

Mémoire de
Les Immeubles P. Baillargeon Ltée

présenté dans le cadre de la

Consultation sur les boisés de Saint-Jean-sur-Richelieu

portant sur la

**"Proposition de conservation des boisés en zone urbaine
présentée par la Ville"**

Déposé le 16 avril 2015

¹

800, rue des Carrières, C.P. 220, St-Jean-sur-Richelieu Qc J3B 6Z4
T 450 346 4441 T 514 866 8333 F 450 346 6897

www.immeublespbailargeon.com

Les Immeubles P. Baillargeon Ltée :

Créée en octobre 1981, dans le but de détenir des actifs immobiliers du Groupe Baillargeon, et d'effectuer le développement de ses terrains à des fins résidentielles et commerciales, Les Immeubles P. Baillargeon Ltée effectue encore aujourd'hui l'exploitation et la location de ses immeubles et la promotion de projets immobiliers. Cette société détient de nombreux terrains résidentiels et commerciaux dans la région du Haut-Richelieu en Montérégie. Elle tire ses revenus de deux principales sources, soit la vente des terrains ainsi que des revenus du site et immeubles de sa carrière, incluant la location du garage de réparations et du siège social, tous les deux loués à ses sociétés liées.

Elle détient de nombreux terrains, dont certains sont couverts de boisés, dans la région du Haut-Richelieu, notamment dans les secteurs suivants:

Saint-Jean-sur-Richelieu :

- Secteur St-Luc
 - Place Héritage (projet terminé)
 - Les boisés de la Mairie (en cours)
 - Rue Théodore Béchard (à venir)
- Rue Maupassant
- Secteur Iberville
 - Les jardins de Philippe (projet terminé)
- Secteur St-Athanase
 - Le Sanctuaire aux Mille-Roches (projet terminé)
 - Projet Mérite (à venir)
 - Projet route 104 et 3erang (à venir)

Ces terrains sont disponibles pour la vente aux auto-constructeurs particuliers ou aux entrepreneurs en construction résidentielle.

De par la nature de ses activités et du fait qu'elle détient des terrains boisés visés par la présente consultation, Les Immeubles P. Baillargeon Ltée s'est senti naturellement interpellée et a choisi de présenter le présent mémoire à la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu. Les portions de texte surlignées en vert correspondent aux extraits du document préparé par la Ville pour les personnes désirant présenter un mémoire que nous souhaitions commenter.

En 2009, la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu adoptait son premier plan de conservation des milieux naturels, protégeant ainsi environ 70% des boisés en zone blanche. Un règlement d'emprunt de 30 millions de dollars avait alors été adopté pour faire l'acquisition des milieux naturels soumis aux pressions de développement

Selon notre compréhension, le plan de conservation de 2009 est apparu dans un contexte de tension sociale alors que les années 2000 ont connu un rythme de développement sans précédent avec une moyenne d'environ 700 unités par année et des pointes à plus de 1200 unités par année.

De façon inévitable, les développements ont touché les boisés de la région. La perte rapide de nombreux boisés a inmanquablement fait réagir. Nous sommes d'avis que 2 groupes principaux de personnes ont fortement réagi aux nombreux développements dans les boisés, soit :

- Les militants environnementalistes et;
- Les riverains qui craignent que leur quiétude et leur qualité de vie ne soient affectés par la disparition du boisé et surtout que la perte de ce dernier n'entraîne une réduction de la valeur de leur maison en raison de l'arrivée de nouveaux voisins.

Rappelons que le plan de conservation de 2009 de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu est survenu dans ce contexte. Notons toutefois qu'il est de notre compréhension que, bien que ce plan de conservation ait eu pour effet de protéger un grand nombre de boisés, ce dernier a été adopté suite au désir de la Ville de, notamment, permettre le développement dans le boisé Douglas. Le projet de développement dans ce boisé a entraîné une négociation entre la Ville et le Ministère de l'environnement et du développement durable. Ces négociations avaient entre autres pour objet principal de mieux structurer la conservation des milieux à haute valeur environnementale et ainsi déterminer des sites valables qui seront destinés à compenser la perte de milieux humides due aux développements futurs. C'est suite à la détermination de ces sites que le

plan de conservation a été adopté par la Ville. Bien que la majorité des sites de conservation étaient des boisés, d'autres types de milieux ont également été visés car le but premier était de protéger les milieux entourant les zones humides et autres milieux naturels riches.

