

Consultation publique
Secteur Pierrefonds-Ouest

Réponses aux questions posées par les citoyens
lors de la séance d'information sur les milieux naturels
du 4 avril 2017

Service des grands parcs, du verdissement et du Mont-Royal
Division des stratégies, programmes et politiques
et
Service de la mise en valeur du territoire
Direction de l'urbanisme

20 avril 2017

Montréal 

Question 1 par M. Thomas Schwalb :

« I would like to talk about trees and air pollution, I have a question about this. The air pollution on the island of Montreal is getting worse and worse every year, every month. In the past four days, we have surpassed the world health organization maximum limits on air pollution in the Montreal region. Now trees clean and recycle gases and remove the particulates from the air. Particulates have been linked to cardiovascular diseases. And basically, the bottom line is that cutting trees is bad for everybody's health.

Now, politicians and people try to ignore this, but this problem is building more and more. And the end result will be something like China, where you have terrible, terrible air pollution. And the more trees that are cut down in the urban area, the more this problem will become evident. It just became apparent last week that Montreal plans to cut over a thousand trees on Parc Jean Drapeau. My first question is: how many trees will be cut in this project? »

(Transcription de la soirée d'information sur les milieux naturels du 4 avril 2017, document 8.2, LL.1400-1485)

Réponse :

À ce stade-ci de la planification du secteur Pierrefonds-Ouest, il n'est pas possible de déterminer le nombre d'arbres qui pourraient être abattus. Néanmoins, la zone de 185 hectares vouée au développement est constituée d'anciens champs agricoles et ne compte donc que peu d'arbres. L'essentiel des surfaces boisées du secteur Pierrefonds-Ouest sont intégrées à la zone de conservation.

Par ailleurs, dans le cadre d'un éventuel développement urbain, la Ville et l'arrondissement chercheront à préserver un maximum d'arbres et à s'assurer qu'il en soit planté de nouveaux pour l'étalement de la canopée sur ce territoire, conformément à la vision de mise en valeur du site présentée dans le cadre de cette consultation publique, de même qu'en respect de la réglementation locale sur l'abattage et la plantation d'arbres.

Question 2 par Mme Chantal Jacques :

« Et est-ce que vous savez de par la Ville et de par la police combien de cerfs se font tuer par année sur le chemin de l'Anse-à-l'Orme et sur les chemins avoisinants? [...] »

