'essaie de les laisser voir l'écosystème au moins et ça dépend des jours. Un jour on a trouvé un hibou avec un bébé hibou dans un arbre. Alors on n'est pas allé très loin du tout parce que tout le monde était tellement excité pour voir le hibou et un bébé. Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1545

Merci. Alors il me reste à vous remercier.

1550 **MME ANN BEER :**

Merci beaucoup.

1555 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup Madame. Alors on va prendre 15 minutes et on devrait revenir vers 20 h 45.
Merci.

PAUSE

1560

LA PRÉSIDENTE :

1565 Bonsoir, on reprendrait si vous voulez vous asseoir. Et j'inviterais monsieur Irwin Rapoport
please, s'il vous plait.

MR. IRWIN RAPOPORT :

1570 Sure. I didn't know I was next.

LA PRÉSIDENTE :

Fine. You are welcome.

1575 **MR. IRWIN RAPOPORT**

Should I start right now?

LA PRÉSIDENTE :

1580

Yes. Well.

MR. IRWIN RAPOPORT

1585 Okay. I'm ready to go.

1590 **LA PRÉSIDENTE :**

Yes.

1595 **MR. IRWIN RAPOPORT**

Before I begin, I would like to address a few points that I've been raised at the hearings. Firstly, David Cliche, spoke some words about the developers, it's called Environmentalist that I want to protect all L'Anse-à-l'Orme, les opposants. Sorry.

1600 I am proud to be one of them because protecting the environment protects all including Mr. Cliche, a former Environment Minister, who is promoting the destruction of wilderness.

1605 Secondly, Cliche accuses the opponents of given you false information. He was essentially accusing us of lying. This is reprehensible in the service to those, to these important hearings.

Thirdly you had a representative of the Home Builders Association, supporting the development cause it would create jobs. The alternative development fine but I would suggest would create jobs for thousands of construction workers.

1610 Fourthly, a City Parks Department representative told you that 17% of the Island is protected as wilderness green space. The number he used is based on including aquatic areas and cemeteries.

1615 This is a serious red hearing, I mean he knows full well that around 5.6% of the Island is protected as wilderness green space and to achieve the 10% goal of 2,000 hectares need to be protected.

Protecting aquatic areas is crucial but let's not mix apples and oranges.

1620 I am here tonight to make one essential plea that you recommend to the City of Montreal that 185 hectares of L'Anse-à-l'Orme stated for development be protected all 365 hectares of wilderness be converted into urban nature park and is given an immediate and full protective status.

1625 By taking such an action you will be expressing the concerns of many Montrealers and for the wild life and plants that will be destroyed by development.

In a major sense, you are the voice of reason that many people are counting on.

1630 I am personally a member of Les Amis du Parc Meadowbrook, a group dedicated to preserving the 57 hectares Meadowbrook Golf Course in Lachine – Cote St. Luke and its conversion into a nature park. And I along with 17,500 people who signed a petition to stop the proposed development of L'Anse-à-l'Orme are calling for the complete preservation of L'Anse-à-l'Orme.

1635 Currently, developers supported by the City want to destroy these 185 hectares to build 5,500 homes.

1640 This wilderness area must be protected from development and be the Federal, Provincial or Municipal Park or all together that's fine with us.

1645 A key element of Les Amis du Parc Meadowbrook and of other environmental groups is protecting threatened green spaces across the Island. The protection of L'Anse-à-l'Orme is critical to all Montrealers and environmental groups along with the protection of wilderness and green spaces of nearly 25 hectares of threatened wetlands forest fields, of the Techno Park in Montreal, not exactly Montreal, in St. Laurent.

1650 I know the current plan: woods, wetlands, fields and former farm lands is saved for construction of homes, schools, small roads, parks and businesses.

1655 This area is pristine and home to many threatened and endangered species of birds, reptiles, mammals, herd of 40 deers, variety of wetlands and small rivers. It is a thriving and self-sustaining wilderness has escaped development and streaming so. It's a flood plains so the building there is kind of insane as well.

1660 When added to the wilderness area that is being retained, it will make an excellent nature park for all to enjoy year around.

1665 It also ensures the net protection of biodiversity on the Island which is under serious threat. Non-stop development is resulting in the loss of vast tracks of wilderness wetlands, green space, farm land, et cetera.

1665 There are many calling for L'Anse-à-l'Orme to be protected and we're calling on the Federal, Provincial and Municipal Governments to work together. They definitely we can and this park as Projet Montréal noted in its brief should go from Angell Woods, all L'Anse-à-l'Orme, threatened area in Ste-Anne-de-Bellevue, Morgan Arboretum, and I would add the Techno Park which is being lost now to development.

1670 So by protecting this area, you're sending a strong message to all Montrealers that green space protection wilderness, biodiversity is important, that we need to conserve what we have and develop elsewhere. And many people have made that point.

1675 A recent example, Mr. Stuart brought it up earlier, is creation of the urban national park wild life refuge Rouge National Urban Park in Toronto which protects some vital wilderness in the Greater Toronto area. This included Federal support via the passages of a Bill in the House of Commons. It sent a strong message for all to hear. If they can do it in Toronto with all the groups and individuals, we could do it in Montreal. It's not that hard. It requires stakeholders to work together. And I know that thousands of Montrealers, Les Amis du Parc Meadowbrook, Sauvons L'Anse-à-l'Orme, the Green Coalition and other groups are going to work with all people of goodwill to make this a reality.

1680 I just pointed out, once you destroy these wilderness areas, there are lost forever. We lost so much already to rapacious and unnecessary development that we can't afford to lose a single hectare.

