

PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL

MÉMOIRE DE :

L'ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DU BOIS
ANGELL



SOU MIS À :

L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE
MONTRÉAL

15 juin 2004

PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL

MÉMOIRE DE L'ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DU BOIS ANGELL

15 juin 2004

RÉSUMÉ

L'Association pour la Protection du Bois Angell (« **APBA** ») est une compagnie à but non lucratif composée de plus de 500 membres qui appuie la protection du milieu naturel qu'est le Bois Angell, situé dans l'écoterritoire appelé « Le corridor écoforestier de la Rivière-à-l'Orme ».

Afin d'assurer l'intégration de la Politique de Protection et Mise en Valeur des Milieux Naturels de la Ville de Montréal avec le Plan d'Urbanisme de la Ville de Montréal, l'ABPA recommande :

- i) Une délimitation réelle des frontières des écoterritoires;
- ii) Que les terrains faisant partie des écoterritoires soient désignés exclusivement comme tels dans le Plan d'Urbanisme et qu'aucune mention d'autre forme d'affectation des terrains (i.e. comme site futur de construction) ne soit faite dans le Plan d'Urbanisme.

L'ABPA recommande un mécanisme de congé fiscal à instaurer dans le contexte du Plan d'Urbanisme qui pourrait faciliter et promouvoir les objectifs de la Politique de Protection et Mise en Valeur des Milieux Naturels. L'APBA suggère de plus comment l'obtention par la Ville de Montréal de pouvoirs accrus dans le domaine de l'urbanisme concernant les écoterritoires faciliterait et aiderait à promouvoir l'application de la Politique de Protection et Mise en Valeur des Milieux Naturels.

Finalement, pour ce qui est de l'Arrondissement Beaconsfield-Baie d'Urfé, l'APBA recommande :

Que le Plan d'Urbanisme de la Ville de Montréal soit amendé afin d'enlever toute mention de construction ou d'affectation « résidentielle » dans le territoire du Bois Angell dans l'Arrondissement de Beaconsfield-Baie d'Urfé et que ce territoire soit indiqué dans le Plan d'Urbanisme uniquement à titre d' « écoterritoire ».

PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL

MÉMOIRE DE L'ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DU BOIS ANGELL

15 juin 2004

Ce mémoire comprend les commentaires de l'Association pour la Protection du Bois Angell (« **APBA** ») relativement au Plan d'Urbanisme de la Ville de Montréal (le « **Plan** ») et est soumis à l'Office de consultation publique de Montréal.

Le mémoire décrit en premier lieu qui est l'APBA et en second lieu contient des commentaires et suggestions relatives à l'intégration de l'avant-projet de Politique de Protection et de Mise en Valeur des Milieux Naturels de la Ville de Montréal (la « **Politique** ») avec le Plan. En troisième lieu, des recommandations spécifiques sont faites relatives à l'application du Plan dans l'Arrondissement de Beaconsfield-Baie d'Urfé, plus précisément se rapportant au Bois Angell. Le Bois Angell est un milieu naturel qui se trouve dans l'écoterritoire appelé « Le corridor écoforestier de la Rivière-à-l'Orme » (« **l'Écoterritoire Rivière-à-l'Orme** »).

1. QUI EST L'APBA?

L'APBA est une compagnie à but non-lucratif constituée sous la partie III de la *Loi sur les Compagnies* pouvant compter sur plus de 500 membres, tous des résidents des arrondissements de la Ville de Montréal avoisinants au Bois Angell, lequel est situé dans l'Écoterritoire Rivière-à-l'Orme. L'APBA est également membre de la Coalition Verte.

Le mandat de l'APBA est le suivant :

- i) Regrouper les personnes intéressées à la conservation et à la protection du Bois Angell ;
- ii) Promouvoir l'utilisation récréative responsable du Bois Angell ;
- iii) Représenter auprès des autorités les citoyens qui valorisent et qui utilisent d'une façon récréative responsable le Bois Angell ;
- iv) Recevoir des dons, legs et autres contributions de même nature en argent, en valeurs mobilières ou immobilières, administrer de tels dons, legs et contributions ; et
- v) Organiser des campagnes de souscription dans le but de recueillir des fonds pour des fins charitables.

L'APBA agit par le moyen de son conseil d'administration élu parmi ses membres. Ce conseil est actuellement composé de Kate Coulter, Liam Dixon, Stephen Lloyd, David Pollock, Jozien Vet et Jon Williams. L'APBA a été très active en 2004. Plus de 350 nouveaux membres se sont inscrits depuis le début de l'année. L'APBA a notamment organisé avec grand succès la deuxième journée découverte du Bois Angell qui a eu lieu le 15 mai 2004. Pour plus d'informations, veuillez visiter notre site web à <http://www.apaw.ca/>.

2. QU'EST-CE QUE LE BOIS ANGELL ?

Le Bois Angell est un terrain adjacent au Parc Nature de l'Anse-à-l'Orme, plus précisément situé entre l'Autoroute 40 et l'Autoroute 20 dans les arrondissements de Beaconsfield-Baie d'Urfé et Kirkland, composé par :

- i) Le bois numéros 437-01 à 437-16, tel qu'identifiés à l'*Atlas des bois de Montréal*, ayant une superficie approximative de 80 hectares (200 acres);
- ii) Les clairières à l'intérieur et les terrains défrichés à côté de ces zones boisées ; et
- iii) L'ancien terrain de golf « Fresh Meadows » dans son intégralité actuelle, qui sert de « zone tampon » entre le bois et les habitations résidentielles avoisinantes.

Plus particulièrement, le Bois Angell comprend les lots suivants situés dans l'Arrondissement Beaconsfield-Baie d'Urfé :

Lot numéro	Propriétaire enregistré	Évaluation foncière 2003
1 417 586	Ville de Beaconsfield	\$ 360,700
1 417 356 1 417 584 1 414 585	9023-5300 Québec Inc.	\$ 1,665,200
1 417 044	JSM Corporation Ontario Ltd. Yale Properties Ltd.	\$ 2,103,600
1 416 578	2527-6247 Québec Inc.	\$ 1,435,200
1 416 422	Seda Holdings Ltd.	\$ 1,166,700
1 416 575	Montreal St-Patrick's Orphan Asylum / Marian Hall Inc.	\$ 2,000,000
	Total	\$ 6,370,700

3. COMMENTAIRES GÉNÉRAUX SUR L'INTÉGRATION DE LA POLITIQUE AVEC LE PLAN

Les commentaires de l'APBA se limitent à l'enjeu entre le Plan et la Politique, laquelle a également été sujet d'un mémoire de l'APBA soumis à l'Office de Consultation Publique de Montréal le 19 avril 2004. Nous faisons référence et d'ailleurs appuyons les remarques de l'Office de Consultation Publique de Montréal relativement à la Politique dans son Rapport de consultation publique qui a été publié le 11 juin 2004.

Le Plan fait référence à la Politique mais le lien entre les deux documents n'est pas clair. Le Plan parle surtout d'un processus d'« arrimage » entre le Plan, la Politique et les règlements

d'urbanisme des arrondissements; nous souhaitons plutôt un processus d'« **intégration** » de la Politique avec le Plan. Nous reconnaissons que, pour le moment, la Ville de Montréal n'a pas la juridiction nécessaire afin d'« intégrer » son Plan avec les règlements d'urbanisme des arrondissements, même en ce qui concerne les écoterritoires décrits dans la Politique.

Cependant, un plan d'urbanisme digne d'une ville cohérente et efficace est nécessaire et celui de la Ville de Montréal se doit d'être intégré dans la mesure permise par les lois applicables avec une politique pour la protection et mise en valeur des milieux naturels sur l'Île de Montréal.

Nos recommandations à cet égard sont les suivantes :

i) Délimitation réelle des frontières des écoterritoires

Les écoterritoires qui font le sujet de la Politique sont actuellement délimités par des lignes « pointillées » et dénotent des espaces très larges et très vagues.

Afin que les écoterritoires puissent s'inscrire dans le contexte d'un plan d'urbanisme et que leur création ait le moindre effet juridique ou économique, leurs frontières réelles doivent être tracées sur les lots qui les composent, que ces lots soient des terrains publics ou privés.

ii) Utilisation d'« écoterritoire » comme catégorie exclusive d'affectation du sol

Le Plan présente une carte précisant l'« affectation » du sol pour chaque arrondissement. La carte comprend huit possibilités d'« affectation », incluant « secteur résidentiel », « secteur mixte », « secteur rural », « secteur d'emploi » et « grand parc, parc riverain et grand cimetière ».

Étant donné que les arrondissements déterminent les règlements de zonage relatifs à l'utilisation de leur territoire, le fait que le Plan désigne une partie du sol de l'arrondissement comme « secteur résidentiel » ou « secteur d'emploi » n'ajoute rien au statut juridique de ce territoire. En fait, une désignation par la Ville de Montréal d'un territoire qui fait partie d'un écoterritoire comme « secteur résidentiel » ou « secteur mixte » va carrément à l'encontre des objectifs de la Politique et nuit aux efforts de le préserver. Il y a lieu donc de créer une nouvelle catégorie d'affectation du sol pour les fins du Plan, laquelle se nommera simplement « écoterritoire » et qui serait une catégorie exclusive.

iii) Exclusion des écoterritoires des classes de terrain « à construire ou transformer »

Le Plan prévoit également des cartes indiquant les secteurs sur l'Île de Montréal « à construire et à transformer ». D'autres cartes associées à chacun des arrondissements indiquent « des orientations pan-Montréalaises » qui incluent les sites des futurs projets de développement. Ces sites de développement et des secteurs « à construire » sont souvent situés en plein milieu d'un écoterritoire. Mention est faite seulement à l'effet que la construction est à faire « dans le respect des écoterritoires » ou en « mettant en valeur » le milieu naturel.

