

**Comité pour un environnement sain à DDO/Roxboro (CESDDOR)**

**Mémoire**

**Objet :**

**L'avant-projet de Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels, Montréal ...*naturellement* Direction des parcs et des espaces verts, service du développement culturel et de la qualité du milieu de vie, mars 2004.**

**Présenté par M. Richard Marcille, représentant le CESDDOR**

**à l'Office de consultation publique de Montréal.**

**Centre Harpell,**

**Sainte Anne de Bellevue**

**Le 27 avril, 2004**

**Notre groupe**

**qui nous sommes**

**Notre démarche**

**Avant-propos : Les paramètres**

**Nos préoccupations, suggestions et commentaires sur l'avant-projet**

**La description des territoires à protéger**

**Les territoires déjà « protégés »**

**Les milieux naturels non-protégés.**

**Les éléments à la base de cet avant-projet**

**Les objectifs poursuivis**

**Objectif 1**

**Objectif 2**

**Objectif 3**

**L'approche et les axes d'intervention**

**Conclusion**

## **Notre groupe : qui sommes-nous?**

Nous sommes des citoyens de Montréal, et comme bien des gens, nous avons des préoccupations sur une grande variété de sujets. Nous sommes préoccupés par la démocratie et nos différents paliers de gouvernement, par le rôle joué par nos politiciens, le travail accompli par nos fonctionnaires, tous ces gens élus ou choisis pour œuvrer pour les intérêts de notre communauté. Nous croyons que c'est notre rôle de simples citoyens de participer activement dans le processus démocratique et de leur affirmer nos préoccupations. Et nous les remercions pour un travail compétent et le temps qu'ils nous accordent pour entendre nos préoccupations. Notre groupe, comme son nom l'indique, s'occupe spécifiquement de questions environnementales. Nous avons débuté par la cause des pesticides. Certains d'entre nous ont de sérieux problèmes de santé reliés à l'usage de ces produits dans leur voisinage, d'autres sont préoccupés par le fait que ce genre de situation puisse exister dans ce beau pays. Provenant de divers milieux que ce soit du monde des affaires, de l'éducation ou des sciences, nous sommes réunis pour accomplir davantage et tenter d'améliorer notre sort pour le bien-être de tous et sommes parfois prêts à donner beaucoup de temps à ce genre de chose. Nous sommes convaincus que ce genre d'action, dans une véritable démocratie, peut et devrait aboutir et avoir un impact sur les événements à suivre. Nous avons participé au processus qui a mené au nouveau règlement sur les pesticides à la ville de Montréal. Ce règlement est une grande amélioration sur la situation précédente. Notre cheminement nous mène à d'autres domaines. Récemment se tenait la consultation sur le plan métropolitain de gestion des matières résiduelles. Nous tenons maintenant à nous exprimer sur l'avant-projet de politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels. Nous avons été informés par la Coalition Verte de la situation précaire des derniers milieux naturels sur l'île de Montréal, des endroits que plusieurs parmi nous connaissent bien, de magnifiques sites naturels que nous voyons de la route, que nous apprécions et qui seraient menacés par l'étalement urbain. On en a vu disparaître de nos propres yeux cette dernière année. Bientôt il n'en restera que trop peu si la tendance se maintient. Il faut dire à nos politiciens et à nos fonctionnaires que les Montréalais méritent mieux que cela et qu'ils ont droit à notre pleine collaboration dans leurs efforts pour notre bien-être, et tenter de les convaincre parfois de la justesse de nos idées. Doit-on attendre que quelqu'un d'autre le fasse pour nous? Il semble que ce quelqu'un d'autre, c'est maintenant nous. C'est un travail parfois difficile, encombrant et gênant, mais nous devons l'accomplir, nous en avons la responsabilité, en tant que citoyens, malgré tous les obstacles. Sommes-nous des « activistes », des « environnementalistes », des « verts » ? Possiblement, certains tenteront de nous marginaliser et de neutraliser nos efforts en nous collant ces étiquettes. Mais nous tenons à affirmer que nous sommes surtout des citoyens, des électeurs, avec les préoccupations de tous les jours, qui avons décidé qu'il y avait quelque chose d'important à faire et à dire ici au Centre Harpell, au nom de la démocratie à nos représentants, pour notre propre bien-être et celui des générations à venir.

