



Le Lot Archambault

Pour une deuxième école primaire à l'Île-des-Sœurs

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Rédaction et présentation : Jack L. Kugelmass

Pour l'équipe de Projet Montréal

Juillet 2013

Table des matières

Table des matières	2
À propos de Projet Montréal	3
Rédaction	3
Résumé	4
I. Introduction	5
II. Les espaces verts à l'Île	7
III. Les parcs aménagés	8
IV. Les besoins scolaires	9
V. Le Lot Archambault : école et biogaz	10
VI. Résultats connus d'analyse du biogaz au Lot Archambault	12
VII. La caractérisation ciblée	15
VII. Le rapport EXP	15
VIII. Certains aspects socio économiques	17
Conclusion	18

À propos de Projet Montréal

Projet Montréal est le parti municipal qui propose à la population de Montréal une autre façon de vivre en ville, centrée sur le développement durable, la saine gestion, la démocratie, et la qualité de vie des citoyens. Projet Montréal souhaite que Montréal redevienne une métropole qui fera la fierté des Montréalais, à l'avant-garde en matière d'urbanisme, de culture, d'économie et de transparence.

Cofondé en 2004 par Richard Bergeron, le parti Projet Montréal compte aujourd'hui 13 élu-e-s, deux mairies d'arrondissement majoritaires – Plateau-Mont-Royal et Rosemont–La Petite-Patrie – plus de 1000 membres, et une équipe dévouée et compétente.

Rédaction

Jack L Kugelmass détient un diplôme en sciences de l'Université McGill ainsi qu'une maîtrise en sciences de l'environnement de l'Université de Sherbrooke. Il a également fait de la recherche sur les changements climatiques dans la Mer du Labrador dans le cadre de ses études de doctorat à l'UQAM. Ayant fondé une société de gestion environnementale en 1994, Il travaille présentement sur plusieurs dossiers reliés à la gestion des matières résiduelles. M. Kugelmass est membre de l'exécutif de l'ALA de Verdun depuis la fin de 2011, membre du Comité pour le développement durable de l'Île-des-Soeurs et candidat de Projet Montréal pour les élections de novembre 2013.

Résumé – Le Lot Archambault : pour une deuxième école primaire à l'Île-des-Sœurs

La construction d'une nouvelle école primaire à l'Île-des-Sœurs est essentielle. Toutefois, l'emplacement proposé par l'arrondissement, soit le parc de la Fontaine, est inacceptable car nous considérons que les parcs aménagés ne devraient pas servir de réserve foncière. Les citoyens de l'Île-des-Sœurs se sont déjà exprimés massivement contre le projet d'envahir ce parc à l'automne 2011. Malheureusement, l'arrondissement est revenu à la charge, cette fois-ci dans le « triangle », une zone verte tampon située entre un parc aménagé et un boulevard.

Les besoins scolaires indiquent qu'une école de taille moyenne ne suffira plus à la tâche d'ici quelques années. D'ailleurs le projet présenté minimise énormément les besoins en matière de stationnement, de cour d'école et de zones d'accès. Un agrandissement est inévitable et se fera aux dépens du parc aménagé, comme en témoigne la destruction progressive du parc Elgar à la faveur de trois agrandissements de l'école primaire actuelle.

Nous avons identifié trois sites alternatifs, tous de taille supérieure au triangle, soit le chemin du Golf, la rue Levert et le Lot Archambault. Dans le présent mémoire, nous nous concentrerons sur ce dernier. Lors d'un travail pour le comité Gautrin, Jack L. Kugelmass avait réalisé une étude de phase I présentant les résultats de caractérisations en biogaz (méthane) effectuées par des firmes spécialisées. En colligeant les résultats, nous constatons qu'il existe des zones conformes et des zones contaminées au sein du même lot.

Or, seul le bâtiment a besoin d'une zone conforme, et son empreinte ne représente que 13 % de la superficie du lot. Il existe des dizaines de précédents sur l'Île, et ailleurs à Verdun, qui s'inspirent de cette approche. D'après nos recherches, la zone conforme se situe au centre du lot en allant vers le nord. Il faudrait donc caractériser en priorité cette zone pour confirmer la possibilité d'ériger une école dans le Lot Archambault. Une opération cadastrale créerait un lot sain susceptible d'obtenir des autorisations auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs (MDDEFP).