Tel que discuté ci-haut, la réglementation d'urbanisme au niveau des arrondissements détermine l'utilisation des territoires. Le fait que le Plan précise que des portions de ces écoterritoires soient sujets à développement ou à une construction d'une densité spécifiée constitue un conflit direct avec les objectifs de la Politique. Le Plan ne devrait donc en aucun cas indiquer qu'une partie d'un écoterritoire soit le site de construction future ou de développement.

iv) Congé fiscal pendant période moratoire

Afin de promouvoir les objectifs de la Politique et de permettre la négociation d'acquisition de terrains pour fins de protection ou d'autres mesures reliées à la Politique dans un écoterritoire, l'APBA recommande que la Ville de Montréal inclue dans le Plan la politique suivante. Lorsqu'un arrondissement impose un moratoire sur le développement d'une partie d'un écoterritoire pour une durée déterminée afin de permettre des négociations avec les propriétaires dans le but de protéger ces milieux naturels, la Ville de Montréal pourrait donner aux propriétaires des terrains en question un congé fiscal relativement aux taxes foncières dues pendant la période du moratoire.

Cette politique s'appliquerait également à une municipalité siégeant au Conseil d'Agglomération de Montréal lorsque la municipalité octroie elle aussi un congé fiscal aux propriétaires pour la période du moratoire.

v) Demande de pouvoirs plus accrus

Afin de mieux « appuyer » la Politique, l'ABPA recommande que la Ville de Montréal demande, par voie d'amendement à la *Charte de la Ville de Montréal*, des pouvoirs accrus en urbanisme en ce qui concerne les écoterritoires. À titre d'exemple, ces pouvoirs plus accrus pourraient inclure :

- a) l'obligation de faire approuver par le Comité Technique établi par la Ville de Montréal en conjonction avec chaque écoterritoire toute demande de permis de construction dans cet écoterritoire;
- b) que la Ville de Montréal ait le pouvoir de déclarer pour une période déterminée un moratoire sur la construction à l'intérieur d'un écoterritoire afin de permettre des négociations visant l'acquisition des terrains ou autres mesures pour fins de protection;
- c) l'élaboration de règles spécifiques en vertu desquelles le développement à l'intérieur d'un écoterritoire doit « s'intégrer avec le milieu naturel » ou le « valoriser ». Ces règles spécifiques pourraient prévoir par exemple qu'un pourcentage plus élevé que 10% de la superficie de tout développement à l'intérieur d'un écoterritoire doit être consacré au milieu naturel préservé.

4. COMMENTAIRES SUR LE PLAN RELATIVEMENT AU BOIS ANGELL

Pour ce qui est de l'Arrondissement Beaconsfield-Baie d'Urfé, le Plan prévoit un développement résidentiel « de plus grande densité » sur plus que le tiers du Bois Angell. Cette indication semble ne pas tenir compte des faits suivants :

- i) Le règlement de zonage actuellement en vigueur pour l'Arrondissement de Beaconsfield-Bair d'Urfé prévoit déjà que la grande majorité du territoire sur lequel est situé le Bois Angell est destiné au développement résidentiel et industriel;
- ii) Le Conseil d'Arrondissement de Beaconsfield-Baie d'Urfé a indiqué à maintes reprises, incluant lors de sa réunion du Conseil du 8 juin 2004, que sa position relativement au Bois Angell est que ce territoire est « menacé par le développement » et que l'Arrondissement cherche des moyens de le préserver. Voir à cet effet l'extrait du procès-verbal de l'Assemblée de l'ancienne Ville de Beaconsfield en date du 14 mai 2001 joint aux présentes sous l'Annexe A;
- iii) Lors du processus de consultation publique « locale » relativement au plan d'urbanisme qui a eu lieu par moyen de deux réunions tenues en 2003 dans l'Arrondissement de Beaconsfield-Baie d'Urfé, le consensus des participants était que le Bois Angell devait être protégé dans son entier;
- iv) Des négociations délicates sont actuellement en cours avec les propriétaires des terrains qui composent le Bois Angell afin d'acheter ou recevoir à titre de don pour fins de protection ces terrains. Il va sans dire que toute indication que la Ville de Montréal favorise le développement de ces territoires nuit d'une façon sérieuse à ces discussions et ne sert qu'à augmenter le prix d'achat qui sera ultimement payable à ces propriétaires.

La position réfléchie de l'APBA relativement à la stratégie foncière pour la protection du Bois Angell est résumée dans la lettre adressée au directeur de l'Arrondissement jointe aux présentes sous l'Annexe B. Cette position reste toujours en vigueur.

Afin que la Ville de Montréal puisse travailler en harmonie avec ses citoyens et avec ses arrondissements et promouvoir les objectifs de sa propre Politique, l'APBA recommande ce qui suit :

Que le Plan soit amendé afin d'enlever toute mention de construction ou d'affectation « résidentielle » dans le territoire du Bois Angell dans l'Arrondissement de Beaconsfield-Baie d'Urfé et que ce territoire soit indiqué dans le Plan uniquement à titre d' « écoterritoire ».

Annexe A



BEACONSFIELD

EXTRAIT du Procès-verbal de l'Assemblée du 14 mai 2001 Conseil municipal de Ville de Beaconsfield, tenue à l'hôtel de ville, 303, boulevard Beaconsfield, Beaconsfield, Québec, à 20h00.

Boisé # 11 – (Boisé Angell)

ATTENDU QUE le Boisé # 11, (Boisé Angell) dans la Ville de Beaconsfield a été identifié par la Communauté urbaine de Montréal comme un site ayant une valeur écologique intéressante ainsi que le dernier espace vert restant, au sud de l'autoroute Transcanadienne dans l'ouest de l'île de Montréal;

ATTENDU QUE le Boisé #11 a été prévu comme étant l'unique possibilité d'un lien pédestre nord-sud;

ATTENDU QUE le Boisé #11 a été inscrit sur la liste comme future acquisition pouvant servir à un tel usage;

ATTENDU QU'un moratoire sur l'acquisition d'espaces verts pour les fins de parcs-nature est en vigueur jusqu'au 20 mai 2002 (M.U.C., CA-99-003);

ATTENDU QU'une lettre (ci-jointe) fut transmise par la Ville de Beaconsfield au Service de l'aménagement du territoire le 4 décembre 2000 demandant si la C.U.M. pourrait considérer faire l'acquisition de tout ou de parties du Boisé et de son ruisseau;

ATTENDU QUE le Boisé est actuellement menacé par le développement;

ATTENDU QUE la Ville de Beaconsfield est présentement en train de réviser son plan d'urbanisme;

2001-05-173 Il est donc proposé par le Conseiller A.M. Parent, appuyé par le Conseiller J. Bazar et **RESOLU À L'UNANIMITÉ**

Que la Communauté urbaine de Montréal (ou son remplacement) fasse l'acquisition du Boisé #11 pour les fins de parc-nature à l'expiration du moratoire en mai 2002;

Que la demande soit transmise au Conseil de la C.U.M. pour considération;





BEACONSFIELD

Page 2.

Que la Ville de Beaconsfield soit informée aussitôt que possible des intentions de la C.U.M. afin de faire la planification de son territoire non développé en conséquence;

Qu'une copie de cette résolution soit transmise à:

Mme Vera Danyluk, Présidente de la Communauté urbaine de Montréal, à Dr. Bernard Paquet, Président de la Commission de l'aménagement du territoire de la Communauté urbaine de Montréal, à Mme Monique Lefebvre, Présidente du Comité de Transition de Montréal, à M. Geoffrey Kelley, député de Jacques-Cartier, aux municipalités de la Communauté urbaine de Montréal ainsi qu'à M. Stephen LLOYD, de l'Association pour la protection du Boisé Angell.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME


Johanne Legault
Greffière





BEACONSFIELD

EXTRACT from the Minutes of the Meeting of May 14, 2001 of the Municipal Council of the City of Beaconsfield, held in the City Hall, 303 Beaconsfield Blvd., Beaconsfield, Quebec, at 8:00 o'clock P.M.

Angell Woods #11

WHEREAS Woods #11 (Angell Woods) in the City of Beaconsfield have been identified by the M.U.C. as a site of interesting ecological value and the last remaining green space, south of the Trans-Canada Highway in the West Island of Montreal;

WHEREAS Woods #11 were foreseen as the only possibility of a north-south recreational pathway link and nature park in the area;

WHEREAS Woods #11 were placed on the list of future acquisitions for such a purpose;

WHEREAS a moratorium on the acquisition of green space for the establishment of nature parks is in effect till May 20, 2002 (C.U.M., CA-99.003);

WHEREAS a letter (included) was sent by the City of Beaconsfield to the Service de l'Aménagement du territoire on December 4, 2000, enquiring whether the M.U.C. would consider acquiring all or parts of the Woods and its stream;

WHEREAS the Woods are now threatened by development;

WHEREAS the City of Beaconsfield is in the process of revising its urban plan;

2001-05-173 It was therefore moved by Councillor A.M. Parent, seconded by Councillor J. Bazar and UNANIMOUSLY RESOLVED THAT

The M.U.C. (or its replacement) acquire Woods #11 for the purpose of a nature reserve at the expiration of the moratorium in May 2002;

The request be transmitted to the Conseil of the M.U.C.



