

Mémoire d'Alain Laplante

Avril 2015

État de situation très inquiétant

La situation des milieux naturels est présentement très critique à Saint-Jean-sur-Richelieu. Il est primordial que les citoyens, les élus municipaux et les employés de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu réalisent et se préoccupent de cette réalité.

Évitons de réduire la discussion à la protection des boisés, ou encore pire, à la protection des boisés en zone blanche. Certains réduisent même la discussion à la protection des arbres. Un milieu naturel, c'est plus qu'un boisé et un boisé c'est plus que des arbres. Un milieu naturel c'est la vie et la vie fait fi de nos divisions administratives.

Évitons également la catégorisation de nos milieux naturels. Afin de justifier leur destruction, la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu définit certains milieux comme ayant une faible valeur écologique. Notez qu'un boisé d'âge mature doit obligatoirement avoir été plus jeune préalablement et, au point où nous en sommes rendus, aucun milieu naturel n'a une faible valeur écologique.

Dans un premier temps, il est urgent de protéger tous nos milieux naturels, incluant les zones humides, les boisés, les friches et toutes les zones tampon. Dans un deuxième temps, il faudra travailler à créer et régénérer de nouveaux milieux naturels afin d'améliorer notre situation.

Étalement urbain et destruction des milieux naturels

Le premier constat est que Saint-Jean-sur-Richelieu a été trop loin dans la destruction de ses milieux naturels. La Ville a mal planifié son développement et la Ville n'a toujours pas corrigé son tir.

Encore aujourd'hui, le développement s'effectue en étalement. Au lieu de redévelopper le centre de la ville, qui en a grandement besoin, nous étendons continuellement nos infrastructures. De nouveaux projets de développement sont proposés dans des zones boisées et, parce qu'un pourcentage d'arbres est conservé, la Ville présente ces projets comme des projets écologiques.

À Saint-Jean-sur-Richelieu, le couvert forestier représente uniquement 7% du territoire environ et ce pourcentage est continuellement en baisse. À l'échelle de la planète, depuis 1900, environ 50% des milieux humides ont disparu.

Perte de biodiversité

La biodiversité est indispensable à la vie sur terre. Malheureusement, nous observons à l'échelle de la planète une perte réelle de cette biodiversité et cette perte de biodiversité est également observable à Saint-Jean-sur-Richelieu.

Une vingtaine d'espèces animales et végétales seraient présentement à statut précaire dans le Haut-Richelieu. La raison qui explique cette situation est liée à la perte d'habitat, causé principalement par le développement de l'activité humaine.

Le Gouvernement du Québec a pris l'engagement de poursuivre ses efforts pour le maintien et la protection de la diversité biologique. Pour ce faire le gouvernement vise l'objectif d'atteindre 17% du territoire en aires protégées d'ici 2020.

Comme il nous reste, à Saint-Jean-sur-Richelieu, moins que le seuil minimum à protéger, non seulement il faut tout protéger mais il faut aussi travailler à la régénérescence des milieux naturels. La biodiversité est une richesse collective, il est grand temps que nous améliorions notre bilan.

Il est primordial que tous réalisent que le plan de conservation 2009 de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu visait la protection de seulement 1,3% du territoire et que le plan de conservation 2015 de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu vise à protéger uniquement 1,5% du territoire.

Le plan de conservation de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu est nettement insuffisant.

Saint-Jean-sur-Richelieu : un îlot de chaleur

La perte de couvert forestier et la bétonisation des espaces est la source de ce que l'on appelle communément les îlots de chaleur. Les conséquences de ce phénomène sont nombreuses et concernent particulièrement la santé publique. Les personnes âgées sont particulièrement touchées par les îlots de chaleur.

Malheureusement, le développement sans vision des dernières années fait aujourd'hui de Saint-Jean-sur-Richelieu un important îlot de chaleur. La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu doit agir sur différents fronts pour contrer ce phénomène. Toutefois, il est clair que la protection et la régénérescence des milieux naturels aidera la situation.