## **Notre démarche**

Puisque nos responsables sont intéressés de connaître la réaction du public sur un document spécifique, « Montréal ... *naturellement* », ce mémoire s'attardera surtout sur ce document bien que nous considérons également les explications orales sténographiées des représentants du service des parcs, lors de la séance du 30 mars dernier, dignes de nos préoccupations, suggestions et commentaires.

Nous commençons par l'aspect physique du territoire à protéger et suivons, par la suite, le cheminement de ce document.

## **Avant-propos : les paramètres**

Il faut tenir compte de toutes les autres dimensions, du fait, par exemple que ces lieux se retrouvent à proximité d'une grande ville, que dans bien des cas, il a des zones résidentielles à proximité et que ces dernières terres sont déjà largement la propriété de promoteurs immobiliers. Il faut aussi noter que ces endroits sont connus et ou fréquentés depuis longtemps par bien des gens de notre région qui les apprécient pour leur beauté pittoresque et la satisfaction qu'ils ont eu à les parcourir au fil des années. Les espaces verts et les milieux naturels sont aussi sous la responsabilité des gouvernements provincial et fédéral. Pour les contribuables, il est évident que ces deux niveaux de gouvernement reçoivent une grande partie de nos impôts, sommes que nous défrayons pour notre santé et bien-être collectifs. Nos démarches sur les espaces verts les visent également et on s'attend à une participation de leur part.

## **Nos préoccupations, suggestions et commentaires**

### **La description des aires à protéger**

#### **Les territoires déjà « protégés ».**

La désignation par le service des parcs des endroits physiques qui restent à protéger nous semble relativement complète bien que nous ne sommes pas prêts à dire que nos forêts dites « protégées », c'est à dire, les 1195 hectares (2,4% du territoire) dans les parcs-nature et les « parcs-nature en devenir »<sup>1</sup> le sont, parce qu'elles peuvent être grugées ou carrément éliminées par de simples règlements municipaux. On n'a qu'à citer l'exemple récent du règlement voté par l'arrondissement Montréal-Nord qui a changé le zonage d'un parc situé à proximité de l'école secondaire Calixa Lavallée pour permettre la construction d'une tour à bureaux.<sup>2</sup> Cette précarité de nos parcs est à éliminer et il est fort probable que l'apport des autres paliers de gouvernement sera nécessaire. Certains

diront qu'un statut de « arrondissement naturel » devrait suffire comme protection comme c'est le cas actuellement pour la forêt de Saraguay. Mais il s'agit d'un décret ministériel, et même là, qu'une signature du ministre des affaires culturelles est nécessaire.

**Nous proposons que la ville de Montréal obtienne une protection plus adéquate pour son réseau de parcs**, un statut plus permanent, plus « coulé dans le béton » pour faire en sorte que nos derniers milieux naturels soient protégés des caprices de futurs élus et gestionnaires moins environnementalistes ou plus intéressés par le développement immobilier et l'étalement urbain.

Il est quand même curieux que la forêt de Saraguay ne soit pas mentionnée (bien qu'elle soit incluse sur votre carte) dans ce document « Montréal ... *naturellement* » comme faisant partie du secteur du Ruisseau Bertrand qui inclut le Bois de Liesse, que vous mentionnez,<sup>3</sup> car il s'agit là d'une des plus belles forêts de la région montréalaise. À quel sort est-elle réellement réservée ? On s'inquiète pour la forêt de Saraguay, parce que même s'il s'agit de la seule réserve naturelle, et qu'elle soit désignée « parc-nature en devenir, »<sup>1</sup> celle-ci n'a pas été ouverte au grand public depuis qu'elle fait partie des parcs régionaux tels qu'établis il y a déjà une bonne vingtaine d'années. Pourtant l'ancienne Communauté urbaine de Montréal aurait pu l'ouvrir au grand public à l'exception possiblement de l'île aux Chats qui serait inaccessible et trop délicate écologiquement. **Nous réclamons que la ville aménage la forêt de Saraguay dans les plus bref délais pour qu'elle serve à la communauté** en tant que parc-nature, car c'est sa véritable vocation. Elle appartient à la communauté, alors qu'elle serve pour le bien-être de tous.

