

CONSULTATIONS PARTICULIÈRES ET AUDITIONS PUBLIQUES SUR LE
LIVRE VERT INTITULÉ : « MODERNISER LE RÉGIME D'AUTORISATION
ENVIRONNEMENTALE DE LA LOI SUR LA QUALITÉ DE
L'ENVIRONNEMENT »

MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR LES INVESTISSEMENTS ELMAG INC.

DÉPOSÉ À LA COMMISSION DES TRANSPORTS ET DE
L'ENVIRONNEMENT

Rédaction et présentation :

Jean Leclerc, B.urb., MBA (imm.)

Collaborateur:

Luigi Liberatore, prés.

Montréal, le 14 septembre 2015

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
Sommaire exécutif	3
1. Présentation de la Société Elmag inc.	4
1.1 Coordonnées de l'entreprise et représentants	4
1.2 Résumé des activités et domaines d'expertise	4
2. Contexte du mémoire présenté	5
3. Commentaires sur les propositions du Livre vert	7
3.1 La réalisation du Livre vert	7
3.2 Accentuer la modulation du régime d'autorisation en fonction du risque environne- mental que représente un projet	7
3.3 Prévoir un nouveau processus pour les activités à risque faible	7
3.4 Recevabilité et acceptabilité d'une demande	8
3.5 Clarifier les exigences, informer et accompagner les initiateurs de projets	8
4. Suggestions relatives au processus de modernisation de l'autorisation gouverne- mentale	9
4.1 Cartographier les vraies zones humides ET déterminer les priorités	9
4.2 Différencier les milieux humides situés en zone urbaine et ceux en zone non urbaine	9
4.3 Évaluer l' impact négatif de la conservation des milieux humides sur le développe- ment économique du Québec à moyen et long terme	10
4.4 Exproprier avec compensation	11
4.5 Mettre en place un partenariat entre Québec, les municipalités et organismes de sauvegarde de l'environnement afin de faciliter l'achat des milieux humides à la juste valeur marchande par des budgets appropriés	12
Conclusion	14
Annexe 1 : Cas typique de projet en milieu urbain et zoné pour le développement	15
Annexe 2 : L'industrie de la construction et les principaux chantiers	19

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Nous saluons les efforts déployés par le gouvernement à travers le Livre vert afin de moderniser une facette de sa loi. Tel que démontré dans notre mémoire, les changements apportés visent principalement l'efficacité du gouvernement, sa transparence et sa volonté d'aider les initiateurs de projets. Soulignons, entre autres, les points positifs suivants :

- La modulation du régime d'autorisation en fonction du risque environnemental que représente un projet
- La prévision d'un nouveau processus pour les activités à risque faible
- la réduction du délai entre la recevabilité et l'acceptabilité d'une demande
- la clarification des exigences et l'accompagnement des initiateurs de projets

Toutefois, nous considérons que certains efforts devront être entrepris également en amont de l'autorisation environnementale soient ceux inhérents à la notion même de milieux humides présents sur des terrains zonés et déjà prêts pour le développement.

De manière à mieux cerner les préoccupations environnementales en regard des activités des Investissements Elmag, nous prenons comme exemple l'un de nos projets majeurs à Laval et nous vous soumettons quelques suggestions lesquelles devront faire l'objet d'une attention soutenue afin de ne pas nuire au développement économique de la province et d'appauvrir l'investisseur développeur qui possède ces terrains :

- o Cartographier les **vraies** zones humides à conserver à travers la province et déterminer les priorités
- o Différencier les milieux humides situés en milieu **urbain** zonés et prêts au développement
- o Accepter la responsabilité de conserver les vrais milieux humides et s'en porter acquéreur à **la juste** valeur marchande

En conclusion, le gouvernement se doit de respecter le droit à la propriété et d'agir d'une façon responsable pour ne pas nuire au développement de grands chantiers et le développement immobilier qui sont des grands acteurs de l'activité économique et de l'emploi.

1. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ELMAG INC.