La Ville affirme avoir à ce jour acquis environ 60% des terrains visés par le plan de conservation de 2009. Pour ce faire, elle a utilisé les sommes à même son règlement d'emprunt de 30M\$. Ce règlement devait être financé à partir de 2 sources de revenus principales, soit : le prélèvement d'une taxe foncière de 0,01\$/100\$ d'évaluation et d'une « taxe » ou « droits » prélevés chez les promoteurs de développements calculés de la façon suivante : 15% de la valeur des terrains en vrac visés par le développement. Notons que cette dernière source de revenus pour la Ville ne s'appuie sur aucune base légale. Considérant la somme disponible de 30M\$, il semble maintenant qu'elle sera insuffisante pour acheter l'ensemble des terrains visés par le plan et le coût prévu suite à la bonification proposée. Selon un récent article lu dans le Canada Français, la Ville semble maintenant être disposée à emprunter une somme supplémentaire pour acquérir les terrains qui ne l'ont pas encore été. Malheureusement, en constatant la faible ampleur des nouveaux montants envisagés par la Ville pour bonifier ce règlement, considération faite de la quantité de terrains qui restent à acquérir et de la valeur de ces derniers qui augmente avec le temps, nous croyons qu'il est à craindre que la Ville ait encore été trop optimiste et que l'acquisition de certains terrains doive être laissée en plan par manque de fonds. En toute équité et dans l'intérêt de la Ville, ceux-ci auraient déjà dû être achetés depuis quelques années.

Concernant le plan de conservation de 2009 de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, nous concluons que celui-ci était valable et nécessaire. Nous y avons même participé activement de plusieurs façons. Selon nous, l'aspect le plus significatif de notre apport au plan de conservation 2009 s'est matérialisé par la cession à la Ville de terrains totalisant plus de 700 000 pieds carrés à des fins de conservation. À titre de bon citoyen corporatif, Les Immeubles P. Baillargeon Ltée a cédé ces terrains sans que la Ville n'ait à déboursé aucune somme. La contrepartie n'était constituée que par des crédits non-monétaires émis par la Ville à Les Immeubles P. Baillargeon Ltée et que cette dernière pourrait utiliser pour s'acquitter de ses obligations liées à ses développements futurs. Malheureusement, ce plan a eu pour effet collatéral de retirer une part non négligeable de la superficie qui reste à développer en zone blanche et cette ponction a eu, et aura encore pour de nombreuses années, des conséquences significatives sur la région. À cet effet, il est à noter que dans les années qui ont précédé le plan de conservation de 2009, la Ville estimait le nombre d'unités de logement qui restaient à construire sur le territoire de la Ville à seulement 7000 à 10 000 unités environ. À l'époque, on disait que ce nombre représentait seulement dix ans de réserve. Bien que le rythme de construction ait considérablement (et malheureusement) ralenti depuis, ce nombre d'unités restant à construire exprime avec force le peu d'espace qu'il reste et que le territoire qu'il nous reste à développer est précieux. Les aspects positifs de ce plan sur l'environnement sont largement connus de tous, ont été largement défendus par les environnementalistes et les citoyens riverains qui se sont manifestés et possiblement méconnus de l'ensemble des citoyens. Par contre, les effets négatifs sont également nombreux. Parmi ceux-ci, citons l'importance de la superficie (environ 13M de pieds carrés) qui ne sera plus disponible à la construction dans la « zone blanche » de la Ville. Inmanquablement, ce retrait des terrains disponibles à la construction constitue l'une des causes qui ont participé à la baisse moyenne de 39% du nombre d'unités de logement bâties entre 2009 et 2014 comparativement aux nombres moyens d'unités bâties entre 2004 et 2009. En plus des revenus de taxes qui seront perdus pour toujours pour la Ville, cette baisse a eu pour effet indéniable d'affecter la vitalité de l'économie de la Ville. Enfin, nous insistons sur le fait que la Ville, en toute équité, devrait voir à compenser équitablement les propriétaires de terrains qu'elle entend protéger du développement. Ne pas le faire entraîne chez les investisseurs (propriétaire d'un terrain ou non) un risque de perte de confiance durable dans les gestes futurs de la Ville et a pour effet d'entraîner une fuite des investissements, et donc l'activité économique qui en découle, vers d'autres communautés (comme, par exemple, Marieville et Granby qui affiche une croissance intéressante). Par ailleurs, nous croyons qu'il est fondamentalement injuste pour un propriétaire de se le voir « confisquer » sans contrepartie équitable. Puisque la Ville entend protéger des boisés dans l'intérêt de tous ses citoyens, c'est l'ensemble des citoyens qui devraient payer pour acquérir les boisés. Bien sûr, ceci soulève la question de la capacité de payer de la Ville. Selon nous, s'il est entendu que cette dernière doit considérer cette capacité globale de payer avant de poser des gestes aussi importants que celui de mettre en place un plan de conservation comme celui de 2009 ou en protégeant à perpétuité une série supplémentaire de boisés comme elle en a le projet en ce moment, nous croyons que la Ville ne devrait pas chercher à économiser au dépend des propriétaires terriens fonciers.

