

Déposé le : 27.10.2020

N° : CTE-067

Secrétaire : L.C.

Mémoire présenté par le
**Regroupement de citoyens affectés par la réalisation du Grand parc de l'Ouest et le projet
de paysage humanisé de L'île-Bizard**

Consultation publique du Grand parc de l'Ouest menée par la Ville de Montréal et
l'arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève

31 août 2020



© Regroupement de citoyens affectés par la réalisation du Grand parc de l'Ouest et le projet de paysage humanisé de L'Île-Bizard
Août 2020

Document préparé par :

Nikolas Blanchette, avocat/associé // Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.
Mélina Cardinal-Bradette, avocate // Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.

TABLE DES MATIÈRES

1. Sommaire exécutif.....	4
2. La consultation publique du Grand parc de l'Ouest : Commentaires préliminaires.....	5
3. L'avancement du projet du Grand parc de l'Ouest et du statut de paysage humanisé dans le territoire Ouest de l'Île-Bizard	6
4. Le cadre juridique associé au paysage humanisé	7
5. Les préoccupations du regroupement de citoyens face à l'octroi du statut de paysage humanisé et du développement du Grand parc de l'Ouest.....	9
6. Conclusion.....	14
Annexe A : Les terrains du groupe Taillefer inc. enclavés par le Parc.....	15
Annexe B : Les terrains de la Ferme L. Théorêt (monsieur Claude Théorêt, madame Claudette Théorêt et madame Christiane Théorêt) et de la fiducie de Paul Tzanetatos et P.T.T. Trust (monsieur Panagiotis Tzanetatos) enclavés par le Parc.....	16

1. SOMMAIRE EXÉCUTIF

- Le présent mémoire est présenté dans le cadre de la consultation publique sur le Grand parc de l'Ouest (ci-après le « **Parc** »), un projet de la Ville de Montréal (ci-après la « **Ville** ») visant à développer un parc d'une superficie de plus de 3 000 hectares (30 km²). Les thèmes abordés au sein de cette consultation comprennent l'agriculture, le territoire et biodiversité, le projet de paysage humanisé de l'ouest de L'Île-Bizard et les activités récréatives.
- Le présent mémoire est présenté par un regroupement de citoyens directement affectés par la réalisation du Grand parc de l'Ouest et le projet de paysage humanisé de L'île-Bizard sur leurs terrains, et qui inclut des propriétaires fonciers et des producteurs agricoles de L'Île-Bizard (ci-après le « **Regroupement de citoyens** »).
- Le Regroupement de citoyens est heureux de pouvoir exposer ses préoccupations à la Ville ainsi qu'à l'arrondissement de L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève (ci-après l'« **Arrondissement** ») dans le cadre de cette consultation publique. Le Regroupement de citoyens reconnaît et partage certains grands objectifs de protection du territoire de la Ville, de l'Arrondissement et du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (ci-après le « **MELCC** »). Il estime toutefois que le développement intégré de ces projets doit se faire dans l'équilibre des droits des propriétaires fonciers.
- Le Regroupement de citoyens souhaite établir un dialogue constructif et continu avec la Ville et l'Arrondissement dans l'objectif de trouver des solutions équitables et bénéfiques pour toutes les parties afin que le développement de ces projets se fasse dans le respect des droits des propriétaires impactés par ces projets.
- Le Regroupement de citoyens craint que l'attribution d'un statut de paysage humanisé sur les immeubles visés affecte la valeur de ces propriétés et la pleine jouissance de celles-ci, et ce, pour l'intérêt exclusif des visiteurs qui tireront un bénéfice esthétique et paysager au détriment des propriétaires concernés.
- Le Regroupement de citoyens est également inquiet que la perte de valeur des propriétés visées soit exacerbée par le développement du Parc, qui prendra place sur un territoire enclavant leurs terrains. À cet égard, le Regroupement de citoyens est préoccupé par la possibilité que la Ville attende l'attribution du statut de paysage humanisé pour acquérir subséquemment ces propriétés en moyennant un coût plus bas que la valeur réelle de ces dernières en raison de leur dévaluation causée par l'octroi de ce statut et par le développement du Parc à proximité de leurs terrains.
- Le Regroupement de citoyens estime que ses préoccupations doivent être entendues et prises en considération par les acteurs décisionnels des paliers municipaux et provinciaux dans leurs démarches. À cet effet, le Regroupement de citoyens estime également avoir droit à une compensation juste et préalable conformément aux principes applicables en matière d'expropriation.

2. LA CONSULTATION PUBLIQUE DU GRAND PARC DE L'OUEST : COMMENTAIRES PRÉLIMINAIRES

Le présent mémoire est présenté par un Regroupement de citoyens de L'Île-Bizard, lesquels sont directement affectés par le développement du Parc ainsi que par le projet de paysage humanisé. Les membres du Regroupement de citoyens sont les suivants :

- Le Groupe Taillefer Inc.
Lots 4 590 415, 4 589 534, 4 590 764, 4 590 765 du cadastre du Québec
- La ferme L. Théorêt (Monsieur Claude Théorêt, Madame Claudette Théorêt et Madame Christiane Théorêt)
Lot 4 589 111 du cadastre du Québec
- La fiducie de Paul Tzanetatos et P.T.T. Trust (Panagiotis Tzanetatos)
Lot 4 589 114 du cadastre du Québec

Le Regroupement de citoyens est heureux de pouvoir exprimer ses craintes et inquiétudes à l'Arrondissement et à la Ville concernant le projet de développement du Parc ainsi que l'attribution du statut de paysage humanisé à l'ouest de L'Île-Bizard.