1.1 COORDONNÉES DE L'ENTREPRISE ET REPRÉSENTANTS

Adresse : 3678, rue De la Montagne
Montréal, (Québec), H3G 2A8

Téléphone : (514) 844-9373

Cell. Luigi Liberatore : (514) 949-3106 – courriel : luigi.liberatore@elmag.ca

Cell. Jean Leclerc : (514) 883-7761 - courriel : j.leclerc@elmag.ca

PRÉSIDENT :

Monsieur Luigi Liberatore

RÉGISTRE DES ENTREPRISES DU QUÉBEC

Société inscrite au Registre des entreprises du Québec sous le numéro 1142953737

1.2 RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS ET DOMAINES D'EXPERTISE

Fondée en 1979, la société Les Investissements Elmag dirigée par M. Luigi Liberatore a pour principal objectif le développement immobilier et l'investissement dans les petites et moyennes entreprises qu'elles soient privées ou publiques.

Les secteurs d'activités choisis se diversifient comme suit:

1. Le développement immobilier au Québec
2. L'investissement dans les petites et moyennes entreprises du Québec :
 - Technologie de communications (Émergis autrefois Impact médias)
 - Santé (soutien à des entreprises en bio-technologie ex. Biochem Pharma, Geneka et Genekem)
3. Environnement (participation avec l'Institut de recherche de l'Hydro-Québec afin de trouver des solutions à la pollution par métaux lourds – Thermonic, société vendue à une société française).

2. CONTEXTE DU MÉMOIRE PRÉSENTÉ

Tout processus décisionnel se doit d'être transparent. Le Québec compte aujourd'hui 1/10 de 1 % de la population mondiale sur un très vaste territoire. Tout en étant sensible à agir d'une façon responsable envers l'environnement, nous ne pouvons pas nous considérer par notre population minuscule comme des grands pollueurs. Le développement du Québec va toujours passer par l'activité économique et le travail.

Notre mémoire veut mettre en lumière nos préoccupations en tant qu'investisseur et développeur immobilier en regard de la modernisation du régime d'autorisation environnementale de la loi sur la qualité de l'environnement.

Le Livre vert apporte des solutions concrètes afin de faciliter l'autorisation environnementale, mais nous considérons qu'un autre pas, tout aussi important sinon plus important encore, se doit d'être réalisé afin que d'autres solutions puissent émerger sur les fondements même de ce que le gouvernement et la population veulent collectivement protéger et ceci, sans nuire au développement économique de la province. À cet égard, il faut considérer les limites de nos actions et gestes en environnement et prendre les responsabilités qui s'imposent. Jusqu'où sommes-nous prêts à perdre des milliers d'emplois et réduire l'économie québécoise pour sauver quelques milieux humides de faible qualité et déjà zonés pour le développement? En conséquence, il s'avère important de distinguer le milieu humide de la véritable zone à protéger et d'évaluer les impacts directs causés sur l'économie des municipalités et de la province en général.

Déjà, l'ensemble des développeurs et investisseurs immobiliers subissent diverses pressions économiques. En plus, les divers paliers de gouvernements interviennent fréquemment sur le développement par l'imposition de lois et règles qui viennent alourdir le processus de faisabilité et de réalisation. Également, les municipalités exigent de plus en plus d'études d'experts et les développeurs doivent produire à outrance la documentation exigée pour démontrer toutes les facettes de leur développement et ainsi prouver qu'ils peuvent satisfaire adéquatement tous les règlements en place. Ceci leur cause des retards non négligeables et des coûts additionnels difficiles à gérer.

Or, voici que maintenant l'environnement constitue un enjeu de taille avec lequel il faut débattre compte tenu de ses qualités et bienfaits sur le bien-être en général de la population. Souvent, les conséquences qui en découlent font en sorte que l'investisseur et le propriétaire foncier ne sont plus maîtres de rien, car le gouvernement prend le contrôle sur la propriété d'autrui et ceux-ci doivent en quelque sorte renoncer à leur droit de propriété sur une partie de leur bien.

Par ailleurs, depuis déjà quelques années, le gouvernement par le biais de sa Loi sur la qualité de l'environnement freine de plus en plus de projets de développement immobilier et cette situation entraîne des conséquences négatives sur le développement économique et les affaires. Les aléas de cette loi doivent être revus afin que le gouvernement puisse réellement élaborer un plan

d'ensemble responsable à long terme pour bien déterminer les ressources à conserver et la sauvegarde des vrais milieux naturels.

