



# MÉMOIRE CONCERNANT LE PROJET IMMOBILIER CAP-NATURE À PIERREFONDS-OUEST

---

Présenté à l'Office de consultation publique  
de Montréal

Marie-Chantal Scholl

27/04/2017

## TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION DE L'ORGANISME .....	3
INTRODUCTION .....	4
Engagements des instances publiques à l'égard de la protection de l'environnement.	5
RÉPERCUSSIONS SUR LA BIODIVERSITÉ .....	8
Caractéristiques du site de développement et de ses alentours.....	8
Répercussions environnementales sur la zone du développement .....	9
Répercussions sur la connectivité de la trame verte et bleue .....	11
Répercussions environnementales sur la pointe sud-ouest de L'Île-Bizard .....	13
SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES.....	14
INFRASTRUCTURES PUBLIQUES .....	16
Transport routier .....	16
Services publics .....	18
UTILISATION DU TERRITOIRE .....	20
CONCLUSION.....	22
RÉFÉRENCES .....	24

## PRÉSENTATION DE L'ORGANISME

L'Association pour la protection des espaces verts de L'Île-Bizard (APEVIB) est née à l'été 2014, lorsqu'un terrain vert de grande envergure fut mis en vente « pour développer » sur le chemin du Bord-du-Lac, à L'Île-Bizard<sup>1</sup>.

Il s'agit d'un ancien golf familial adjacent au parc-nature du Bois-de-L'Île-Bizard qui mesure plus de 4 millions de pieds carrés. Il abrite des friches, des boisées et des milieux humides, dont une partie du grand marais du parc-nature du Bois-de-L'Île-Bizard, un joyau écologique renommé. Ces lieux constituent les habitats de nombreuses espèces fauniques, allant du coyote au renard, en passant par le cerf, la tortue, la couleuvre et la grenouille, ainsi que d'innombrables oiseaux et canards, dont plusieurs sont à statut.

En voyant que le terrain était à vendre, Marie-Chantal Scholl, résidente de L'Île-Bizard, entreprit de fonder l'APEVIB pour sauver cet espace du développement immobilier. Avec le soutien notamment de la Coalition verte de Montréal, l'Association lança une campagne de sensibilisation et de revendication auprès des médias, des éluEs et de la population. Le maire de l'arrondissement L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève, Normand Marinacci, favorable à la protection du site, mena des négociations auprès des propriétaires et de la Ville de Montréal afin qu'il soit annexé au parc-nature du Bois-de-L'Île-Bizard et bénéficie du même statut de protection que le parc. En novembre 2015, la Ville de Montréal annonça l'acquisition du terrain et son annexion au parc-nature! L'APEVIB accueillit cette nouvelle avec grande joie, mais ne baissa pas les bras. L'Association poursuit ses activités depuis, et ne cesse d'évoluer.

---

<sup>1</sup> L'APEVIB reconnaît que L'Île-Bizard se trouve sur un territoire colonisé n'ayant pas été cédé par les nations autochtones occupant le territoire avant l'arrivée des Européens.

## INTRODUCTION

L'Association pour la protection des espaces verts de L'Île-Bizard souhaite profiter des consultations publiques tenues par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour exprimer sa vive inquiétude à propos du projet immobilier Cap-Nature, qui prévoit la construction de 5 500 logements sur 185 hectares d'espaces naturels dans le secteur Pierrefonds-Ouest. Nous croyons que si les promoteurs, l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro et la Ville de Montréal vont de l'avant avec ce plan, l'érection de cette cité au nom tout aussi séduisant que trompeur aura des conséquences désastreuses et irréversibles sur les écosystèmes terrestres et riverains de l'ouest de l'île de Montréal et de L'Île-Bizard, où se trouvent les derniers grands espaces naturels de Montréal. Unique et irremplaçable, le corridor de L'Anse-à-l'Orme est un réservoir de biodiversité qui mérite d'être préservé et protégé, et qui devrait l'être dans l'intérêt de la population actuelle et des générations à venir.

L'APEVIB estime avoir raison de s'inquiéter, car non seulement le projet Cap-Nature est susceptible de causer des dommages directs aux écosystèmes de L'Île-Bizard, mais l'ajout de milliers de nouveaux automobilistes de l'autre côté de la rivière risque de faire augmenter la probabilité que se construise une extension de l'autoroute 440 connectant Pierrefonds-Ouest à la rive nord en passant par L'Île-Bizard, projet qui est sur la table du ministère des Transports du Québec depuis plus de 35 ans.

L'APEVIB croit que plutôt que de construire des cités dans les milieux naturels de la trame verte et bleue de l'ouest de Montréal, il faudrait assurer la protection à long terme de l'ensemble de la région. En ce sens, l'APEVIB appuie la résolution CA16 280172 adoptée par le conseil d'arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève le 6 juin 2016 réclamant une consultation publique sur création d'une réserve de biodiversité « visant la Connectivité des espaces naturels et Verts des arrondissements de L'Île-Bizard – Sainte-Geneviève, Pierrefonds-Roxboro et de la ville de Sainte-Anne-de-Bellevue. »<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Résolution CA16 280172 adoptée par le conseil d'arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève le 6 juin 2016 : [http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P85/5.5.6\\_resolution\\_ca16\\_280172-\\_creation\\_reserve\\_biodiversite\\_et\\_protection.pdf](http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P85/5.5.6_resolution_ca16_280172-_creation_reserve_biodiversite_et_protection.pdf)

Dans le présent mémoire, l’APEVIB exposera plus en détail les faits démontrant pourquoi le développement immobilier Cap-Nature à L’Anse-à-l’Orme n’est pas souhaitable : ses répercussions environnementales sur l’île de Montréal et L’Île-Bizard, ses coûts en terme de finances publiques, la perte de services écosystémiques qu’il engendre et sa mauvaise utilisation du territoire.

Mais tout d’abord, examinons brièvement les lois, politiques, engagements et orientations des trois paliers de gouvernement qui vont dans le sens de la protection des espaces verts et de la réduction des gaz à effet de serre, à l’inverse du projet immobilier Cap-Nature.