1685 Sadly the City of Montreal is pursuing policy that is putting nearly all wilderness areas under threat of destruction particularly with its support of the proposed REM commuter train that will eliminate vast tracts of farmlands, wilderness, green spaces in South Shore of Montreal and the West Island and it should be noted there's two REM stations planned for the L'Anse-à-l'Orme area and there's no homes there but they are counting on the people who will be moving there to use the train.

1690 So, what do we do to have development and save l'Anse-à-l'Orme, it's very easy. There's lots of urban sprawl in Pierrefonds, low density, commercial and industrial, we're talking what maybe 70% parking lots, 30% one story buildings and there are all on major arteries.

1695 Those areas can be redeveloped to 10 to 12 story-buildings, two-floors of commercial so you don't lose any of the commercial that you have, underground parking 3 or 4 floors, 10 to 12 stories of residential.

1700 You know that can be two-story units, one story units, three bedrooms, two bedrooms, dining room, living room young families, couples, singles. The land is there, we can do it. All you got to do is have the City create an office where you have, where you bring together developers, and the land owners.

1705 Everyone benefits. No one has to buy each other out, all they got to do is make an arrangement, 60, 40 whatever, that way you retain the businesses, every tax revenues from that, you get the new revenue from the new residential. You create new consumers for the businesses

1710 and it's all long existing commercial arteries that have bus service, gas, electrical, municipal infrastructure that can be connected too, you don't have to build anything new. Everyone wins.

1715 And you create thousands of jobs for construction companies including the home builders, they could do the work inside, carpentry, et cetera. Everyone, we will get development and good development, you know if it's towers, it's fine. They've got the green spaces there which makes their homes valuable cause they can use it year around. They've got their nature park.

1720 Now, I'd like to note that Russell Coleman, the City of Montreal Executive Committee Member responsible for urban planning claims that l'Anse-à-l'Orme Development is near to retain, people and young families on the Island. Both he, Coleman Mayor of NDG Côte-des-Neiges and Mayor Coderre have stressed that sustainable development means developing some green spaces and saving the rest. This is a false promise, and a dangerous one considering how good the remaining green space and wilderness we have left.

1725 We don't have the luxury. We know that luxury destroying L'Anse-à-l'Orme if we want to achieve that 10% level under the PMAD and 17% of the CMM. We've just witnessed how the City of Montreal killed 1,061 trees at Jean-Drapeau Park to build a 73 million dollar amphitheatre, concrete mess.

1730 A needless act on the environment was quite serious.

1735 Coleman as publicly stated that 10%, that 10% goal can be reached by destroying l'Anse-à-l'Orme which is incorrect. Declaring cemeteries as green space is a serious ruse and will not only be done for the City of Montreal proper refer those in the West Island and the municipalities.

1740 Recently the CDN/NDG Bureau approved the redevelopment of the Wilderton Shopping Center to a residential/commercial designation. This solid move shouldn't be applauded because it used up a green space, used up a brown field, to develop space and it sends a message that we could do this across the Island.

1745 We have many examples of converting brown fields into housing institutions and commercial space. Borough Lachine is working with developers to build 6,500 homes primarily townhouses over the next 10 years on brown fields which comprise 10% of the Island of Montreal. And you also have 15 to 20% of the Island that's parking lots and low density, commercial sprawl and industrial sprawl. Cote St. Luke converted half of the Cavendish Mall site into a mixture of single family homes and townhouses and the MUHC is built on a brown field that has been cleaned up. You know if we could clean up Glenn Yards which were a horrible mess, we could clean up other areas.

1750

As noted, by building these towers, they could be tasteful towers. There's plenty of excellent architects that could create something nice and retain value that we'll get the tax revenues and we'll take on urban sprawl by redeveloping it cause there's too much of it in the City and the developer himself said that there is urban sprawl. The problem he doesn't like it. Well redevelop it, save the green space, offer him a tax benefit for his land.

1755

So, basically the suggestion I put forward to develop urban sprawl and brown fields is followed up, we could do it other boroughs, they could help deal with abandoned buildings and you know Montreal is known across the globe for being ing... for its creativity, well let's put our people to the test show we can do and tell others.

1760

Now, also these hearings bring up an important point of me to complete moratorium on the development of green spaces, wilderness, wetlands and farm lands on the Island and the Greater Montreal area and only permit development on brown fields and sprawl.

1765

This call for the City of Montreal proper for the Island of Montreal is put forward by the Sierra Club, the Green Coalition, and the Group on the Green Charter.

It's essential for all municipalities on the Island and off Island to agree to such a moratorium as soon as possible so that we could protect green space and biodiversity.

1770

When we do this, everybody wins because when you look at land in other cities they have a green belt, they realize protecting and New York City especially, they have a program where they protect farmland outside of the city from development and the food grown in there is sold in the city at markets that the City provides for the farmers. So it's self contained system.

1775

Yes, I mentioned a little bit earlier, according to the schema d'aménagement en développement, the Agglomeration, Montreal requires 10% of its territory to 5,000 hectares to be protected, 6% so far has only been saved and another 2,000 is needed.

1780

Also, see here. Yes, it's going cost a lot of money to develop the services there. You know we could do it by doing sprawl.

Mr. Campbell brought up some issues about the OCPM and how much to deal with green space development, I support him on that as well.

1785

I also would like to add a few – I have a quick more points. As mentioned, more than 18,000 people signed the petition to save L'Anse-à-l'Orme, all of it.