### **Les milieux naturels non-protégés**

Il s'agirait donc de moins de 1600 hectares de terrain, dont 1000 en forêt d'un grand intérêt et à protéger. Les autres 600 hectares formeraient le secteur « tampon »<sup>4</sup> et la zone où on permettrait possiblement la construction résidentielle, selon la concertation souhaitée par nos représentants dans le document en question.. Ces 1600 hectares ne sont pas zonés « parc » et sont zonés « résidentiel » ou « agricole » Ces derniers seraient donc protégés par la loi des terres agricoles. Il y a des terres agricoles à Senneville.<sup>5</sup> Y en a-t-il encore à Pierrefonds et quelle est la proportion de ces terres qui sont agricoles? Il n'y a aucune mention dans ce document des superficies en question qui seraient en terre agricole ou zonés « résidentiel ». C'est un facteur important car la valeur de ces terres est directement liée à leur zonage, et **nous recommandons à nos élus d'éviter tout changement de zonage** dans ces secteurs délimités sur la carte de l'avant projet « Montréal ... *naturellement* »<sup>6</sup> qui pourrait rendre inaccessible financièrement l'acquisition de ces territoires jusqu'à ce que la politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels soit finalisée et définitivement adoptée par règlement de la ville de Montréal.

Dernière remarque sur les derniers 1600 hectares. Cette superficie de territoire correspond presque exactement à la superficie requise pour que Montréal puisse atteindre le standard international de 8% , dont 6% terrestre, et 2% en milieu aquatique. La

superficie de la ville de Montréal est de 482.84 km carrés, ou 48,284hectares. **Donc il faudrait protéger une autre tranche de 1500 ha en milieu terrestre** pour augmenter à 6%, et rajouter des surfaces aquatiques représentant l'autre 2% du territoire total. On voit donc l'urgence d'agir si Montréal veut atteindre son but de 8% et être reconnue internationalement pour le respect de ses engagements envers le développement durable alors qu'on perd environ 75 ha par année. Mais ce qui importe le plus pour nous citoyens, ce n'est pas la reconnaissance des autres, mais surtout notre qualité de vie et le bien-être de notre collectivité et des générations futures. Voilà le but ultime de cette démarche.

### **Les éléments à la base de cet avant-projet**

Dans son introduction, monsieur le maire Gérald Tremblay nous parle de son « ambition de doubler la superficie des aires protégées ( un peu plus de 3%, selon Québec) et ainsi maximiser la biodiversité ... » et d'une politique qui « ...privilégie les lieux de contact avec la nature », <sup>7</sup> objectifs essentiellement poursuivis dans ce document. Il s'agit d'une ambition. Il ne peut se permettre un engagement plus concret parce qu'il espère de l'aide de ses partenaires gouvernementaux et l'appui de l'entreprise privée. On tente d'harmoniser la protection des milieux naturels avec l'étalement urbain C'est très bien. Les intentions sont très bonnes et on félicite nos responsables d'avoir pris cette initiative. Ils reconnaissent l'urgence de la chose. Ces intentions, ces ambitions se répercutent dans le document. Très correctement, on a un souci, on vise, on entend agir, ce sont des vœux qui devraient se concrétiser davantage lors de la prochaine étape alors que d'autres éléments seront connus.

Déjà nous avons des réserves sur un élément. M. le Maire espère que « les entreprises privées reconnaîtront la valeur que procurent les milieux naturels à la collectivité et appuieront la Ville dans ses efforts » Pourquoi tant de dépendance sur l'entreprise privée? Le fait qu'elle soit propriétaire ne lui donne pas préséance sur le bien commun. C'est plutôt le contraire. Tenterons-nous de privatiser nos milieux naturels en partant? Un peu plus loin, à la page 4, on retrouve un semblant de réponse à cette question. « La valeur immobilière de l'ensemble de ces bois équivaut toutefois à des centaines de millions de dollars ; leur protection intégrale occasionnerait des coûts prohibitifs pour la Ville » <sup>8</sup> et arrivent rapidement à la conclusion qu'il sera nécessaire de collaborer, de « concilier les bénéfices environnementaux, sociaux, et économiques liés à la mise en valeur des milieux naturels » <sup>9</sup> Nous croyons que **nos responsables abdiquent beaucoup trop rapidement sur l'aspect financier**. Monsieur Hodder nous répète à trois reprises que l'achat serait la dernière des options. <sup>10</sup> Quand on pense à une valeur de \$300 M pour l'ensemble du territoire à protéger, somme approximative souvent citée, et que l'on calcule \$166.66 par habitant sur l'île de Montréal à 1.8 million d'habitants, une somme qu'on peut étaler sur plusieurs années, par surcroît. Et dans un contexte de support financier possible et nécessaire du provincial et du fédéral, qui ont des responsabilités à cet égard, n'y a-t-il pas lieu de déduire que cette préoccupation, cette présomption que les coûts sont prohibitifs soit farfelue et qu'on se presse pour se concerter avec les promoteurs immobiliers? À cause d'une perception erronée, à notre avis, d'un manque financier, serions-nous prêts à vendre notre âme? On est prêt à « concilier les bénéfices