Bien que le Regroupement de citoyens partage les objectifs de protection du territoire exprimés par la Ville et l'Arrondissement, il estime qu'un juste équilibre entre ces préoccupations et entre le respect des droits des propriétaires fonciers doit être atteint afin d'assurer un développement intégré de ces projets qui sera bénéfique pour toutes les parties concernées. À cet égard, le Regroupement de citoyens souhaite établir un dialogue constructif et continu avec la Ville et l'Arrondissement afin de trouver des solutions équitables et gagnantes pour tous.

Le Regroupement de citoyens craint que le développement du Parc et l'octroi du statut de paysage humanisé à l'ouest de L'Île-Bizard se fassent au détriment des citoyens propriétaires de terrains dans cette partie du territoire. En effet, la protection accordée par le statut de paysage humanisé entraînera une dépréciation considérable de la valeur des propriétés visées. Cette perte de valeur sera exacerbée par le développement du Parc, puisque les terrains des membres du Regroupement de citoyens seront enclavés par ce dernier, signifiant donc qu'aucun développement ne sera possible sur ces terrains. Les membres du Regroupement de citoyens craignent également que leurs terrains soient acquis à moindre coût par la Ville subséquemment à l'octroi du statut de paysage humanisé, alors que la valeur de ces derniers sera déjà diminuée.

Le Regroupement de citoyens estime que ses préoccupations doivent être entendues et prises au sérieux par les acteurs décisionnels des paliers municipaux et provinciaux dans leurs démarches, et ce, préalablement à toute prise de décision formelle qui les affectera de façon permanente.

3. L'AVANCEMENT DU PROJET DU GRAND PARC DE L'OUEST ET DU STATUT DE PAYSAGE HUMANISÉ DANS LE TERRITOIRE OUEST DE L'ÎLE-BIZARD

À l'été 2019, la Ville a annoncé son intention de créer le Parc, d'une superficie de 3 000 hectares dans l'ouest de l'île. Depuis, elle a notamment acquis 175 hectares de milieux naturels pour la concrétisation du projet. En août 2019, la Ville a également adopté le *Règlement relatif à l'établissement du Grand parc de l'Ouest* (RCG 19-026) (ci-après le « **Règlement** ») lui permettant de négocier des ententes avec des propriétaires et de faire des acquisitions de terrains pour concrétiser la réalisation du Parc. Certains terrains situés dans le périmètre du paysage humanisé projeté sont inclus dans le Règlement. La Ville se donne ainsi la possibilité d'y développer des projets particuliers afin de remplir les objectifs du projet de paysage humanisé, incluant des activités récréotouristiques comme le développement du Parc. Le projet d'octroi du statut de paysage humanisé et le développement du Parc sont donc intrinsèquement liés.

Le projet de reconnaissance et d'octroi du statut de paysage humanisé à L'Île-Bizard a débuté par la création d'une table de concertation par la Ville en 2010. Ce processus a été officialisé le 2 septembre 2014 par l'adoption d'une résolution visant la reconnaissance du projet de paysage humanisé par le conseil de l'Arrondissement¹. Cette résolution de l'Arrondissement a par la suite été suivie d'une résolution du comité exécutif de la Ville, du Conseil municipal de la Ville et du Conseil d'agglomération de Montréal². Au cours de cette même année, une demande de reconnaissance du projet de paysage humanisé de l'Arrondissement (ci-après la « **Demande de reconnaissance** ») a été déposée auprès du MELCC. Le document énonce l'objectif premier suivant :

Le projet de paysage humanisé de L'Île-Bizard vise avant tout à confirmer à long terme le maintien de la vocation agricole du territoire et arrêter la pression immobilière [...] Le projet donnera aux propriétaires et producteurs agricoles des opportunités de développement économique et du support pour ces projets. Pour les citoyens, il contribuera à une meilleure qualité de vie, en conciliant les activités résidentielles, agricoles et récréotouristiques ainsi qu'en favorisant la valorisation des patrimoines³.

Le gouvernement du Québec envisage présentement d'attribuer un statut de paysage humanisé à la portion ouest de L'Île-Bizard. Aucun plan de conservation n'a encore été officiellement déposé par le MELCC et conséquemment, le statut de paysage humanisé projeté n'a pas non plus été octroyé. Le document de consultation publié dans le cadre de la présente consultation publique fait toutefois office de paysage humanisé projeté.

La mouture actuelle de ces projets est hautement préjudiciable pour les propriétaires de terrains qui feront partie de l'aire protégée puisque leurs terrains subiront une dévaluation considérable et qu'ils pourraient subséquemment être acquis par la Ville à une valeur moindre de leur valeur actuelle en raison de l'attribution de ce statut.