Au cours des dernières années, plusieurs demandes ont été formulées afin d'assurer la protection des milieux boisés en zone blanche non inclus dans le plan de conservation ou pour les développer. La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu a donc décidé l'été dernier d'adopter un moratoire sur tout développement domiciliaire afin de tenir une consultation sur l'avenir de ces boisés. Différentes avenues seront examinées afin de bonifier le plan de conservation actuel tout en respectant la capacité de payer des citoyens.

Au cours des 10 dernières années, la Ville a mis en place plusieurs mesures successives qui ont affecté le développement résidentiel, dont les suivantes :

2007 : Politique de l'habitation : Face aux problèmes techniques dans les infrastructures pluviales et sanitaires qui doivent être mises aux normes, la Ville sépare le territoire développable en 3 phases (secteurs) de développement qui seront successivement disponibles à la construction résidentielle en fonction des investissements en infrastructures. L'échéancier retenu est le suivant Phase 1 : 0-3 ans (2007-2010), phase 2 : 3-5 ans (2011-2013) et phase 3 : 5 ans et plus (2013 et +). Notons que les phases 2 et 3 représentent environ 67% des superficies restantes à développer.

2007 : Règlement 702 : Règlement intérimaire sur les boisés d'intérêt

2009 : Adoption du plan de conservation. Environ 13 000 000 pi² sont ainsi retirés de la superficie développable de la Ville à tout jamais.

2010 : L'échéancier pour les phases (priorités) de développement fixé en 2007 est repoussé dans le temps par la Ville en raison, notamment, d'investissements insuffisants en infrastructures pour corriger les trop nombreux rejets sanitaires à la rivière lors de fortes pluies causés par un système d'égouts pluviaux et sanitaires désuets et de stations de pompage ne suffisant pas à la demande. Ainsi, par rapport au plan de 2007, la fin de la phase 1 passe ainsi de 2010 à 2014, la fin de la phase 2 passe de 2013 à 2017 et le début de phase 3 qui était prévu pour débuter en 2014 ne débuterait plus qu'en 2017. Au moment d'écrire ces lignes, la phase 2 n'est pas substantiellement entamée et la phase 3 reste à planifier...

2013 : Politique de l'arbre qui, notamment, règlemente l'abattage d'arbres sur les terrains privés.

2014-2015 : Moratoire et nouvelles consultations de la Ville visant à établir les superficies de boisés qui devront être protégées parmi les boisés qui n'avaient pas été protégés par le plan de conservation de 2009. Une proposition est déposée par la Ville en mars 2015. Cette proposition, si elle est adoptée telle quelle, ferait en sorte que certains lots boisés pourront être développés, d'autres seront acquis et la majorité seront réglementés sans compensation.