environnementaux, sociaux et économiques liés à la mise en valeur des milieux naturels,» c'est à dire, mettre sur un même pied d'égalité, l'environnemental, le social, et l'économique. Là nous sommes en profond désaccord, car **les besoins sociaux ont primeur sur l'environnemental**. Nous sommes pour l'environnement, mais dans un milieu urbain, il faut être réalistes, nous sommes prêts à dire qu'on doit **préserver ces milieux naturels surtout pour les incalculables bienfaits qu'ils peuvent apporter à la communauté**. Et pour ce qui est de la dimension économique, on veut bien croire qu'il peut y avoir des conséquences au niveau du tourisme, que Montréal attirera plus d'industrie et de gens pour sa qualité de vie, mais ce n'est que secondaire. On ne pourra croire qu'on se préoccupe du bien-être de l'industrie du bâtiment et d'un petit groupe de gens qui ont vu une occasion d'affaires en s'accaparant les derniers terrains vierges situés sur l'île de Montréal. Justement, ce sont les derniers terrains et c'est le temps de les préserver in extremis pour notre bien-être et **celui des générations futures à Montréal**. L'intérêt économique de ces gens, dans de telles circonstances, vient loin derrière. Soyez-en assurés. **Lorsqu'on dit « ça va dépendre des volontés des propriétaires qui sont impliqués dans ces zones»,<sup>11</sup> on décroche totalement.**

#### *La base structurelle de l'avant-projet*

Nous tenons à porter votre attention particulière sur ce que interprétons comme **deux fausses prémisses** qui seraient à la base du système administratif qu'on nous propose de mettre en place pour la gestion du processus de protection et de mise en valeur des milieux naturels.

- 1) On manque d'argent et cela nous amène à la prochaine conclusion.
- 2) Les buts économiques sont à considérer sur un pied d'égalité avec les buts environnemental et social.

On pourrait même conclure que la dimension économique est prédominante puisque ces deux prémisses qui servent de base sur ce qui suivra, sont essentiellement d'ordre économique. Commentons que bien qu'un but économique soit essentiel dans une telle démarche, même en considérant les objectifs d'un plan d'urbanisme qui serait actuellement dans un processus d'élaboration par nos responsables municipaux, **les aspects sociaux et environnementaux doivent prendre préséance sur l'économique pour une seule et unique raison : il ne reste plus d'espaces naturels à Montréal** qui est en retard dans ce domaine. Dans vingt ans, ces espaces auront disparu. Il s'agit d'une urgence. L'ambulance a priorité.

En se basant sur l'importance de buts économiques tels que démontrés par l'avant-projet, on arrive à la conclusion qu'il nous faut absolument se concerter avec les partenaires économiques qui sont a) les promoteurs immobiliers et b) les comités techniques des arrondissements chapeautés par un groupement similaire au niveau supra-municipal. Ensuite on se donne une petite liste d'objectifs environnementaux plus précis et on dresse une structure administrative basée sur le genre de concertation nécessaire.