BEACONSFIELD

Page 2

That the City of Beaconsfield be informed as soon as possible of the intentions of the M.U.C. in order to plan its undeveloped territory accordingly;

That a copy of this resolution be sent to:

- Mrs. Vera Danyluk, President of the M.U.C.
 - Dr. Bernard Paquet, President, Commission de l'aménagement du territoire, M.U.C.
 - Mrs. Monique Lefebvre, President of the Montreal Transition Committee,
 - Mr. Geoffrey Kelley, M.N.A. Jacques-Cartier.
 - Municipalities of the M.U.C., and
 - Stephen Lloyd, Association for the protection of the Angell Woods.
-

CERTIFIED TRUE EXTRACT


Johanne Legault
City Clerk

Annexe B



Association for the Protection of Angell Woods

205 Lakeview, Beaconsfield, Québec H9W 4S5

CONFIDENTIAL

BY TELECOPIER

January 30, 2004

CITY OF MONTRÉAL
BEACONSFIELD-BAIE D'URFÉ BOROUGH
303, Beaconsfield Boulevard
Beaconsfield, QC H9W 4A7

Attention: Mr. Patrice Boileau, ing. MBA, Borough Director

Re: Comments on development proposal

Dear Mr. Boileau:

This letter is further to our meeting of January 15, 2004 at which you presented the latest plans as submitted by the relevant Grilli corporate entity (9023-5300 Québec Inc.) for the development of a portion of the former Fresh Meadows golf course in the borough of Beaconsfield-Baie d'Urfé.

On behalf of the Association for the Protection of Angell Woods, I would like to thank you for your candour and spirit of cooperation in sharing these plans with us. As requested, we have discussed the plans as presented amongst our membership and would comment as follows.

Our organization supports your stated goal of maximizing the amount of green space saved in any development of Angell Woods and its surrounding areas. Furthermore, we laud your efforts to establish significant buffer zones between Angell Woods proper and the residential development. As well, we appreciate your attempts to link development of the former golf course lands to measures designed to protect Angell Woods in the long term, through contributions in various forms by the developers.

Finally, we acknowledge your comments to the effect that the Grilli entity in question is putting tremendous pressure on the borough employees and its elected officials to accept this proposal and allow development of the lands.

However, the proposal submitted is unacceptable in our view in light of the omission from the plan of any commitments in respect of :

the balance of the lands held by 9023-5300 Québec Inc. on lots 1 417 356, 1 417 584 and 1 414 585; and

the principal lots which compose Angell Woods proper, being lots numbers 1 417 044, 1 416 578, 1 416 422 and a portion of 1 416 575.

The borough of Beaconsfield-Baie d'Urfé is a mature community. Its period of intense development terminated at least twenty (20) years ago. The borough has a set infrastructure and level of recreational facilities which is geared to the quality of life of its current population. Any material expansion of that population would therefore **directly** diminish the quality of life of its current residents in a manner which no amount of potential increased tax revenues could alleviate.

Furthermore, as you are well aware, Angell Woods has become a form of *de facto* nature park for the residents of Beaconsfield-Baie d'Urfé and indeed for many citizens of the City of Montreal. The borough Council and the former Council of the City of Beaconsfield have recognized this reality and through formal resolution have supported efforts to preserve Angell Woods.

The Association for the Protection of Angell Woods includes within the definition of "Angell Woods" the former Fresh Meadows golf course as well as the cleared areas surrounding and within Angell Woods. These areas are essential ecological buffer zones and are further important recreational portions of the *ensemble* which is Angell Woods.

The Association for the Protection of Angell Woods recognizes **the equal and legitimate rights** of all the owners of the area known as Angell Woods (including 9023-5300 Québec Inc., Yale Properties Ltd., 2527-6247 Québec Inc. and Seda Holdings Ltd., together with a portion of the holdings of Marian Hall Inc.) to obtain a reasonable rate of return from their investment in such properties. The borough of Beaconsfield-Baie d'Urfé has an obligation to treat all such land owners equitably and in an even-handed fashion.

Furthermore, in light of its formal declarations in support of preserving Angell Woods, the borough of Beaconsfield-Baie d'Urfé should logically approach Angell Woods (including the former golf course lands) as a whole. The citizens of our borough may reasonably expect that its representatives act proactively and strategically in working towards a solution which will ensure the protection of such lands in a definitive and long-lasting manner, all while allowing the land owners to ultimately receive an equitable return on their investment.

Given the planning complexity involved in providing access and infrastructure to any newly-developed lands in this area, the borough effectively has the final say as to whether and how

development may take place. It presumably bears pointing out that any granting of rights to develop to one individual land owner will be requested in even measure, immediately or at some later date, from the other land owners. Any claims in this regard would be entirely legitimate.

Accordingly, any plan to simply develop a portion of Angell Woods with one land owner puts in peril the protection of the balance of Angell Woods *vis-à-vis* the other land owners. The borough would have no leverage whatsoever in insisting that, for example, Yale Properties Ltd. not develop its lands when the borough has already consented to plans submitted by 9023-5300 Québec Inc. in this regard.

Our view is that the borough of Beaconsfield-Baie d'Urfé, with the support of the City of Montréal, is currently in a position to proactively advise all relevant land owners of the Angell Woods area (including the former golf course lands) **that no development of these lands will be permitted unless a full and final settlement of the whole of the Angell Woods area is reached between all stakeholders.** Such a settlement would involve discussions between the borough and all land owners as to which lands are best developed and by whom and which lands may be more appropriately donated to a charitable organization such as Nature Conservancy of Canada or sold to a public authority.

A solution of this kind would take significant time and resources. It is however possible. It is our view that the borough has a responsibility to lead the way in fostering such a settlement.

In undertaking this task, the borough is not itself without significant resources:

- (i) Funds. In its most recent budget, the City of Montreal set aside, over a three (3) year period, \$36,000,000.00 in funds for green space acquisitions. It is our group's understanding that Angell Woods has been determined to be an extremely high priority in the application of any such funds. The borough itself has furthermore set aside, to our understanding, approximately \$1,000,000.00 in funds for the acquisition of Angell Woods.
- (ii) Assistance of Nature Conservancy of Canada. The Nature Conservancy of Canada is aware of the plight of Angell Woods and has expressed a serious interest assisting with the cause. The Nature Conservancy of Canada brings tremendous expertise, fund-raising clout and its charitable status to any negotiated settlement designed to protect ecologically valuable spaces. As you are furthermore aware, the Nature Conservancy of Canada has signed a "matching" agreement with the City of Montréal which would be ideally suited to use in preserving Angell Woods.
- (iii) Community support. As evidenced on numerous occasions, Angell Woods benefits from an ever-increasing community support. Our Association counts over 150 active members. A second annual Angell Woods Appreciation Day has been set for May 15, 2004. As well, monies have already begun to be contributed to the "Rivière-à-l'Orme Fund" which has been established jointly as between the

Association for the Protection of Angell Woods and the Nature Conservancy of Canada for the purpose of preserving Angell Woods.

In order to counter the pressure which has been brought to bear against the borough and its elected officials by the land owners, we would propose that, pending the achievement of an overall solution for the protection of Angell Woods, the City of Montréal cease charging other than a nominal amount on account of annual taxes for such lands. It is our understanding that such a measure would reduce revenues by less than \$100,000.00 per year. Such a measure would furthermore of course be without prejudice to any ongoing claims by the borough for the significant amount in back taxes owed by 9023-5300 Québec Inc.

On a final note, you noted that the borough was commencing tentative negotiations to purchase the Marian Hall facility as same would constitute an excellent “entrance area” for an ultimate Angell Woods nature park. It would seem logical to first apply all available resources to creating the Angell Woods nature park prior to purchasing an ancillary building.

Again, we thank you for your openness in this matter and remain at your disposal for any further comments.

Sincerely,

ASSOCIATION FOR THE PROTECTION OF ANGELL WOODS

Per: Stephen Lloyd
SDL/ds.

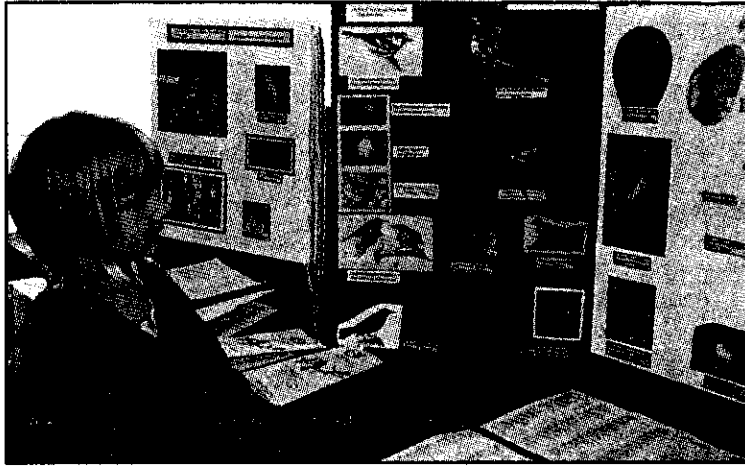
c.c.: Anne Myles, Jim Birnie and Anne-Marie Parent, Borough Council members.

TABLE DES MATIÈRES

	Onglet
Extrait de la revue officielle de l'Arrondissement Beaconsfield-Baie d'Urfé Contact	1
Carte des sentiers du Bois Angell	2
Mémoire soumis à l'Office de la consultation publique relativement à l'Avant-projet de politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels de la Ville de Montréal	3

OÙ EN SOMMES-NOUS AVEC LE BOIS ANGELL ?

Un site forestier à maturité voisinant l'ancien terrain de golf de Fresh Meadows, le bois Angell a été le sujet de nombreuses discussions au cours des deux dernières décennies. En 1989, n'ayant aucune ressource autre que l'augmentation des taxes afin d'acquérir le terrain, Beaconsfield a adopté un plan de zonage du territoire pour des projets de développement, principalement résidentiel. À la même époque, la C.U.M. déclara un moratoire sur l'acquisition d'espaces verts.