¹ Voir CA14 28 0214

² Voir CE14 1657, CM14 1102, CG14 0535

³ Ville de Montréal, *Demande de reconnaissance du projet de paysage humanisé de L'Île-Bizard*, 2014, en ligne : <https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_IBI_FR/MEDIA/DOCUMENTS/paysage_humaine.pdf> à la p. V.

4. LE CADRE JURIDIQUE ASSOCIÉ AU PAYSAGE HUMANISÉ

Comme mentionné, cette consultation publique prend place dans le cadre du développement du projet de Parc et elle inclut notamment le thème de l'attribution du statut de paysage humanisé de l'ouest de L'Île-Bizard. Un rappel du cadre juridique associé au paysage humanisé s'avère donc nécessaire à l'occasion du présent mémoire.

Le statut de paysage humanisé a été introduit en 2002 à la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* (L.R.Q. chapitre C.61.01) (ci-après la « **LCPN** ») et a un impact direct sur la jouissance d'un bien foncier. La demande de statut de paysage humanisé pour la partie ouest de L'Île-Bizard est une première au Québec puisque, à ce jour, aucun territoire n'a encore obtenu une telle reconnaissance du gouvernement. La LCPN définit le « paysage humanisé » comme étant « une aire constituée à des fins de protection de la biodiversité d'un territoire habité, terrestre ou aquatique, dont le paysage et ses composantes naturelles ont été façonnés au fil du temps par des activités humaines en harmonie avec la nature et présentent des qualités intrinsèques remarquables dont la conservation dépend fortement de la poursuite des pratiques qui en sont à l'origine⁴ ».

La création d'une aire protégée par le statut de paysage humanisé vise la reconnaissance de la contribution de l'être humain à la diversité écologique du territoire. L'octroi du statut d'aire protégée par le paysage humanisé entraîne toutefois plusieurs conséquences importantes pour les propriétaires des terres privées comprises dans cette aire, notamment la limitation des possibilités d'utilisation des terrains visés, et donc la restriction de l'usage et la libre jouissance de la propriété :

Les terres comprises dans une aire protégée ne peuvent faire l'objet d'un changement de leur affectation non plus que d'une vente, d'un échange ou d'une autre transaction qui modifie leur statut de protection, à moins que le ministre du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques n'ait été préalablement consulté⁵.

La création d'une aire de protection du paysage humanisé s'inscrit dans un processus sur plusieurs années. La première étape consiste en une initiative de la municipalité et Demande de reconnaissance au MELCC qui s'effectue normalement suivant l'adoption d'une résolution et la transmission d'une demande formelle de reconnaissance au MELCC. Une fois reçue, la Demande de reconnaissance est analysée par le MELCC. Cette étape permet de valider la pertinence de la demande considérant la portée de la LCPN et les orientations gouvernementales.

La LCPN prévoit par la suite la création d'une aire de protection du paysage humanisé qui nécessite l'élaboration par le MELCC d'un plan de conservation et de mise en valeur.⁶ Ce plan doit préciser le territoire visé par l'aire protégée, le statut permanent de protection proposé, les mesures de conservation et le zonage des différents niveaux de protection proposés, les activités permises ou interdites pendant la période de mise en réserve ou celles envisagées pour la période qui fait suite à l'octroi d'un statut permanent, et finalement les mécanismes alternatifs de

⁴ Article 2 de la LCPN

⁵ Article 6 de la LCPN

⁶ Article 27 de la LCPN

résolution des différends⁷. Les activités permises et interdites sur le territoire d'un paysage humanisé projeté sont celles prévues par le plan de conservation de cette aire⁸.

Un statut provisoire est par la suite octroyé, et la LCPN prévoit un mécanisme de « mise en réserve » des aires durant cette période d'une durée renouvelable d'au plus six ans, à moins d'une autorisation du gouvernement qui peut prévoir une période de renouvellement plus longue⁹. Ainsi, dans un cadre transitoire de six années, le propriétaire d'un terrain visé par un projet de création d'une aire de paysage humanisé perd la possibilité d'effectuer toute opération autre que celles explicitement permises au plan de conservation.

À la suite de la mise en réserve d'un territoire qui se fait par la publication de l'Avis de mise en réserve à la Gazette officielle et le l'inscription du plan de conservation au registre foncier, le MELCC mandate normalement le Bureau d'audiences publiques sur l'environnement (BAPE), ou un autre organisme, afin de tenir une consultation publique et faire un rapport sur le projet¹⁰. Suivant la consultation menée par le BAPE ou un autre organisme compétent, le MELCC peut recommander au gouvernement de conférer au territoire ou à une partie d'un territoire mis en réserve un statut permanent de protection du paysage humanisé. Le plan de conservation ou la convention de protection proposée applicable au territoire est alors soumis au gouvernement pour approbation¹¹.

La convention de protection comprend en plus de la description du territoire, les objectifs de protection et de mise en valeur, les moyens retenus pour atteindre ces objectifs, les obligations des autorités municipales et des ministères, et la durée de la convention, qui ne peut être inférieure à 25 ans¹². Ainsi, les activités détaillées pouvant être effectuées sur les terrains visés sont prévues dans la convention de protection et sont valides pour minimalement 25 ans, « gelant » ainsi toute possibilité de changer la destination des terres en question.