Nos suggestions apportées en amont de la modernisation de l'autorisation environnementale de la Loi sur la qualité de l'environnement visent à souligner l'impact grandissant de l'environnement sur le développement immobilier, les préjudices réels causés aux développeurs et investisseurs et l'effet à moyen terme sur l'économie québécoise.

Aujourd'hui, Les Investissements Elmag inc. vous présente sa situation et sa revendication qui peut devenir la vôtre et la nôtre collectivement.

3. COMMENTAIRES SUR LES PROPOSITIONS DU LIVRE VERT

Comme investisseur et développeur immobilier, nous vous soumettons ci-dessous les points positifs que nous avons considérés dans le Livre vert lesquels apportent essentiellement des améliorations sensibles au processus de l'autorisation environnementale.

LES POINTS POSITIFS

3.1 La réalisation du Livre vert :

Nous saluons l'initiative du gouvernement de revoir une partie de l'application de sa loi sur la qualité de l'environnement en vue de simplifier le processus lié à l'autorisation environnementale.

La conception du Livre vert, les pistes de réflexion et le mécanisme d'expression des groupes à l'intérieur d'une consultation, tous ces efforts déployés offrent une opportunité importante afin de mettre en place certaines améliorations sur le régime d'autorisation environnementale de ladite loi.

Orientation 3 – Accentuer la modulation du régime d'autorisation en fonction du risque environnemental, et ce, sans réduire les exigences gouvernementales

3.2 Accentuer la modulation du régime d'autorisation en fonction du risque environnemental que représente un projet (p.29)

La proposition s'avère intéressante puisque le risque environnemental est mis en évidence. Qu'il s'agisse d'un risque élevé, modéré, faible ou négligeable, on crée une certaine modulation du risque et on y attribue un mécanisme d'autorisation associé à chaque type de risque.

On vise donc ici une forme objective laquelle a l'avantage d'éliminer toute la subjectivité qui existe maintenant.

Orientation 5 : Simplifier les autorisations et les processus d'analyse

3.3. Prévoir un nouveau processus pour les activités à risque faible (p.51)

Ce point s'avère des plus positifs compte tenu que le risque faible n'entraîne aucun effet d'importance sur le milieu et l'autorisation est amenée par une déclaration de l'initiateur de projets et le professionnel.

Ici, on prend en considération le jugement du professionnel et l'on rend celui-ci responsable. Dans cette perspective, on accélère le processus d'autorisation et l'on accorde une attention plus soutenue sur les risques plus élevés, voire les plus dommageables pour l'environnement.

Orientation 6 : Revoir les responsabilités du ministère et des initiateurs de projets

3.4 Recevabilité et acceptabilité d'une demande (p.57)

En ce qui a trait à l'engagement du Ministère à fournir une réponse à une demande d'autorisation dans un délai de 75 jours (mise à part des délais causés par les initiateurs de projets) cet engagement s'avère raisonnable et constitue un traitement rapide par rapport au délai de 200 jours tel que réalisé actuellement.

3.5 Clarifier les exigences, informer et accompagner les initiateurs de projets (p. 60)

La volonté du Ministère de mieux accompagner les initiateurs de projets de façon plus soutenue, notamment par la tenue de rencontres de démarrages, s'avère des plus intéressantes afin d'aider dès le démarrage l'initiateur de projets pour bien l'informer des études requises, de la documentation à fournir et autres conditions essentielles à l'autorisation. Ces rencontres de démarrage évitent les mésententes sur le cheminement du dossier et facilite les communications entre les représentants du Ministère et les initiateurs de projets.

4. SUGGESTIONS RELATIVES AU PROCESSUS DE MODERNISATION DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

En amont de la modernisation du processus de l'autorisation environnementale, certaines considérations devraient être élaborées et dans cette optique, nous vous présentons nos suggestions lesquelles se doivent d'être considérées dans une juste mesure.

4.1 Cartographier les vraies zones humides ET déterminer les priorités

Plusieurs efforts ont été élaborés afin de cartographier les zones humides et à cet effet, nous citons ceux déployés particulièrement par la société Canards Illimités qui s'est affairée à étendre ses études au-delà de la région de Montréal.