Depuis, près de 1000 hectares de forêts de grande valeur écologique sur l'île ont été détruits à des fins de développement. La possibilité d'atteindre le standard américain de 8 % d'espaces verts était mise en péril. En 2001, Beaconsfield investit 1 M\$ de son surplus budgétaire afin d'acquérir une partie du bois. En 2002, l'administration de la nouvelle Ville n'ayant pas renouvelé le moratoire contre l'acquisition, les défenseurs des espaces verts se rallièrent pour sauver le bois.

En 2003, le Conseil de la Ville de Montréal a approuvé 36 M\$ pour l'acquisition et la conservation d'espaces verts sur l'île dont le corridor écoforestier de la Rivière-à-l'Orme, qui comprend le bois Angell. Notre arrondissement souhaite maintenant qu'une partie des argentés réservés pour la protection et la mise en valeur des milieux naturels sur l'île aille vers le bois Angell afin d'en faire un parc pour tous les citoyens et citoyennes.

L'enthousiasme est de la partie. Le 15 mai dernier, lors de la « Journée découverte Angell Woods », presque 500 personnes sont venues profiter d'une randonnée dans la nature et visiter les kiosques installés par les groupes locaux. Les propriétaires ont donné leur accord pour l'utilisation du site pour l'événement et ont signé une entente avec la Ville de Montréal de faire un don vers l'acquisition de milieux naturels pour chaque terrain vendu à des fins résidentielles. L'Association pour la protection de Angell Woods s'est associée à Conservation de la Nature pour créer un fond spécial dédié à la Rivière-à-l'Orme. Notre député provincial a fait, au nom du Ministère de l'Environnement, un don pour encourager l'association. Votre conseil d'arrondissement était présent et a indiqué qu'il poursuivait son travail dans le dossier. Enfin, le Maire Tremblay a confirmé la volonté de Montréal de préserver le bois Angell et a assuré que celui-ci serait placé parmi les premiers à bénéficier du 36 M\$.

Nous sommes donc sur la bonne voie et avons ensemble fait plus en deux ans qu'il avait été possible de faire dans les 20 années précédentes.

Anne-Marie Parent
Conseillère d'arrondissement

WHERE ARE WE WITH ANGELL WOODS?

A mature natural forest adjacent to the former Fresh Meadows golf course, Angell Woods has been the subject of many discussions over the last two decades. In 1989, lacking any source of revenue to acquire the land, other than raising taxes, Beaconsfield adopted a zoning plan slating the whole area for development, mostly residential. At the same time, the M.U.C. placed a moratorium on acquisition of natural green spaces.

Since then, 1000 hectares of high value natural forests on the island have been lost to development. The possibility of attaining the North American standard of 8% natural green space is in jeopardy. In 2001, Beaconsfield set aside \$1 million from its surplus towards acquisition of part of the woods. In 2002, the new island-wide city administration did not renew the moratorium against acquisition and most green space advocates saw an opportunity to save the woods.

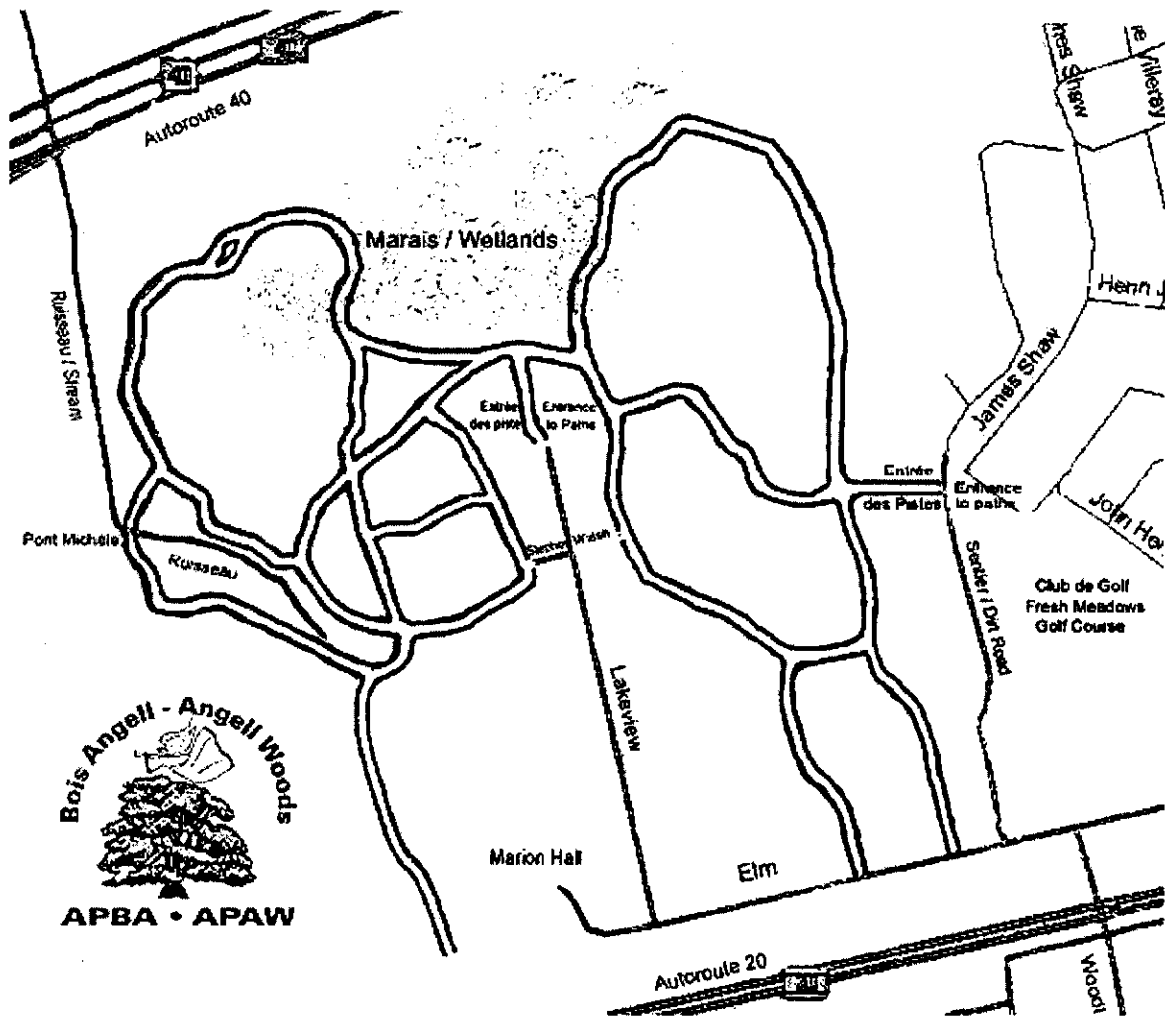
In fact, in 2003, Montréal City Council approved \$36 million to acquire and preserve natural green space on the island, part of which is the *Anse-à-l'Orme* eco-territory including Angell Woods. Our Borough wants part of the money reserved for protection and preservation of natural green space on the island to be invested in Angell Woods, to keep it as a park for our citizens.



The enthusiasm is catching. Close to 500 people celebrated "Angell Woods Appreciation Day" on May 15 and enjoyed hiking in the woods and visiting the local groups' information booths. The owners of the site allowed its use for the event and also signed an agreement with the Ville de Montréal to make a donation towards acquisition of green space for each lot sold for residential development. The Association for the Protection of Angell Woods joined forces with Conservation de la Nature to create a special fund dedicated to Rivière-à-l'Orme. Our Québec M.N.A. made a donation on behalf of the *Ministère de l'Environnement* to encourage the association. Your Borough Council joined in the event and indicated their continued efforts on this project. Finally, Mayor Tremblay confirmed Montreal's willingness to preserve Angell Woods and assured that it will be among the first to benefit from the \$36 million.

We are on the right track and have accomplished more in the last two years than what has been possible in the last 20 years.

Anne-Marie Parent
Borough Councillor



**AVANT-PROJET DE POLITIQUE DE PROTECTION ET
DE MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS DE LA
VILLE DE MONTRÉAL**

MÉMOIRE DE :

**L'ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DU BOIS
ANGELL**



SOU MIS À :

**L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE
MONTRÉAL**

19 avril 2004

AVANT-PROJET DE POLITIQUE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS DE LA VILLE DE MONTRÉAL

MÉMOIRE DE L'ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DU BOIS ANGELL

19 avril 2004

RÉSUMÉ

L'Association pour la Protection du Bois Angell (« **APBA** ») est un organisme à but non lucratif composé de plus de 250 membres qui appuient la protection du milieu naturel qui est le Bois Angell, situé dans l'écoterritoire appelé « Le corridor écoforestier de la Rivière-à-l'Orme ».

L'APBA résume les cinq éléments essentiels de la Politique : la création des écoterritoires, la création des comités techniques, la mise à jour du cadre réglementaire, la protection des milieux naturels situés dans les parcs de la Ville et les démarches de concertation menant à des projets de conservation.

L'APBA recommande que la Politique inclue plus de détails relativement au concept de « protection » des terrains ayant une valeur écologique et également qu'une désignation plus précise soit faite de la nature protégée ou non-protégée des terrains inclus dans les écoterritoires.

L'APBA recommande que les citoyens directement affectés soient inclus dans les comités techniques afin de reconnaître l'impact « humain » de tout projet de développement des milieux naturels.

L'APBA recommande que des changements ayant du mordant soient apportés au cadre réglementaire applicable au développement des espaces naturels, afin de mieux refléter les objectifs de la politique.