Malgré de nombreux efforts pour convaincre l'arrondissement de caractériser une zone ciblée, ce dernier a foré partout ailleurs dans le but évident de mystifier la population. Pour conserver nos précieux espaces verts et pour implanter rapidement une deuxième école à l'Île-des-Sœurs, nous demandons à l'OCPM de suspendre ses délibérations jusqu'à ce que l'arrondissement dépose une étude de caractérisation ciblée du Lot Archambault.

I. Introduction

Jack L Kugelmass a entendu parler du parc Archambault pour la première fois au mois de mai 2011. Claude Trudel, alors maire de Verdun, présentait un projet d'implanter une école dans le parc de la Fontaine. Le concept était séduisant : une école de marcheurs dans un parc. Mais comme dit la chanson de Jean-Louis Foulquier : « Tout ce qui est dégueulasse porte un joli nom ».

Alors, nous avons rapidement déchanté lorsque nous nous sommes rendus compte qu'une partie importante du parc allait disparaître pour permettre l'implantation de l'école. L'étude de l'arrondissement sur 24 sites alternatifs, dont le parc Archambault, affirmait sans preuves à l'appui ni signature d'un membre de l'Ordre des ingénieurs qu'aucun des 24 sites n'était convenable et que seulement le parc de la Fontaine pouvait accueillir l'école. À nos yeux, cela semblait peu crédible, voire louche, mais personne n'avait réellement approfondi le sujet à l'époque. Nous étions trop occupés à défendre notre parc lors de la campagne pour le registre préréférendaire, bataille que nous avons remportée haut la main en obtenant 747 signatures de citoyens dans la zone contigüe, préoccupés comme nous.

Dès le début, nous étions tous d'accord pour l'établissement d'une deuxième école à l'Île-des-Sœurs. Ce sentiment fut renforcé par l'arrivée de la D^{re} Josée Trudel au sein du Comité de protection du parc de La Fontaine. Madame Trudel a insisté pour qu'on ne se contente pas de défendre le parc. Il fallait, selon elle, répondre aux demandes légitimes des parents. À partir de ce moment, nous avons toujours mis cette revendication au premier plan.

Après la victoire éclatante au registre, M. Mario Langlois, membre du Comité pour le développement durable de l'Île-des-Sœurs, a affirmé, avec raison, que la défense durable du parc passait par l'implantation d'une deuxième école sur un site alternatif. M. Bernard Tessier, citoyen de l'Île-des-Sœurs engagé dans ce dossier, avait lui-même identifié trois sites probants : le Lot Archambault, le chemin du Golf et la rue Levert.



Lot Archambault

Il existe plusieurs entrepôts sur le chemin du Golf voués à la démolition, libérant ainsi un site d'environ 100 000 mètres carrés (1 million de pieds carrés).



Chemin du Golf

Le site Levert fut déclaré le deuxième choix, le « plan B » de l'ancien maire Trudel, lors d'une rencontre entre le comité exécutif du Comité pour le développement durable de l'Île-des-Sœurs (CDDIDS), représenté par MM. Langlois, Kugelmass et Tessier, et l'arrondissement à l'été 2011.



Site Levert

Nous avons proposé de réunir les forces vives du milieu à l'époque, et le Comité de protection du parc de la Fontaine, devenu le Comité pour le développement durable de l'Île-des-Sœurs (CDDIDS), a convaincu le député Henri-François Gautrin de mettre sur pied un comité pour trouver un site alternatif (autre que le parc de la Fontaine) pour implanter une deuxième, voire une troisième école primaire à l'île. Messieurs Gautrin et L'Heureux ont représenté le gouvernement provincial, MM. Langlois, Kugelmass et Tessier, le CDDIDS, M^{me} Venne et M. Sylvain, la Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys (CSMB), et un ou deux représentants des

parents y siégeaient également. L'arrondissement de Verdun a refusé d'y siéger, mais aurait selon nos informations entretenu le contact à distance avec le bureau de M. Gautrin.

Nous avons divisé le travail de recherche de sites alternatifs et Jack L. Kugelmass s'est occupé du Lot Archambault. Il a ainsi déniché plusieurs études de caractérisation effectuées par les firmes d'ingénieurs-conseils depuis quelques décennies. Mentionnons celles d'Inspec-Sol en 1989, Inspec-Sol 1999 en annexe I, Sanexen en 2002, Sanexen en 2005 et Biogénie en 2011. Nous abordons ces études de caractérisation en plus amples détails au chapitre VI.