1790 And the Suzuki Foundation put forward in February 2016 a study which showed there's 270 species of flora and fauna and Russell Coleman has probably stated: "there are no threatened species or endangered species at L'Anse-à-l'Orme, as City Counsellor and he knows that's incorrect.

1795 And you know, you ask the question earlier on why do you care about L'Anse-à-l'Orme if you don't live there. It's because it's for the environment. I care about protecting orangutans in Indonesia, in Malaysia because if we lose them and lose the forest, we all lose when we lose the rain forest in Brazil it's a disaster for all.

1800 And we've seen what the flooding, the recent flooding, the wetlands at l'Anse-à-l'Orme absorbed a lot of water and a lot of melting snow. If those were lost, I can only imagine what would happened. I'm not trying to fume hunger but that area is known for what it's doing, there are wetlands. You really can't walk on them until mid-July because it's just wet, you'll sink in there. It's a flood plain and we also know that it's kind of surrounded by high grounds so if you build there, the water is going to come and sink in like a ball. In the floods in New Orleans in 2005, the areas that weren't affected were the actual areas developed by the French initially cause they knew it was a flood plain.

1805 So you know we can't change the mistake of the past but we can avoid mistakes in the future.

1810 And so, I'd like to conclude with a couple of also quick points and it won't take long. So as mentioned 18,000 people have signed the petition to save L'Anse-à-l'Orme. We want to protect it now and for the future for our generation and for future generations.

1815 We can't afford to lose this pristine wilderness that is key for the protection of wilderness and biodiversity. Not just for L'Anse-à-l'Orme but others threatened areas in the Greater Montreal area.

We can stop this development and redeveloped urban sprawl as an alternative. We will have won a major victory for the environment, and environmental awareness responsibility.

1820 That is why we beseech this Commission to recommend that the proposed development of L'Anse-à-l'Orme be scrapped and that all L'Anse-à-l'Orme be protected and converted into a natural park wild life refuge.

1825 The rejection of this development proposal will keep so many of the hope they are looking for to reverse the environmental tragedies that have marked residential commercial and industrial developments on the Island.

Just look at the disaster that is Nuns Island, once a pristine wilderness area and now a perfect example of rampant and rapacious development.

1830 And I want to thank you again for hearing this and the others and it's very important that this message gets through.

LA PRÉSIDENTE :

1835 Thank you very much. Question?

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1840 Yes. Mr. Rapoport, you talked about Lachine, the project in Lachine to build the 6,500 homes on brown fields site, do you have details about that? Is this City-owned land?

MR. IRWIN RAPOPORT

1845 It's private land. It was, I forget the industry that was there, but the plan is to clean it up, built homes, and what's going to happen is that you can get young families living closer to the downtown core. There's already existing bus service and adding a little bit more will be very easy.

1850 And when I look at the area of the West Island, where we can see development it's just not Pierrefonds. When you drive down Sources, Saint-Charles, and Saint-Jean, there's so much urban sprawl there.

1855 I would say it's criminal to destroy wilderness when you have these areas that can still be easily redeveloped. Everyone wins and as mentioned, we put up the towers, you get the new shoppers but essentially, I don't know about the details I can find out from the City of Lachine.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

Do you know the name of the area or any, in Lachine.

1860 **MR. IRWIN RAPOPORT**

I can find that out from the borough of Lachine and send it to Miss Wells. It will certainly be my pleasure to do so.

1865

LE COMMISSAIRE WOLFE :

1870 All right thank you.

LA PRÉSIDENTE :

1875 So thank you very much.

MR. IRWIN RAPOPORT

Okay. Thank you.

1880 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais maintenant madame Johnston please. Would you help me with your first name.

MME SHAEN JOHNSTON:

1885 Shaen.

LA PRÉSIDENTE :

1890 Shaen. We were asking ourselves. Thank you. So, welcome.

MME SHAEN JOHNSTON:

1895 Thank you. Good evening Commissioners. From the promoters of the protection of L'Anse-à-l'Orme. I'm with Coalition Climat Montréal. I'm an ecologist and I want to start out with reading briefly the essence of a declaration that we've been circulating amongst our members and at large to which many people have signed.

1900 And then speak about the reference to L'Anse-à-l'Orme and how it's affecting it.

So part of the declaration it's going to be fran-glais my presentation. C'est adopter un budget carbone rigoureux systématique basé sur la science et visant la décarbonisation rapide de l'économie.

1905 Where is that budget?

1910 Over a year ago, Coalition Climat Montréal had a consultation with the OCPM which was how to reduce our dependency, Montreal's dependency on fossil fuel. It was the most well attended consultation you've ever had. Where are we now? How have we moved forward? How does just this part here? Is there anything that is reflected in how the City is managing development so on infrastructure, et cetera that corresponds to that. I do not see it at all.

1915 Deuxième point, optimiser la collecte de données et les rendre ouverts pour pouvoir faire un inventaire des émissions de gaz à effet de serre chaque année de façon à mesurer les progrès accomplis vers l'atteinte de nos cibles.

1920 This is essential, we need benchmarks. We don't have this. How can we claim to be fighting climate change, how could we claim that we're going to be respecting our engagements internationally, nationally, provincially, and municipally, it won't happen.

Troisièmement, Appliquer à tout projet proposé sur le territoire de Montréal, un test climat, évaluons les émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble de son cycle de vie, même se produit hors l'Île.

1925 This is a huge problem. Where are these in-depth studies? This is essential, we can't pretend to be fighting climate change, if we don't have this. And we've been asking for it for over a year.