Pour ce qui est du Bois Angell spécifiquement, l'APBA fournit des informations importantes relativement à l'utilisation récréative responsable de ce bois. Finalement, l'APBA recommande ce qui suit :

- qu'un moratoire soit imposé immédiatement sur tout projet de développement dans le Bois Angell et ce jusqu'à un règlement global du dossier de la protection du Bois Angell;
- que jusqu'au règlement global du dossier de la protection du Bois Angell, la Ville de Montréal cesse de facturer des impôts fonciers aux propriétaires privés des terrains applicables; et
- que la Ville de Montréal et l'arrondissement Beaconsfield-Baie d'Urfé contribuent immédiatement au fonds conjoint de l'APBA et Conservation de la nature le 1 \$ million qui a été mis de côté par l'ancienne Ville de Beaconsfield pour fins de protection du Bois Angell.

AVANT-PROJET DE POLITIQUE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS DE LA VILLE DE MONTRÉAL

MÉMOIRE DE L'ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DU BOIS ANGELL

19 avril 2004

Ce mémoire comprend les commentaires de l'Association pour la Protection du Bois Angell (« APBA ») relativement à l'Avant-projet de Politique de Protection et de Mise en Valeur des Milieux Naturels de la Ville de Montréal (la « Politique ») et est soumis à l'Office de consultation publique de Montréal.

Le mémoire décrit en premier lieu qui est l'APBA et en second lieu fait un résumé des cinq (5) éléments essentiels de la Politique. Des commentaires brefs et généraux ainsi que des suggestions seront fournis sur ces (5) éléments essentiels, suivis de recommandations spécifiques relativement à la conservation des milieux naturels dans l'écoterritoire appelé « Le corridor écoforestier de la Rivière-à-l'Orme » (« l'Écoterritoire Rivière-à-l'Orme »).

1. QUI EST L'APBA?

L'APBA est un organisme à but non-lucratif pouvant compter sur plus de 250 membres, tous des résidents des arrondissements de la Ville de Montréal avoisinant au Bois Angell, lequel est situé dans l'Écoterritoire Rivière-à-l'Orme.

Le mandat de l'APBA est le suivant :

- i) Regrouper les personnes intéressées à la conservation et à la protection du Bois Angell ;
- ii) Promouvoir l'utilisation récréative responsable du Bois Angell ;
- iii) Représenter auprès des autorités les citoyens qui valorisent et qui utilisent d'une façon récréative responsable le Bois Angell ;
- iv) Recevoir des dons, legs et autres contributions de même nature en argent, en valeurs mobilières ou immobilières, administrer de tels dons, legs et contributions ; et
- v) Organiser des campagnes de souscription dans le but de recueillir des fonds pour des fins charitables.

L'APBA agit par le moyen de son comité exécutif élu de parmi ses membres. Ce comité est actuellement composé de Kate Coulter, Liam Dixon, Stephen Lloyd, Wade Staddon, Jozien Vet et Jon Williams.

2. QU'EST-CE QUE LE BOIS ANGELL ?

Le Bois Angell est un terrain adjacent au Parc Nature de l'Anse-à-l'Orme, plus précisément situé entre l'Autoroute 40 et l'Autoroute 20 dans les arrondissements de Beaconsfield-Baie d'Urfé et Kirkland, composé par :

- i) Le bois numéros 437-01 à 437-16, tel qu'identifiés à l'*Atlas des bois de Montréal*, ayant une superficie approximative de 80 hectares (200 acres);
- ii) Les clairières à l'intérieur et les terrains défrichés à côté de ces zones boisées ; et
- iii) L'ancien terrain de golf « Fresh Meadows » dans son intégralité actuelle, qui sert de « zone tampon » entre le bois et les habitations résidentielles avoisinantes.

3. RÉSUMÉ DES ÉLÉMENTS ESSENTIELS DU POLITIQUE

La Politique a comme souci principal « de préserver et d'accroître la biodiversité sur l'Île de Montréal afin d'améliorer la qualité des milieux de vie ». Pour respecter les normes internationales, tels que résumés par la Stratégie québécoise sur les aires protégées, la Politique vise à protéger 8% du territoire montréalais. Le terme « protégée » n'est pas défini dans la Politique, mais il semble que pour atteindre ce but, la vaste majorité, sinon la totalité des terrains actuellement « non-protégés » sur l'Île de Montréal doit devenir « protégés ».

La Politique comprend cinq (5) éléments concrets :

i) La création des écoterritoires

La Politique crée dix (10) écoterritoires distincts. Ces écoterritoires sont composés de vastes zones contiguës, identifiés d'une façon approximative et suivant apparemment une logique écologique ou hydrique.

Les écoterritoires comprennent des espaces identifiés simplement comme « parc ou espace vert », « rive », « milieu hydrique », « bois » ou « milieu humide ». Aucune indication du statut juridique de ces terres n'est faite; inclus dans le même écoterritoire sont des terrains privés, des parcs publics ainsi que des « aires protégées existantes en milieu terrestre (ministère de l'Environnement du Québec, 1999) ».

ii) La création des « comités techniques »

La Politique prévoit la création d'un « comité technique multidisciplinaire » pour chaque écoterritoire, chargé « d'examiner les problématiques de conservation et d'aménagement » et de proposer les solutions appropriées. La composition des comités n'est pas discutée, mais ils semblent comprendre uniquement les « experts techniques » en urbanisme et biologie. La Politique prévoit que ces comités techniques « pourraient » mettre sur pied des « comités de suivi » auxquelles « pourraient » participer des groupes environnementaux et des citoyens ordinaires.

iii) Une mise à jour du cadre réglementaire

La Politique prévoit que « le Plan d'urbanisme actuellement en préparation à la Ville » intégrera les normes du gouvernement du Québec déjà existantes relativement à la protection des rives, du littoral et des plaines inondables. Ce Plan d'urbanisme à venir va aussi « préciser les objectifs de conservation » de la Politique.

De plus, il est prévu que les comités techniques « pourraient » suggérer aux arrondissements comment planifier l'aménagement de leur territoire en conformité avec les objectifs de la Politique. La réglementation de zonage et la décision de procéder ou non à tout projet de développement, même à l'intérieur des écoterritoires, demeure la juridiction du conseil local de l'arrondissement.

iv) Protection des milieux naturels situés dans les parcs de la Ville

La Politique prévoit « une évaluation » et une gestion écologique des milieux naturels situés déjà dans les parcs et « espaces verts ». Ces milieux feront l'objet de mesures de protection.

v) Démarches de concertation menant à des projets de conservation

La Politique envisage certaines « démarches » dans les écoterritoires afin de conserver les écosystèmes viables. Ces écosystèmes viables doivent avoir une superficie minimum de 15 hectares; parmi ces écosystèmes les grands boisés d'une valeur écologique importante semblent être surtout visés.

La première forme de démarche est plutôt réactive : favoriser la protection et la mise en valeur des milieux naturels lors de la réalisation de nouveaux projets de développement. L'approche préconisée consiste à « concilier les bénéfices environnementaux, sociaux et économiques liés à la mise en valeur des milieux naturels », le tout « dans un esprit de collaboration ».

L'autre forme de démarche est proactive : « l'établissement d'une stratégie d'acquisition foncière qui repose sur une évaluation de plusieurs éléments : la priorisation (*sic*) des milieux naturels et l'évaluation des coûts et des bénéfices escomptés ». Aucune mention n'est faite des critères applicables à une telle stratégie d'acquisition ni des ressources qui pourraient être utilisées. La stratégie comprend également « les ententes multipartites à frais partagés, incluant la participation des gouvernements fédéral et provincial ».

4. COMMENTAIRES ET SUGGESTIONS SUR L'ENSEMBLE DE LA POLITIQUE

L'APBA appuie fortement toute mesure destinée à conserver les milieux naturels sur l'Île de Montréal ayant une grande valeur écologique. Notre organisme félicite la Ville de Montréal de faire preuve de vision en énonçant une politique à cet égard. Nous avons cependant les commentaires et suggestions suivantes relativement aux éléments essentiels de la Politique.

i) La création des écoterritoires

Il y a lieu d'ajouter plus de détails à la Politique relativement au concept de « protection » et ce qui est entendu par l'appellation « protégé » en ce qui concerne l'objectif de 8% du territoire montréalais. De plus, il serait très utile de préciser lesquels des terrains faisant partie d'un écoterritoire qui ont une grande valeur écologique ne sont aucunement « protégés ». La présentation actuelle amalgame tous les terrains d'une certaine valeur écologique qui ne jouissent d'aucune protection juridique avec ceux qui en ont une, qu'ils soient de nature privée ou publique. Cette présentation porte à confusion. En fait, il serait davantage utile de bien désigner à l'intérieur des écoterritoires les catégories de terrains suivantes : terrains publics protégés, terrains publics non-protégés, terrains privés protégés, terrains privés non-protégés.

ii) La création des « comités techniques »

Dans la mesure où la Ville de Montréal exercera un contrôle quelconque sur le développement des milieux naturels sur son territoire, les comités techniques établis par la Politique joueront un rôle clef. Il est essentiel que ces comités soient composés en partie de personnes ayant l'expertise nécessaire en urbanisme et en matière écologique afin de prendre des décisions éclairées.

Cependant, la conservation des milieux naturels et la négociation des modalités de développement de ces espaces touchent directement le bien-être des résidents avoisinants. Il est donc essentiel que les citoyens directement affectés aient aussi leur place sur ces comités et qu'ils ne soient pas simplement « avisés après-coup » des décisions qui ont été prises.