## Les objectifs poursuivis

*Un raisonnement qui mène à la perte d'une partie significative des espaces verts – les petits territoires.*

On précise donc les objectifs visés : 1) *Maximiser la biodiversité et augmenter la superficie.* Nous préférons **inverser** ces deux éléments parce bien que la biodiversité soit importante, nous croyons que **l'élément primordial est de les avoir ces forêts, obtenir la superficie, pour notre disposition et jouissance avant toute autre considération.** Ensuite on pourra penser à « maximiser » 2) le deuxième objectif est connexe. Si on se base sur la maximisation de la biodiversité, on voudra sûrement viser à préserver l'intégrité et *assurer la pérennité* de ces lieux et se concentrer sur les zones limitrophes. Ces objectifs fort louables mais désordonnés permettront de viser « les secteurs de grande valeur écologique d'une superficie de 15 hectares et plus ». <sup>11</sup> On ne désire pas abandonner les plus petits joyaux écologiques répartis sur le territoire, mais c'est ce qu'on fait effectivement. Ils seront à la merci des administrations locales. Donc à cause d'un choix de priorités non nécessaire et erroné, à notre avis, on arrive à la conclusion qu'on ne peut préserver nos beaux petits coins locaux qu'on avait réussi à faire protéger par le passé de peine et de misère et qui seront plus difficilement défendables à l'avenir parce qu'ils ne sont pas inclus dans ce plan. On pourrait vous en montrer un chez nous à Roxboro au bout de la 9<sup>e</sup> Avenue, aux limites de Dollard des Ormeaux et de Roxboro. **Nous préférons l'ordre suivant dans vos objectifs : 1) augmenter la superficie 2) assurer la pérennité** en préservant l'intégrité des lieux par la maximisation de la biodiversité. Nous croyons que c'est essentiellement ce que veut le grand public. Si on a la forêt intacte, le reste suivra à un niveau acceptable pour des citoyens, si rien d'autre n'est fait, et encore plus si on y met l'effort de maximiser en plus. Cet ordre des priorités ne met pas de restrictions sur ce que la Ville voudra se réserver comme milieux naturels bien que nous reconnaissons qu'il y aura moins de biodiversité aux petits endroits qui ont moins d'intérêt pour les biologistes. Mais, justement, nous ne sommes pas des biologistes. On leur laissera le soin de se faire mettre de côté leurs propres réserves où le public n'a pas accès. Ils savent comment faire. Nous aimons bien nos petits havres de paix à proximité de nos demeures. Ce ne sont pas tous des « parcs » et on tente de les préserver. **On a besoin d'assistance dans notre démarche pour la sauvegarde de nos petites forêts, pas des bâtons dans les roues.**

On arrive au 3<sup>e</sup> objectif qui nous mène à la structure administrative. N'oublions pas la prémisse qui veut que la dimension économique soit considérée égale en importance aux dimensions sociale et environnementale, ce sur quoi nous ne sommes pas d'accord. On veut *favoriser une meilleure intégration des écosystèmes et des paysages dans les milieux de vie.* C'est certainement très nécessaire comme but dans un contexte d'étalement urbain. C'est bien évident. On ne peut nier cela. Et c'est très correcte de vouloir agir « en amont du développement. » <sup>12</sup> On parle ici de « nouvelles approches tant sur le plan du design urbain que sur celui de la conception des infrastructures. » <sup>13</sup>

## **L'Approche et les six axes d'intervention.**

### *Une concertation...*

Comment se fera ce processus de conception? Essentiellement par une concertation entre deux groupes. La Ville, qui inclut ses fonctionnaires et ses divers paliers de « comités techniques, » et « les autres partenaires » , c'est à dire, essentiellement les promoteurs. « Les objectifs de protection et de mise en valeur doivent être précisés préalablement ou simultanément à l'élaboration d'un projet urbain » <sup>14</sup> Le but de planification préalable ou simultanée est très correcte. Et nous approuvons la notion « d'ensemble écologique » composé des trois zones noyau, tampon et couloir. Cela nous rassure que de véritables écologistes sont à l'œuvre et participent activement au service de la Ville dans l'élaboration de plans. On ne peut qu'espérer que ces gens participeront activement sur les « comités techniques ».