Développement résidentiel fiscalement non rentable

Le développement comme nous le faisons présentement n'est pas rentable pour les contribuables. Au cours des dernières années, force est de constater que plus la population de Saint-Jean-sur-Richelieu augmente et plus le compte de taxes des contribuables augmente.

Le développement résidentiel, comme Saint-Jean-sur-Richelieu le fait actuellement, est rentable uniquement la première année. Lors de cette première année, et uniquement pour cette première année, les nouveaux résidents doivent payer un droit de mutation (taxe de bienvenue). De plus, la Ville a la possibilité de réaliser de nouveaux emprunts à long terme sans augmenter le ratio de la dette de la Ville par capita. Ainsi donc, pour cette première année, la Ville dégage des nouveaux fonds lui permettant de réaliser des projets d'infrastructures ou autres (aréna, école de gymnastique, etc.).

La deuxième année et toutes les années qui suivront, la Ville doit offrir à ses citoyens des services municipaux. Elle doit fournir, l'eau potable, traiter les eaux usées, entretenir et déneiger les routes, cueillir et traiter les déchets, offrir du transport en commun, offrir des services de loisirs, augmenter sa couverture policière et d'incendie, etc. Ces services coûtent très cher à la Ville.

L'augmentation de la population occasionne également une pression sur les infrastructures municipales. L'usine de filtration des eaux est plus sollicitée, tout comme l'usine d'épuration, qui fonctionne déjà au-delà de sa capacité. Actuellement, nous comptons annuellement environ 1000 déversements d'égouts dans la rivière Richelieu. De plus, nous voyons de plus en plus de problèmes de circulation, nécessitant l'élargissement des routes et l'ajout de nouveaux feux de circulation. Les arénas et autres plateaux sportifs sont également surutilisés, etc.

Le développement résidentiel, comme Saint-Jean-sur-Richelieu le fait actuellement, n'est pas payant à moyen et à long terme. La Ville se retrouve donc dans un cercle vicieux. L'augmentation de la population engendre une pression sur les infrastructures et une

augmentation des demandes de service. Pour répondre à ces nouveaux besoins, la Ville convoite de nouveaux projets de développement résidentiels.

De plus, cet argumentaire sur le développement résidentiel fiscalement non rentable, ne tient pas compte que l'atteinte du cap de 100 000 habitants pour Saint-Jean-sur-Richelieu occasionnera de nouvelles responsabilités et de nouvelles dépenses pour la Ville, notamment au niveau de la police et des incendies.

En résumé, développer en évitant l'étalement urbain, c'est bon pour l'environnement et c'est également bon pour les finances de la Ville.

La face cachée du Plan de conservation

La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu fait fausse route avec son Plan de conservation des milieux naturels. Le plan 2009 n'était pas bon et la Ville doit arrêter de vouloir le bonifier. Ce plan est mauvais pour les milieux naturels et il est mauvais pour les finances de la Ville.

Le plan 2009 visait la protection de 1,3% du territoire. Le plan 2015 vise la protection de 1,5% du territoire. Dans les deux cas, c'est nettement insuffisant du point de vue environnemental.

Le plan 2009 a été élaboré afin de permettre la destruction de milieux naturels en ne protégeant uniquement que 1,3% du territoire total de la ville. La logique du plan veut que les terrains qui ne sont pas inclus dans le plan de conservation soient voués au développement.

De plus, avec son plan, la Ville force les contribuables à choisir entre leur compte de taxes et la protection des boisés. Le plan oppose donc la capacité de payer de la Ville à la protection des milieux naturels. Ainsi, la Ville favorise les promoteurs plutôt que les contribuables.

L'origine du plan de 2009

Afin d'obtenir les autorisations environnementales pour le développement de la rue Douglas et la destruction du boisé, la Ville s'est engagée, auprès du Gouvernement du Québec, à adopter un plan de conservation des milieux naturels. La Ville a donc concocté le plan de conservation 2009 qui visait l'acquisition de 31 millions de pieds carrés de terrains, soit 1,3% du territoire total de la ville.