1930 Quatrièmement: Assurer la participation publique dans la planification et la mise en œuvre de la transition énergétique ainsi que dans l'allocation des ressources financières requises pour celui-ci.

1935 So you are deeply involved in public consultations but when it comes to decision making that's not in your round I understand that very well but it needs to be. The only cities that are moving ahead are those that actually are engaged with their public.

1940 Selon l'Alliance des villes carboneutre, la neutralité carbone correspond à une diminution d'au moins 80% des émissions de gaz à effet de serre, pas le report universel au niveau de 1990, plus ou moins, l'Alliance fixe celles-ci pour 2050.

1945 So, does this project fulfil any of those things? Are we going to see what we're at, ever? Are they going to get moving on this? Have all these projects that are coming along, have they passed a carbon test so that we can see, this is the dead line we must be, that this percentage we must be at this percentage at this date, at this time and so on? We have to have a plan and we have to stick to it and we don't work by just going ahead and then finding out what's coming up.

1950 We have to set ourselves objectives that will get us there on time, pass every project by those criteria otherwise we won't make it. And when I say we won't make it, I don't simply mean that we won't make our objectives, we, as humanity won't make it.

And this is according to the majority of scientists worldwide.

1955 So this is a route we must take. Has this project passed a carbon test? What is the carbon test? If it doesn't exist then we can't go ahead with any of these projects because there are taking us down the duster road to hell. Excuse me that sounds very dramatic but it's only too true.

1960 So, looking at those criteria, I don't feel as I said that we can approve any project unless we establish the criteria and they meet the criteria. And to keep saying: well the next project we are going to do that. I've been hearing this, we've all been hearing this for a quite a while. The next project won't cut it because we won't make it.

Going back to the brief that I presented, the reason we're here is because of the REM. If the REM didn't exist, this particular project would not be on-going at this juncture and time.

1965 So, we, once again, come back to the fact that the REM is not actually a public transportation project but a real estate undertaking.

1970 When you have the laws of this province being changed to force, I'm sorry what's the word, the expropriation then for project development that has nothing to do with public transportation then you can start to question why this whole undertaking is taking place.

1975 We can't forget why the REM was rejected because that influences the whole discussion we're having here today. So if the BAPE found that the project was not on solid base financially or environmentally, it involves all of this. This is a spin off from that project.

1980 The project of the REM, as I say, it's tied directly to this development, the fact that we have a project that should be bringing the maximum transportation to the majority of the population at a minimum cost and environmental impact and it's exactly the opposite that we're dealing with and this project feeds into the fact that is exactly the opposite of what should be happening.

There was a good reason that the BAPE refused it and that the fact that it's going forward simply means there are institutions and laws of this province no longer protect the citizens. They are simply brushed aside when they get in the way of developers.

1985 So tied intimately with this project is the fact that, I guess my question to you is surely you OCPM representatives of the OCPM do not believe that Quebecers should be seeing the

1990 destruction of a democratic rights in order for investors to maximize their profits while having the citizens pay for the REM project three times, once in grants to Bombardier and Cimetière Port-Daniel, a second time losing the funds that are destined to public transportation to send the tracks where they can develop, sending them into their investments, sending them to a Fairview Shopping Center which they have a large shares in, sending it to Dix-30 and so on. Destroying large tracks of agriculture land which is mentioned earlier destroying, on purpose, specifically to the last green spaces of West Island so they can be developed.

1995 So these tracks do not go where people exists in any numbers that we're talking about and then we're going to be a third time to ensure that we guarantee that they get their 8% return by having 20 to 30% increase in fares, 50% increase in property taxes destined for transportation and 4% in hydro-electric bills. It's all tied in.

2000 I realize that you think I'm way off track but really we wouldn't be having this discussion if this development would not be taking place, if the laws of this province would not be being changed, if it weren't for REM project.

2005 A lot of people are saying this is probably the biggest train robbery in the history of the country and it's the train that is robbing the people.

Much more information is available but it's not being allowed to be heard. Probably the REM is going to do the next Charbonneau Commission.

2010 So you want to stop for proving peaceful plans for cities driven by developers. That we're doing business is exactly why we're experiencing climate change start making cities designed for people.

2015 Si on utilise notre imagination et on prétend que ce développement de Pierrefonds-Ouest n'a rien à faire avec le REM et encore d'autre enjeux qui rentrent en ligne de compte.

2020 On a vu les inondations. Nous avons parlé plusieurs fois de l'effet tampon, très importante ces zones pour les lieux plus secs, plus élevés. On a vu que la Rivière-à-l'Orme à l'ouest des champs, a débordé les rives obligeant la fermeture des chemins L'Anse-à-l'Orme et une section du boulevard Gouin, deux des artères principaux qui serviront les résidences du projet proposé Cap-Nature.

2025 This area is one of the few remaining areas we talked about aiming for 10% of wild spaces. Internationally, the ratio is considered to be 17%. If we let these spaces go, we have not a hope in hell of attaining 10% and we should be aiming for 17%. So we can't let this go. It's not just, we have two things happening at the same time. We have the destruction of these essential green

spaces biodiversity, oxygenation, cleaning of the air, cooling of the air, so many factors that are positive that these give us aside from psychological and physical health and then on the other side, the project brings exactly the opposite. They're going to be bringing much more infrastructure therefore many more cars, therefore more congestion, therefore more gas à effet de serre.

2030

So, if you're going to talk about anything that the REM is helping us with, we will just start with this wipe-out totally counterproductive because of this whole development. We need to be building, taking our transportation to where the population exists and we're doing the opposite. We create, not only do these destroy something but we increase the negative factors. So we're really debalancing things.