Le Regroupement de citoyens note que ce cadre juridique pourrait toutefois être appelé à changer suivant la présentation du projet de loi 46 en décembre 2019, soit la *Loi modifiant la Loi sur la conservation du patrimoine naturel et d'autres dispositions*. L'adoption de cette loi rendrait le processus d'octroi du statut de paysage humanisé encore plus expéditif, limitant ainsi davantage les recours des citoyens affectés par l'octroi d'un tel statut. Toutefois, l'avenir de ce projet de loi est incertain et le présent mémoire est basé sur le cadre juridique actuel prévu dans LCPN.

⁷ Article 33 de la LCPN

⁸ Article 35 de la LCPN

⁹ Article 28 de la LCPN

¹⁰ Articles 29 et 39 de la LCPN

¹¹ Article 43 de la LCPN

¹² Article 52 de la LCPN

5. LES PRÉOCCUPATIONS DU REGROUPEMENT DE CITOYENS FACE À L'OCTROI DU STATUT DE PAYSAGE HUMANISÉ ET DU DÉVELOPPEMENT DU GRAND PARC DE L'OUEST

Depuis le début du projet de paysage humanisé en 2010, les propriétaires fonciers impactés par ce projet, notamment le Regroupement de citoyens, ont exprimé leurs inquiétudes, leur mécontentement et leur désapprobation à la Ville, au MELCC et à l'Arrondissement. À de multiples reprises, ces propriétaires ont souligné leur opposition à la démarche, que ce soit par l'entremise d'une pétition en 2011, d'une mise en demeure déposée en 2014 à l'attention du MELCC, de la Ville et de l'Arrondissement et par le dépôt d'un mémoire présenté par le Groupe des propriétaires fonciers affectés par le projet de paysage humanisé de l'Arrondissement lors de la consultation publique menée par la Commission sur le schéma d'aménagement et de développement de Montréal en novembre 2014.

Ces craintes légitimes ont toutefois été ignorées jusqu'à présent. En effet, contrairement à la réalité que les propriétaires de ces terrains expriment depuis plusieurs années, la demande de reconnaissance du projet de paysage humanisé de L'Île-Bizard préparée par la Ville et déposée au MELCC en 2014 exhorte que « le projet donnera aux propriétaires et aux producteurs agricoles des opportunités de développement économique et du support pour des projets¹³ ». La Demande de reconnaissance omet de mettre en lumière le préjudice susceptible de résulter de l'imposition du projet de paysage humanisé à ces citoyens, et en conséquence, la question financière et budgétaire qui en découle. La seule mention relative à des mesures de compensation à mettre en place dans la Demande de reconnaissance demeure vague et limitée puisqu'elle prévoit uniquement que « si certains éléments du projet étaient à l'origine de nouvelles contraintes pour les producteurs, il faudrait explorer des mesures de compensation à mettre en place¹⁴. » Aucune mention de compensation n'est présentée dans le document de consultation¹⁵.

De plus, le développement du projet de Parc entraînera également son lot de conséquences pour les propriétaires fonciers dont les terrains se trouvent à proximité de l'aire prévue pour le Parc. Aucune mention de compensation n'est pourtant prévue dans les documents publiés par la Ville¹⁶.

Les conséquences de ces projets pour les membres du Regroupement de citoyens s'articulent en deux temps.

¹³ Ville de Montréal, *Demande de reconnaissance du projet de paysage humanisé de L'Île-Bizard*, 2014, en ligne : <https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_IBI_FR/MEDIA/DOCUMENTS/paysage_humaine.pdf> à la p. V.

¹⁴ Ville de Montréal, *Demande de reconnaissance du projet de paysage humanisé de L'Île-Bizard*, 2014, en ligne : <https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_IBI_FR/MEDIA/DOCUMENTS/paysage_humaine.pdf> à la p. 55.

¹⁵ Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques et Ville de Montréal. *Attribution d'un statut projeté de protection : Paysage humanisé projeté de L'Île-Bizard. Document de consultation*, 2020, en ligne : <<https://www.realisonsmtl.ca/11572/widgets/45515/documents/28643/download>>.

¹⁶ Voir par exemple, Ville de Montréal, *Grand parc de l'Ouest en 5 questions*, « Comment la création du Grand parc de l'Ouest touche-t-elle les citoyennes et citoyens possédant un terrain compris dans les limites du parc ? » en ligne : <<https://www.realisonsmtl.ca/11572/widgets/45515/documents/36287/download>>.

Premièrement, l'octroi du statut de paysage humanisé entraînera une dévaluation des propriétés visées par cette aire protégée puisque les terres seront maintenues comme zone agricole permanente (ou en friche) durant au moins 25 ans, empêchant ainsi les propriétaires de les exploiter ou de s'en départir à leur gré. Deuxièmement, le développement du Parc viendra exacerber cette dévaluation et accentuer le préjudice financier de ces propriétaires.