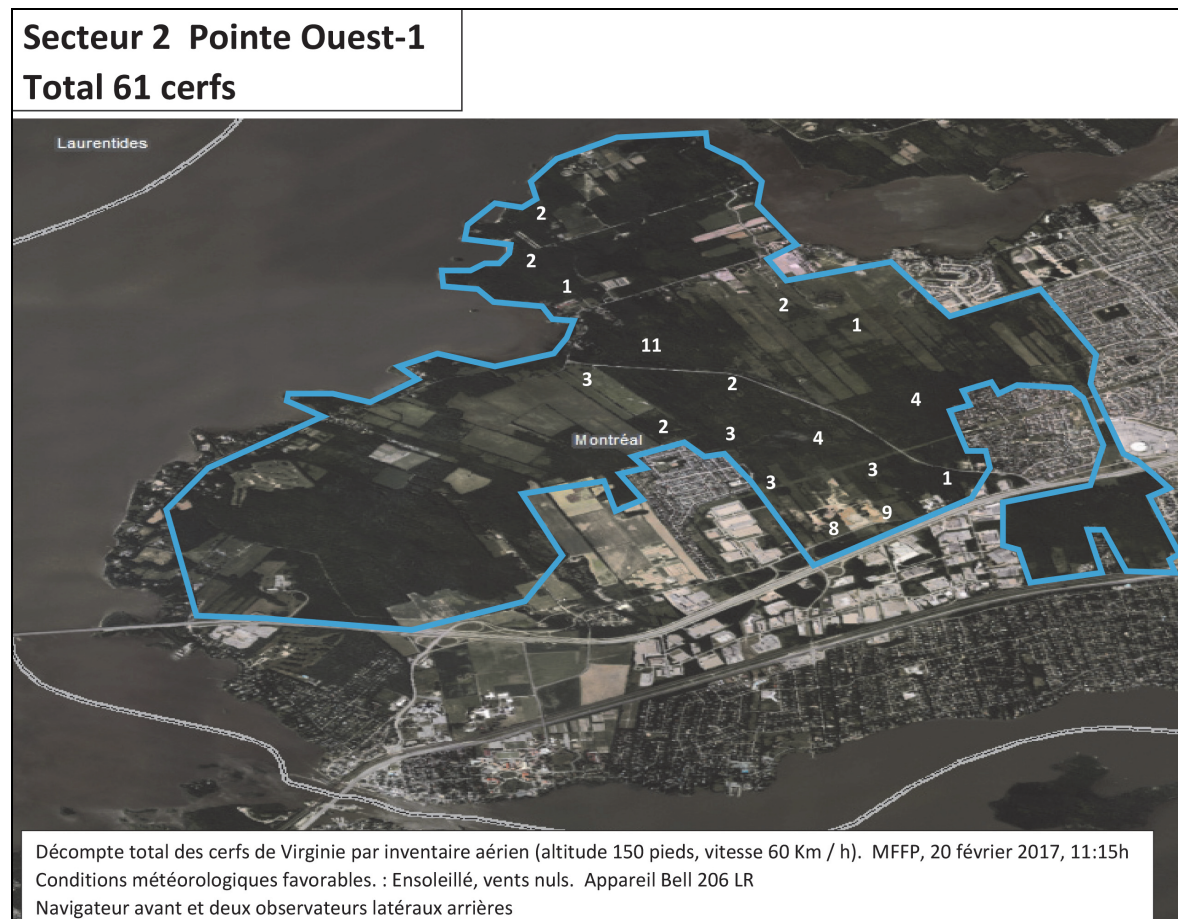
J'aimerais avoir les statistiques parce que, à savoir si ça augmente. Moi, mon inquiétude la dernière fois que j'en ai parlé, on parlait de 5 à 10 par année. Avec le trafic qu'on a présentement, on parle d'augmenter de 6 000 habitations, donc, on augmente le trafic de façon considérable dans un territoire... ça traverse un écoterritoire, et pour moi, c'est un impact majeur sur la faune. [...] »

(Transcription de la soirée d'information sur les milieux naturels du 4 avril 2017, document 8.2, LL.2079-2106)

Réponse :

Concernant les accidents routiers impliquant des cerfs de Virginie sur le Chemin de l'Anse-à-l'Orme, dans les environs du secteur Pierrefonds-Ouest, de Senneville et de Sainte-Anne-de-Bellevue, le Service des grands parcs de la Ville de Montréal ne possède pas de statistiques à cet effet. Il s'avère que les rapports de police constatant les accidents impliquant des véhicules sur le réseau routier montréalais ne spécifient pas si ceux-ci sont en rapport avec des « animaux ».

Par ailleurs, comme cela a été mentionné lors de la soirée d'information du 4 avril, un inventaire aérien a été réalisé le 20 février 2017 en collaboration avec le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs du Québec (MFFP). Les résultats de cet inventaire, comme l'illustre la figure ci-dessous, révèlent la présence de 61 individus dans l'ouest de l'île de Montréal (secteur 2 - Pointe Ouest 1).



Question 3 par M. David Fletcher :

« [...] Now, my question to Mr. Hodder and to this particular panel here is this. Has any comparable long-term cost benefit analysis, looking at fiscally and looking at the material expenditures that will have to be made over the next century, been done to validate that this will be a project not just in the public interest fiscally, but that will enable us to forego the targets that have been set? [...] And I ask that question... the question is: has there been a long-term cost benefit analysis of this sort that demonstrates a public benefit? »

(Transcription de la soirée d'information sur les milieux naturels du 4 avril 2017, document 8.2, LL.3834-3914)

Réponse :

La Ville de Montréal a réalisé, en 2007, l'analyse financière d'un développement immobilier de 5 500 logements sur une aire de 185 ha et de l'aménagement d'une zone de conservation de 181 ha. Actualisée par le Service des finances en 2017, cette analyse confirme que le projet est rentable d'un point de vue fiscal puisqu'en supposant un taux d'absorption de 200 logements par année, le délai de récupération de l'investissement municipal serait d'au plus 10 ans et l'ensemble des revenus actualisés dépasseraient l'ensemble des coûts actualisés à partir d'une période d'environ 12 ans.