### *Les comités techniques*

L'avant- projet ne nous informe pas sur la composition de ces comités. Ils seraient composés essentiellement de représentants élus des arrondissements, de gestionnaires des différents services de la Ville et des « partenaires », c'est à dire les promoteurs immobiliers. Et ces comités seraient chapeautés par un autre comité technique ayant une composition semblable. Lorsqu'on sait que le public est préoccupé par l'environnement (83% des gens aimeraient qu'on préserve nos derniers milieux naturels) mais qu'il n'est pas prêt à élire des écologistes pour différentes raisons, on peut s'inquiéter du sort réservé à l'environnement qui pourra être trop souvent, selon nos estimés, à la merci de gens, surtout les élus et les promoteurs sur ces comités, pour qui ce n'est pas le premier intérêt. Les négociations sur ces comités se feront généralement à l'insu du public. Serait-ce techniquement possible **d'inclure des membres du public, choisis par les regroupements environnementaux incorporés ou reconnus?** Nous croyons que ce serait désirable de la part du public et possible. Établir ce genre de participation environnementaliste sur ces comités serait un gage de la véritable préoccupation de nos responsables municipaux à cette cause. Et pour ce qui est de la participation des services de la Ville, nous aimerions bien **voir sur ce comité un biologiste ou écologiste** comme ceux qui ont proposé l'établissement des zones tampons et les corridors ci-haut, et des gens du service des parcs plus environnementalistes que ceux qui prônent l'usage de la méthode de lutte intégrée utilisant des pesticides pour enrayer les mauvaises herbes. **Notre désir est que les décisions qui traitent de l'environnement aient été prises avec, du moins, une participation de gens intéressés par la chose.**

### *Les comités de « suivi »*

Mais selon l'avant projet, la véritable participation du public se fera essentiellement par la voie de ses élus. Les citoyens sont placés dans la sixième axe dans « des comités de suivi » regroupant des groupes environnementaux et d'autres citoyens mis sur pied, c'est à dire choisis, par les comités techniques. On s'attend à « une participation active des organismes concernés et de la population montréalaise ». <sup>15</sup> Il y a problème avec ce modèle proposé. Ce ne sera pas assez « actif ». Ce ne sera qu'un comité de suivi, qui ne pourra qu'avoir que peu de pouvoir sur le processus. Pour ce qui est de l'influence possible, cela dépendra d'un deuxième facteur, le choix des participants, qui sera déterminé selon le bon vouloir des décideurs sur les « comités techniques » où il y a de

fortes possibilités qu'il n'y ait que peu de souci environnemental. Les personnes choisies seraient fort possiblement des personnes favorables aux responsables sur les comités techniques. Cette proposition de l'avant-projet n'est pas acceptable. **Il doit y avoir des garanties plus solides que les intérêts environnementaux seront mieux représentés sur les comités techniques ainsi que sur les comités de suivi.**

### *Une stratégie foncière*

L'avant-projet propose que nous serons essentiellement représentés par nos élus et par nos hauts fonctionnaires qui travailleront, on ne peut que présumer, dans nos meilleurs intérêts dans un milieu plutôt secret et où il y aura de l'argent dans l'air, car, nous dit-on ils discuteront de considérations économiques, un élément jugé aussi important que les dimensions sociale et environnementale. Dans l'introduction de l'Approche et les axes d'intervention, on parle de « concertation » et de « conjugaison des intérêts », « d'actions multilatérales faisant appel à plusieurs intervenants internes et externes » qui feront des « négociations aboutissant à des consensus parmi les intervenants décisionnels et les autres partenaires. »<sup>16</sup> Et on mentionne la participation des comités techniques dans les différents territoires qui auront de très grandes responsabilités. Ils auront à élaborer des plans « d'aménagement d'ensemble » et déterminer des plans « d'implantation et d'intégration architecturale etc. ». <sup>17</sup> Nous concordons sur l'importance de l'élaboration locale de ce genre de chose mais à cause du possible manque de représentativité d'intérêts environnementalistes sur ces comités, nous sommes convaincus que ces contrats aboutiront trop fréquemment à des conclusions insatisfaisantes à cet égard.