Pour financer ces acquisitions, la Ville a voté un règlement d'emprunt, à la charge des contribuables, de 30 millions de dollars. De plus, la Ville a imaginé une nouvelle taxe spéciale, chargée aux promoteurs, équivalente à 15% de la valeur des sites à développer. Cette nouvelle taxe est évidemment refilée aux acheteurs et s'ajoute à la valeur des terrains.

La création de cette nouvelle taxe nécessite l'adoption d'un projet de loi privé à l'Assemblée nationale du Québec. Depuis 2009, la Ville tente en vain de la faire adopter mais rencontre une résistance de la part des ministères de l'Environnement et des Affaires municipales.

Les objectifs cachés du plan de conservation

Avec son Plan de conservation des milieux naturels, la Ville tente de se présenter comme une Ville verte et un précurseur en environnement. La réalité est que ce plan cache des objectifs de développement et que la destruction des milieux naturels se poursuit et se poursuivra à Saint-Jean-sur-Richelieu.

Malgré son plan de conservation, la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu a continué d'autoriser des projets de développement dans des zones de boisés d'intérêts. Les terrains de golf de Saint-Jean, de la Mairie, des Légendes et les milieux naturels adjacents sont également dans la mire des promoteurs.

On présente parfois le Plan de conservation comme un pas dans la bonne direction. Ce n'est pas le cas car l'acquisition de 1,5% du territoire exige la destruction d'espaces verts restants. Après coup, le plan pourra difficilement être bonifié.

Le premier objectif de la Ville n'est pas la préservation des milieux naturels. La Ville souhaite faciliter l'obtention des autorisations environnementales pour les terrains non-inclus dans le plan et de dédommager financièrement les propriétaires des terrains inclus dans le plan, et ce, aux frais des contribuables.

Mauvaise gestion des finances publiques

Le Plan de conservation, tel qu'il existe présentement, exerce une pression énorme sur les finances de la Ville. Par son plan, la Ville s'oblige à acheter rapidement les terrains identifiés, exerçant ainsi une pression à la hausse sur la valeur des terrains et se privant d'un pouvoir de

négociation. La stratégie est extrêmement mauvaise et fait en sorte que la Ville paie trop cher ces terrains. La stratégie est bonne pour les promoteurs et mauvaise pour les contribuables.

D'autre part, la Ville se départie de terrains éventuellement développables, dont la valeur est sous-évaluée, en échange de terrains identifiés au plan de conservation. La valeur des terrains échangés par la Ville quintuplera d'ici quelques années et la Ville aurait tout avantage à les conserver le plus longtemps possible. La Ville cède donc des actifs collectifs, qui prendront énormément de valeur, au profit de promoteurs qui planifient leurs investissements plusieurs années à l'avance.

Depuis 2009, nous avons réalisé que le cadre financier du Plan de conservation ne tient pas la route. La Ville a déjà annoncé que l'emprunt de 30 millions de dollars sera insuffisant pour la mise en œuvre du plan 2009 et rien ne garantit que la nouvelle estimation de 45,4 millions de dollars sera suffisante pour le plan 2015.

Des solutions proposées

Si la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu souhaite réellement protéger ses milieux naturels, elle doit revoir complètement son approche et opter pour une stratégie en faveur des contribuables actuels et des générations futures.

Il est important de rappeler que ce sont les élus municipaux qui décident des zonages et qui autorisent tous les projets de développement sur leur territoire. Dorénavant, les élus ne doivent plus autoriser aucun projet de développement qui aurait pour effet d'affecter un milieu naturel, un boisé ou une zone tampon.

Nouvelle vision du développement

Il ne faut pas arrêter de développer la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, il faut la développer autrement, ailleurs que dans nos milieux naturels.

La Ville doit revoir son modèle de développement. Elle doit autoriser uniquement des projets qui amélioreront notre bilan environnemental. Ceci exigera obligatoirement des promoteurs ayant de la créativité et de l'innovation.

La Ville doit prioriser le développement de son centre-ville. Les projets doivent favoriser la densification et la reconstruction de nos vieilles infrastructures souterraines. Tous les projets doivent contribuer à diminuer les déversements d'égout dans la rivière Richelieu.