2035

We already talked about the 270 species which is hugely down played by those people that don't think it's important.

2040

Et comme on a mentionné, on a au-dessus de 18 000 gens, individus, des Fondations comme David Suzuki, Green Coalition, Les Amis du Parc Meadowbrook, Sierra Club Québec Sauvons la Falaise, Coalition Climat Montréal aussi soutiennent les demandes.

2045

A very interesting proposition by Projet Montréal, it seems to be what several people, I've just heard are also talking about the promotion of having a urban national park in Montreal by protecting this green space and joining in with, I just mentioned, Morgan Arboretum, Bois de la Roche Agriculture Park, L'Anse-à-l'Orme, Cap Saint-Jacques, the protected areas around L'Anse-à-l'Orme.

2050

We already realized that the national parks like Oka, Île de Boucherville, Mont-Saint-Bruno are all filled to capacity, there were 1.7 million visits a year. We do not meet the needs. We really need this as green spaces not simply, we shouldn't do this, or we should do that, it's also with respect to the need for green spaces and the maximizing what we thought we could manage with spaces that we already have.

2055

Le Devoir recently was talking about the flooding. Le groupe politique Vrai changement Montréal, put in a paper it was talking about the fact that the amount of land that is being dedicated to the actual developers on 185 hectares and they give the impression in the way it's presented that we're going to have the equivalent in green space and this is not the case when you finished seeing what's basically under water and so on so forth, you end up with something like 42 hectares or only I think it's 12% of the total area but that's that calculation.

2060

And I don't think that calculation is even worth looking at one way or the other because we need to keep this as a wild space. It's essential and we will have 100 of visitors, it will be very

2065

beneficial. It will continue to serve its natural function and we won't be unbalancing the natural systems and creating les îlots de chaleur et ainsi de suite.

LA PRÉSIDENTE :

2070

Madame Johnston, est-ce qu'on va pouvoir vous poser des questions?

MME SHAEN JOHNSTON:

2075

Oui, oui. Alors c'était juste pour revenir que la déclaration que j'ai nommée, it's the basis on which we must build. We cannot continue to put through projects willingly and have the world run by the developers.

2080

As it's been stated by several other participants, we can have economic developments and protect the green spaces and diminish our green house gases there are not mutually exclusive. We can do all of this. But it takes the will and organization and criteria that we stick to, that we honour. Yes.

2085

Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, Madame. Des questions?

2090

LE COMMISSAIRE WOLFE :

Yes Ms. Johnston, at the beginning you referred to a commission that I was not on, the OCPM did on Climate Change Greenhouse Gases and you read in French a series of recommendations, but you did not say whether that was the Coalition Climat.

2095

MME SHAEN JOHNSTON:

Sorry. Yes it is. It's the Coalition Climat.

2100

LE COMMISSAIRE WOLFE :

Those are your recommendations?

2105

MME SHAEN JOHNSTON:

Those are our recommendations.

2110

LE COMMISSAIRE WOLFE :

All right because you made it sound like those were the recommendations of the Office.

2115

MME SHAEN JOHNSTON:

My apologies. They made a lot of good recommendations.

LE COMMISSAIRE WOLFE:

2120

I'm going to refer to them, yes. Thank you, I just wanted to understand what that coming from.

MME SHAEN JOHNSTON:

2125

Sorry.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

2130

Okay. Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

Alors je vous remercie beaucoup, Madame.

2135

MME SHAEN JOHNSTON:

Merci.

2140

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais maintenant monsieur Donald Hobus.

2145

M. DONALD HOBUS :

2150 It's a little bit different I think you can read. It's a little bit distorted but I guess we can work with it.

 You've heard a lot of different opinions. You've heard a lot of subjects and I would like to talk about biodiversity because I think this is the critical aspect of what we're trying to do in saving L'Anse-à-l'Orme.

2155

 I had a president when I was working the president of the company used to say: start at the end and you may be have saved a lot of time. So, my conclusion is that we have to save 100% of L'Anse-à-l'Orme and when I say L'Anse-à-l'Orme, I talk about Ste-Anne-de-Bellevue, Senneville, and Pierrefonds-Ouest.

2160

 The subject of these hearings are Pierrefonds-Ouest but I include all of the natural space out in that area to be L'Anse-à-l'Orme and I think it has to be protected 100%.

2165 A number of years ago I was at hearings, a public hearing in Ste-Anne-de-Bellevue and there were some consultants who gave an image of what could be done with their territory. And they talked about an industrial park and they talked about a residential park and they talked about saving 40% of the land in its natural state, very similar to what we're seeing in Pierrefonds.

2170 And when they came to the opened mic, I said that 40% wasn't enough and the director general asked me what would be acceptable to you and I said: zero percent development. And he said: but Sir the developers have bought this land, they've invested money and I said: what gives you the right to protect their investment. I said I bought shares in Nortel, I said did I come to Ste-Anne-de-Bellevue and get a guarantee for that. And he said well it's not the same thing. I said it's certainly is the same thing.

2175

 These gentlemen speculated in land and I speculated in shares of Nortel. Now I have lost my money. It wasn't as much as they would lose but it might happen that the investors in this land have bought a little bit too late on the Island of Montreal and there's nothing left on the Island of Montreal.

2180

 If you remember in my brief, I talk about growing up in the East-End of Montreal. I started by saying that. Three things influenced me, I included the hymn in there, I have no intentions of singing the hymn to you and yet I'd clear the room if I did.