Selon ce genre de structure, basée sur une dimension économique qui a primauté, si on se base sur la composition des comités techniques, on procède à un plan de construction et d'étalement urbain planifié où l'environnement et de la préservation des milieux naturels viennent au second plan. Dans « l'évaluation des coûts et des bénéfices escomptés, »<sup>18</sup> nous interprétons qu'il s'agit plutôt de coûts et bénéfices des promoteurs plutôt que pour les bénéfices environnementaux. Nous n'avons pas vu de calculs des bénéfices sociaux. Les calculs, en toute évidence, ont plutôt rapport à la valeur immobilière. « L'effet de levier sur la démarche globale de protection et de mise en valeur » proviendra de ce que le développement immobilier pourra apporter pour permettre l'aménagement des espaces verts. Il y aura nécessairement des échanges entre promoteurs et la Ville, échanges de territoire et ou d'autres considérations. Et ce qui resterait essentiellement aux promoteurs serait évidemment le droit de construire des projets résidentiels qui leur seraient profitables. Ce qui resterait à la collectivité serait l'accès à une quantité indéterminée du territoire, une fraction seulement du territoire initial de 1600 hectares. Ceci est inacceptable parce qu'essentiellement, l'atteinte du but initial de préserver les derniers 1600 ha devient impossible. Deuxièmement, cela voudrait dire qu'il y aura de la construction partout où il y aura de ces échanges, de cette concertation. Si on n'a pas d'argent pour acquérir, cela signifie qu'on tentera d'échanger du territoire à bâtir pour du terrain pour les « milieux naturels », du béton pour de la verdure. À tous ces endroits on aura à s'attendre à des tours d'habitation de combien d'étages, et à quelle distance? C'est ce que nous propose l'avant-projet. Notre belle promenade se fera sous le regard de gens dans leurs fenêtres ou sur leurs balcons alors qu'on patauge dans notre forêt.

### *Des programmes de soutien aux partenaires*

Notre forêt? Pas certain. Lorsqu'on parle de « l'accréditation de projets immobiliers répondant aux objectifs » on parle de territoires appartenant toujours à des promoteurs qui les gèreraient selon certaines normes environnementales. En d'autres mots, si on n'a pas l'argent, comme on décrit la situation actuelle, c'est ce que nous ferons. C'est cela que signifie cette « concertation » C'est de laisser une bonne partie de nos derniers milieux naturels aux promoteurs immobiliers à qui on permettra de construire des projets résidentiels. C'est de dépendre sur la bonne volonté, donc de la subjectivité, de gens peu réputés pour le respect de l'environnement pour aménager et gérer les territoires restants. « We are talking of hundreds and hundreds of millions of dollars which will be invested in this area »<sup>20</sup> Il s'agit, selon cette perspective, **plutôt d'un plan de développement immobilier**. Et pourquoi ne pas parler **d'un début de privatisation de notre réseau de parcs-nature? Nous proposons que cette perspective, cette façon de protéger et mettre en valeur nos derniers milieux naturels soit mise de côté** . Car il y a d'autres moyens proposés, plus acceptables à nos yeux, dans l'approche de stratégie foncière présentée dans l'avant-projet.

Dans le deuxième paragraphe de la section « stratégie foncière », on parle de « créer un fonds de protection et de mise en valeur », de « l'acquisition », de « donation », et « banque de terrains » et enfin de « participation des gouvernements fédéral et provincial ». C'est plutôt de ce genre de procédures que nous voulons parler.

### **Notre proposition : l'acquisition de nos derniers milieux naturels.**

Nos prémisses sont les suivantes. Le territoire est menacé par l'étalement urbain. Il est déjà largement la propriété d'intervenants intéressés par le développement résidentiel. La collectivité a l'expérience, les compétences et les infrastructures et l'intérêt nécessaires pour l'acquérir et l'aménager. Elle en a les moyens (incluons aussi le fédéral et le provincial). Le coût de ce territoire, dont de bonnes parties sont encore agricoles ou zonées résidentiel, n'est pas encore prohibitif . Qu'on laisse à notre collectivité le choix de s'approprier ces territoires. Qu'on demande au moins aux citoyens s'ils sont prêts à défrayer les \$166 par habitant nécessaires. Nos responsables ont cette responsabilité face à la société qui les a mis en place. Qu'on fasse des approches plus volubiles à Québec et à Ottawa. Nous le ferons en tant que citoyens, c'est certain. Si 83% des gens le désirent, il devrait au moins y avoir un peu de vouloir financier, de pression pour que ces choses se fassent.