II. Les espaces verts à l'Île

Nous pourrions évoquer les chiffres, la densification, la taille des parcs, les promesses antérieures non respectées et le manque de planification, mais tel n'est pas notre propos. Nous préférons évoquer la beauté et la quiétude des espaces verts. Comment mesurer notre joie lorsqu'un oiseau se perche dans un arbre à proximité d'un citoyen qui déambule dans un parc? Les parcs sont essentiels au bien-être des citoyens. Peut-on prétendre qu'on a trop d'espaces verts? Nous n'avons jamais entendu parler de Montréalais qui manifestent leur mécontentement contre l'implantation d'un parc dans leur voisinage, bien au contraire. Même les plus ardents défenseurs du projet d'école primaire dans le parc de la Fontaine ont souvent déploré publiquement la disparition à tout jamais d'une partie de ce joyau.

Les espaces verts arborisés ont un impact sur l'environnement, notamment en luttant contre les îlots de chaleur et le réchauffement climatique en captant les gaz à effet de serre. Au niveau de la santé publique, le Dr François Reeves, cardiologue, a écrit un livre remarquable qui établit un lien entre la santé cardiovasculaire et les espaces verts intitulé *Planète cœur santé cardiaque et environnement* (Éditions MultiMondes, 2011). À la page 196, on peut lire ce qui suit :

« ...autre étude parue en novembre 2008 dans le Lancet : Effect of exposure to natural environment on health inequalities. La conclusion est marquante : la mortalité cardiovasculaire est moindre dans les milieux verts comparativement aux milieux minéralisés. Les centres-villes bétonnés tuent. »

Nous étions absolument abasourdis lorsque l'arrondissement a menacé, en mai 2011, ce que nous considérions comme acquis à tout jamais en annonçant la destruction d'au moins la moitié des espaces verts d'un important parc de l'Île, celui de la Fontaine. Quelle que soit la noblesse du projet, rien ne justifie la destruction d'un espace vert vital pour l'ensemble de la

population, y compris les enfants. Comme le chantait Cat Stevens, « Where will the children play »?

III. Les parcs aménagés

Il y a toute une gamme de parcs, des plus simples et petits aux plus grandioses comme Hyde Park, à Londres, Central Park, à New York, et le parc du Mont-Royal. Le parc des Sittelles, à l'Île-des-Sœurs, n'a en revanche qu'une superficie de 828 m². Le parc de la Fontaine est un parc équilibré en zone urbanisée. Il regroupe des infrastructures (piscine, chalet, terrains de tennis, pistes cyclables, stationnement, terrains de soccer, parc à chiens, sentiers arborisés, espaces verts et zone verte tampon, le triangle). Sur la Pointe-Nord, le parc de l'Esplanade est aménagé comme une place publique avec sa grande esplanade en pierre.

Le parc Elgar fut autrefois un parc équilibré. Il comportait des espaces verts, des arbres, des terrains de jeu pour enfants, etc. Mais la tronçonneuse et le cartel de l'asphalte sont passés par là et, maintenant, nous avons une école archi bondée avec plus que 900 élèves, qui a connu trois agrandissements, avec une cour asphaltée constituant un îlot de chaleur de 16 000 m² et peu d'arbres à l'horizon. Citons à nouveau le D^r François Reeves, *Planète Cœur*, p. 146 :

« ...des recherches du professeur Cavayas, la déforestation continue de L'Île de Montréal s'accroît »

« Depuis les années soixante, les boisés à l'intérieur des zones vouées à l'urbanisation sont en constante diminution. Ainsi de 25 % qu'ils occupaient en 1965, ils couvraient moins de 15 % en 1995 et leur superficie continue à diminuer jusqu'à nos jours à un rythme qui se situe environ à 7 km²/an ».

Un précédent est établi : le projet d'école dans le triangle de la Fontaine ne sera qu'un vulgaire « remake » du désastre Elgar.