2185

2190 But those three things had a big, big influence on me. Pointe-aux-Trembles was considered to be country back then. I'm 68 years old. In Ville St-Léonard, you had farm and all of Rivière-des-Prairies was wooded area. And now if you go down there, there's almost nothing that's been protected.

Réal Ménard who is the mayor for the East-End or part of the East-End the City, apparently made a statement that you people in the West-End should consider yourself lucky because you've already got a lot of space that is protected.

2195 And I went to the question period and I addressed him with that. I said I grew up in the East-End of Montreal. Je connais très bien la Ville de Montréal surtout l'est de la Ville de Montréal. And I said : if you're so concerned about the East-End of Montreal, why did you change the zoning in the Metropolitan Golf Course, 36 holes, now 18 holes are industrial park.

2200 Montreal not only in the West Island, Montreal lacks green space. It is the lowest city in Canada, major city in Canada and one of the largest lowest city in North America in terms of green space, percentage green space protected.

2205 And I talked about biodiversity on this first slide and I refer to E.O. Wilson, the Professor at Meredith of Harvard University. He says that we are now losing as much as, it doesn't mean we are doing it but, we may be losing 10% of the biodiversity every 10 years. And he said that back in 1990.

2210 So if he's right we've already lost about 19% of the biodiversity. I'm a bee keeper I know what's happening to bees. If we lose the bees, the three of you and myself included we'll be sitting in the field with a paint brush pollinating the flowers. There's 95 food crops that are dependent on bees and that's just one of the insects that are being threatened and a lot of that is due to human activity, due to development.

2215 Tom Mulcair when he first was the minister of Environment, he did sort of a tour of the province and during that tour he spoke about if it was just a matter of protecting land, he said I could that very easily. I could pick a pen and with the stroke of a pen, sign my name and protect 20% of the Grand Nord but he said that's not the point. The point is that we should be protecting biodiversity, not land but biodiversity.

2220 So we should be looking at areas and say what is the biodiversity on that land. If we went out to Pierrefonds-Ouest and we said there's nothing here then go ahead and develop it. But I don't know if you had the studies presented to you already. But I believe that Richard Gregson is going to present a study that he did through bird protection Québec, showing that they've observed 160 bird species out there. Many of them, 11 of them, are on Canada's vulnerable and endangered list.

2225

2230 Just that alone should protect the area targeted for development. And he wasn't talking about the area along the L'Anse-à-l'Orme River or the area in Ste. Anne de Bellevue, they went in and they targeted the area that was to be developed and they've said that there's a 160 birds.

2235 Jérôme Dupras, he and his team from the Université du Québec did a specific study and they were lucky that they got it completed before the developers put No Trespassing signs up. He can't do that the study we don't want to know about it so we're going No Trespassing. It's illegal to go on my land.

Well but the study was completed and the study shows that there is a tremendous amount of biodiversity on that land and it must be protected.

2240 This is a bit of funny image to be talking about L'Anse-à-l'Orme or anything else. But a few years ago, I was over at the MRC Roussillon and there was about 150 of us, I was invited by Guy Turcotte, he organized an event. Part of the PMAD, one of the five projects was to protect the Chateauguay-Léry forest.

2245 And the Town of Léry was a little bit nervous let's say. They were threatened by the developers. We're going to sue you and it's a small town. They didn't have the means to defend them. So they were going back and forth, should we develop it or not. Anyway, Guy Turcotte organized this event. And I believe the gentleman's name is Professor Pierre Brunel from the University of Montréal.

2250 He used an airplane as an illustration and he said to the mayors: I don't think any of you understand the importance of biodiversity. So he said: I'm going to give you this illustration. Think of biodiversity as the rivets that hold together an airplane. And he said now all of us are on the airplane and we're flying and one of you looks at the window and you see a rivet pop out. You say Ah! Well, plane is still okay. And somebody sees the second and the third and the fourth and the fifth and so on and so on. And then he stopped and he said to the mayors: how many rivets can we afford to lose before that plane crashes?

2260 And he said that is the importance of biodiversity. How much biodiversity can we lose before the earth crashes. And we know that we're in what they call the sixth and perhaps final extinction and it's caused by mankind. It's caused by developers going crazy and people not standing up and saying: enough, is enough. And that's what we're here for tonight, enough is enough, L'Anse-à-l'Orme, that whole area, Ste. Anne-de-Bellevue, Senneville and Pierrefonds-Ouest has to be protected.

2265 I don't know if I'm allowed to do this but I'm doing it anyway. The pictures should be a little bit, they're not that skinny, anyway. This was the signing of the Convention, the Secretariat for the Convention on Biodiversity is located in Montreal. Very few people realized that, it's at, I think it's, I've got the address. 413, St-Jacques Street.

2270 Anyway, the Convention on Biodiversity, their head office, let's call it is located here in Montreal. That I believe gives us a certain responsibility and a certain obligation to respect the Convention on Biologic diversity and we're not doing that.

2275 We benefit from the United Nations being here but we're not, I know, for a fact, or I've been told I shouldn't say I know for a fact. I've been told that there are a number of cities that look at Montreal and say that Montreal is failing and they want the Convention Biodiversity moved to their city because they believe that their city is doing a better job.

2280 Mr. Coderre, on a number of occasions and some of the people will back me up on this. I've heard him say twice now that sustainable development is made up of two words and one of them is development. Unfortunately for Mr. Coderre, sustainable development cannot be separated into two words. It loses its meaning completely.