Les moyens à entreprendre pour acquérir ce territoire sont bien connus de notre Ville. Il s'agit d'en faire l'achat pécuniaire ou par échange comme ce fut le cas récemment avec le secteur Cheval Blanc. (Il y a à cet endroit, justement, un autre projet immobilier que nous dénonçons.) Si ce genre d'acquisition est impossible, il reste la voie de l'acquisition par le processus d'expropriation, une mesure que la ville n'a pas hésité à utiliser par le passé avec d'autres propriétaires. Pourquoi serait-ce plus difficile avec des développeurs ? À ce qu'on sache, nous vivons dans un système où le bien publique a préséance sur le droit de propriété des individus, et la loi s'applique à tout le monde équitablement. Par le passé, la ville a fait l'acquisition par expropriation de terrains de ce genre ayant un

zonage résidentiel « pour fins de parc ». Il s'agit, bien sûr, d'une mesure peu souhaitable, mais elle demeure possible lorsqu'une des deux parties, le propriétaire ou, dans bien des cas, la ville, ne désire pas négocier. Et la valeur du dédommagement est basée sur la valeur actuelle basée sur le zonage en place. En ce moment, c'est résidentiel ou agricole. Dans de telles circonstances, on rémunère le propriétaire selon le zonage actuel mais l'expropriation se fait néanmoins « pour fins de parc » si c'est véritablement ce qu'on veut faire. Dans de telles circonstances le bien public a préséance, les propriétaires sont rémunérés à leur juste valeur, et si on est de bonne foi et qu'on procède correctement sur le plan technique, l'expropriation devrait procéder sans empêchements majeurs.

## **Conclusion**

Il nous semble que ce document d'avant-projet a beaucoup de valeur sur le plan de l'élaboration d'une stratégie d'aménagement écologique. Nous sommes heureux de l'ambition de nos responsables de maximiser la biodiversité écologique et de préserver l'intégrité des lieux . Nous ne pouvons que concorder sur le choix des 10 secteurs identifiés, et le concept des zones noyau, tampon et corridors. Cela démontre beaucoup de compétence et nous ressentons de la bonne volonté à cet égard.

Malheureusement, c'est au niveau des moyens entrepris pour s'y rendre, qu'il y a problème. Tout le succès de l'exercice dépend de cela. Et c'est voué à l'échec parce qu'on se base sur la fausse prémisse d'un manque de financement à la base. Ensuite on décide de donner autant et probablement plus d'importance à la dimension économique, ces deux éléments menant à un besoin perçu de négocier, de se concerter avec les propriétaires immobiliers pour arriver à accepter essentiellement un concept de développement immobilier, et même de privatisation en échange de territoire qu'on se présume incapable financièrement d'acquérir. Ce sera le prix qu'on aura à payer pour obtenir, en fin de compte, **un déficit par rapport à ce qui reste en milieux naturels que nous devons acquérir pour les générations futures.**

## Références

- 1 Sherlock, banque d'information municipale, Liste- Grands Parcs  
\_040415\_mtl\_superficies\_parcs.htm. Parcs-nature 954 ha. Parcs-nature en devenir,  
241ha
- 2 Le 21 janvier 2004 à 19 :00 hrs. Résolution 1031944089 Arrondissement Montréal-  
Nord .  
Article 109.1 à 109.4 L .A.U.  
Article 83 du projet de loi numéro 33 modifiant la charte  
Article 94,141 et annexe D  
Le texte est le suivant 40.004 : Règlement de zonage direction du bureau  
d'arrondissement numéro. « 1031944089 : Déposer le certificat du secrétaire  
d'arrondissement et adopter le règlement de zonage numéro 1562-63 pour amender le  
règlement de zonage numéro 1562 afin de modifier les plans numéros 563-3, 563-4  
en supprimant une partie de la zone publique P9-327 pour créer la zone résidentielle  
R28-28-390 et la classe M et modifier la grille des usages et des normes à cet effet »
- 3 *Avant-projet de Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels.*  
Montréal ... *naturellement* » p. 16
- 4 Idem, p.1
- 5 OCPM, Séance d'information , le 30 mars, 2004 Centre Harpell, Ste-Anne de  
Bellevue.  
Deux propriétaires terriens de Senneville zonés agricole.
6. Avant-projet p.10
7. Idem, p.2
8. Idem, p 4
9. Idem.
10. OCPM, Séance d'information, le 30 mars, M. Daniel Hodder, items 335, 365, 1280
11. Avant-projet, Mtl naturellement, p.5
12. Idem, p.4
13. Idem, p.5
14. Idem, p.7
15. Idem, p.9
16. Idem, p.6
17. Idem, p.7
18. Idem, p.8
19. Idem.
20. OCPM, séance d'information le 30 mars, 2004, Centre Harpell, item 1720