### **Engagements des instances publiques à l’égard de la protection de l’environnement**

Les instances gouvernementales à tous les paliers parlent incessamment de lutte au changement climatique, de réduction des gaz à effet de serre, de développement durable, si bien que ces expressions galvaudées deviennent vides de sens pour bien des gens. Une multitude de lois, de politiques, de règlements, de plans, de schémas et d’engagements officiels existent sur papier. Mais dans les faits, quand on s’engage à lutter contre le réchauffement planétaire, si on ne pose pas des gestes concrets dans ce sens, alors notre parole ne vaut rien. Car lutter, c’est avant tout, agir.

Le Canada s’est engagé à lutter contre les changements climatiques et à favoriser la « croissance verte » lors de la Conférence Climat de Paris (COP21) en décembre 2015. Le pays est également signataire de l’accord historique sur la biodiversité survenu à la Conférence des Parties à Nagoya, au Japon, en 2010, où 165 pays ont ratifié la Convention sur la diversité biologique, qui fixe comme objectif d’augmenter la superficie des zones marines et terrestres protégées de 10 % à 17 % d’ici 2020 sur l’ensemble de la planète. Le Québec a participé à cette rencontre et a adopté des orientations stratégiques pour la mise en œuvre de la convention. En date du 31 mars 2017, le bilan des aires protégées au Québec s’établissait à 9,35 %<sup>3</sup>, **très en deçà des objectifs fixés.**

---

<sup>3</sup> [http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/biodiversite/aires\\_protegees/registre/](http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/biodiversite/aires_protegees/registre/)

Le Cadre d'aménagement et orientations gouvernementales pour la région métropolitaine de Montréal 2001-2021 présente les orientations que le gouvernement du Québec, ses ministères et mandataires ainsi que les organismes publics entendent poursuivre en matière d'aménagement, conformément à l'article 128 de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (2000, c. 34). Ce cadre prône l'adoption d'une stratégie d'urbanisation efficace qui limite les coûts d'infrastructure, protège le patrimoine bâti et naturel, et assure la pérennité des zones agricoles. Mais comme nous le verrons plus loin, les coûts en infrastructures publiques que générerait le projet de développement immobilier Cap-Nature sont plutôt faramineux.

La Loi sur le développement durable du Québec prône la protection de l'environnement, la prévention de sa détérioration causée par le développement urbain et la précaution face à une atteinte grave et irréversible à son intégrité. Les faits énoncés ci-dessous démontrent plutôt que le développement immobilier à L'Anse-à-l'Orme porte une atteinte grave à l'intégrité de l'environnement.

Au niveau municipal, le Plan métropolitain d'Aménagement et de Développement (PMAD) a établi des objectifs visant la protection de 17 % du territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), correspondant aux standards internationaux des Nations Unies sur la diversité biologique qui proposent de porter les aires protégées à 17 % en milieu terrestre d'ici 2020 (cible Aichi).

Il est à noter toutefois qu'un mouvement croissant au sein de la communauté scientifique internationale, mené par la Fondation WILD<sup>4</sup>, stipule que la conservation de seulement 17 % non seulement n'empêchera pas l'extinction massive des espèces, mais coûtera cher aux communautés en terme d'assainissement de l'air et de l'eau. La campagne, intitulée Nature Needs Half<sup>5</sup>, affirme qu'il faut protéger au moins la moitié du territoire mondial afin de maintenir la biodiversité. Une lettre réclamant la

---

<sup>4</sup> Visitez le [wild.org](http://wild.org) pour en savoir plus.

<sup>5</sup> <http://natureneedshalf.org/>

protection de 50 % du biome de la forêt boréale nord-américaine a été signée par 1500 scientifiques.

Le projet de trame verte et bleue de la Ville de Montréal, inclus dans le PMAD, décrit des mesures permettant d'atteindre les objectifs du Plan, comme la protection des bois, des corridors forestiers métropolitains, des rives, du littoral, des plaines inondables et des paysages d'intérêt de la métropole, ainsi que la mise en valeur des milieux naturels et des composantes écologiques de la trame verte et bleue. « Aux 42 022 hectares déjà protégés, la Communauté souhaite ajouter 41 452 hectares de bois et de corridors forestiers ainsi que 8 701 hectares de milieux humides, pour un total de 92 175 hectares, soit un potentiel de conservation de 21,1 %. »<sup>6</sup> Le PMAD définit le secteur du parc de l'Anse-à-l'Orme comme un territoire d'intérêt régional et une composante intégrante de la trame verte et bleue du Grand Montréal.

Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD) qui découle du PMAD exige la protection de 10 % du territoire de l'agglomération, soit 5 000 hectares. Jusqu'ici, 3 000 hectares ont été protégés; il reste donc 2 000 hectares pour atteindre cet objectif. Si Montréal veut respecter ses propres engagements en matière de conservation, peut-elle se permettre de perdre 185 hectares de milieux naturels diversifiés, correspondant à près de 0,4 % de son territoire et à plus de 9 % de ses objectifs de conservation?

Montréal durable 2016-2020, le troisième plan de développement durable de la métropole, détaille des actions complémentaires et conformes aux autres plans et aux politiques adoptés par la Ville. Ce plan fixe comme priorités en matière de développement la réduction des émissions de GES, l'augmentation de la biodiversité et la pérennité des ressources naturelles. La destruction d'une grande partie du secteur de l'Anse-à-l'Orme en vue du développement immobilier aurait l'effet contraire, soit celui de réduire la biodiversité et d'augmenter les émissions de GES en remplaçant la végétation par des édifices, et en générant une augmentation du trafic automobile dans un secteur où les transports en commun sont presque inexistants.

---

<sup>6</sup> COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *La trame verte et bleue du grand Montréal*, 2013.

## RÉPERCUSSIONS SUR LA BIODIVERSITÉ

### Caractéristiques du site de développement et de ses alentours

Plusieurs études de terrain ont démontré la très grande richesse écologique du secteur de l'Anse-à-l'Orme, visé par le projet de construction.