Les revenus fiscaux générés par la taxation foncière dépasseraient largement les coûts récurrents de services municipaux et d'entretien de parcs et permettraient ainsi de financer les interventions municipales requises à la mise en valeur du secteur soit :

- l'acquisition de terrains à des fins de conservation;
- l'aménagement de parcs (agrandissement du parc-nature et parcs locaux);
- les travaux d'aménagement du boulevard dans l'emprise du Ministère et du prolongement des boulevards de Pierrefonds et Antoine-Faucon;
- les travaux de surdimensionnement des tuyaux dans l'axe du boulevard de Pierrefonds.

Question 4 par Mme Justine McIntyre :

« [...] Vous avez mentionné, Monsieur Filion, un montant qui a été payé pour l'acquisition des terrains qui sont présentement acquis. Pouvez-vous répéter ce montant pour mon information? Parce que je ne l'ai pas noté tout à l'heure.

M. BERNARD FILION :

Au total, les acquisitions, les achats, c'est 6.9 millions qui ont été faits. Après ça s'ajoutent les promesses de dons. [...]

M. BERNARD FILION :

Puis il reste à compléter. Donc, le déboursé important, c'est le 6.9 millions, puis dans la pleine confusion tout à l'heure, c'est quand on ajuste la valeur marchande, c'était rendu au total de 9.3 millions. Donc, déjà là il y avait eu une négociation, il y avait eu don écologique. Donc, c'est une démarche qui a été faite. Et dans les promesses de dons, ça équivaut à 4.8 millions en valeur de 2009.

Mme JUSTINE MCINTYRE :

Oui, o.k., d'accord. Donc, les terrains avaient été évalués à l'époque à 9.3 millions?

M. BERNARD FILION :

Au total, le périmètre que vous voyez, au total était évalué à 15.2 millions.

Mme JUSTINE MCINTYRE :

Et vous avez donc négocié à la baisse et vous avez fait un prix d'achat de 6.9 millions pour ce qui a été acquis?

M. DANIEL HODDER :

Il y a les subventions aussi qu'on a obtenues.

M. BERNARD FILION :

Oui, oui. Entre autres, la Ville de Montréal a payé 3.9 millions et il y a eu 3 millions qui sont venus du gouvernement du Québec, gouvernement fédéral et une petite partie de nous, parce que nous on n'a pas eu une contribution majeure. La grosse contribution, à part la Ville de Montréal, a été le ministère du Développement durable, 2.5 millions à peu près.

Mme JUSTINE MCINTYRE :

D'accord. Est-ce que ces informations-là sont documentées et sont disponibles sur le site de l'OCPM? » [...]

M. PIERRE LEGENDRE:

On fera la réponse par écrit.[...]

M. DANIEL HODDER :

C'est des sommaires décisionnels, Madame McIntyre. Vous êtes... ça fait qu'on peut vous donner les sommaires décisionnels concernant ce qui a été fait publiquement. »

(Transcription de la soirée d'information sur les milieux naturels du 4 avril 2017, document 8.2, LL. 4384-4476)

Réponse :

Canards Illimités Canada a été mandaté par la Ville de Montréal pour procéder à des acquisitions de terrains dans la zone de conservation du secteur Pierrefonds-Ouest. Une résolution du conseil d'agglomération de septembre 2008 a permis l'adoption d'une entente formelle à cet égard. Six autres résolutions du conseil d'agglomération de Montréal, adoptées entre 2009 et 2011, sont venues confirmer les acquisitions de plusieurs lots dans le cadre du mandat de Canards Illimités. Les numéros de ces résolutions et les montants impliqués sont les suivants :