Ainsi, les zones humides ont été répertoriées dans leur totalité sans égard à la qualité même du milieu humide, qu'il soit de qualité pauvre, faible, moyen ou très bon. Par ailleurs, si l'on se fie à la configuration du milieu humide telle qu'inventorié, tout laisse à penser que le milieu humide cartographié doit être conservé en totalité dans son ensemble. Un plan d'ensemble permettrait de cibler les vrais milieux humides à conserver en priorité sur l'ensemble du Québec et de déterminer des ratios qui soutiennent la croissance démographique et le développement du Québec

Dans le cas qui nous préoccupe, en fonction de nos activités, nos terrains sont situés à Laval, en bordure de l'autoroute 13. Ceux-ci, zonés pour le développement, sont partiellement affectés par une zone humide, en général de pauvre à bonne qualité, et dans son ensemble, sans espèces menacés ou vulnérables (Voir description du projet en annexe 1 et résultats de l'étude inhérente à la caractérisation des milieux humides).

4.2 Différencier les milieux humides situés en zone urbaine et ceux en zone non urbaine

Au préalable, il y a lieu de distinguer un milieu humide en zone urbaine par rapport à celui situé en zone non urbaine.

Une attention particulière doit être apportée au milieu humide situé sur un territoire déjà zoné par la municipalité pour le développement. Un terrain zoné en milieu urbain est susceptible de créer un projet qui profite à la collectivité par les emplois que le projet génère et par les retombées économiques qu'elles rapportent à la ville et au gouvernement. Le développement profite également à l'essor économique qui profite à tous, collectivement. En plus, il faut réaliser que ces terrains déjà zonés et prêts au développement ont été achetés et payés en considérant leur potentiel de développement. Or, afin de retenir une valeur adéquate, il est impératif de protéger autant ce potentiel de développement ainsi que les taxes foncières présentes et futures lesquelles sont liées au développement.

Tandis qu'un milieu humide situé en zone non urbaine est considéré de façon naturelle étant donné sa sensibilité à l'environnement et tout ce qui l'entoure l'ensemble des milieux naturels qui prédisposent de meilleure façon à la sauvegarde de l'environnement.

Une attention spéciale devrait être apportée à cette distinction par laquelle la nature, surtout caractérisée par les forêts et les lacs, appartient à la zone non urbaine ce qui nécessite la mise en œuvre d'un plan de gestion des milieux naturels lequel doit être élaboré sans nuire au développement économique.

4.3 Évaluer l'impact négatif de la conservation des milieux humides sur le développement économique du Québec à moyen et long terme

Pour les terrains déjà zonés pour le développement immobilier, l'empêchement de réaliser un développement immobilier d'importance pour la conservation du territoire crée un impact négatif sur l'économie québécoise.

Ainsi, selon l'exemple de notre propre développement à Laval, en bordure de l'autoroute 13, les milieux humides sont jugés, en général, sans impact négatif pour la faune et la flore et sans aucune espèce menacée ou vulnérable. Toutefois, l'exclusion totale des milieux humides du développement déjà planifié réduirait la portée du projet évalué de 500 M \$ à 250 M \$, ce qui pénalise directement et d'une façon très importante l'investisseur développeur et l'essor économique du Québec.

Rappelons succinctement quelques faits par rapport à l'activité de la construction au Québec.

En 2014, l'industrie de la construction c'est :

- 45,4 milliards de dollars de dépenses d'investissements en construction soit 12 % du PIB québécois;
- 255 600 emplois directs en moyenne par mois, soit 1 emploi sur 20 au Québec

Source : Commission de la Construction du Québec 2015

Si l'on regarde la liste des chantiers de Montréal et Québec élaborée par la Commission de la Construction du Québec 2015, sur un total de 16 337,5 M \$ de projets supérieurs à 100 M \$ prévus à moyen terme de 2018-2020 pour la région de Montréal et Québec, un total de 13 727,5 M \$ ou 84, 02 % de l'ensemble des projets est attribuable aux projets gouvernementaux. (Voir liste en annexe).