2285 Development is one thing and sustainable development is another. And if you go back to the First Nations people, the Iroquois and Nation they talk about the 7th Generation and they basically say: Whatever you do, cut down a tree, kill an animal, whatever you do, you should be looking at the impact on your children, their children, their grand children, seven generations down the road.

2290 I don't have children so maybe I should walk out of here and say who cares. But my brother has six grand children. And they all live in the Yukon Territory and if you want to see the impact on global warming, and the damage the biodiversity come with me to the Yukon and you'll meet a lot of people who have a lot to say. The evidence is clearer up there than it is here.

2295 A number of years ago, 2014 to be exact, some of us including myself presented briefs to the Agglomeration on the Urban Plan for the Agglomeration of Montreal. We had done the PMAD and now they had come down to the Agglomeration MRC level. I presented a brief to the Agglomeration and I also presented to the MRC Thérèse de Blainville where I live.

2300 Mr. Richard Bergeron who was the Projet Montréal Leader at the time presented a brief on November 7th, 2014 and after his brief very much like tonight, the commissioners had the right to ask questions. And Paola Hawa asked the question of Mr. Bergeron. She asked him what he thought about Angell Wood. And his response was that he did know Angell Wood. He had never been there but he could continued and he said: I do know on the other side of the highway, at L'Anse-à-l'Orme, I visited it with the Green Coalition, la Coalition Verte and he continued by saying:

2305 100% of that area must be protected. He said there is so little remaining natural space on the Island of Montreal that everything that is now natural must remain natural.

2310 And as several people have talked about the brown fields, he continued and he said: 10% of the Island of Montreal is brown fields. Est-ce que vous comprenez l'aspect de brown fields? Un brown field ,c'est un terrain qui est vacant, qui a été développé, puis maintenant il est abandonné.

2315 Le meilleur exemple c'est peut-être le Blue Bonnets, the Blue Bonnets Race Track. It hasn't been used as a race track in, I don't know 10 years, 15 years, it's sitting vacant. We should be developing that land and other lands instead of developing natural spaces.

Mr. Bergeron now has changed his mind but he's got a job on the Executive Committee and he switched allegiances. He's now no longer...

LA PRÉSIDENTE :

2320 Je vous demanderais de faire attention à vos propos. Juste faire attention à ce que vous dites.

M DONALD HOBUS :

2325 I'm simply stating a fact.

LA PRÉSIDENTE :

2330 Sur monsieur Bergeron.

M DONALD HOBUS :

2335 I'm stating a fact. I asked him about it and he said: I changed my mind. I've put a number of figures here but I call it biodiversity by numbers. It's the request for percentage of protected space. And some of these figures, the ones that I've done in asterix, Mr. Legendre and, I have a map here as well that shows the province believes that the Island of Montreal is 15% protected and Mr. Legendre said the other night that it was 17% protected.

2340 And yet the City talks about 6% going to 10% and the difference is supposedly land versus the St. Lawrence River.

I'm a little bit sceptical on the St. Lawrence River numbers and so I've submitted a request, an access to information request asking for the biologist's name who did the study in the St.

2345 Lawrence River, the dates that it was done and the list of inventory that they find in the river. And I hope it wasn't on the night that they flushed, they might find a little more biodiversity than they expected to.

2350 On the North Shore, I used the figure that comes from a map for the Laurentians and if you can look at the map most of it is up North of Ste-Agathe and it's not within the CMM Territory and the South Shore is the same thing. So, when I say 8.3% it's probably less but the point of those figures is if you combined the figures together, you don't come up to the 17% that we're supposed to be expecting.

2355 And only the Agglomeration of Longueuil will probably reach the 18%. Everybody else is going to miss their target.

2360 This is a slide that I added at the very end, it talks about flood maps and I really don't like doing in the text that I've included, I'm a little critical at people that use the flood as trying to take advantage of it and there's a lot of people been harmed by the floods and we see that the flood maps were updated recently for the Mille-Îles River but according to this CBC article, they have not been updated for Montreal and many years. In the recent days, I found or I was told that the dam in Cornwall was under a tremendous amount of pressure. The dam in Cornwall is managed by the American and the Canadian Authorities.

2365 On the American side in Lake Ontario, there's a lot of very wealthy people and some of their properties were being threatened and they were putting pressure on the Government to open the dams. If they had done that, Montreal would have got an awful lot more water than we actually got.

2370 The fact that they kept the dams relatively closed probably saved a lot more houses in the Pierrefonds area.

2375 The maps that I refer to. Oh, no sorry, if you want to look at the article, I've included the link to it.

2380 And so I've written based. It's almost like a resolution that I've put up there. This is my conclusion and I'm saying based on the rare and endangered biodiversity found in this area, based on Montreal's commitment to the Secretary of the CBD, the Convention on Biological Diversity, based on moral obligation to the Youth of the World and based on Montreal's obligation to all future generations, based on Montreal's poor ranking in protected natural spaces in Canada, based in Montreal's commitment in Paris to reduce greenhouse gases, based on recent events in Pierrefonds-Ouest, and to avoid future floods in this proposed development, I ask that you make the recommendation that the proposed project be rejected and that 100% of the land in question be protected in perpetuity as Montreal's largest and important natural space and I have a spelling

2385 mistake there too much is given, much is requested and I refer to that Montreal has been given the privilege of having the Secretary of Biodiversity here and much is requested of the City as a result.

Any questions?

2390 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup. Question.

M DONALD HOBUS :

2395

Everybody wants to get home early.

LA PRÉSIDENTE :

2400

No.

LE COMMISSAIRE WOLFE :

No, it's because you're very clear in your presentation.