Il y a également lieu de reconnaître que certains citoyens ou groupes, tel que la Conservation de la nature, ont une grande expérience dans la négociation des modalités de développement et de protection des milieux naturels. Ces experts en négociation devraient être impliqués en premier plan avec les délibérations et les actes des comités techniques.

iii) Une mise à jour du cadre réglementaire

En ce qui concerne les changements au cadre réglementaire applicable au développement des milieux naturels, la Politique est plutôt décevante. La Politique prévoit que des normes provinciales actuellement en vigueur seront intégrées dans le plan d'urbanisme. Cependant, des normes élaborées par la Politique relativement à la conservation des milieux naturels seront incluses dans le plan d'urbanisme à titre « d'objectifs » seulement. La Politique manque donc de mordant.

En ce qui concerne la réglementation de zonage et le contrôle du développement des milieux naturels, l'esprit « décentralisateur » de la Ville de Montréal semble avoir eu gain de cause sur une vision globale de l'aménagement et la protection sur l'île de Montréal de ces milieux naturels. Les arrondissements ont le dernier mot sur tout projet de développement concernant les milieux naturels situés à l'intérieur de leur territoire. Les comités techniques n'auront tout

simplement aucun pouvoir à cet égard, à moins de suggérer « d'autres façons de faire » à ces arrondissements.

Il nous semble plutôt plus avant-gardiste et plus en conformité avec les objectifs de la Politique d'assujettir toute demande de développement d'un milieu naturel faisant parti d'un écoterritoire à l'approbation du comité technique pertinent. Ce processus serait semblable à celui où les projets de développement actuels sont sujet à révision par des comités d'urbanismes avant que ceux-ci ne fassent de recommandations au conseil d'arrondissement.

iv) Protection des milieux naturels situés dans les parcs de la Ville

L'APBA n'a aucune opposition à ce que la Ville de Montréal fasse une gestion saine et écologique des milieux naturels déjà situés dans ses parcs. Cependant, compte tenu de l'urgence et de l'absence de ressources disponibles afin de protéger des espaces naturels actuellement « non-protégés », il nous semble plus utile d'allouer toutes les ressources disponibles à ces derniers.

v) Démarches de concertation menant à des projets de conservation

L'APBA appuie l'affirmation de la Ville de Montréal à l'effet que tout projet de développement d'un milieu naturel à l'intérieur d'un écoterritoire doit favoriser, dans ses modalités, le maintien de ce milieu naturel. Il nous semble que cela va de soi, mais il n'y a pas de mal à ce que la Ville de Montréal l'affirme formellement dans une politique.

Cependant, en appliquant simplement un principe à cet égard, lequel manque encore de mordant, la Ville arrivera très difficilement à atteindre son objectif de protéger 8% de son territoire. Un moyen de renforcer ce principe serait de changer de façon réelle le cadre réglementaire applicable, tel que discuté ci-haut. Un autre moyen serait de changer le système d'incitation fiscale. Nous comprenons que des changements à cet égard nécessitent la coopération entre la Ville de Montréal et les autres paliers gouvernementaux. Cependant, il y a lieu pour la Ville de Montréal de démontrer son leadership dans le domaine en proposant des solutions tangibles dans sa Politique.

Pour ce qui est de la stratégie d'acquisition foncière proposée, l'APBA n'a pas de commentaire étant donné qu'aucune stratégie n'est énoncée dans la Politique. Aucun critère relatif aux terrains sujets à être acquis pour fins de conservation n'est énoncé sauf une « évaluation des coûts et des bénéfices escomptés ». Une évaluation de ce genre s'impose nécessairement à chaque développement.

L'APBA suggère que la Politique énonce clairement que cette analyse des coûts et bénéfices tient compte spécifiquement de la valeur en soi des espaces naturels dont bénéficient les citoyens de la Ville de Montréal et des coûts associés à leur destruction.

Finalement, aucun lien n'est fait dans la Politique avec le montant de 36 \$ millions qui a été mis de côté dans le plus récent budget de la Ville de Montréal afin d'acquérir et protéger des milieux

naturels sur les prochains trois (3) ans. Tel que mentionné ci-haut, les terrains inclus dans les écoterritoires sont si vastes et si variés que leur inclusion dans un écoterritoire ne permet pas de déterminer une priorité quelconque, écologique ou autre, parmi ces terrains, pour fins d'acquisition.

5. COMMENTAIRES ET SUGGESTIONS CONCERNANT L'ÉCOTERRITOIRE RIVIÈRE-À-L'ORME

L'APBA comprend que nous avons été invités à commenter la Politique comme étant une politique générale qui s'appliquera à travers toute l'île de Montréal. Cependant, nous comprenons également que des décisions seront prises à la lumière de la Politique relativement aux mesures de conservation visant des terrains spécifiques. À cet égard, nous soumettons par les présentes :

- i) des informations supplémentaires relativement à l'utilisation récréative responsable du Bois Angell par les citoyens de la Ville de Montréal; et
 - ii) des recommandations spécifiques relativement à la stratégie de protection foncière du Bois Angell.
- i) Informations supplémentaires relativement à l'utilisation récréative responsable du Bois Angell

L'APBA prend note des excellentes données dans la Politique sur la valeur écologique importante du Bois Angell et des autres éléments de l'Écoterritoire Rivière-à-l'Orme. Au niveau de ces informations, nous désirons palier à une lacune qui nous paraît importante, étant l'utilisation récréative responsable du Bois Angell et la grande appréciation de ce bois par les citoyens de la Ville de Montréal.

Tel que mentionné ci-haut, l'APBA compte plus de 250 membres. Plus de 100 nouveaux membres se sont inscrits depuis le début de l'année. L'APBA a un comité de 12 personnes chargé d'organiser la deuxième journée découverte du Bois Angell qui se tiendra le 15 mai 2004. Notre site web (<http://www.apaw.ca/>) est très fréquenté et nous recevons régulièrement des témoignages d'appui des gens qui fréquentent le Bois Angell.

La beauté, en termes d'appréciation humaine, du Bois Angell est très bien exprimé dans l'article qui est paru dans l'édition d'automne 2003 de la revue *Canadian Wildlife*, dont copie est jointe aux présentes sous l'annexe A.

Finalement, le meilleur témoignage de l'utilisation récréative responsable du Bois Angell est l'excellent réseau de pistes qui sillonnent le bois. Ces pistes sont très bien développées grâce à la fréquence des piétons qui les empruntent et grâce aux œuvres de bénévolat de nos membres. Une série de photos de ces pistes est jointes aux présentes sous l'annexe B.

ii) Recommandations spécifiques relativement à la stratégie de protection foncière du Bois Angell

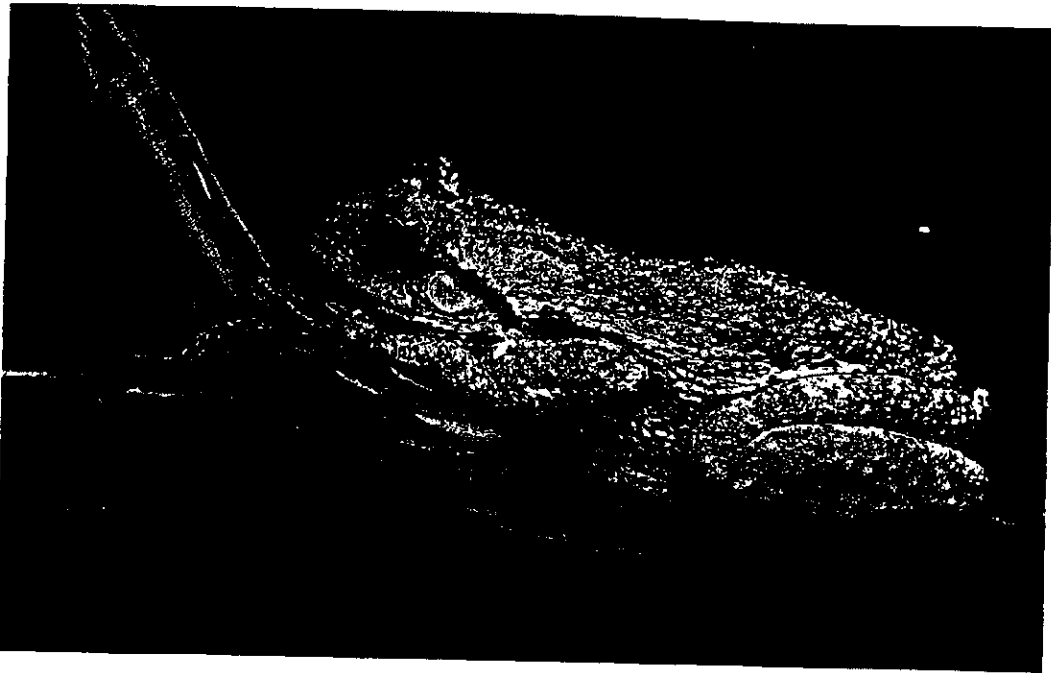
Pour ce qui est de la stratégie de négociation afin de conserver le Bois Angell, nous vous référons à notre lettre à cet égard aux représentants de l'arrondissement, laquelle lettre est jointe aux présentes sous l'annexe C.

Pour sa part, l'APBA contribue aux mesures nécessaires pour protéger le Bois Angell en s'associant avec Conservation de la nature par la création d'un fonds spécial dédié à la protection des espèces naturelles dans l'Écoterritoire Rivière-à-l'Orme. À cet égard, voir notre communiqué de presse conjoint sous l'annexe D. Des montants significatifs ont déjà été contribués à ce fonds. Nous allons faire le lancement lors de la journée découverte du Bois Angell, le 15 mai 2004 de nos « anges gardiens », des *leaders* corporatifs et communautaires qui appuient nos efforts et qui vont aider à solliciter des dons en argent ou en terre pour le fonds.