En effet, d'une part, la Ville a déjà déterminé les lots qu'elle prévoit acquérir pour la réalisation du Parc dans le Règlement, lequel définit le territoire du Parc en vue de négocier des ententes avec les propriétaires des terrains concernés. Bien que les terrains appartenant aux membres du Regroupement soient exclus du Règlement, ceux s'y retrouvant enclavent les terrains détenus par les membres du Regroupement de citoyens. Ainsi, les terrains des membres du Regroupement se verront imposer une vocation agricole permanente par l'attribution du statut de paysage humanisé qui diminuera leur valeur et ils seront également enclavés par le Parc, empêchant toute possibilité de développement à long terme et accentuant conséquemment la perte de valeur de ces derniers. De plus, il est possible de déduire que l'attribution du statut de paysage humanisé qui gèlera le développement potentiel de ces terrains et qui fera diminuer leur valeur permettra à la Ville de procéder subséquemment à l'acquisition de ces terrains pour la réalisation du Parc ou d'autres activités récréotouristiques, mais à une valeur moindre que leur valeur réelle et actuelle.

Les conséquences de l'octroi du statut de paysage humanisé pour les propriétaires de terrains privés se trouvant dans l'aire protégée :

L'attribution d'un statut de paysage humanisé sur les immeubles visés aura pour effet de diminuer la valeur de ces propriétés et d'impacter la pleine jouissance de celles-ci, notamment en restreignant indûment les usages autorisés de ces sols et en complexifiant l'exploitation du territoire. Alors qu'un système de protection des terres adéquat est déjà en place par le biais de la LPTAA, l'octroi du statut de paysage humanisé entraînera uniquement la muséification du paysage, et ce, pour les seuls intérêts des visiteurs qui y tireront une jouissance esthétique et paysagère au détriment des propriétaires concernés pour lesquels aucune compensation n'est prévue.

Premièrement, il est important de rappeler que l'éventuelle convention de protection à être adoptée par le MELCC dans le cadre de l'attribution du paysage humanisé accordera une protection aux propriétés visées pour une durée minimale de **25 ans**¹⁷. Les conséquences de l'octroi d'un tel statut sont donc significatives pour les propriétaires des terrains affectés. Par exemple, durant minimalement 25 ans, la vente d'une propriété située dans l'aire protégée sera assujettie au contrôle du MELCC¹⁸. En plus de contrevenir aux principes fondamentaux de la libre disposition des biens, cette contrainte à la vente d'une propriété privée par le gouvernement occasionnera une dévaluation de cette dernière. En effet, ces propriétés seront en quelque sorte placées en marge du libre marché de la vente et de l'achat des propriétés foncières, entraînant un effet préjudiciable sur leur valeur.

De plus, la convention de protection imposera des activités précises et détaillées pour chacune des propriétés touchées, empêchant donc l'évolution des usages de ces terrains durant une

¹⁷ Art. 52 (5) de la LCPN

¹⁸ Art. 6 de la LCPN

période minimale de **25 ans**¹⁹. La circonscription de ces activités contribuera également à la dévaluation des propriétés puisque les terrains pourront uniquement servir aux activités agricoles spécifiquement prévues dans la convention de protection (ou leur maintien en friche), et ce, pour le bénéfice unique des visiteurs. Par exemple, la Ville explique les différents avantages pour le promeneur dans la Demande de reconnaissance :

(...) la diversité des espaces ainsi que la présence des murets de pierres et des haies offrent une dynamique paysagère très intéressante. Le promeneur a l'impression d'ouvrir une porte sur un paysage différent de celui qu'il vient de quitter : champ cultivé, friche, milieux humides, bois, vues sur les golfs se succèdent ainsi. Par moment, le promeneur peut passer dans d'un milieu dense et ombragé à des milieux ouverts, champ cultivé ou friche. Aussi, les cultures maraîchères toujours en mouvement au fil des saisons (labours, semis, plants matures et récoltes) modulent les paysages. La promenade est différente à chaque visite²⁰.

Toutefois, le « gel » de ce paysage au bénéfice des promeneurs impactera la valeur des immeubles détenus par les propriétaires concernés. Par exemple, les murets de pierres deviendraient des éléments du patrimoine par l'entremise du plan de conservation, et ce, malgré que plusieurs exploitants agricoles puissent éventuellement souhaiter enlever ces éléments du passé qui empêchent de cultiver certaines parties des terres.

Deuxièmement, le régime de la LPTAA déjà en place protège un statut agricole pour le territoire, mais sans spécifier les usages autorisés au sein de la zone désignée, permettant une marge de manœuvre nécessaire aux personnes exploitant une entreprise agricole ou aux propriétaires fonciers désirant se départir de leur propriété. Le statut de paysage humanisé, quant à lui, complexifiera grandement les opérations pour les propriétaires de terres agricoles et l'exploitation de leur entreprise. Concrètement, les entreprises agricoles opérant sur les terrains visées se verront empêchées de développer de nouveaux modes de production (notamment par l'implantation de nouvelles structures et équipements, ou par l'insertion de nouveaux types d'élevage). Par exemple, suite à l'attribution d'un statut de paysage humanisé, il serait fort complexe de transformer une friche ou un champ maraîcher pour d'autres types de culture ou pour l'élevage nécessitant de nouveaux bâtiments agricoles (serres, entrepôts, etc.). Comme l'agriculture est une activité économique évolutive, elle doit être en mesure de s'adapter aux changements sociétaux, aux changements climatiques et comme plusieurs industries, aux changements technologiques accélérés. Empêcher l'adaptation d'entreprises aux nouveaux modes de production présente un risque direct sur le dynamisme économique de l'industrie.