Quelques dizaines de milieux humides ont été identifiés dans la zone de développement, dont des marécages arborescents et des prairies humides. Dans une étude réalisée en 2006, la firme Tecsalt a estimé qu'ils couvraient 6 hectares sur 28,7 dans la zone de développement. Cinq ruisseaux potentiels ont été localisés dans le cadre du projet de conservation des habitats humides du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme.

Une multitude d'espèces ont été inventoriées dans ce périmètre ou à moins de 500 mètres de celui-ci<sup>7</sup> :

- 17 espèces d'amphibiens et de reptiles, dont trois espèces à statut, telles que la tortue géographique, la couleuvre brune et la couleuvre tachetée (cette dernière ne se retrouve nulle part ailleurs au Québec que dans l'ouest de l'île de Montréal et à Hull);
- 221 espèces d'oiseaux, dont 15 qui ont des statuts (!!!), notamment le goglu et la sturnelle des prés qui sont protégés à la fois par la loi fédérale sur les espèces en péril (LEP), la loi fédérale sur la convention concernant les oiseaux migrateurs et la loi provinciale sur la conservation et la mise en valeur de la faune (R.S.Q. C. c. 61.1);
- de nombreux mammifères, tels que le cerf de Virginie, le pékan, le castor, l'hermine, la martre et le vison;
- 18 espèces de poissons, comme l'épinoche à cinq épines, le méné tête-de-boule et le raseux-de-terre noir.

En ce qui a trait à la flore, un inventaire partiel a permis d'identifier plus de 161 espèces distinctes dans la zone de développement. Par ailleurs, 130 autres espèces

---

<sup>7</sup> Fondation David Suzuki. Évaluation écologique de l'ouest du territoire de Pierrefonds-Roxboro : rapport final. Décembre 2016.

floristiques ont été répertoriées dans la forêt centenaire adjacente au site, dans le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme. Il s'agit d'une forêt désignée écosystème forestier exceptionnel (EFE) par le ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec. À proximité, dans la rivière à l'Orme, (la seule rivière intérieure de l'île de Montréal), on retrouve la Véronique Mouron d'eau, une plante extrêmement rare au Québec.

Plus de 90 espèces sont communes aux deux zones, dont le caryer ovale et l'érable noir, qui sont considérées comme menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées. L'étude non exhaustive de la Fondation David Suzuki a dénombré 37 espèces végétales se trouvant exclusivement dans la zone de développement, dont 3 espèces rares, menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées, soit l'aigremoine pubescente, la sanicle du Canada et le noyer cendré. La sanicle du Canada est une plante que l'on croyait disparue de la région de Montréal et il n'y a que 11 occurrences connues au Québec de l'aigremoine pubescente. Le fait de retrouver ces deux espèces au même endroit constitue un événement exceptionnel et précieux! Le micocoulier, un arbre d'intérêt qui fut longtemps considéré comme rare à Montréal, a également été observé en grand nombre sur le site. Un tel regroupement de plantes rares ou MSV dans un même endroit confère au site une valeur écologique très élevée. Cette rareté à elle seule justifie l'annulation du projet immobilier, car la survie de ces espèces est trop fragile et le niveau de risque trop élevé en raison de l'ampleur de la perturbation que causerait l'érection d'une telle cité.

### **Répercussions environnementales sur la zone du développement**

Selon les données obtenues lors d'une recherche réalisée en 2016 par l'Institut des sciences de la forêt tempérée de l'Université du Québec en Outaouais pour le compte de la Fondation David Suzuki, la construction de Cap-Nature détruirait 103,5 hectares de champs et de bandes forestières, 71,5 hectares de friches et 10 hectares de forêts, pour un total de 185 hectares de milieux naturels. Parmi ces 185 hectares, environ 1,6 % « présente actuellement des caractéristiques de forêts anciennes ou

refuge<sup>8</sup> ». L'existence d'une telle diversité de milieux est une caractéristique clé dans le maintien d'une diversité faunique et floristique dans un écosystème donné.

Les répercussions potentielles de Cap-Nature sont multiples et se déclinent en une chaîne de causes et d'effets. La nature formant un tout, tous les éléments sont interdépendants et chaque perturbation se répercute sur l'ensemble. Dans un rayon d'un kilomètre du projet, plus de 120 hectares d'espaces verts seront perdus, ce qui coûtera cher aux futures générations, puisque ces dommages sont irréversibles. Une récente étude sur l'évolution des milieux naturels de Montréal depuis les années 1960 a démontré que l'étalement urbain a causé la perte de près de 30 % des forêts, 12 % des milieux humides, 20 % des terres agricoles et 30 % des pâturages<sup>9</sup>. Les milieux naturels se trouvant transformés pour d'autres usages, il en résulte une perte d'habitat pour la faune et la flore. Peut-on se permettre collectivement de continuer sur cette voie?

La perte de végétation dans le secteur de L'Anse-à-l'Orme, entre autres de flore mature, aura pour effet d'accroître le ruissellement des eaux de pluie. Celles-ci risquent ensuite de transporter des débris en direction de la rivière à l'Orme, vers l'embouchure du lac des Deux-Montagnes, fréquentée par la tortue géographique (espèce à statut précaire). Comme le dit le rapport de la Fondation David Suzuki, le projet immobilier prévoit le traitement d'une partie des eaux de ruissellement, mais qu'en est-il du reste? Et quels impacts auront ces eaux de ruissellement sur les réseaux hydriques naturels? La fragilité de ces milieux explique pourquoi en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement, aucun permis ne peut être délivré visant des milieux humides de moins de 10 hectares s'il y a présence de liens hydrographiques et d'espèces MSV, ce qui est de toute évidence le cas ici.

Par ailleurs, si les plans de Cap-Nature prévoient de préserver certains milieux humides, des aires non inondables incluses dans la zone de développement devraient

---

<sup>8</sup> Fondation David Suzuki. Évaluation écologique de l'ouest du territoire de Pierrefonds-Roxboro : rapport final. Décembre 2016.

<sup>9</sup> DUMITRU, MARIA et collab. *The impacts of the Cap Nature real estate project (Pierrefonds West) on ecological connectivity*, Institut des Sciences de la Forêt tempérée et Centre de la science de la biodiversité du Québec, février 2016.