L'APBA prend note de l'entente importante signée entre la Ville de Montréal et Conservation de la nature en date du 25 septembre 2003. L'APBA recommande fortement que cette entente soit mise en vigueur et qu'elle soit renouvelée avant qu'elle prenne fin le 31 décembre 2005.

Les recommandations spécifiques de l'APBA à la Ville de Montréal relativement à la protection du Bois Angell sont les suivantes :

- a) que la Ville de Montréal et l'arrondissement de Beaconsfield-Baie d'Urfé impose un moratoire sur tout développement du Bois Angell afin qu'une entente globale intervienne entre tous les propriétaires pertinents;
- b) que pendant la période de ce moratoire, la Ville de Montréal cesse de facturer des taxes foncières aux propriétaires privés du Bois Angell; et
- c) que la Ville de Montréal et l'arrondissement de Beaconsfield-Baie d'Urfé fasse immédiatement un don directement au fonds conjoint de l'APBA et Conservation de la nature du 1 \$ million qui a été mis de côté par l'ancienne Ville de Beaconsfield pour les fins de la conservation du Bois Angell.



Grey area free by Gilles Delisle

PHOTOGRAPH BY GILLES DELISLE

Forgotten Woods

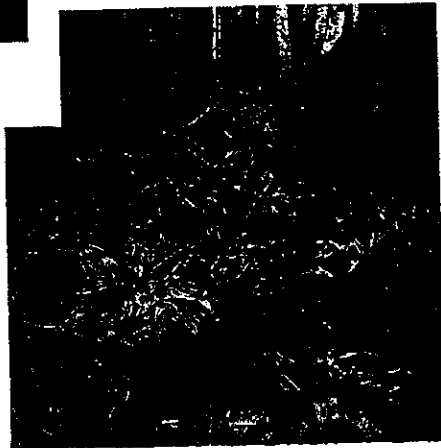
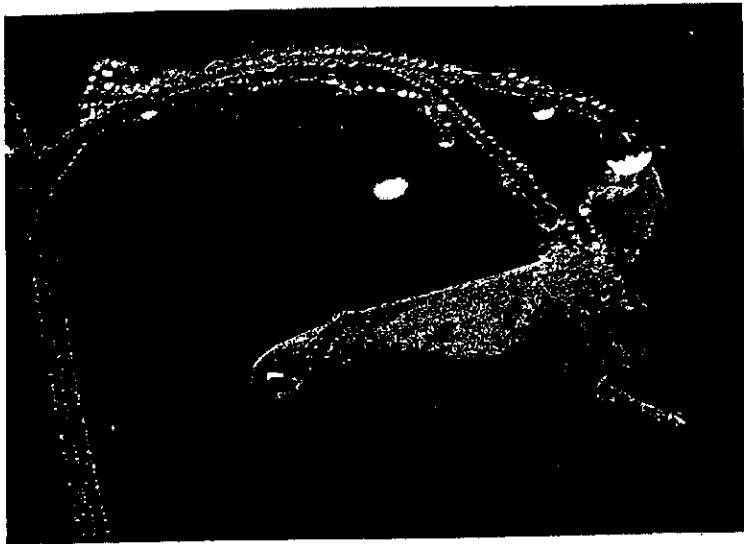
A wild bit of Montreal Island salves mind, body, and soul
By Martin Silverstone

At the end of Lakeview Avenue, a small cul-de-sac in the Montreal bedroom suburb of Beaconsfield, lies a little oasis of biodiversity. It's the Angell Woods, an unruly 80-hectare jumble of stately century-old growth, succession forest, and meadow, all criss-crossed by a baker's dozen of paths beaten down to smooth, dark earth by generations of farmers, adventurous children, dog walkers and, most recently, birdwatchers, botanists, and herpetologists.

It's these latest arrivals—the nature lovers—who now want to ensure that Angell Woods is preserved for

future generations. On this late-summer day, I meet one of them—Ryan Young, a 30ish teacher at the local community college. I recognize him from photos on Green Party posters, as he was a candidate in the last provincial election, when he ran on a platform to preserve Montreal Island's remaining green spaces.

As we slip into the woods—the "official entrance" is where the asphalt dead-end street melts into trees, rock, and earth—he tells me that Angell Woods was never seen as part of the master plan for green space. But bit by bit, people have come around to the importance of this



Ryan Young, top far right, conducts tours of Angell Woods. Depending on the season, visitors may discover the trumpet-shaped flowers of jewelweed, above, or the smooth green leaves of wild leek, right, emerging from the forest floor.

low-lying space wedged between two major highways, a housing development, and an industrial park.

Right away I can see what he means on both fronts. Around me towers a mix of hardwoods: the sheer size of the trunks shocks me. It's obvious that some of the maple, bitternut hickory, beech, oak, and ash must be more than 100 years old. In the middle of a city such as Montreal—other than in a century-old park like Mount Royal—such giants seem strangely out of place. And unlike in a manicured park, where the odd old-growth tree survives surrounded by grass, here there's a full understorey, and the thick canopy keeps out bright light and loud sounds.

I find myself walking not so much slowly as quietly. The muted light and sound lend an atmosphere of library, hospital, and cathedral all in one. Everywhere there are splashes of colour—the yellow of trout lily, white of bloodroot, blue-violet of irises, dabs of bright red elderberry fruit—all against varying shades of green and brown. The canvas is so utterly wild in texture and composition that I feel I am the first to see it in this exact state.

The rusted hulk of a '47 Chevy, however, makes it clear I'm far from first. Young tells me, almost apologetically, that the plan to turn the forest into a preserve is a work-in-progress and that the car will probably be removed along with other traces of the on-and-off human residents.

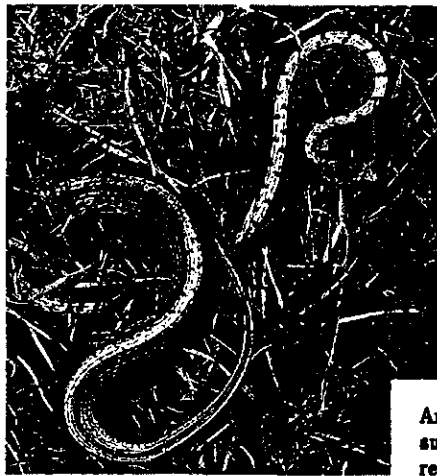
It's too bad, really, because the car is a silent reminder of how mistreated these woods have been. It sits at the limit of where anyone could drive into the woods—which is what they did, dumping every form of garbage imaginable. Caring residents have since cleaned up every roof tile and plastic bottle and now, at this very spot, the main path passes through shaded meadows of jewelweed and maidenhair fern.

Suddenly Young steps off the trail and points down into a patch of greenery. Rising out of the leaf litter is a collection of mushrooms and the graceful arc of false Solomon's seal. But my guide is excited by another nondescript plant, one that is bare of leaves—just a stalk and a whitish flower. It is wild leek. The

leaves of this rare plant wither before the flowers appear.

As if to reassure me that such a bare-looking plant could be so sought after, Young gently lifts the leafy litter. There is no mistaking the onion-like bulb that is so tasty in salads and soups and that Aboriginals have traditionally used to treat insect stings and bites. According to the city's own botanists, this woodlot is one of very few places the leek grows.

The forest holds other treasures as well. As we turn to the north and head toward the highway, the ground sinks and the forest, although still hiding an occasional ancient maple or beech, becomes younger and almost all ash. Here and there the canopy breaks, and where the sunlight has flooded, a wildflower



Angell Woods is an urban sanctuary for countless birds, such as the American redstart, above, amphibians, and reptiles, including the locally rare brown snake, above left.

meadow has pushed up in a profusion of colour. White admiral and monarch butterflies dance among a tangle of chicory, thistle, goldenrod, and blue cohosh. Each small opening also offers a whiff of the strong scent of wild carrot and other flowers so that the walk, although not unlike a colourful abstract painting, is also a celebration of sound and smell.

A liquid chirp stops us, and it doesn't take long to spot an American redstart. Nesting among the Hawthorn, the male flutters surprisingly near. Other bird life uses the woods: red-shouldered hawks are thought to nest here, and one of the old scraggs was home to a family of great horned owls last winter.

The trail begins to circle back to where we started, and as it rises, the forest turns to birch—white standards along a dark tan path. We're not the only ones to admire the simple beauty of brown and white. As we round a sharp bend, a red fox stands in the middle of the path, looking away from us. We stop immediately, but it senses us and turns. It doesn't run off but looks at us as if trying to decide whether we belong here, then slowly trots off into the undergrowth.

The fox sighting seems to remind Young of why we are here in

the first place. He begins to turn over rocks, noting that the woods are a haven for red backed salamanders and grey tree and wood frogs; even deer have passed through. Each species is a reason to protect the woods, and Young insists the woods could be become part of a wild corridor allowing animals to travel to larger woods that have been protected, such as L'Anse à l'Orme Forest to the north and the Morgan Arboretum to the west.

Not far from where we started, Young and I both stop talking, perhaps tired, perhaps resigned to the fact that smaller, less used woods like this may not stand much of a chance against plans for malls, houses, and industry. Still, the walk has moved me; taught me some things not unlike a visit to a library; healed, as a hospital might; and, although I'm not religious, the woods have a spiritual element as well.

I don't know who spotted it first, but a small flicker of movement catches our attention. We stare as a 20-centimetre-long reddish grey-brown ribbon slithers quickly across the path. It's a brown snake, very rare and of great interest to local herpetologists, as it is considered practically non-existent on the island of Montreal.