Or le Lot Archambault, qui s'étend sur 17 240 m², fait partie d'un grand parc Archambault. Ce dernier regroupe un immense terrain de soccer, un jardin communautaire et le lot en question. Ce lot jouxte la forêt du domaine Saint-Paul et le Lac des battures. Non aménagé, en friche, il a vu sa superficie amputée de moitié lors d'une opération cadastrale au profit de la société Proment et de son projet de Maisons du Lac qui a vu le jour en 2012. Malgré son zonage parc, le Lot Archambault sert manifestement de réserve foncière pour un projet quelconque de développement futur. Il n'a rien d'un parc; il n'est nullement aménagé. Hormis des arbres mûres au sud du lot, il n'y a strictement rien à conserver sauf son potentiel.



IV. Les besoins scolaires

La Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys (CSMB) aurait trois formats d'école : 2-12, 3-18 et 4-24. Une école de format 2-12, par exemple, comprend deux classes en maternelle et 12 classes régulières, soit environ 350 places en tout. Une école de format 3-18 prévoit 550 places et une de 4-24, environ 700 places.

Selon les propos publiquement prononcés à maintes reprises lors des audiences et rencontres, au delà du plafond de 700 élèves, une école primaire ne peut adéquatement garantir la sécurité des jeunes. Les gestionnaires scolaires ont tiré l'élastique et tolèrent présentement environ 900 élèves à l'école Elgar, ce qui en fait la plus grande école primaire au Québec. Cette situation ne peut durer et c'est pour cela que nous militons pour l'implantation d'une nouvelle école à l'île.

Il faudrait donc prévoir un transfert d'élèves de l'école Elgar vers la future école dès son ouverture. Avec environ 1000 élèves à sa charge présentement, dont une centaine qui transférés en autobus quotidiennement vers Verdun, ceci implique que la nouvelle école 3-18

serait fort occupée avec environ 384 élèves dès son ouverture en 2014, selon les besoins chiffrés déposés par la Commission scolaire.

Étant donné que la population de L'Île des Sœurs est en pleine expansion, et ce notamment grâce à des projets immobiliers tous azimuts comme la Pointe-Nord et la Pointe-Sud ainsi que les tours locatives sur le chemin du Golf, il est clair qu'une école 3-18 ne répondra pas aux besoins scolaires locaux à moyen terme. Une expansion future est inévitable selon le directeur Yves Sylvain. Ces propos sont confirmés par l'appel d'offres de la CSMB publiés sur le site de la SEAO cette année. Le soumissionnaire devait, selon l'appel d'offres, prévoir la plomberie et d'autres infrastructures pour une école 4-24 pour un projet d'école 3-18!

Or, une école 3-18 a besoin de 10 000 m² et une 4-24, de presque 14 000 m². Les maigres 6200 m² du triangle cachent donc un gros sapin, celui de l'expansion inévitable de l'école, au détriment du parc aménagé de la Fontaine.

V. Le Lot Archambault : école et biogaz

Le Lot Archambault couvre plus de 17 000 m² donc une superficie nettement suffisante pour les besoins scolaires à moyen terme de l'Île-des-Sœurs. Ce lot avoisine l'ancien site d'enfouissement sanitaire Mont-Soleil selon les cartes obtenues à l'arrondissement.

Le taux de méthane, la principale composante du biogaz, ne doit pas dépasser 5 % en volume, selon les normes du MDDEFP, pour la construction institutionnelle de type 1, selon le « Guide relatif à la construction sur un lieu d'élimination désaffecté », édition novembre 2005. Voir le tableau 4, tiré de ce guide, pour comprendre les exigences de construction.

Tableau 4, Guide relatif à la construction sur un lieu d'élimination désaffecté

LE TABLEAU 4 suivant résume les exigences de construction des bâtiments en fonction de la concentration de biogaz retrouvée sur le terrain.