Il est également important de rappeler que les propriétés concernées se trouvent dans le secteur ouest de L'Île-Bizard, un milieu fortement morcelé par des usages non agricoles tels des développements résidentiels, des golfs, mais également l'emprise d'une infrastructure de transport majeure pour le prolongement de l'autoroute 440. Par exemple, les milieux bâtis et les routes couvrent 7,1% du territoire du paysage humanisé projeté, tandis que les terrains de golf en

¹⁹ Art. 51 de la LCPN

²⁰ Ville de Montréal, *Demande de reconnaissance du projet de paysage humanisé de L'Île-Bizard*, 2014, en ligne : <https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_IBI_FR/MEDIA/DOCUMENTS/paysage_humaine.pdf> à la p. 31

occupent 14,8%²¹. L'imposition de ce « gel » d'activités pendant 25 ans apparaît ainsi excessive pour ces propriétés privées qui se trouvent à proximité de tels développements.

Les conséquences du développement subséquent du Grand parc de l'Ouest

Suite à l'octroi du statut de paysage humanisé au secteur ouest de L'Île-Bizard où se trouvent les propriétés appartenant aux membres du Regroupement de citoyens, le développement du Parc viendra exacerber la dévaluation de ces propriétés.

En effet, la Ville a reconnu vouloir acquérir certaines propriétés qui enclavent celles des membres du Regroupement de citoyens pour le développement et la mise sur pied du Parc. La Ville a d'ailleurs adopté le Règlement, lequel délimite le territoire du Parc et les terrains qui feront l'objet d'une entente avec la Ville à cet effet.

Par exemple, les lots 4 590 415, 4 589 534, 4 590 764, 4 590 765 du cadastre du Québec appartenant au Groupe Taillefer Inc. sont entourés des lots 4 589 773 et 4 589 412 et 4 589 779 qui seront acquis (ou feront l'objet d'une entente) par la Ville pour la réalisation du Parc²². Les lots 4 589 111 appartenant à la ferme L. Théorêt (Monsieur Claude Théorêt, Madame Claudette Théorêt et Madame Christiane Théorêt) et 4 589 114 du cadastre du Québec appartenant à la fiducie de Paul Tzanetatos et P.T.T. Trust (Monsieur Panagiotis Tzanetatos) sont voisins et sont entourés des lots 4 589 779, 5 299 024, 4 590 609, 4 589 768 qui seront acquis (ou feront l'objet d'une entente) par la Ville pour la réalisation du Parc²³. Les terrains des membres du Regroupement de citoyens, qui seront dans l'aire protégée du paysage humanisé et qui auront donc déjà perdu de la valeur, se retrouveront encerclés par le Parc. De surcroît, l'accès de ces propriétés à des services publics d'égouts et d'aqueducs pourrait également s'avérer compliqué en raison de la présence du Parc. Leur vocation agricole permanente combinée avec cette enclave rendra impossible tout développement futur des terrains et exacerbera la perte de valeur de ceux-ci.

À cet égard, il apparaît curieux que les terrains des membres du Regroupement de citoyens ne se retrouvent pas au territoire prévu au Règlement, malgré que ceux-ci soient enclavés par des terrains qui se trouvent dans le territoire prévu au Règlement. Il est possible de déduire que la Ville souhaite attendre que le statut de paysage humanisé soit attribué à ces terrains avant de les acquérir, puisque la perte de valeur qui en suivrait lui permettrait de se procurer ces terrains à une valeur moindre que leur valeur actuelle, au détriment des propriétaires et contrairement aux principes régissant l'expropriation.

Le droit à une compensation juste et intégrale

En premier lieu, une restriction à l'usage de la propriété peut constituer une forme de dépossession forcée du droit de propriété et mérite une juste et préalable compensation. La perte

²¹ Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques et Ville de Montréal. *Attribution d'un statut projeté de protection : Paysage humanisé projeté de L'Île-Bizard. Document de consultation*, 2020, en ligne : <<https://www.realisonsmtl.ca/11572/widgets/45515/documents/28643/download>>. à la p. 7.

²² Voir Annexe A.

²³ Voir Annexe B.

de valeur des propriétés des membres du Regroupement de citoyens associées à l'octroi futur du statut de paysage humanisé en est un exemple. Ce principe de juste compensation s'applique aussi en cas d'expropriation pour la réalisation d'un projet par une autorité publique, par exemple pour le développement futur du Parc.

Le principe d'indemnisation intégrale est enchâssé dans l'article 952 du Code civil du Québec :

952. Le propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est par voie d'expropriation faite suivant la loi pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.

L'adoption d'un paysage humanisé ne fait pas exception à cette règle. Dans la mesure où il grève de restrictions à l'usage les propriétés incluses dans l'aire protégée, une juste et préalable compensation devrait être établie et versée aux propriétaires concernés. En situation d'expropriation, qu'il s'agisse d'une expropriation entreprise en vertu des lois applicables ou encore d'une expropriation de fait (aussi appelée expropriation déguisée), l'exproprié doit être compensé de façon juste et équitable²⁴.