Les perspectives d'emploi à court et moyen terme demeurent très bonnes surtout pour les agglomérations de Montréal et de Québec où l'on y retrouve de nombreux chantiers résidentiels, industriels et infrastructures publiques d'envergure dont ponts, routes, hôpitaux. Mais, en 2020, les grands chantiers publics seront complétés et l'on peut s'attendre à une baisse de la construction si les projets publics sont restreints.

Or, l'emploi de la construction constitue un moteur économique important de l'économie québécoise et l'investissement foncier demeure la base du développement économique. Advenant que de nombreux projets de développements comme celui des Investissements Elmag à Laval soit réduit, il est à craindre que l'économie québécoise à moyen et long terme soit en difficulté avec des répercussions négatives sur l'ensemble de la population québécoise. Ainsi, une réflexion s'impose sur la conservation des milieux humides en zone urbaine déjà planifiées pour le développement et l'impact sur le développement économique.

4.4 Exproprier avec compensation

Comment prévoir la modernisation du régime actuel de l'autorisation environnementale? Plutôt que d'exiger des compensations aux initiateurs de projets et propriétaires fonciers par le fait même, qui empiète sur des milieux humides, comme le prévoit le régime actuel de l'autorisation gouvernementale, il y aurait lieu que le gouvernement cesse de prendre le terrain qui ne lui appartient pas afin de conserver les milieux humides de prime importance lesquels profitent à toute la collectivité. Ainsi, le bien possédé par l'initiateur de projets devient un objet de convoitise que le gouvernement doit acheter plutôt que l'exproprier de manière sans compensation.

À cet effet, dans une étude globale réalisée par la Fondation David Suzuki et Nature-Action Québec en 2013 sur la valeur réelle des milieux humides qui profite à la population, une évaluation a été établie selon la valeur des biens et services fournis par ces milieux humides et également sur les biens et services écosystémiques suivants :

Biens et services écosystémiques	Valeur retenue (M\$/an)
- Habitat pour la biodiversité	1 075,4
- Loisirs et tourisme	1 072,9
- Régulation du climat	990,2
- Approvisionnement en eau	427,0
- Pollinisation	404,4
- Régulation des crues et inondations	164,5
- Contrôle de l'érosion	103,1
- Qualité de l'air	31,8
- Contrôle biologique	24,6
TOTAL ESTIMÉ	4 294,0

Pour la ceinture verte de Montréal, la **valeur totale mesurée pour les biens et services écosystémiques précédents atteint 4,3 milliards** de dollars par an et la valeur actualisée du capital naturel de la ceinture verte **sur un horizon de 20 ans peut être estimée à 63,9 milliards de dollars.**

Près des trois quarts de cette valeur totale sont fournis par les services de régulation du climat, de loisirs et tourisme et d'habitat pour la biodiversité.

Source: Fondation David Suzuki et Nature-Action Québec, LE CAPITAL ÉCOLOGIQUE DU GRAND MONTRÉAL : UNE ÉVALUATION ÉCONOMIQUE DE LA BIODIVERSITÉ ET DES ÉCOSYSTÈMES DE LA CEINTURE VERTE, Février 2015

Or, à la lumière de cette étude, les bienfaits générés par les milieux humides ont une très grande valeur et le gouvernement doit payer pour acquérir ces milieux qui sont la propriété d'autrui et qui profitent à l'ensemble de la collectivité québécoise.

De plus, afin d'appuyer davantage les bienfaits de l'environnement qui rejaillissent sur la population en général, nous relatons les conclusions d'un sondage téléphonique réalisé récemment pour le compte de la Fondation David Suzuki, sondage lequel a permis de constater l'importance des milieux naturels pour la population et la volonté même de celle-ci afin de contribuer monétairement et de façon volontaire aux bienfaits produits.