également être conservées, car elles fournissent à la faune aviaire des aires de nidification, de reproduction, de repos et d’approvisionnement en nourriture. Et malgré la préservation de certains milieux humides, la destruction de nombre d’autres pourrait causer la disparition de plusieurs espèces.

### **Répercussions sur la connectivité de la trame verte et bleue**

Remplacer 185 hectares d’espaces naturels par 5 500 unités d’habitation ne peut pas se faire sans conséquence sur le milieu environnant, car la nature, contrairement à nous, ne connaît pas de frontières. La perte et la fragmentation des habitats nuisent gravement à la biodiversité et constituent les principales menaces à la survie des espèces<sup>10</sup>, principalement celles à statut précaire. Le fait d’aménager des espaces verts artificiels ne constitue pas une garantie de la préservation du patrimoine naturel étant donné la complexité des interactions entre les écosystèmes.

La connectivité des milieux naturels est un facteur déterminant pour le maintien de la quantité et de la qualité de la biodiversité<sup>11</sup>. Elle se définit par la capacité pour les espèces fauniques et floristiques de se déplacer et de se disperser à travers une diversité d’habitats, sans qu’il n’y ait d’entrave entre les noyaux de biodiversité. À l’opposé, la fragmentation limite la capacité de dispersion et de diversification génétique de toutes les espèces.

La Ville de Montréal reconnaît l’importance de la connectivité des espaces dans son SAD où elle exprime l’intention d’élaborer un plan d’action et de financement pour la mise en œuvre de la Trame verte et bleue. En regardant la carte 24 du PMAD, représentant la trame verte et bleue de la grande région de Montréal, on remarque que les territoires d’intérêt, les aires protégées, les bois, forêts et terres agricoles sont dispersés, sans connectivité entre elles sauf à la pointe ouest de l’île et à L’Île-Bizard. Il

---

<sup>10</sup> MCNEELY, J.A. et collab. « Human influences on biodiversity » dans HEYWOOD, V.H. et collab., *Global biodiversity assessment*, publié pour le programme environnemental des Nations Unies, New York, Cambridge University Press, 1996, p.783.

<sup>11</sup> MITCHELL, M. et collab. « Linking landscape connectivity and ecosystem service provision: current knowledge and research gaps », dans *Ecosystems*, 16 (2013), pp. 894–908.

apparaît très clairement que toute cette région constitue une aire écologique exceptionnelle qui devrait être protégée et constituée en une réserve de biodiversité, comme le propose la résolution CA16280172 du conseil d'arrondissement de L'Île-Bizard.

Comme l'évaluation écologique de la Fondation David Suzuki le démontre, le projet Cap-Nature provoquerait une fragmentation du territoire. Dans un rayon de 1 km du site de développement, le nombre de fragments passerait de 24 à 46 et leur taille diminuerait de 56 % en moyenne. La perte de connectivité totale serait de 27 % pour tous les groupes d'espèces, mais cette perte affecterait plus particulièrement ceux à déplacement faible ou intermédiaire. Et « à l'échelle de 5 km, un des impacts importants du développement est la perte de la connectivité dans l'axe nord-sud entre l'arboretum Morgan, le Parc-agricole du Bois-de-la-Roche, le Parc-Nature du Cap Saint-Jacques et l'Île Bizard (Figure 5). »<sup>12</sup>

Rappelons-nous que le site prévu pour la construction des 5 500 habitations fait partie d'un réseau élargi de foyers et de corridors naturels qui constituent ensemble la pointe ouest de l'île de Montréal. De par leur connectivité, ces foyers forment un tout qui ne peut être fragmenté qu'au prix de la santé de la faune et de la flore qu'ils abritent. Le projet prévoit de préserver un espace vert au centre de la cité, mais il se retrouvera dans les faits isolé, et risquera ainsi de perdre une partie de sa faune et de sa flore.

Notons que la région écologique de l'ouest de Montréal représente une portion importante, voire vitale, de la Ceinture verte<sup>13</sup>, un réseau encore plus vaste de milieux interconnectés à divers degrés correspondant à la région naturelle de la Plaine du haut Saint-Laurent.

---

<sup>12</sup> Fondation David Suzuki. Évaluation écologique de l'ouest du territoire de Pierrefonds-Roxboro : rapport final. Décembre 2016.

<sup>13</sup> Concept issu du Mouvement Ceinture verte, chapeauté par la Fondation David Suzuki et Nature Action Québec, <http://ceintureverte.org/le-mouvement/la-region-ecologique-du-grand-montreal/>

## Répercussions environnementales sur la pointe sud-ouest de L'Île-Bizard

Entouré d'eau, ce réseau écologique comprend une partie du lac des Deux-Montagnes et de la rivière des Prairies qui, à cet endroit, est relativement étroite. De nombreux organismes vivants, notamment la faune aviaire qui transporte des semences végétales et certains mammifères (en particulier l'hiver) comme les castors, les cerfs et les coyotes, traversent la rivière et circulent entre Pierrefonds-Ouest et L'Île-Bizard. Il va sans dire que la perte de connectivité à cet endroit causerait une perte de biodiversité de part et d'autre de la rivière en limitant les échanges génétiques et en isolant les habitats naturels.

La partie sud-ouest de L'Île-Bizard, qui fait face au site de développement, se trouve englobée dans le rayon de 5 km de la zone tampon entourant le site<sup>14</sup>. Il s'agit d'une vaste bande riveraine appartenant principalement au parc-nature du Cap-Saint-Jacques. Située dans la zone agricole permanente de l'île, elle est surtout composée de plaines de débordement de la rivière des Prairies, de marais et marécages riverains, de milieux humides, de ruisseaux et de grandes parcelles en friches.