EXIGENCES DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS EN FONCTION DE LA CONCENTRATION DE BIOGAZ				
BIOGAZ	Résidence uni familiale avec accès à des parcelles de terrains individuels	Construction multi-résidentielle et institutionnelle de type 1	Construction commerciale industrielle et institutionnelle de type 2	Usage récréatif et aménagement paysager
Absence de biogaz ou de matériel susceptible de générer du biogaz	2 mètres de sol propre* ou respectant le critère d'usage	1 mètre de sol propre* ou respectant le critère d'usage	1 mètre de sol propre* ou respectant le critère d'usage pour institutionnel	1 mètre de sol propre* ou respectant le critère d'usage
0<Biogaz<5%	Avec mesures de mitigation minimales Pas de sous sol Vide sanitaire ventilé de façon naturelle	Avec mesures de mitigation minimales Sous-sol non habité Vide sanitaire ou garage (au-dessus du niveau des matières résiduelles) avec mesures de mitigation qui assurent une ventilation naturelle	Avec mesures de mitigation minimales Aucune utilisation du sous-sol sauf à des fins de stationnement Vide sanitaire et/ou garage (au-dessus du niveau des matières résiduelles) avec mesures de mitigation qui assurent une ventilation naturelle et/ou ventilation et/ou captage sous-calle	Pour tout bâtiment et infrastructure associé à ces usages, on devra respecter les mêmes exigences que pour les immeubles à vocation institutionnelle (type2), commerciale et industrielle
Biogaz ≥ 5%	Aucune construction	Aucune construction	Mêmes exigences que ci-dessus accompagnées de mesures de mitigation supplémentaires et d'intervention à la source	Mêmes exigences que ci-dessus accompagnées de mesures de mitigation supplémentaires et d'intervention à la source

- * Cette exigence n'est pas requise si les sols en place respectent déjà cette épaisseur et les critères d'usage de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés.

Pour les fins de discussion nous avançons trois hypothèses :

- Le Lot Archambault se trouve à proximité d'un ancien site d'enfouissement, donc tout projet de construction est assujéti à l'article 65 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (LQE) (demande d'autorisation).
 - Sur le Lot Archambault et sur le terrain de soccer situé en face, il y a des zones présentant des niveaux élevés de méthane, dépassant largement le seuil de 5 %, parfois plus de 50 %, ce qui interdit d'office la construction dans ces zones.
 - Il existe également des zones (ou pixels) de faible concentration de méthane au sein même du Lot Archambault et sur le lot voisin (projet Maisons du Lac).
-

Or, tout site d'école comprend quatre composantes : le bâtiment, la cour, le stationnement et les chemins d'accès. Seule la composante bâtiment requiert un taux de méthane inférieur à 5 %. Si le méthane n'est présent qu'en faible concentration, il ne peut y avoir un sous-sol occupé. Par contre, un garage ventilé ou un vide sanitaire est permis.

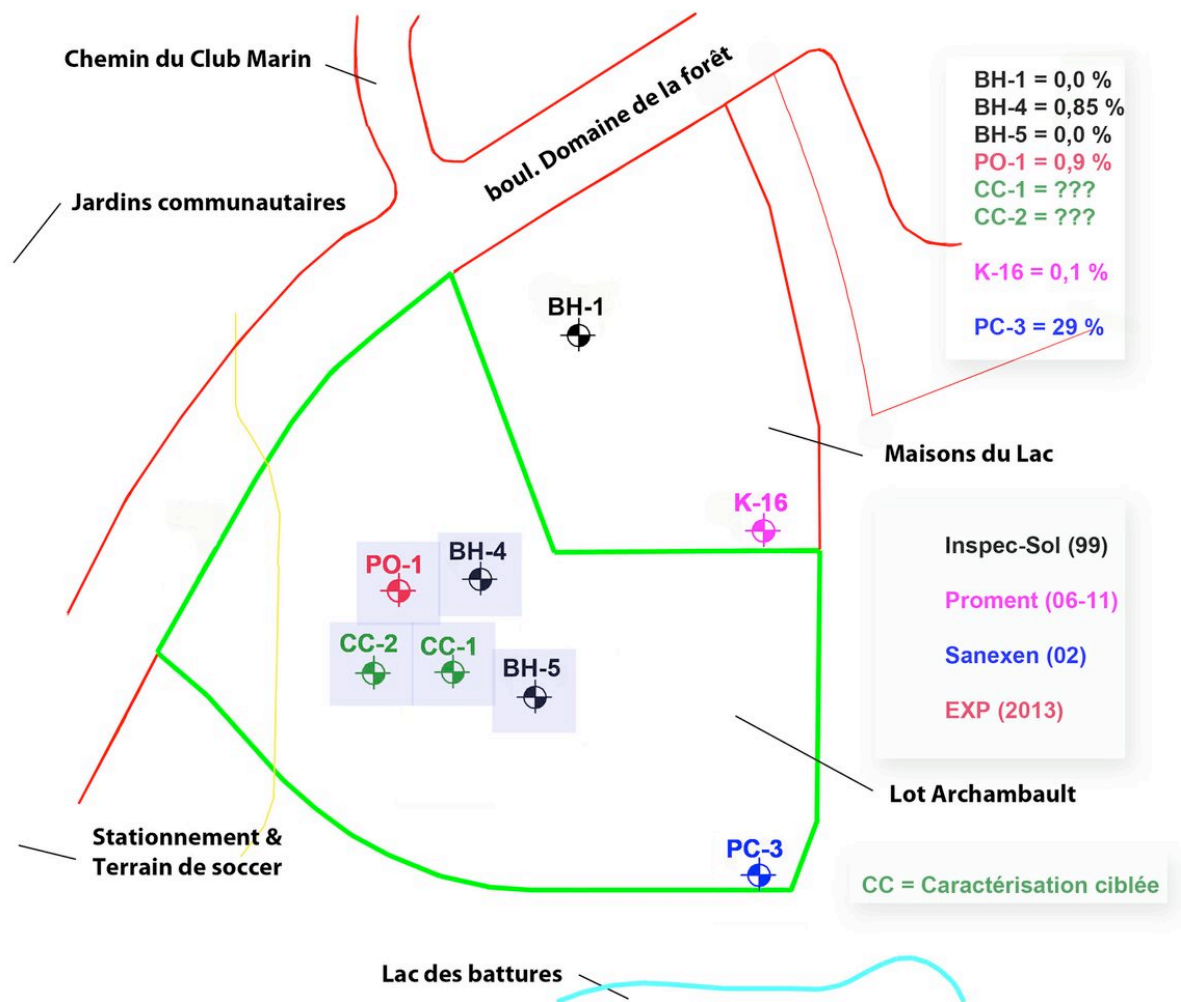
De ce fait, il s'agit seulement de trouver une zone conforme d'une superficie de 2200 m² pour une école 4-24 avec trois étages ou 3010 m² pour une école à deux étages (communications personnelles d'Isabelle Garon, de la CSMB). Ceci représente 2200/17240, soit environ 13 % du lot. Si l'on maille le terrain Archambault avec des pixels de 25 m x 25 m sur environ 27 puits d'exploration, il nous faut à peine quatre résultats positifs contigus sur 27 pour pouvoir construire l'école primaire. Voir le schéma I pour la caractérisation ciblée.