2405

M DONALD HOBUS :

For a change. Thank you.

2410

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup.

Alors est-ce que la Ville aurait des choses à dire pour rectifier des données ou des propos?

2415

Ça va Monsieur Legendre? Peut-être une petite chose. Oui.

M. PIERRE LEGENDRE :

2420

Bonjour, Pierre Legendre du Service des Grands parcs de la Ville de Montréal. Je ne veux pas répéter ce que je vous ai déjà dit, mais c'est juste concernant le taux de protection des milieux naturels sur l'Île de Montréal. On est à 6% et puis l'objectif de 17% en considérant les espaces aquatiques autour de l'Île on l'a atteint à Montréal.

2425 Par contre, au niveau de la Communauté Métropolitaine de Montréal, comme je l'ai déjà
expliqué, là on est loin de la cible. Alors, donc quelqu'un disait ce soir qu'on induisait en erreur les
gens en parlant du 17%, nous, dans la politique de protections des milieux naturels de
2430 l'Agglomération de Montréal, on a toujours concentré les efforts sur la portion terrestre parce
qu'effectivement ce n'est pas nécessairement bien difficile de protéger le Lac St-Louis, le Lac des
Deux-Montagnes, c'est une sorte de protection sur papier qui est faite par les gens du ministère de
la Faune du Québec qui considère que ces endroits-là sont des aires de protection pour les
oiseaux aquatiques. Alors nous la Ville de Montréal, on ne peut pas faire d'interventions pour aller
protéger le milieu du Lac St-Louis ou le Lac des Deux-Montagnes.

2435 Par contre, le travail qu'on a à faire c'est sur l'Île de Montréal, l'Île Bizard donc le territoire
terrestre de l'Agglomération de Montréal. Et on ne veut pas induire personne en erreur lorsqu'on
parle de cet espace-là, on parle d'un objectif qui était de 6% et qui est maintenant rendu à 10% et
actuellement donc avec les efforts qui sont faits sont pour la protection des milieux naturels en
milieu terrestre. Donc, c'est juste pour répéter avec d'autres mots ce que j'ai déjà dit ici.

2440

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

2445

LE COMMISSAIRE WOLFE :

Si vous le permettez, Monsieur Legendre, on a eu une nouvelle mention maintenant des
cimetières. Il y a quelqu'un qui prétend que l'augmentation de 6% à 10 c'était à cause du fait que
les cimetières n'étaient pas comptabilisés avant et le sont maintenant, est-ce que c'est exact?

2450

M. PIERRE LEGENDRE :

2455 Je sais que un cimetière qui fait partie des espaces considérés en voix de protection dans
notre calcul du 6% et c'est le cimetière qui est sur le Mont-Royal, qui est le grand cimetière Notre-
Dame des Neiges et c'est donc un cimetière effectivement où on retrouve une forêt, une canopée
qui est assez importante avec des sous-bois à l'intérieur du cimetière. Alors le cimetière de Côte-
des-Neiges contrairement à d'autres cimetières, il y a une biodiversité qui est très intéressante et
les responsables du cimetière ont accepté de s'entendre avec la Ville de Montréal pour qu'ils aient
un plan de gestion écologique de l'ensemble du cimetière qui correspond donc à un espace qu'on
2460 peut considérer respecter les critères pour que ça devienne une aire protégée qui est particulière.

Donc, on convient que ce n'est pas un parc national, c'est un cimetière. Mais un cimetière, si
vous connaissez l'endroit, c'est un milieu qui est très, très vert avec non seulement une belle
couverture arborescente mais avec des endroits où il y a des espaces avec des arbustes et cetera.

2465

LA PRÉSIDENTE :

Ça ne couvre pas le cimetière Mont-Royal, seulement .

2470

M. PIERRE LEGENDRE :

Je pense que le Mont-Royal n'est pas là-dedans parce que c'est le cimetière Côte-des-Neiges avec la Fabrique de Montréal qui a accepté de s'entendre pour qu'il y ait une gestion écologique.

2475

Je pense que les efforts restent à faire pour que le cimetière Mont-Royal lui aussi embarque dans le train si vous voulez.

LA PRÉSIDENTE :

2480

Alors merci, Monsieur Legendre.

Alors, je vous remercie tous l'assemblée de ce soir est donc terminée. Après les séances d'audition, mes collègues et moi de même que notre analyste commenceront à analyser l'information reçue, les opinions qui nous ont été communiquées.

2485

Le rapport de la commission comme je vous le mentionnais en début de séance sera présenté par la Présidente de l'Office de consultation publique aux élus municipaux en septembre et sera rendu public deux semaines après ce dépôt.

2490

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

2495

Je remercie toutes les personnes qui ont soutenu les travaux de la commission, Madame la sténographe, Monsieur le responsable du son, tout le personnel de l'Office.

Je remercie aussi les représentants de l'Arrondissement et de la Ville.

2500

Je suis reconnaissante à vous tous et à toutes les personnes qui sont venues nous entendre ou encore présenter leur mémoire. Qui ont pris la peine d'en écrire un, de même que toutes celles qui se sont déplacées.

Je veux saluer votre courtoisie, votre patience.

2505

I thank you for coming this evening and also for your courtesy and patience.

Good evening, bonne fin de journée, bonne nuit.

2510

FIN

2515

2520

2525

2530

2535

2540

2545

2550

2555

Je soussignée, CINDY LAVERTU, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténotypie, le tout selon la loi.

2560

ET J'AI SIGNÉ :

2565

CINDY LAVERTU, s.o.

Membre du tableau des sténographes officiels