Pour qu'un développement soit fiscalement rentable, les projets doivent être autorisés là où les services municipaux sont déjà accessibles, tel qu'au centre-ville. La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu doit également tenir compte de la réalité de la Commission scolaire des Hautes-Rivières. Il faut autoriser des projets là où les écoles peuvent accueillir de nouveaux élèves.

Évitons aussi tout développement qui aurait pour effet de nous rapprocher de la banlieue de Montréal et qui nous obligerait éventuellement à entrer dans la Communauté métropolitaine de Montréal. Une situation qui nous apporterait de nouvelles contraintes et des coûts supplémentaires.

Pour ce qui est des projets de développement sur les terrains de golf de la ville, la Ville doit refuser toute demande de changement de zonage. Dans le cas où un club fermerait ses portes, le terrain devrait être conservé comme une zone verte et la Ville pourrait éventuellement en devenir propriétaire si l'acquisition est possible à faible coût. De plus, à long terme, rien n'empêche le retour de cette activité.

Protection des milieux naturels

La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu peut, par différentes réglementations protéger certains milieux naturels sans avoir à les acheter. Lorsque c'est possible, il faut emprunter cette voie. Certains terrains qui contiennent des milieux humides ne sont tout simplement pas développables. À titre d'exemple, si la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu n'avait pas fait des pieds et des mains pour obtenir un certificat d'autorisation environnementale, le bois Douglas n'aurait jamais pu être détruit.

Par ailleurs, la Ville doit sensibiliser les différents propriétaires sur l'importance de la conservation des milieux naturels et les encourager à les protéger de leur propre chef. Des avantages fiscaux peuvent être octroyés.

La Ville doit aussi assurer une protection à perpétuité des terrains déjà en sa possession. À ce niveau, la Ville peut obtenir l'aide des différents organismes environnementaux.

Revoir les priorités de développement

La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu identifie tous les terrains développables selon des priorités de développement. Les terrains en priorité de développement 1 sont développables à très court terme, les terrains en priorité de développement 2 sont développables dans un horizon de 5 ans et les terrains en priorité de développement 3 sont développables dans un horizon à plus long terme. Ces priorités sont connues par les promoteurs.

Présentement, cette priorisation ne tient aucunement compte de considérations environnementales et la plupart des milieux naturels développables se retrouvent en priorité de développement 1. Cette situation exerce actuellement une pression à la hausse sur la valeur marchande des milieux naturels et des boisés.

La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu doit revoir la priorité de développement de tous les terrains en tenant compte des critères environnementaux. Tous les milieux naturels qui ne pourront pas être protégés par réglementation doivent être placés en priorité de développement 3 ou même ===4. Ceci aura évidemment pour effet de diminuer la valeur marchande des milieux naturels et des boisés.

Stratégie d'acquisition

Ensuite, la Ville devra rester à l'affût des opportunités d'acquisitions abordables. Au lieu de s'obliger à acheter les seuls terrains identifiés dans le plan de conservation, la Ville doit chercher à acheter tous les milieux naturels. Pour ce faire, le temps est l'ami des contribuables.

Les acquisitions de milieux naturels peuvent s'échelonner sur une très longue période, selon la capacité de payer de la Ville et des contribuables. Le temps permettra également d'exiger du Gouvernement du Québec de nouveaux outils pour les municipalités permettant la protection des milieux naturels si importants.

Créer de nouveaux milieux naturels

La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu doit finalement créer et régénérer de nouveaux milieux naturels afin d'améliorer notre situation environnementale. Encore une fois, différents organismes écologiques peuvent venir appuyer les efforts de la Ville.

Besoin d'une véritable volonté politique

La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu peut conserver tous ses milieux naturels. Pour ce faire, les élus municipaux doivent démontrer une véritable volonté politique. C'est eux qui contrôlent le développement de notre territoire.

Le conseil de Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu a une énorme responsabilité à l'égard des générations futures et ils sont redevables devant les citoyens. Nos élus doivent repenser leurs façons de faire et tenir compte de l'impact de leurs décisions sur l'environnement.