VI. Résultats connus d'analyses du biogaz au Lot Archambault

Le site fut caractérisé à maintes reprises et les résultats furent consignés dans des rapports rédigés par des firmes d'ingénieurs-conseils dont les membres sont assujettis aux obligations imposées par leur ordre professionnel. Il ne s'agit pas ici des affirmations gratuites, des opinions vagues ou des résumés caviardés servis ad nauseam par l'arrondissement de Verdun depuis quelques années. Les résultats que nous allons présenter sont tirés des rapports portant le sceau de l'Ordre des ingénieurs du Québec et reconnus par le MDDEFP.

L'étude de la société Inspec-Sol de 1999 avait comme objectif de caractériser le grand Lot Archambault (Lots 1860 669 et 5014789) pour la société Proment. Cette étude comprend des tranchées d'exploration (TP) et des piézomètres BH 1 à 5.

Schéma I – Caractérisation ciblée



Il est à noter qu'à la suite d'une opération cadastrale, le grand lot fut scindé en deux : la partie non contaminée est devenue le lot 5014789 et le reste, ce nous appelons le Lot Archambault, numéro de lot 1860 669.

Voir les résultats du tableau n° 3 pour le relevé des biogaz. Il est également à noter que le puits BH4 contient 17 % de méthane, exprimé en unité LEL ou Limite inférieure d'explosivité. Nous avons calculé $17 \% \times 5 \% = 0,85 \%$ pour exprimer le taux de méthane en volume/volume. Voir de nouveau le Guide relatif à la construction sur un lieu d'élimination désaffecté pour la méthodologie.

Tableau n° 3, Relevé des biogaz

Référence no 773-A-12122

12

Tableau no 3
Relevé des biogaz

Forage no	Profondeur (m)	CH ₄ (% LEL)	CH ₄ (% vol)	O ₂ (%)	CO (ppm)	H ₂ S (ppm)
BH-1	1,5	0	---	12,5	0	0
	3,0	0	---	12,2	0	0
	5,0	0	---	12,2	0	0
BH-2	1,5	---	62	1,0	0	2
	3,0	---	62	0,4	0	3
	4,5	---	63	0,2	0	4
	5,5	---	63	0,0	0	5
BH-3	1,5	---	39	1,5	0	0
	3,0	---	39	0,3	0	0
	4,5	---	39	0,2	0	0
BH-4	1,5	15	---	17,1	12	0
	3,0	17	---	16,5	16	0
	4,5	18	---	16,1	18	0
BH-5	0,6	0	---	20,8	0	0

Le puits BH-5 ne contient aucun méthane. Une première conclusion s'impose : le centre du lot n'est pas contaminé.