L'étude a révélé que les personnes sondées de la grande région de Montréal étaient prêts à contribuer en faisant leur propre don pour la conservation et les bénéfices qu'ils en retireraient :

Valeur de chaque service écologique

- o Amélioration d'un degré de la qualité de l'eau : 15,39 \$
- o Sensibilisation et éducation : 12,27 \$
- o Ajout d'une activité récréative : 10,16 \$
- o Amélioration du paysage : 4,69 \$
- o Protection d'une espèce : 1,36 \$
- o Stockage de carbone (reboisement) : 0,11 \$

D'où l'importance grandissante que les gens accordent pour les milieux naturels et dans cette perspective, **il s'avère important pour le gouvernement de consacrer une partie de son budget annuel afin d'y investir également des sommes importantes.**

Source : La Presse 30 juin 2015 – À combien évalue-t-on la protection de la nature?
Charles Côté

4.5 Mettre en place un **partenariat** entre Québec, les municipalités et organismes de sauvegarde de l'environnement afin de faciliter l'achat des milieux humides à la juste valeur marchande par des budgets appropriés

Selon la suggestion faite auparavant qui concerne le développement d'un programme de financement pour l'achat des milieux humides, nous considérons qu'il existe déjà, en plus des municipalités qui ont prévu à même leur budget de fonctionnement un fond vert, de nombreux organismes voués à la protection et à la conservation de l'environnement qui peuvent collaborer, avec le gouvernement, à l'achat des milieux humides et ce, selon leur budget respectif.

Nous avons répertorié quelques organismes liés à l'environnement dont principalement Canards Illimités, Nature-Action Québec, Société pour la nature et les parcs du Canada (SNAP) et le

gouvernement du Canada lesquels contribuent financièrement au plan de conservation. Certains de ces organismes reçoivent déjà des dons privés pour leurs actions vouées à l'environnement.

Ainsi, en mettant en commun les ressources financières et en créant un partenariat avec les organismes concernés, l'achat des milieux humides importants en sera facilité et profitera aux bienfaits de la collectivité.

Tout comme le Fonds vert que le gouvernement (décrit p.65 du Livre vert) utilise pour les programmes liés à la gestion des matières résiduelles, à la gestion de l'eau ou à la lutte contre les changements climatiques, **le gouvernement devrait créer un fonds destiné à la conservation des milieux humides. Celui-ci servirait principalement à l'achat des milieux humides aux propriétaires fonciers et investisseurs** ainsi l'argent perçu par cet achat retournerait en majeure partie dans l'économie québécoise pour d'autres développements immobiliers qui profiteraient à la création d'emplois et à l'essor économique du Québec.

CONCLUSION

Le Livre vert tel que présenté apporte des pistes de solutions valables afin de moderniser l'autorisation environnementale inhérente à la Loi sur la qualité de l'environnement. L'effort mis de l'avant par le gouvernement et en l'occurrence par son ministère qui en assume la responsabilité devra cibler davantage l'initiateur de projets qui constitue un acteur important du développement économique de la province.

Comme souligné dans notre mémoire de façon marquée, le travail en amont devra être élaboré afin de bien définir comment l'on veut développer l'activité économique du Québec tout en préservant des pans importants de l'environnement. La prise de décision doit être réfléchie en considérant tous les avantages et désavantages associés à la prise de décision finale.

Le Ministère devra établir ses priorités tout en gardant l'objectif de développer le Québec dans une harmonie laquelle doit convenir autant à la population qu'aux acteurs économiques tels les développeurs et investisseurs qui sont totalement engagés à la réalisation de projets lesquels ont comme conséquences, la création d'emplois et la prospérité pour chaque participant dans l'économie du Québec.

Les solutions mises de l'avant par les Investissements Elmag se veulent des plus réalistes et de façon éclairée, elles soulignent les nouveaux efforts à déployer afin sauvegarder les milieux humides d'importance tout en facilitant le développement immobilier dans les zones urbaines déjà planifiées et vouées à l'essor des municipalités et des communautés qui y vivent. Cependant, une attention particulière devra être également apportée aux coûts exorbitants entraînés par les politiques environnementales actuellement en place lesquels causent des préjudices à tous ceux qui ont cru à l'essor économique de la province et qui ont investi pour développer le Québec.

En définitive, il demeure essentiel de simplifier le système qui gouverne l'environnement et d'enlever toute la subjectivité dans l'approche du cas par cas qui pénalise chaque investisseur.

Finalement, cette nouvelle initiative de la part du gouvernement pour solutionner les problèmes qui touchent le développement par une approche réfléchie sur la gestion environnementale, celle-ci constituerait une initiative qui aurait beaucoup de mérite. Les avantages seraient liés au fait que celle-ci faciliterait le processus d'obtention d'autorisation environnementale pour le développement et améliorerait les relations entre les autorités et les investisseurs développeurs tout en assurant un meilleur avenir pour tous les québécois.