Nous sommes d'avis que l'ensemble de ces mesures qui se sont succédées ont eu un effet dévastateur dans la confiance des promoteurs par la confusion que ces dernières ont entraînée. L'effet combiné des mesures administratives et des mesures visant à conserver des boisés interagit de manière à produire des impacts cumulatifs, ce qui a largement contribué à l'affaissement observé dans le nombre d'unités d'habitation construites annuellement. Par exemple, la politique de l'habitation dirigeait les promoteurs à acquérir des terrains en zone 1. Il est déplorable que, peu de temps après, certains boisés situés dans cette même zone 1 étaient visés par le règlement sur les boisés d'intérêt ayant pour effet de bloquer (la Ville disait à l'époque « de façon temporaire ») le développement des mêmes terrains qu'elle nous encourageait à acquérir car ils étaient, selon elle, « rapidement développables »! Les innombrables embuches qu'ont connu les promoteurs depuis 2007 (dont, notamment, les mesures ci-haut mentionnées ainsi que le manque d'investissements de la Ville dans les infrastructures pour rendre disponibles au développement les terrains situés en priorité 2 et 3) ont eu pour effet d'entraîner une pénurie de terrains disponibles à la construction et cette pénurie a, à son tour, engendré un impact important dans l'économie locale : entrepreneurs résidentiels, quincaillers, notaires, électriciens, plombiers, entrepreneurs généraux, vente de matériaux en vrac (pierre, béton, asphalte), etc. Comme les mesures mises en place par la Ville depuis 2007 (ainsi que le manque d'investissements en infrastructures) ont pris quelques années à avoir un effet sur le nombre d'unités d'habitation construites par année, nous avons ciblé les périodes qui suivent. Si l'on compare la période 2004-2009 pendant laquelle il se construisait environ 600 à 700 logements par année à Saint-Jean-sur-Richelieu à la période 2009 et 2014, pendant laquelle il n'y a eu, en moyenne, que 250 à 400, on constate à quel point ces mesures cumulatives ont eu un impact important sur la construction résidentielle. Si l'on prend un chiffre conservateur de 300 unités de logement par année avec une valeur conservatrice de 225 000\$ par unité, on constate qu'il y a 67,5 millions de dollars en moins, annuellement, de dépensés dans l'économie de la région! Comment peut-on négliger une telle donnée? Comment peut-on croire que ces mesures ne font pas perdre des centaines d'emplois dans la région? Comme nous l'avons déjà dit plus haut, nous croyons que le plan de conservation de 2009 était souhaitable. Par contre, le moratoire de 2014-2015 était, selon nous, une mesure de trop. Nous croyons qu'en vertu de la situation extrêmement difficile dans l'économie en général de la région, et plus particulièrement dans la construction résidentielle, la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu devrait maintenant tout faire pour éviter, du moins pour les 5 prochaines années,

de mettre de l'avant des mesures pouvant avoir un effet négatif sur le développement et l'économie. Nous insistons même, afin de redresser la situation, pour que la Ville fasse tout en son pouvoir pour aider la construction résidentielle et, à ce propos, elle devrait en faire l'une des pierres angulaires dans son futur plan stratégique.

Si on prend notre situation particulière, le fait de ne pas pouvoir procéder au développement de terrains, dont notamment ceux ayant un couvert boisé, a de nombreux impacts sur l'ensemble des activités des entreprises) de notre groupe corporatif.

- Baisse des ventes de terrains (transactions notariées)
- Baisse des travaux d'infrastructures
- Baisse des ventes de béton (principalement liées au secteur résidentiel : -40% sur 5 ans)
- Baisse des ventes d'asphalte et de matériaux granulaires
- Hausse des coûts de financement du fait que le développement de terrains prend plus d'années que prévues à l'origine.