Résolution	Date	Objet	Montant
CG08 0483 <i>(sommaire décisionnel 1070192002)</i>	25 sept 2008	Entente de soutien financier	675 000 \$
CG09 0407 <i>(sommaire décisionnel 1090192006)</i>	24 sept 2009	Acquisition du lot 1 977 297	415 000 \$
CG09 0408 <i>(sommaire décisionnel 1091246013)</i>	24 sept 2009	Acquisition du lot 1 978 993	240 589 \$
CG09 0409 <i>(sommaire décisionnel 1091246012)</i>	24 sept 2009	Acquisition du lot 1 978 991	157 488 \$
CG10 0247 <i>(sommaire décisionnel 1100192002)</i>	17 juin 2010	Acquisition des lots 4 430 314, 4 430 315, 4 460 081, 4 430 313 et 4 430 316	1 601 554 \$
CG10 0248 <i>(sommaire décisionnel 1100192001)</i>	17 juin 2010	Acquisition du lot 4 430 311	529 705 \$
CG11 0215 <i>(sommaire décisionnel 1114743003)</i>	22 juin 2011	Acquisition des lots 4 682 708 et 4 4682 710	47 179 \$

Le libellé de ces résolutions est donné en annexe.

Soulignons ici que c'est une somme totale de près de 3,9 millions \$ que la Ville de Montréal a décaissé pour faire l'acquisition de 105 hectares de terrains par l'entremise de Canards Illimités dans le secteur Pierrefonds-Ouest. Cela s'est inscrit dans l'optique d'agrandir le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme. Un montant additionnel d'environ 3 millions \$ a été versé pour compléter le montage financier de ces acquisitions (il s'agit essentiellement de subventions gouvernementales).

Comme le mentionnait Monsieur Bernard Filion lors de la séance d'information du 4 avril, les acquisitions conduites par Canards Illimités le furent sur la base de la juste valeur marchande (JVM) des terrains, laquelle était celle de 2009 établie par une firme d'évaluateurs agréés. La JVM (2009) des 105 hectares de terrains protégés grâce aux acquisitions menées par Canards Illimités s'élevait alors à un montant total de 9,3 millions \$.

Annexe

Résolutions du Conseil d'agglomération de Montréal relatives aux acquisitions de terrains par Canards Illimités Canada dans le secteur Pierrefonds-Ouest

CG08 0483 – Assemblée du 25 septembre 2008

CG09 0407 – Assemblée du 24 septembre 2009

CG09 0408 – Assemblée du 24 septembre 2009

CG09 0409 – Assemblée du 24 septembre 2009

CG10 0247 – Assemblée du 17 juin 2010

CG10 0248 – Assemblée du 17 juin 2010

CG11 0215 – Assemblée du 22 juin 2011

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération

Assemblée ordinaire du jeudi 25 septembre 2008
Séance tenue le 25 septembre 2008

Résolution: CG08 0483

Approuver un projet d'entente entre Canards Illimités Canada et la Ville de Montréal par lequel la Ville accorde un soutien financier de 675 000 \$ à cet organisme pour l'acquisition de terrains situés dans l'écoterritoire de la rivière à l'Orme dans le cadre du projet de mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 17 septembre 2008 par sa résolution CE08 1696 ;

Il est proposé par Mme Helen Fotopulos

appuyé par M. Alan DeSousa

Et résolu :

d'approuver le projet d'entente entre la Ville de Montréal et Canards Illimités Canada par lequel la Ville convient de verser à cette dernière une contribution financière au montant de 675 000 \$ pour lui permettre de faire l'acquisition de terrains situés dans l'écoterritoire de la rivière à l'Orme dans le cadre du projet de mise en valeur du secteur Pierrefonds-Ouest, le tout selon les termes et conditions stipulés audit projet d'entente.

Un débat s'engage.

Adopté à l'unanimité.

20.18 1070192002
/jl

Gérald TREMBLAY

Maire

Colette FRASER

Greffière adjointe

(certifié conforme)

Colette FRASER
Greffière adjointe

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération

Assemblée ordinaire du jeudi 24 septembre 2009
Séance tenue le 24 septembre 2009

Résolution: CG09 0407

Approuver un projet d'acte par lequel Canards Illimités Canada cède à la Ville de Montréal, aux fins d'agrandissement du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, ses droits, titres et intérêts résultant des promesses de vente consenties en sa faveur par Canent Realty Corporation et par Alvin Segal in trust relativement au lot 1 977 297 du cadastre du Québec - Dépense totale de 415 000 \$, excluant les taxes

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 9 septembre 2009 par sa résolution CE09 1628 ;

Il est proposé par Mme Helen Fotopulos

appuyé par Mme Monique Worth

Et résolu :