Cette dépossession forcée, qu'elle soit formalisée subséquemment par l'émission d'actes d'expropriation pour la réalisation de projets par la Ville notamment le Parc, doit être accompagnée d'une indemnisation juste et équitable. Ainsi, advenant qu'un paysage humanisé s'impose dans l'ouest de L'Île-Bizard, une indemnisation juste et raisonnable devra être remise aux propriétaires concernés, peu importe si une expropriation formelle s'en suit ou non.

Le Regroupement de citoyens émet les recommandations et demandes suivantes :

Les membres du Regroupement de citoyens affectés par le projet de paysage humanisé de l'Arrondissement recommandent de retirer leurs propriétés de la démarche d'obtention du statut de paysage humanisé pour la partie ouest de L'Île-Bizard.

Advenant que les terrains appartenant au Regroupement de citoyens soient inscrits dans l'aire protégée par le paysage humanisé, le Regroupement de citoyens demande une indemnisation juste et préalable pour compenser la perte de valeur de leurs terrains causée par l'octroi de ce statut conformément aux principes régissant le droit à l'expropriation.

Advenant une expropriation de ces terrains subséquemment à l'octroi de ce statut, le Regroupement de citoyens demande une indemnisation juste conformément aux principes régissant le droit à l'expropriation.

²⁴ Régie des transports en commun de la région de Toronto c. Dell Holdings Ltd. [1997] 1 RCS 32 aux paras 20 et 29.

6. CONCLUSION

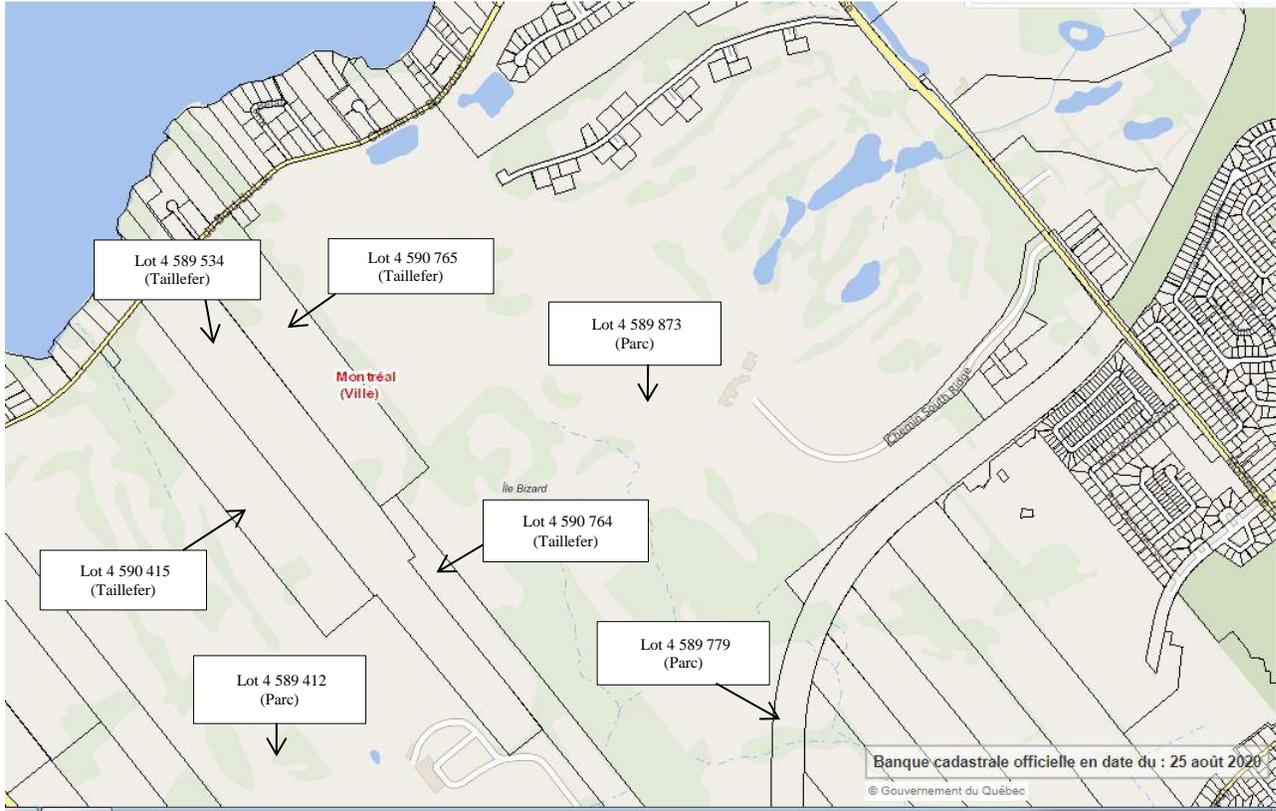
Le présent exposé permet de constater le potentiel hautement préjudiciable que le développement du Parc et l'attribution du paysage humanisé sont susceptibles d'avoir sur la valeur des propriétés qui se situent dans l'aire de protection projetée par la Ville et l'Arrondissement dans sa Demande de reconnaissance adressée au MELCC.

En effet, une perte de valeur importante des propriétés touchées par ces projets est à prévoir lors de l'attribution du statut de paysage humanisé, laquelle sera exacerbée par le développement du Parc.