Différents mécanismes sont prévus pour permettre aux citoyens et aux parties intéressées de faire valoir leur point de vue. Propriétaires et voisins de terrains boisés, citoyens et groupes d'intérêts seront conviés à différentes activités. La consultation se déroule en deux phases :

En tant que partie intéressée, nous trouvons important de faire valoir notre point de vue, à l'effet que la vitalité économique de plusieurs entreprises liées directement ou indirectement au milieu de la construction ont été grandement affectées par la succession de mesures visant à encadrer le développement du territoire de la Ville.

Non seulement avons-nous été affectés par la baisse dans l'activité de développement et de construction résidentielle mais nos clients et partenaires d'affaires ainsi que nos employés en ont malheureusement aussi fait les frais.

Phase 1 - Diagnostic (novembre 2014 à janvier 2015) Les premières activités visent à établir un portrait des différents milieux boisés faisant l'objet de la consultation. Il s'agira de déterminer leur valeurs tant écologique, économique que communautaire et d'entendre les citoyens sur l'importance qu'ils accordent aux boisés ainsi que leur suggestions quant à leur vocation future.

Selon nous, le processus de consultation de la Ville a eu le mérite d'être un bon effort de vulgarisation. De plus, nous sommes d'opinion qu'elle a fait un effort louable pour introduire certaines variables économiques comme l'évaluation des valeurs d'acquisition des terrains (trop optimiste selon nous), les revenus de taxe potentiellement perdus par la protection des boisés, etc. Par contre, il nous est apparu que la Ville a négligé de tenir compte de l'apport économique total lié au développement. Nous faisons ici référence à l'activité économique qui n'est pas directement captée par les taxes de la Ville. Par exemple, la Ville ne tient pas compte de l'effet cumulatif des baisses annuelles de 67,5 M\$ en investissements en construction résidentielle le tout, tel que vu plus haut, ayant résulté de la baisse constaté depuis 5 ans dans le nombre d'unités de logement construites annuellement. De plus, la Ville semble négliger l'effet à long terme sur l'économie de la région qui résulte de la simple occupation de territoire qui sera à tout jamais perdue par les superficies de boisés que la Ville a choisi de conserver. Le choix de la conservation peut être un choix valable mais ce dernier doit être fait à la lumière d'informations de qualité et complètes.

Enquête auprès des propriétaires - Automne 2014

Les propriétaires des terrains concernés par la consultation seront invités par le biais d'un sondage à faire part de leurs intentions et de leurs attentes en lien avec les boisés qui leur appartiennent.

Rencontre de groupes d'intérêt - Automne 2014

Des représentants d'organismes issus des secteurs de l'environnement, du développement économique et immobilier seront réunis autour de ces thématiques pour offrir leur perspective sur la question.

Rencontre citoyennes - Hiver 2015

Les citoyens intéressés pourront s'inscrire à des groupes de discussion, lors desquels ils auront l'occasion de partager leurs connaissances des différents milieux boisés faisant l'objet de la consultation.

Commentaires en ligne - Hiver 2015

Les citoyens pourront émettre leurs commentaires via le site internet dédié à la consultation sur les boisés.

Au terme de cette première phase, la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu aura recueilli l'information qui la guidera dans l'élaboration d'un portrait d'ensemble et d'une stratégie préliminaire de gestion des boisés de son territoire.

Le processus de consultation ne favorisait pas l'expression « neutre » et démocratique de tous les points de vue, tel que mentionné par la CCHR dans le Canada Français qui précisait qu'il n'y avait eu aucun forum dédié pour le point de vue des acteurs économiques. Selon nous, la plupart des consultations étaient noyautées par des riverains dont une part importante sont plus intéressés à conserver le boisé derrière leur maison que par l'environnement. En effet, la plupart ne se battent pas pour un boisé à 20 km de leur maison qui pourtant, a les mêmes bienfaits pour l'environnement. Il ne faut pas s'offusquer de ce phénomène car un projet de développement dans le boisé à l'arrière de leur cour aurait pour effet possible d'affecter la valeur de leur maison. Ce qui est moins normal, c'est que ce même citoyen demande que la facture de la conservation soit payée par quelqu'un d'autre, soit : la Ville ou par le propriétaire du terrain boisé qui subira une perte presque totale de la valeur de son terrain suite à la réglementation envisagée par la Ville pour protéger le boisé, sans compenser le propriétaire pour la perte à tout jamais de l'opportunité pour lui de tirer un revenu de ce terrain. Encore une fois, il est de notre avis que si un boisé constitue un bien qui mérite d'être protégé parce qu'il profite à toute la communauté, cette communauté doit agir avec équité et payer ce boisé et non agir aux dépens d'une seule personne : son propriétaire.