- 1- d'approuver un projet de cession de promesse de vente entre Canards Illimités Canada et la Ville de Montréal par lequel cet organisme cède à la Ville, aux fins d'agrandissement du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, ses droits, titres et intérêts résultant des promesses de vente consenties par Canent Realty Corporation et Alvin Segal in trust, relativement à un terrain situé dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, constitué du lot 1 977 297 du cadastre du Québec, selon les termes et conditions stipulés audit projet de cession ;
- 2- d'autoriser, à la suite de la signature par la greffière adjointe de la Ville d'un acte de cession qui sera préparé et qui, de l'avis de la Direction du Contentieux du Service des Affaires corporatives, sera conformes aux présentes, l'émission d'un chèque à l'ordre de Canent Realty Corporation, au montant de 373 500 \$ et d'un chèque à l'ordre d'Alvin Segal in trust, au montant de 41 500 \$;
- 3- d'approuver l'émission de reçus officiels aux fins d'impôt pour don de charité à Canent Realty Corporation, au montant de 98 536 \$ et à Alvin Segal in trust, au montant de 10 948 \$;
- 4- d'imputer ces dépenses conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

Un débat s'engage.

Adopté à l'unanimité.

20.26 1090192006
/jl

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération

Assemblée ordinaire du jeudi 24 septembre 2009
Séance tenue le 24 septembre 2009

Résolution: CG09 0408

Approuver un projet d'acte par lequel Canards Illimités Canada cède à la Ville de Montréal, aux fins d'agrandissement du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, ses droits, titres et intérêts résultant d'une promesse de vente consentie en sa faveur par Centre d'achats Westend Ltée relativement au lot 1 978 993 du cadastre du Québec - Dépense totale de 240 589 \$, excluant les taxes

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 9 septembre 2009 par sa résolution CE09 1629 ;

Il est proposé par Mme Helen Fotopulos

appuyé par Mme Monique Worth

Et résolu :

- 1- d'approuver un projet de cession d'une promesse de vente entre Canards Illimités Canada et la Ville de Montréal par lequel cet organisme cède à la Ville, aux fins d'agrandissement du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, ses droits, titres et intérêts résultant de la promesse de vente consentie par Centre d'achats Westend Ltée, relativement à un terrain situé dans l'arrondissement de Pierrefonds–Roxboro, constitué du lot 1 978 993 du cadastre du Québec, selon les termes et conditions stipulés audit projet de cession ;
- 2- d'approuver, à la suite de la signature par la greffière adjointe de la Ville d'un acte de cession qui sera préparé et qui, de l'avis de la Direction du contentieux du Service des affaires corporatives, sera conforme aux présentes, d'un chèque au montant de 240 589 \$ à Centre d'achats Westend Ltée ;
- 3- d'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

Un débat s'engage.

Adopté à l'unanimité.

20.27 1091246013
/jl

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération

Assemblée ordinaire du jeudi 24 septembre 2009
Séance tenue le 24 septembre 2009

Résolution: CG09 0409

Approuver un projet d'acte par lequel Canards Illimités Canada cède à la Ville de Montréal, aux fins d'agrandissement du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, ses droits, titres et intérêts résultant d'une promesse de vente consentie en sa faveur par la Société immobilière Juttian relativement au lot 1 978 991 du cadastre du Québec - Dépense totale de 157 488 \$, excluant les taxes

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 9 septembre 2009 par sa résolution CE09 1630 ;

Il est proposé par Mme Helen Fotopulos

appuyé par Mme Monique Worth

Et résolu :

- 1- d'approuver un projet de cession d'une promesse de vente entre Canards Illimités Canada et la Ville de Montréal par lequel cet organisme cède à la Ville, aux fins d'agrandissement du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, ses droits, titres et intérêts résultant de la promesse de vente consentie par la Société immobilière Juttian relativement à un terrain situé dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, constitué du lot 1 978 991 du cadastre du Québec, selon les termes et conditions stipulés audit projet de cession ;
- 2- d'autoriser, à la suite de la signature par la greffière adjointe de la Ville d'un acte de cession qui sera préparé et qui, de l'avis de la Direction du contentieux du Service des affaires corporatives, sera conforme aux présentes, l'émission d'un chèque au montant de 157 488 \$ à la Société immobilière Juttian ;
- 3- d'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

Un débat s'engage.

Adopté à l'unanimité.