Ces milieux conservent un caractère naturel unique et « [...] constituent des habitats de reproduction et d'alimentation de qualité pour plusieurs espèces de poissons, l'herpétofaune (amphibiens et reptiles), les oiseaux aquatiques et de rivage ainsi que le rat musqué. [...] On retrouve dans ce secteur des éléments du patrimoine naturel particulièrement rares à Montréal : deux caryaies, un herbier de riz sauvage et la présence du chêne bicolore (espèce floristique à statut précaire associé aux rives du lac des Deux-Montagnes). »<sup>15</sup>

Rappelons que les milieux humides font l'objet de lois et de mesures de protection spéciales aux niveaux provincial et municipal visant à maintenir et à améliorer la qualité des lacs et cours d'eau. Les règlements établis dans le SAD – qui sont donc applicables à tous les arrondissements – ont été rédigés conformément à la

---

<sup>14</sup> Fondation David Suzuki. Évaluation écologique de l'ouest du territoire de Pierrefonds-Roxboro : rapport final. Décembre 2016.

<sup>15</sup> VILLE DE MONTRÉAL. *Plan concept de l'écoterritoire du corridor forestier de L'Île-Bizard : rapport final*, Montréal, avril 2006, p.7-9.

Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables inscrite dans la Loi sur la qualité de l'environnement.

Tout ce secteur fait partie de ce que la Ville de Montréal a désigné comme le Corridor écoforestier de L'Île-Bizard dans sa Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels (2004). Du sud-ouest au nord-est de l'île, ce corridor relie les deux parcs-nature à travers un réseau de golfs et de terres agricoles. La juxtaposition des milieux forestiers et de milieux ouverts en fait une aire propice aux oiseaux de proie et la présence de marécages arborescents favorise la reproduction des amphibiens. Il s'agit également d'un habitat de choix pour la tortue géographique. La connectivité de ce corridor signifie que toute perturbation dans le sud-ouest aura des répercussions jusque dans le nord-est.

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (chapitre 13, 2009) désigne l'ensemble de l'écoterritoire du corridor écoforestier de L'Île-Bizard comme un secteur à préserver et à mettre en valeur. Il soutient des mesures favorisant un aménagement urbain qui réduit les surfaces minéralisées et diminue l'impact des îlots de chaleur. « En souscrivant au Protocole de Kyoto, la Ville a formulé l'engagement ferme de participer à la réduction des gaz à effet de serre. »<sup>16</sup>

## **SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES**

Nous avons démontré la valeur écologique de la zone qui serait détruite par le projet Cap-Nature, ainsi que sa connectivité au réseau vert et bleu de l'ouest de l'île de Montréal et de L'Île-Bizard. Nous avons vu que suivant le concept de Ceinture verte (Mouvement Ceinture verte) et de Trame verte et bleue (Ville de Montréal), ce réseau s'inscrit à son tour dans un ensemble plus large qu'est la région naturelle de la Plaine du haut Saint-Laurent. Par conséquent, nous comprenons aussi qu'une perturbation telle que la destruction d'un site naturel comme celui de L'Anse-à-l'Orme aurait des conséquences qui se répercuteraient sur les communautés se situant bien au-delà de

---

<sup>16</sup> VILLE DE MONTRÉAL. *Plan d'urbanisme de Montréal*, chapitre 13, arrondissement L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève, Montréal, 2009.

Pierrefonds-Ouest, et ce, de plusieurs manières. En outre, les services écosystémiques dépendent d'un équilibre fragile et peuvent être affectés par tout changement dans l'utilisation du territoire.

Des recherches scientifiques ont démontré que les écosystèmes rendent des services précieux aux communautés humaines, en particulier en zone urbaine. Ainsi, un des impacts importants que peuvent avoir de tels changements dans une région est justement la perte de services écosystémiques rendus à la population. La perte de connectivité et la destruction d'habitats naturels réduisant la biodiversité, les écosystèmes se trouvent considérablement affaiblis et perdent leur capacité à fournir ces services pratiquement irremplaçables. Au contraire, des réseaux verts et bleus connectés et en santé permettent aux écosystèmes de fournir ces services à la collectivité.

Les milieux humides, nombreux à l'Anse-à-l'Orme, retiennent l'eau et réduisent les risques d'inondations et d'érosion du sol. Ils captent les nutriments et les polluants, et filtrent l'eau. Il a été prouvé que les coûts de traitement des eaux baissent de 20 % lorsque le couvert forestier à la source croit de 10 % sur tout le bassin versant.<sup>17</sup>

« De plus, ces eaux sont souillées au contact de poussières, des sels de déglçage ou des résidus d'huiles qu'on retrouve en surface des terrains de stationnement et de la chaussée. »<sup>18</sup>

Parmi d'autres services rendus par les milieux naturels aux communautés humaines, comptons l'absorption des polluants, la captation des poussières, l'absorption de la chaleur et la diminution notable de la température en milieu urbain l'été.

Depuis les années soixante, les plus grandes pertes en services écosystémiques causées par l'étalement urbain dans la région de Montréal ont été du côté de la régulation du climat, de l'assainissement de l'air, de la pollinisation et de la biodiversité.

---

<sup>17</sup> DUPRAS, J. et M. ALAM. « Urban Sprawling and Ecosystem Services: A Half-Century Perspective in the Montreal Region (Quebec, Canada) » dans *Journal of Environmental Policy and Planning*, 2015, 17 (2) : 180-200

<sup>18</sup> VILLE DE MONTRÉAL. *Plan d'urbanisme de Montréal*, chapitre 13, arrondissement L'Île-Bizard-Sainte-Genève, Montréal, 2009.

Et nous en payons le prix. Les familles et les individus ont aussi perdu des espaces récréatifs de grande qualité.

Les vastes espaces verts et naturels qui restent dans l'ouest de l'île de Montréal et à L'Île-Bizard constituent les dernières réserves écologiques nous permettant de combattre efficacement la prolifération des gaz à effets de serre sur le territoire montréalais. La contribution de ces écosystèmes à notre santé et à la santé de notre environnement est cruciale à notre époque et se répercute bien au-delà du territoire.