ANNEXE 1

UN CAS TYPIQUE DE PROJET EN MILIEU URBAIN ET ZONÉ POUR LE DÉVELOPPEMENT

Depuis de nombreuses années, Les Investissements Elmag inc. ont acquis des terrains dans plusieurs parties du Québec lesquels permettaient de réaliser des développements d'importance et ce, en conformité avec le zonage et autres lois et règlements applicables.

De manière à bien illustré notre point de vue sur les modifications à apporter en regard l'autorisation environnementale, nous vous présentons l'un de nos projets de développement immobilier en importance à Laval.

La société Investissements Elmag possède des terrains vacants situés à Laval lesquels s'étendent sur une distance de 1,3 km le long de l'autoroute 13, côté Ouest entre l'autoroute 440 au Nord et le boulevard St-Martin au Sud. Ces terrains développables sont actuellement zonés pour le développement et représentent des opportunités importantes pour un développement d'envergure. Les lots détenus s'étendent sur une superficie totale d'environ 3 419 000 pieds carrés.



PRÉSENTATION PRÉLIMINAIRE D'UN NOUVEAU PROJET MIXTE INTÉGRÉ PROPOSÉ PAR BONE STRUCTURE

Contexte :

À l'automne 2014, la société BONE Structure a manifesté un intérêt pour réaliser un nouveau quartier à Laval. Ceci lui permettrait également d'y implanter son siège social en créant du même coup une vitrine technologique représentant ses activités reliées à son système de construction en structures d'acier, une technologie brevetée dans 42 pays. Dans cette perspective, le projet dans son ensemble permettrait de réaliser un développement intégré d'envergure réunissant à la fois les diverses activités résidentielles, multi-résidentielles, industrielles et commerciales.



Caractéristiques du projet

- Développement à Laval d'un quartier nouveau genre et l'arrivée d'une communauté avec une intégration à des espaces mixtes favorisant l'enseignement aux jeunes et la collaboration de la population à un nouveau mode de vie axé sur l'environnement.
- Création d'une vitrine promotionnelle technologique pour une entreprise qui se démarque avec une technologie brevetée dans 42 pays et d'un secteur intégré sans quoi, cette entreprise pourrait établir son siège social, ses principaux bâtiments et son développement résidentiel en Ontario.
- Diversification de la valeur foncière des terrains et rentrée accrue de revenus fonciers récurrents pour Ville de Laval avec un zonage mixte et un développement plus dense.
- Projet d'investissements d'environ 500 M \$ selon les prévisions préliminaires.
- Création de milliers d'emplois, directs et indirects sur plusieurs années.
- Bénéfice culturel et social afin de contrer le décrochage scolaire.

- Promotion à l'international pour la Ville de Laval comme étant une ville novatrice et verte en matière de développement urbain intégré.

PROBLÉMATIQUE LIÉ AU DÉVELOPPEMENT

Le projet de développement actuel dans son ensemble présente une problématique laquelle est majeure pour la réalisation globale du projet. La présence de milieux humides a nécessité une étude exhaustive des différents milieux.

Présence de milieux humides :

En fonction des études requises par le MDDELCC, différents inventaires ont été réalisés : forestier, faunique, avifaune, amphibiens et reptiles, poissons et mammifères.

Selon l'étude de caractérisation environnementale effectuée par la firme Horizon Multiressource en 2014-2015, certains milieux humides identifiés sur le terrain ont présenté des critères d'évaluation allant de qualité pauvre à bonne.