Il est à noter que le puits BH-1 situé au nord, dont la concentration de méthane est de 0 %, se trouve au sein du projet Maisons du Lac, situé dans le lot voisin. Nous y reviendrons lorsque nous aborderons la caractérisation ciblée au prochain chapitre. **Une deuxième conclusion s'impose : nous ne trouvons pas de zone de contamination entre le centre et la partie nord-est du Lot Archambault, malgré la lecture de plusieurs rapports de caractérisation antérieurs.** Notons que ces résultats sont encore plus pertinents aujourd'hui dans la mesure où le taux de biogaz a tendance à diminuer dans le temps suite à la biodégradation du combustible qui engendre le biogaz, soit les déchets organiques enfouis.

VII. La caractérisation ciblée

Lorsqu'on veut caractériser un site, on passe d'abord par une étude de Phase I. Celle-ci permet de sauver temps et argent et elle doit découler d'objectifs clairs. Dans l'industrie pétrolière, par exemple, on effectue des recherches sur cartes géologiques et images satellitaires pour cibler les zones prometteuses. On ne s'amuse pas à forer n'importe où, car c'est futile et inefficace. La même chose vaut pour les études environnementales : on doit cibler une zone prometteuse et non l'ensemble de la région.

Or, les recherches effectuées ont clairement établi une zone potentiellement conforme pour l'implantation d'un bâtiment d'école dans le secteur centre-nord. On aurait pu effectuer trois ou quatre forages, et si une tendance se dessine, on continue l'exploration dans la direction la plus favorable. On limite la zone dans un premier temps à environ 2500 m². Cette approche est rapide, efficace et peu dispendieuse. La direction de la CSMB semblait bien comprendre l'approche lors d'une rencontre en mars 2012. Leur consultant a validé la méthode et son rapport fut communiqué à la direction de l'arrondissement. Ensuite les représentants du CDDIDS ont réitéré la nécessité d'une caractérisation ciblée lors de quelques rencontres fin 2012 et 2013 avec l'administration Marotte.

VIII. Le rapport EXP

L'arrondissement a mandaté la société ontarienne EXP, au printemps 2013, pour caractériser une immense zone couvrant le Lot Archambault dans son ensemble ainsi que le terrain de soccer en face. Cette zone se trouve directement au dessus de l'ancien site d'enfouissement

Mont-Soleil. Nous estimons que la zone étudiée à une superficie d'environ 36 000 m² soit 1440 % de plus que ce qui est nécessaire.

À la dernière minute, nous avons enfin obtenu le mandat que l'arrondissement a donné à EXP. On demande de mesurer le biogaz sur le lot 1860669 (Archambault) seulement. Dans ce mandat, il n'est nullement question d'échantillonner sur d'autres lots. Plus loin on peut lire que le consultant s'excuse de n'avoir échantillonné que deux lots sur trois! Que cache-t-on au juste? Pourquoi le mandataire a-t-il dépassé ce mandat déposé? D'autre part, il n'est pas indiqué de cibler une zone favorable à l'implantation d'une école. On ne peut que spéculer sur la motivation de l'administration. Nous nous permettons donc deux hypothèses :

1. Madame Ginette Marotte, mairesse de l'arrondissement Verdun, a prétendu pouvoir marcher et mâcher de la gomme en même temps lors d'une séance récente du conseil d'arrondissement – en déposant le projet d'école auprès de l'OCPM d'une part et en effectuant simultanément une étude de caractérisation d'autre part. Nous devons malheureusement conclure à la possibilité que son administration n'est capable de faire ni l'un ni l'autre!
2. Dans le but de mystifier la population ou démontrer qu'elle agit quand même, l'administration de Mme Marotte n'a pas cherché les zones saines, mais elle a au contraire ciblé les zones les plus contaminées. Ceci manque totalement de sens éthique et ne fait que leurrer la population. Il y a un consensus pour construire rapidement une école à l'Île, or cette approche ne nous avance nullement, au contraire ce surplace nous retarde et gaspille de façon inqualifiable les fonds publics.