## **INFRASTRUCTURES PUBLIQUES**

### **Transport routier**

Comme le démontre une étude produite en décembre 2015 par le Service des Infrastructures, Voirie et Transports (SIVT) de la Ville de Montréal<sup>19</sup>, la réalisation du projet de Cap-Nature entraînerait une augmentation de trafic dans un secteur qui n'est pas doté des infrastructures nécessaires pour supporter ce volume, estimé à environ 7 000 nouveaux véhicules. Par conséquent, ce projet de développement immobilier s'avère conditionnel à la construction d'un boulevard urbain dans l'emprise de l'autoroute 440 située à proximité, dans Pierrefonds-Ouest, qui connecterait la nouvelle cité à l'autoroute 40.

Or, il se trouve que cette emprise du ministère des Transports du Québec (MTQ) se prolonge dans L'Île-Bizard – traversant au passage le parc-nature du Bois-de-L'Île-Bizard — pour aller rejoindre Laval, où est situé le tronçon principal de l'autoroute 440. S'il n'est pas prévu pour le moment d'aller de l'avant avec la construction du segment qui passe par L'Île-Bizard, l'APEVIB craint tout de même que la construction du boulevard urbain vers le sud ne favorise éventuellement celle de son prolongement vers le nord afin de désengorger le volume accru de trafic sur la 40. En effet, à partir du moment où le boulevard urbain est créé, il ne restera qu'un pas à faire pour signer l'arrêt de mort des milieux naturels inestimables de L'Île-Bizard. Depuis plus de 35 ans

---

<sup>19</sup> SERVICE DES INFRASTRUCTURES, DE LA VOIRIE ET DES TRANSPORTS, VILLE DE MONTRÉAL. *Modélisation mésoscopique du boulevard 440 – géométrie intérimaire (étape 0) : analyses et résultats de simulation – version diffusable finale*, 1<sup>er</sup> décembre 2015. Document obtenu suite à une demande d'accès à l'information.

que le MTQ souhaite prolonger l'autoroute 440 de Sainte-Dorothée à Laval vers l'ouest pour rejoindre l'autoroute Transcanadienne à Pierrefonds.

« Traversant l'ensemble du territoire de l'île, l'emprise du MTQ assume un rôle stratégique indéniable dans l'appropriation du territoire, la mise en valeur des marais, des aires boisées, des friches et des terres agricoles. Traversant l'île d'est en ouest, l'emprise constitue une véritable opportunité pour la création d'un corridor vert dédié aux piétons, aux cyclistes et aux randonneurs, favorisant ainsi un contact étroit à ces sites privilégiés et appréciés. La réalisation éventuelle du projet de l'autoroute 440 aura des répercussions majeures sur la structuration et l'organisation du territoire de l'île, sur la qualité de ses espaces naturels et sur la préservation et la protection des milieux naturels de grand intérêt écologique répertoriés. »<sup>20</sup>

La crainte de cette éventualité est une des raisons pour lesquelles l'APEVIB s'oppose fortement au projet Cap-Nature.

En plus du coût écologique dont nous avons discuté dans les points précédents, le projet de développement générerait des coûts financiers importants pour les instances municipales et le ministère des Transports de la province. Selon une étude effectuée par le doctorant Juste Rajaonson du Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM,<sup>21</sup> en incluant les voies d'accès aux logements, les raccordements au réseau routier existant, la construction et le pavement de nouvelles routes, rues et ponts d'étagement, on estime qu'il en coûterait au moins 50 millions de dollars au Ministère des Transports<sup>22</sup> pour desservir la nouvelle cité, sans compter les frais additionnels potentiels qui pourraient découler des contraintes physiques

---

<sup>20</sup> VILLE DE MONTRÉAL. *Plan concept de l'écoterritoire du corridor forestier de L'île-Bizard : rapport final*, Montréal, Plani-Cité, avril 2006.

<sup>21</sup> RAJAONSON, JUSTE. *Analyse des contraintes, coûts et impacts d'un éventuel projet immobilier dans le secteur Pierrefonds-Ouest/L'Anse à l'Orme*, Département d'études urbaines et touristiques, École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal, février 2017.

<sup>22</sup> Idem.

imposées par les caractéristiques écologiques du secteur. S'ajoutent ensuite les coûts d'éclairage, de sécurité et d'entretien des nouvelles voies et des voies déjà existantes qui seraient assumés par les municipalités (donc, les résidentEs).

### **Services publics**

La création de 5500 nouveaux logements dans un secteur où il n'existe pratiquement pas d'infrastructures entraîne un lot considérable de coûts, non seulement pour la construction de voies routières, mais pour toutes les infrastructures nécessaires afin de desservir les occupants de ces nouvelles habitations. Par exemple, selon la même étude, les canalisations, aqueducs et égouts additionnels, en plus des mesures de filtration des eaux visant à préserver la rivière à l'Orme et son bassin versant (en espérant, ce qui est peu probable, qu'il soit possible de préserver sa santé et son intégrité), pourraient coûter de 21,55 à 24,9 millions de dollars à l'arrondissement, sans compter les coûts d'entretien récurrents à long terme.

Par ailleurs, d'autres coûts potentiels s'ajouteraient pour la création d'espaces publics et de parcs pour les nouveaux résidents d'un montant allant jusqu'à 10 millions de dollars, en plus des frais d'entretien. En matière d'alimentation en électricité pour ces 5 500 nouveaux logements, les coûts sont estimés entre 7,2 et 10,8 millions de dollars en fonction du type d'habitation. Au total, en comptant notamment les dépenses en sécurité publique, transport en commun, développement et sécurisation des infrastructures et en gestion de matières résiduelles, les coûts de développement de Cap-Nature pour les contribuables sont estimés entre 95,1 et 103,28 millions de dollars, en plus des dépenses annuelles récurrentes pour l'administration municipale.

Le tableau suivant, extrait du rapport de Rajaonson, présente un résumé des coûts estimatifs liés à la dotation du terrain en infrastructures, équipements et services publics :

	<b>Estimés des coûts (M\$)</b>	
<b>Infrastructures, équipements et services</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum*</b>
Routes	1,2	2,4
Boulevards urbains, autoroutes et pont d'étagement	50	50

Électricité	7,23	10,8
Éclairage urbain	0,035	0,035
Aqueducs, égouts, bassins de rétention, filtration	21,55	24,9
Sécurisation des parcs	0,4	0,4
Zone de parc urbain et espaces publics	10	10
Sécurité publique	2,3	2,3
Gestion des matières résiduelles	1	1
Transports collectifs et autobus scolaires	1,45	1,45
Routes	1,2	2,4
<b>Totaux**</b>	<b>95,165</b>	<b>103,285</b>

\* L'estimation est basée sur le calcul des coûts minimaux lorsque les paramètres liés à la variation des coûts n'étaient pas disponibles.