20.28 1091246012
/jl

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération

Assemblée ordinaire du jeudi 17 juin 2010
Séance tenue le 17 juin 2010

Résolution: CG10 0247

Approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal acquiert de Canards Illimités Canada un terrain constitué des lots 4 430 314, 4 430 315 et 4 460 081, aux fins d'agrandissement du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme ainsi qu'un droit d'usage d'une durée de 100 ans, à des fins de conservation pour les lots 4 430 313 et 4 430 316 tous du cadastre du Québec, pour un montant de 1 601 554 \$, excluant les taxes

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 9 juin 2010 par sa résolution CE10 0889;

Il est proposé par M. Claude Trudel

appuyé par M. Alan DeSousa

Et résolu :

- 1- d'approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal acquiert de Canards Illimités Canada un terrain constitué des lots 4 430 314, 4 430 315 et 4 460 081 ainsi qu'un droit d'usage à des fins de conservation, pour une durée de 100 ans, pour les lots 4 430 313 et 4 430 316, tous du cadastre du Québec, situés dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, aux fins d'agrandissement du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, pour un montant de 1 601 554 \$, excluant les taxes, le tout tel que stipulé au projet d'acte;
- 2- d'autoriser une dépense de 1 807 754,08 \$ comprenant tous les frais accessoires, le cas échéant;
- 3- d'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

L'acquisition des terrains ainsi que du droit d'usage faisant l'objet de la présente résolution est toutefois conditionnelle à l'obtention, par Canards Illimités Canada, du financement octroyé par le MDDEP dans le cadre du programme «Partenaire pour la nature ».

Adopté à l'unanimité.

20.20 1100192002
/lc

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération

Assemblée ordinaire du jeudi 17 juin 2010
Séance tenue le 17 juin 2010

Résolution: CG10 0248

Approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal acquiert de Canards Illimités Canada aux fins d'agrandissement du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, un terrain constitué du lot 4 430 311 du cadastre du Québec, situé dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, pour un montant de 529 705 \$, excluant les taxes

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 9 juin 2010 par sa résolution CE10 0890;

Il est proposé par M. Claude Trudel

appuyé par M. Alan DeSousa

Et résolu :

- 1- d'approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal acquiert de Canards Illimités Canada, un terrain constitué du lot 4 430 311 du cadastre du Québec, situé dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, aux fins d'agrandissement du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, pour un montant de 529 705 \$, excluant les taxes, selon les termes et conditions stipulés au projet d'acte;
- 2- d'autoriser, à cette fin, une dépense de 597 904,52 \$ comprenant tous les frais accessoires, le cas échéant;
- 3- d'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

L'acquisition du terrain visé par la présente résolution est toutefois conditionnelle à l'obtention par Canards Illimités Canada du financement octroyé par le MDDEP dans le cadre du programme «Partenaire pour la nature» et de l'acceptation du visa fiscal émis par Environnement Canada.

Adopté à l'unanimité.

20.21 1100192001
/lc

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération

Assemblée ordinaire du mercredi 22 juin 2011
Séance tenue le 22 juin 2011

Résolution: CG11 0215

Approuver le projet d'acte par lequel la Ville acquiert de Canards Illimités Canada, aux fins d'agrandissement du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, deux terrains composés des lots 4 682 708 et 4 682 710 du cadastre du Québec, dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, pour un montant de 47 179,05 \$, plus les taxes applicables

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 15 juin 2011 par sa résolution CE11 0916;

Il est proposé par Mme Manon Barbe

appuyé par M. Alan DeSousa

Et résolu :

- 1 - d'approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal acquiert de Canards Illimités Canada deux terrains composés des lots 4 682 708 et 4 682 710 du cadastre du Québec, d'une superficie de 57 000 mètres carrés, aux fins d'agrandissement du parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, dans l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro, pour la somme de 47 179,05 \$, plus les taxes applicables, selon les termes et conditions stipulés au projet d'acte;
- 2 - d'imputer cette dépense, après avoir opéré le virement budgétaire requis, conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

Adopté à l'unanimité.

20.26 1114743003
/pl

Gérald TREMBLAY

Maire

Colette FRASER

Greffière adjointe

(certifié conforme)

Colette FRASER
Greffière adjointe