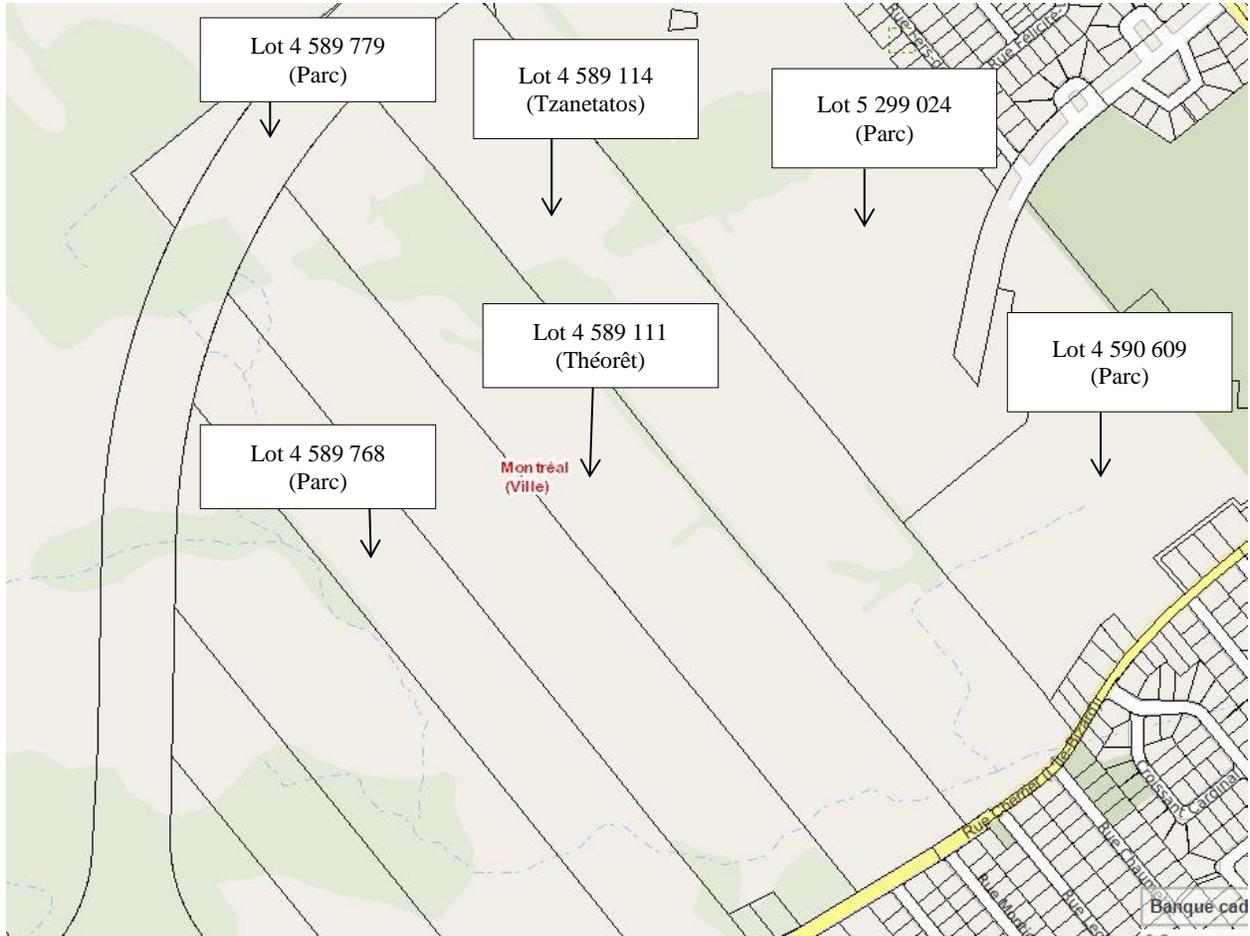
À cet égard, il est inquiétant de constater qu'aucun mécanisme de compensation n'a été élaboré dans la Demande de reconnaissance ou dans le document de consultation pour compenser la dévaluation causée par l'octroi de ce statut et par l'accentuation causée par le développement du Parc. Il est également curieux de constater que les terrains des membres du Regroupement de citoyens ne figurent pas à la liste des propriétés visées par la Ville pour le développement du Parc, mais que cette dernière pourrait tout de même acquérir les propriétés subséquentement, et ce, à une valeur réduite.

L'aspect de la compensation est pourtant une considération essentielle du projet pour toutes les parties prenantes. En effet, bien que la valeur des propriétés des membres du Regroupement en sera affectée, il pourrait aussi s'agir d'éventuelles dépenses onéreuses des autorités compétentes selon l'étendue du préjudice.

Annexe A : Les terrains du groupe Taillefer inc. enclavés par le Parc



Annexe B : Les terrains de la Ferme L. Théorêt (monsieur Claude Théorêt, madame Claudette Théorêt et madame Christiane Théorêt) et de la fiducie de Paul Tzanetatos et P.T.T. Trust (monsieur Panagiotis Tzanetatos) enclavés par le Parc



Source : Banque cadastrale officielle en date du 25 août 2020