\*\* Les estimés totaux ne tiennent pas compte des coûts annuels récurrents associés à chaque catégorie de dépense qui relèveraient davantage d'études comptables. De plus, seuls des paramètres de base ont été considérés. Ainsi, l'analyse ne tient pas compte d'autres composantes comme l'entretien des espaces verts, les frais de personnels ou encore la bonification de la flotte de véhicules des travaux publics, par exemple. Finalement, les estimés totaux ne tiennent pas compte de la valeur économique de la perte de services écosystémiques et du capital naturel de la zone visée par le projet de développement immobilier. Cette valeur économique a été évaluée jusqu'à 759 857 \$ annuellement.

Les retombées fiscales annuelles estimées à 16,5 millions de dollars ne seront générées qu'une fois que le projet sera achevé, c'est-à-dire au bout de 10 ans, période durant laquelle les coûts s'accumuleront. Ces revenus ne tiennent pas compte des congés de taxes des écoles et infrastructures publiques, ni les coûts annuels liés aux équipements et services municipaux.

Le Cadre d'aménagement et orientations gouvernementales pour la région métropolitaine de Montréal 2001-2021, mentionné dans l'introduction, prône l'adoption d'une stratégie d'urbanisation efficace qui limite les coûts d'infrastructure et la protection du patrimoine naturel. Le projet de développement à L'Anse-à-l'Orme est tout sauf économique pour les administrations publiques.

En somme, du fait qu'il vise une zone non développée, le projet Cap-Nature coûterait très cher aux payeurs de taxes actuels et à venir (et ce, en plus de son coût en services écosystémiques et en santé environnementale). Car de toute évidence, une grande partie des dépenses publiques pourrait être évitée si le projet de développement avait lieu dans un secteur où les infrastructures et les services publics essentiels existaient déjà. La question peut alors se poser : pourquoi vouloir construire 5 500 habitations dans un espace naturel, avec les dommages, complications et coûts que cela

engendre, quand nous savons qu'il existe bon nombre d'espaces dits bruns et d'autres espaces de moindre valeur écologique qui sont déjà dotés d'infrastructures et de services, et ce, dans le même arrondissement? Qui, au juste, bénéficierait du projet immobilier Cap-Nature? Pourquoi vouloir aller de l'avant avec un projet si coûteux et désavantageux pour la société?

Devant un tel non-sens, nous ne pouvons pas nous empêcher de nous demander si les instances municipales servent le bien public ou des entreprises privées (comme les promoteurs). Car il saute aux yeux que le choix de l'emplacement pour ce projet de construction n'a rien à voir avec l'intérêt public.

## **UTILISATION DU TERRITOIRE**

En favorisant la densification dans des secteurs déjà urbanisés, plutôt que l'étalement urbain, la Ville pourrait non seulement réduire considérablement ses coûts en infrastructures et éviter les coûts sociaux et environnementaux occasionnés par la destruction d'espaces verts, mais elle irait dans le sens de ses propres engagements politiques, en se conformant aux principes du PMAD et du SAD, comme nous l'avons vu en introduction. Il est clairement stipulé dans le PMAD que l'aménagement durable consiste à développer les secteurs contaminés ou vacants avant d'empiéter sur des espaces naturels ou agricoles.

Dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, la densification du cadre bâti est considérée comme souhaitable afin de rentabiliser les infrastructures existantes et d'offrir des services à proximité aux résidentEs. La Ville annonce également son intention de poursuivre la réhabilitation de sites contaminés en collaboration avec les autres paliers gouvernementaux. En fait, la perspective du plan est de « reconstruire la ville sur elle-même et de transformer la vocation de certains secteurs. »<sup>23</sup> Cap-Nature pourrait réaliser ces objectifs s'il se réalisait dans des zones urbanisées qui pourraient bénéficier d'une vitalisation.

---

<sup>23</sup> VILLE DE MONTRÉAL. *Plan d'urbanisme de Montréal*, chapitre 13, arrondissement L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève, Montréal, 2009.

Selon une étude du Conseil régional de l'environnement de Montréal (CRÉ)<sup>24</sup>, au moins 2 200 logements pourraient être construits sur les lots vacants de l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro, sans qu'il y ait d'empiétement sur les terrains ayant une valeur écologique. Imaginez combien il existe de terrains urbanisés inutilisés et de friches industrielles dans tout l'ouest de l'île! La Ville elle-même possède près de 90 km<sup>2</sup> d'espaces vacants! Le CRÉ propose que soient développés les 16 km<sup>2</sup> de terrains appartenant à l'Agence métropolitaine de transport (AMT) à proximité des gares, afin de consolider et densifier les pôles de transport collectif en place. Ceci correspondrait aux priorités de réduction des émissions de GES et de la dépendance aux énergies fossiles fixées dans le troisième plan de développement durable, Montréal durable 2016-2020.

Il suffirait d'un effort concerté entre l'agglomération et les arrondissements et villes de l'ouest pour effectuer un inventaire exhaustif de ces espaces et une analyse de leur potentiel. L'expérience a prouvé maintes fois que le développement de telles zones peut générer des retombées positives pour les communautés et l'environnement. Il y a tout à gagner et rien à perdre à dépolluer et revitaliser le territoire, au lieu de le polluer et le détruire. Avec ce scénario, les espaces verts demeurent intacts et sont mis en valeur, pour continuer à offrir de manière durable une qualité de vie à la population.

---

<sup>24</sup> CONSEIL RÉGIONAL DE L'ENVIRONNEMENT DE MONTRÉAL. *Analyse du potentiel de développement résidentiel dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro*, avril 2016.