Conclusion :

L'étude présente les conclusions suivantes :

- Aucune espèce faunique menacée, vulnérable ou susceptible d'être ainsi désignée n'a été observée lors des inventaires. Le site étudié ne représente pas un habitat faunique ou floristique désigné par le MFFP ou le MDDELCC.
- Les strates arborée, arbustive ainsi qu'herbacée sont typiques des milieux périurbains et des friches. Des espèces végétales vulnérables à la cueillette ont été localisées sur le site soit, l'adiante du Canada, l'asaret du Canada, la matteuccie fougère-à-l'autruche, le trille blanc et l'uvulaire à grandes fleurs. Il est proposé de les relocaliser à l'intérieur des milieux conservés et propices à leur croissance lors de l'élaboration des travaux.
- Cinq espèces envahissantes ont été identifiées : le nerprun cathartique, le nerprun bourdaine, le chèvrefeuille de Tartarie, le roseau commun et la salicaire pourpre. Il est recommandé, lors de l'aménagement du site, de retirer les individus et déposer les débris ligneux et le déblai contaminé par ces espèces dans un endroit désigné.
- Le site est caractérisé par la présence de peuplements à dominance feuillue et de friches. Ces peuplements ne correspondent pas à une FHVC ou à une EPE.

COMMENTAIRES LIÉS AUX OBSERVATIONS ET CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE

Selon le relevé des milieux humides sur le site à développer, environ 1 500 000 pieds carrés ont été inventoriés soit environ 44 % du site.

De manière générale, à la lecture de cette conclusion, ces milieux humides ne présentent pas un grand intérêt mais ceux-ci devraient être conservés en partie en étant intégrés au développement prévu.

Ainsi, en considérant que l'entière des milieux humides soit conservé, il est à craindre que le projet immobilier prévu soit amputé d'autant, diminuant de cette façon la portée du projet d'un montant de près de 250 M \$, ce qui aura des conséquences directes sur les emplois, les revenus de taxation de la municipalité et sur l'ensemble de l'économie québécoise.

De manière pratique, il y a lieu de considérer que le terrain est déjà zoné pour un développement, que le terrain se situe en milieu urbain en bordure d'une autoroute, à peu de kilomètres de Montréal et que la destruction en partie des milieux humides (bien qu'une partie importante serait conservée, le ruisseau et sa rive, les arbres, etc.) n'aurait aucune incidence sérieuse sur l'environnement étant donné l'absence d'espèces menacées ou vulnérables.

ANNEXE 2

L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION ET LES PRINCIPAUX CHANTIERS

En 2014, l'industrie de la construction c'est :

- 45,4 milliards de dollars de dépenses d'investissements en construction soit 12 % du PIB québécois;
- 255 600 emplois directs en moyenne par mois, soit 1 emploi sur 20 au Québec

- près de 25 700 employeurs actifs dans un ou plusieurs secteurs:
 - o 14 991 dans le résidentiel;
 - o 15 981 dans le commercial/institutionnel;
 - o 1 738 dans l'industriel;
 - o 2 683 dans les travaux de génie civil et voirie;
 - o 83 % des entreprises ont cinq salariés ou moins mais ne représentent que 20 % de la masse salariale versée, alors que 4 371 employeurs ont plus de cinq salariés et versent 80 % des salaires.
- *Source : Commission de la Construction du Québec 2015*

LISTE DES CHANTIERS IMPORTANTS (+ 100 M \$)

MONTRÉAL 2018-2020

<u>SECTEUR</u>	<u>M \$</u>	<u>ÉCHÉANCE</u>
- Génie civil et voirie		
• Pont Champlain	4 200,0	2019
• Échangeur Turcot	3 670,0	2020
• Échangeur Dorval	507,0	2019
- Institutionnel et commercial		
• CHUM	3 630,9	2020
• CHU Ste-Justine	939,6	2018
• Univ. Mtl – Site Outremont	350,0	2018
• Gare Viger (Groupe Jesta)	250,0	2019
- Résidentiel		
• Les Bassins du Havre	760,0	2019
• Ile des Sœurs – Projet Pointe-Nord	700,0	2018
• Complexe condos Destination YUL	300,0	2018
- Industriel		
• St-Laurent – Usine plasma sanguin	275,0	2019

LISTE DES CHANTIERS IMPORTANTS (+ 100 M \$)

QUÉBEC 2018-2020

<u>SECTEUR</u>	<u>M \$</u>	<u>ÉCHÉANCE</u>
- Institutionnel et commercial		
• Aéroport Jean-Lesage	265,0	2018
• Rénovation de la Citadelle (Déf. Nat.)	165,0	2020

- **Résidentiel**

- Beauport – Faubourg du Moulin 325,0 2018

Source : Commission de la construction du Québec 2015