Phase 2 – Consultation sur la stratégie de gestion des boisés (mars à avril 2015).

Au printemps 2015, cette stratégie sera présentée à la population qui sera invitée à l'apprécier et à la commenter. Les mécanismes suivants permettront aux citoyens de faire valoir leur point de vue

Assemblée publique de consultation – 25 mars 2015

La stratégie y sera présentée. Les participants pourront poser leurs questions et émettre leurs commentaires et recommandations.

Nous avons été présents à la consultation publique, mais il y était difficile d'obtenir un numéro pour s'exprimer (ceux qui ont parlé étaient presque tous du même avis. Comme les journalistes l'ont eux-mêmes remarqué, c'était souvent les mêmes personnes (activistes) qui étaient présents et donnaient leur pour une opinion.

Nous savons que certains commentaires étaient souvent observés : les gens sont prêts à payer pour que leur boisé soit protégé. De plus, nous retenons, avec la lecture des commentaires sur le web, que les gens se disent prêts à « payer » en grande majorité.

Décision printemps 2015. Dans l'intérêt des citoyens de Saint-Jean-sur-Richelieu

L'intérêt de tous les citoyens, et pas juste celui des riverains et environnementalistes, est certe la qualité de vie. Pour que l'ensemble des citoyens puissent atteindre une bonne qualité de vie, nous croyons qu'on ne peut négliger la vitalité économique qui est essentielle à la société pour que cette dernière puisse avoir la capacité de se payer les mesures et les politiques qui permettent de l'atteindre. Nous allons même plus loin, nous croyons que la vitalité économique de la région et les emplois qui en découlent font partie intégrante de la qualité de vie. C'est pourquoi nous considérons que, dans son plan stratégique à venir, la Ville devra prendre la forme d'un forum où tous les acteurs peuvent s'exprimer. Nous croyons que la Ville aura intérêt à consulter les gens d'affaires liés indirectement ou directement à la construction résidentielle, puis adopter des mesures fortes et efficaces pour favoriser et accélérer le développement des terrains qui demeurent à être développés et qui n'auront pas été retenus pour la conservation. Parmi ces mesures, nous insistons notamment sur les suivantes :

- Accélérer et augmenter les investissements qui sont requis en infrastructures pour rendre au plus tôt disponibles à la construction les terrains situés en zone de priorité 2 et priorité 3, le tout, dans le but de contrer la pénurie d'inventaire dans le nombre de lots bâtissables. À ce sujet, il faut impérativement se doter d'un échéancier ambitieux et le respecter à tout prix (contrairement aux échéanciers de 2007 qui ont été repoussés).
- Cesser de prendre des mesures qui ont un impact négatif sur la construction. Par exemple, 2 plans de conservation successifs, c'est un de trop. Il faut que la Ville envoie un message à l'effet que la proposition actuelle sur la conservation des boisés est la dernière action prise par la Ville, à long terme, à ce sujet et que les boisés qui resteront disponibles à la construction une fois la proposition adoptée ne seront plus jamais sujets à une restriction au développement. Il faut avoir tranché une fois pour toutes!
- La Ville doit adopter un plan stratégique avec des mesures claires et suivies, respectées, alignées, coordonnées de tous. On a souvent observé des contradictions dans les actions des divers départements de la Ville. Il est impératif que, par exemple, le génie et l'urbanisme travaillent au diapason dans un but d'efficacité et d'efficacités. Trop de projets ont été retardés ou n'ont pas vu le

jour en raison de choix divergents dans les priorités d'actions des différents départements. Par ailleurs, si rien nous permet d'affirmer qu'une telle situation existe à la Ville, il n'est pas rare d'observer des « conflits de priorités » dans une organisation. Bref, dans le contexte économique actuel et dans l'esprit de la planification stratégique que la Ville entend entreprendre, nous croyons que la Ville doit valoriser et mettre en place une culture d'amélioration continue en termes d'efficacité et d'efficacités. Ceci est particulièrement critique dans le suivi et l'accompagnement des projets amenés par les différents acteurs économiques de la Ville, dont les promoteurs.