Si tel est le but de l'administration de Mme Marotte, le comble de l'absurde se trouve au niveau des résultats. Examinons l'étude EXP 2013 de plus près.

On n'a réussi à obtenir que deux résultats sur le Lot Archambault, dont seulement un à proximité de la zone ciblée. Le puits PO-1, lecture du 24 mai 2013, donne un taux de 0,9 % de méthane comme lecture finale, stabilisée après la troisième purge en mode dynamique. Ce résultat est en-deçà du seuil de 5 % pour le méthane, donc un puits sur deux serait conforme pour la construction.

Il y avait seulement deux puits fonctionnels dans le Lot Archambault et un sur deux démontre un taux de méthane acceptable. Peut-on logiquement conclure que l'ensemble du Lot Archambault est caractérisé et qu'il est contaminé? Non, les auteurs se limitent à attester la simple présence de biogaz.

Ce semblant d'étude contribue très peu à l'avancement des connaissances. Tout reste à faire et la zone potentielle pour implanter une école demeure prometteuse.

VIII. Certains aspects sociaux économiques

Tôt ou tard, il faudra que l'arrondissement fournisse un terrain à la CSMB moyennant contrepartie, notamment l'accès aux locaux. Ceci s'apparente beaucoup à une vente avec paiement différé sans intérêts. Il importe peu que l'arrondissement soit déjà propriétaire (comme ce serait le cas pour les site triangle et Archambault) ou futur acquéreur (pour les sites Levert et chemin du Golf), il y aura des coûts de mainlevée ou de renégociation d'une entente liée à ses lots. Une aliénation du terrain du triangle devrait obliger l'arrondissement à regarnir ses réserves foncières. Par exemple, une étude interne (Sylvain Racette, 2012) a estimé que l'achat d'un terrain privé en compensation ne coûterait que 3,83 \$ par année par logement sur 20 ans.

L'Île-des-Sœurs a accueilli, depuis les dix dernières années, un développement intense sur son territoire avec de multiples projets sur les Pointes Nord et Sud. Il reste de moins en moins de terrains disponibles pour des équipements collectifs comme une école et les terrains deviennent donc de plus en plus dispendieux. Trois groupes d'intérêt distincts sont en compétition dans ce contexte de rareté : les défenseurs des espaces verts, les usagers des infrastructures (école) et enfin les développeurs résidentiels et commerciaux (Canvar, Westcliff, Proment). On ne peut nullement conclure que ces développeurs ont été malmenés sous les administrations Trudel et Marotte. Au contraire, on fait tout pour leur réserver des sites alternatifs, au point de considérer même le parc de Lacoursière comme site pour la nouvelle école.



Parc Lacoursière

Ce dernier a gagné plusieurs prix internationaux en matière d'architecture de paysage, mais pour l'administration rien n'est sacré et les développeurs ont tous les droits. Nous nous indignons devant une telle attitude.

Conclusion

À court terme, il est impératif que l'administration de Verdun implante une école sur le Lot Archambault, et ce afin de répondre aux besoins actuels et futurs des familles de l'Île-des-Sœurs sans que nos enfants soient à l'étroit, dans la circulation et entourés d'un îlot de chaleur. D'ailleurs, la partie sud-est du Lot Archambault pourrait être annexé à la forêt du domaine Saint-Paul. Le triangle n'est pas un site acceptable, car il est trop petit pour les besoins. Un agrandissement est inévitable aux dépens de nos précieux espaces verts. Il existe encore des sites alternatifs nettement supérieurs, notamment le Lot Archambault, comme nous en avons fait la démonstration dans ce mémoire. La caractérisation ciblée reste entièrement à faire, donc nous invitons l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) à suspendre ses délibérations jusqu'à ce que cette étude ciblée soit déposée.

Dans le futur, il sera primordial que l'administration de Verdun planifie les besoins en matière d'infrastructures liés à un accroissement de la population, y compris les écoles, les parcs et les infrastructures de sports et loisirs. Cela implique, selon nous, que se tiennent de façon continue des négociations entre l'administration et les propriétaires de terrains disponibles ainsi que la mise en place d'un fonds pour constituer une réserve foncière à cet effet.