## CONCLUSION

En conclusion, au regard de ces informations, l'APEVIB croit que l'emplacement du projet immobilier Cap-Nature est un très mauvais choix. Et elle n'est pas seule : 10 000 montréalais se sont exprimés très clairement contre ce projet en signant une pétition exigeant la conservation de la totalité des milieux naturels de Pierrefonds-Ouest.

Le « gros bon sens », ainsi que les divers outils de planification de l'aménagement du territoire, dictent également que le développement devrait se faire dans des zones qui présentent le moins de risque de perte de biodiversité et de services écosystémiques, et où les infrastructures publiques et les transports en commun existent déjà. Par ailleurs, l'APEVIB invite l'agglomération à effectuer une recherche exhaustive des espaces bruns, terrains urbanisés vacants et friches industrielles présentant un potentiel d'urbanisation et de densification.

Nous proposons qu'en cette année de 375<sup>e</sup> anniversaire de Montréal, plutôt que de couper au-delà de 1 000 arbres dans le parc Jean-Drapeau pour permettre à d'autres promoteurs de produire des grands spectacles pour les touristes, l'administration Coderre pourrait marquer l'histoire en créant une réserve de biodiversité correspondant à la trame verte et bleue de l'ouest de Montréal, qui comprend l'Arboretum Morgan, le parc agricole du Bois-de-la-Roche, les parcs-nature du Cap-Saint-Jacques et de l'Anse-à-l'Orme, le corridor écoforestier de L'Île-Bizard et de la rivière à l'Orme, ainsi que tous les milieux verts adjacents, comme les golfs, les friches, les boisées et les zones riveraines.

Nous invitons d'un même élan les propriétaires et promoteurs de la zone de développement à céder ou vendre leur terrain à prix raisonnable à la Ville de Montréal, ou encore d'en faire une fiducie foncière afin d'en assurer la protection à long terme pour les générations à venir, incluant les enfants et petits-enfants des propriétaires et promoteurs. Votre profit monétaire est éphémère et se limite à vous et à votre famille. La pérennité de ces écosystèmes, elle, est d'une valeur inestimable pour des milliers, voire des millions de personnes.

L'APEVIB croit aussi que l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) doit se pencher d'abord et avant tout sur les enjeux de conservation dans le cadre des consultations, et faire preuve d'une plus grande objectivité dans ses communications. Le mandat de l'OCPM est de consulter et d'informer la population, non pas de l'inviter à « valider et à bonifier la vision proposée » comme elle le dit dans son dépliant.

En fin de compte, lorsqu'on regarde la zone visée par le développement immobilier Cap-Nature, la question se pose : pourquoi « développer » ce qui l'est déjà amplement? Cette région est d'une richesse exceptionnelle qui ne serait qu'appauvrie par la destruction de 185 hectares de milieux naturels abritant des écosystèmes qui rendent des services vitaux à la communauté de la grande région montréalaise. Qu'est-ce que le développement, au juste?

## RÉFÉRENCES

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *La trame verte et bleue du grand Montréal*, 2013.

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL. *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal*, janvier 2015

CONSEIL RÉGIONAL DE L'ENVIRONNEMENT DE MONTRÉAL. *Analyse du potentiel de développement résidentiel dans l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro*, avril 2016.

DUMITRU, MARIA et collab. *The impacts of the Cap Nature real estate project (Pierrefonds West) on ecological connectivity*, Institut des Sciences de la Forêt tempérée et Centre de la science de la biodiversité du Québec, février 2016.

DUPRAS, J. et M. ALAM. « Urban Sprawling and Ecosystem Services: A Half-Century Perspective in the Montreal Region (Quebec, Canada) » dans *Journal of Environmental Policy and Planning*, 2015, 17 (2) : 180-200.

FONDATION DAVID SUZUKI. *Évaluation écologique de l'ouest du territoire de Pierrefonds-Roxboro : rapport final*, décembre 2016.

FONDATION DAVID SUZUKI ET NATURE-ACTION QUÉBEC. *Une ceinture verte grandeur nature : un grand projet mobilisateur pour la région de Montréal*, juin 2012.

MCNEELY, J.A. et collab. « Human influences on biodiversity » dans Heywood, V.H. et R.T. Watson, *Global biodiversity assessment*, publié pour le programme environnemental des Nations Unies, Cambridge University Press, p.783.

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE LA MÉTROPOLE. *Une vision d'action commune : cadre d'aménagement et orientations gouvernementales, région métropolitaine de Montréal 2001-2021*, juin 2001.

MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS. *Orientations stratégiques du Québec en matière d'aires protégées : le Québec voit grand, période 2011-2015*, 2011.

MITCHELL, M. et collab. « Linking landscape connectivity and ecosystem service provision: current knowledge and research gaps », dans *Ecosystems*, 16 (2013), pp. 894–908.

RAJAONSON, JUSTE. *Analyse des contraintes, coûts et impacts d'un éventuel projet immobilier dans le secteur Pierrefonds-Ouest/L'Anse à l'Orme*, Département d'études urbaines et touristiques, École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal, février 2017.

SERVICE DES INFRASTRUCTURES, DE LA VOIRIE ET DES TRANSPORTS, VILLE DE MONTRÉAL. *Modélisation mésoscopique du boulevard 440 – géométrie intérimaire (étape 0) : analyses et résultats de simulation – version diffusable finale*, 1<sup>er</sup> décembre 2015.

VILLE DE MONTRÉAL. *Le corridor écoforestier de la rivière à l'Orme*, présentation électronique : <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/PD03/15b.pdf>

VILLE DE MONTRÉAL. *Le corridor écoforestier de L'Île-Bizard*, présentation électronique : <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/PD03/15c.pdf>

VILLE DE MONTRÉAL. *Plan concept de l'écoterritoire du corridor forestier de L'Île-Bizard : rapport final*, Montréal, Plani-Cité, avril 2006.

VILLE DE MONTRÉAL. *Plan d'urbanisme de Montréal*, chapitre 13, arrondissement L'Île-Bizard-Sainte-Genève, Montréal, 2009.

VILLE DE MONTRÉAL. *Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, 2012.

VILLE DE MONTRÉAL. *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*, Montréal, 2004, p.25.