L'administration municipale souhaite vous entendre sur les enjeux suivants :

1. La municipalité devrait-elle inclure des terrains boisés de votre voisinage dans son plan de conservation? lesquels et pourquoi?
2. Comment la municipalité devrait-elle encadrer le développement de terrains boisés qui ne seraient pas intégrés au plan de conservation?
3. Qui devrait payer pour les coûts associés à l'ajout de terrains boisés au plan de conservation?

1. Non, nous croyons que le plan de conservation de 2009 était largement suffisant pour protéger les boisés les plus valables. Il ne faut pas oublier que tout terrain perdu au développement pour la région est perdu à jamais et que ceci a un impact majeur sur l'économie globale et nos emplois locaux. Enfin, c'est la répétition cumulative de mesures restrictives dans les possibilités de développement résidentiel qui a fait extrêmement mal à l'économie liée à la construction, mais aussi à l'économie globale de la Ville ainsi qu'à ses revenus et emplois, ce qui aura inmanquablement pour effet d'avoir des pressions à la hausse sur les comptes de taxes des citoyens. Nous affirmons que le présent moratoire ainsi que la proposition de conservation de superficies additionnelles de terrains boisés par rapport au plan de conservation de 2009 a et aura des impacts négatifs largement supérieurs aux effets positifs escomptés. Par contre, l'impact négatif de ces mesures sera amoindri si la Ville garantit qu'il s'agit de la dernière mesure du genre et que les protections se feront toutes par acquisition au lieu de par la voie de réglementation. Il ne faut jamais oublier que c'est la création de valeur et de richesse dans une communauté, qui rend possible la réalisation des mesures sociétales et sa redistribution.
2. Encadrement oui, mais une fois pour toutes! Arrêter de changer les règles.... Il faut évidemment permettre le développement harmonieux. Il est important de souligner « le terme » développement durable qui comporte et commence par le terme « Développement ». Par contre, les mesures doivent être flexibles. Par exemple, dans l'une de ses propositions pour le développement de l'un des boisés, la Ville propose d'imposer au promoteur de conserver 40% de la superficie boisée. Nous faisons la demande qu'il soit permis d'atteindre ce chiffre en partie par le reboisement. Par exemple, la superficie totale conservée de 40% pourrait être atteinte en protégeant 25% du boisé d'origine et en reboisant 15% d'une superficie non-couverte d'arbre. Cette dernière superficie deviendrait dès-lors protégée. Ceci permettrait d'utiliser à des fins de reboisement certaines parties de terrains qui sont à proximité du boisé visé par la mesure et qui ne sont actuellement pas boisés. Cette flexibilité permettrait de mieux utiliser le terrain qui est boisé (où le développement est permis à 60%) et d'utiliser d'autres parties de terrains non boisés qui seraient autrement difficiles à valoriser par le développement et à les destiner à la conservation en les reboisant. De cette façon, l'objectif du 40% est respecté tout en permettant au promoteur de développer plus facilement son terrain. Enfin, la plantation d'arbres favorise davantage la captation de carbone qu'un boisé mature.
3. La Ville doit évidemment dédommager les propriétaires car la protection est au bénéfice de toute la communauté. La voie de la réglementation doit absolument être évitée, car injuste et propice à faire fuir les investissements futurs vers d'autres villes et c'est une voie contestable juridiquement. En conclusion, nous croyons que le plan de conservation de 2009 aurait été suffisant et que les sommes destinées à la conservation de boisés supplémentaires auraient mieux été investies dans l'amélioration des infrastructures de la Ville.