Yet another reason why this isolated woodlot should be protected from urban development. But as we push through the thicker foliage and forest edge back into the bright sunlight, I look back into the crazy confusion that is this speck of wilderness. It's not an ancient redwood forest or as exotic, perhaps, as some swaths of tropical rainforest. No huge groups rally to save it, as is the case for western Canadian old-growth and Malaysian mahogany forests. But the Angell Woods and hundreds of other similar little corners of biodiversity do deserve our attention.

These urban oases are important not only because of what they contain—the leek, the brown snake, the raptors, perhaps a pileated woodpecker, and surely much amphibian life. No, their true importance is where they are—so nearby that they stand as constant reminders of why it is crucial to preserve this planet's wild biodiversity. Angell Woods should be protected, as should other wild places that are just down the street, at the end of a dead end, so close that we can easily visit them, smell their sweet, floral perfume, and hear the beat of their wild heart. And so we can learn, be healed, and be saved ourselves. ●

(Left) Robert McCowr; (above) Gilles Delisle (2)

Annexe B





Annexe C



Association for the Protection of Angell Woods

205 Lakeview, Beaconsfield, Québec H9W 4S5

CONFIDENTIAL

BY TELECOPIER

January 30, 2004

CITY OF MONTRÉAL
BEACONSFIELD-BAIE D'URFÉ BOROUGH
303, Beaconsfield Boulevard
Beaconsfield, QC H9W 4A7

Attention: Mr. Patrice Boileau, ing. MBA, Borough Director

Re: Comments on development proposal

Dear Mr. Boileau:

This letter is further to our meeting of January 15, 2004 at which you presented the latest plans as submitted by the relevant Grilli corporate entity (9023-5300 Québec Inc.) for the development of a portion of the former Fresh Meadows golf course in the borough of Beaconsfield-Baie d'Urfé.

On behalf of the Association for the Protection of Angell Woods, I would like to thank you for your candour and spirit of cooperation in sharing these plans with us. As requested, we have discussed the plans as presented amongst our membership and would comment as follows.

Our organization supports your stated goal of maximizing the amount of green space saved in any development of Angell Woods and its surrounding areas. Furthermore, we laud your efforts to establish significant buffer zones between Angell Woods proper and the residential development. As well, we appreciate your attempts to link development of the former golf course lands to measures designed to protect Angell Woods in the long term, through contributions in various forms by the developers.

Finally, we acknowledge your comments to the effect that the Grilli entity in question is putting tremendous pressure on the borough employees and its elected officials to accept this proposal and allow development of the lands.

However, the proposal submitted is unacceptable in our view in light of the omission from the plan of any commitments in respect of :

the balance of the lands held by 9023-5300 Québec Inc. on lots 1 417 356, 1 417 584 and 1 414 585; and

the principal lots which compose Angell Woods proper, being lots numbers 1 417 044, 1 416 578, 1 416 422 and a portion of 1 416 575.

The borough of Beaconsfield-Baie d'Urfé is a mature community. Its period of intense development terminated at least twenty (20) years ago. The borough has a set infrastructure and level of recreational facilities which is geared to the quality of life of its current population. Any material expansion of that population would therefore **directly** diminish the quality of life of its current residents in a manner which no amount of potential increased tax revenues could alleviate.

Furthermore, as you are well aware, Angell Woods has become a form of *de facto* nature park for the residents of Beaconsfield-Baie d'Urfé and indeed for many citizens of the City of Montreal. The borough Council and the former Council of the City of Beaconsfield have recognized this reality and through formal resolution have supported efforts to preserve Angell Woods.

The Association for the Protection of Angell Woods includes within the definition of "Angell Woods" the former Fresh Meadows golf course as well as the cleared areas surrounding and within Angell Woods. These areas are essential ecological buffer zones and are further important recreational portions of the *ensemble* which is Angell Woods.

The Association for the Protection of Angell Woods recognizes **the equal and legitimate rights** of all the owners of the area known as Angell Woods (including 9023-5300 Québec Inc., Yale Properties Ltd., 2527-6247 Québec Inc. and Seda Holdings Ltd., together with a portion of the holdings of Marian Hall Inc.) to obtain a reasonable rate of return from their investment in such properties. The borough of Beaconsfield-Baie d'Urfé has an obligation to treat all such land owners equitably and in an even-handed fashion.

Furthermore, in light of its formal declarations in support of preserving Angell Woods, the borough of Beaconsfield-Baie d'Urfé should logically approach Angell Woods (including the former golf course lands) as a whole. The citizens of our borough may reasonably expect that its representatives act proactively and strategically in working towards a solution which will ensure the protection of such lands in a definitive and long-lasting manner, all while allowing the land owners to ultimately receive an equitable return on their investment.

Given the planning complexity involved in providing access and infrastructure to any newly-developed lands in this area, the borough effectively has the final say as to whether and how

development may take place. It presumably bears pointing out that any granting of rights to develop to one individual land owner will be requested in even measure, immediately or at some later date, from the other land owners. Any claims in this regard would be entirely legitimate.

Accordingly, any plan to simply develop a portion of Angell Woods with one land owner puts in peril the protection of the balance of Angell Woods vis-à-vis the other land owners. The borough would have no leverage whatsoever in insisting that, for example, Yale Properties Ltd. not develop its lands when the borough has already consented to plans submitted by 9023-5300 Québec Inc. in this regard.

Our view is that the borough of Beaconsfield-Baie d'Urfé, with the support of the City of Montréal, is currently in a position to proactively advise all relevant land owners of the Angell Woods area (including the former golf course lands) **that no development of these lands will be permitted unless a full and final settlement of the whole of the Angell Woods area is reached between all stakeholders.** Such a settlement would involve discussions between the borough and all land owners as to which lands are best developed and by whom and which lands may be more appropriately donated to a charitable organization such as Nature Conservancy of Canada or sold to a public authority.

A solution of this kind would take significant time and resources. It is however possible. It is our view that the borough has a responsibility to lead the way in fostering such a settlement.

In undertaking this task, the borough is not itself without significant resources:

- (i) **Funds.** In its most recent budget, the City of Montreal set aside, over a three (3) year period, \$36,000,000.00 in funds for green space acquisitions. It is our group's understanding that Angell Woods has been determined to be an extremely high priority in the application of any such funds. The borough itself has furthermore set aside, to our understanding, approximately \$1,000,000.00 in funds for the acquisition of Angell Woods.
- (ii) **Assistance of Nature Conservancy of Canada.** The Nature Conservancy of Canada is aware of the plight of Angell Woods and has expressed a serious interest assisting with the cause. The Nature Conservancy of Canada brings tremendous expertise, fund-raising clout and its charitable status to any negotiated settlement designed to protect ecologically valuable spaces. As you are furthermore aware, the Nature Conservancy of Canada has signed a "matching" agreement with the City of Montréal which would be ideally suited to use in preserving Angell Woods.
- (iii) **Community support.** As evidenced on numerous occasions, Angell Woods benefits from an ever-increasing community support. Our Association counts over 150 active members. A second annual Angell Woods Appreciation Day has been set for May 15, 2004. As well, monies have already begun to be contributed to the "Rivière-à-l'Orme Fund" which has been established jointly as between the

Association for the Protection of Angell Woods and the Nature Conservancy of
Canada for the purpose of preserving Angell Woods.

In order to counter the pressure which has been brought to bear against the borough and its elected officials by the land owners, we would propose that, pending the achievement of an overall solution for the protection of Angell Woods, the City of Montréal cease charging other than a nominal amount on account of annual taxes for such lands. It is our understanding that such a measure would reduce revenues by less than \$100,000.00 per year. Such a measure would furthermore of course be without prejudice to any ongoing claims by the borough for the significant amount in back taxes owed by 9023-5300 Québec Inc.

On a final note, you noted that the borough was commencing tentative negotiations to purchase the Marian Hall facility as same would constitute an excellent "entrance area" for an ultimate Angell Woods nature park. It would seem logical to first apply all available resources to creating the Angell Woods nature park prior to purchasing an ancillary building.

Again, we thank you for your openness in this matter and remain at your disposal for any further comments.

Sincerely,

ASSOCIATION FOR THE PROTECTION OF ANGELL WOODS

Per: Stephen Lloyd
SDL/ds.

c.c.: Anne Myles, Jim Birnie and Anne-Marie Parent, Borough Council members.

Annexe D

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



L'association pour la protection du Boisé Angell
(APBA)

Montréal, le 1^{er} octobre 2003

Conservation de la Nature se joint à l'Association pour la protection du Boisé Angell et annonce aujourd'hui la création d'un premier fonds spécial dédié à la protection des espaces verts dans l'éco-territoire de Rivière-à-l'Orme, situé dans l'Ouest de l'île de Montréal.

Monsieur Alan De Sousa, membre du Comité exécutif de la Ville de Montréal et responsable pour le développement durable, annonce être « très heureux » de voir la création du fonds spécial. « Cette entente est une initiative bien appréciée qui permettra aux résidents de Beaconsfield-Baie d'Urfé de prendre pleinement avantage de l'entente « parapluie » intervenue le mois dernier entre la Ville de Montréal et Conservation de la Nature relativement à la protection des espaces verts sur le territoire entier de l'île de Montréal. Elle témoigne que les résidents de Beaconsfield-Baie d'Urfé ont une longueur d'avance et qu'ils sont premiers en liste pour ce genre d'initiative. »

De son côté, Stephen Lloyd, membre du comité exécutif de l'Association pour la protection du Boisé Angell, se dit très encouragé de la création du fonds spécial. « Cette initiative contribuera à protéger le Boisé Angell, une forêt centenaire de qualité écologique exceptionnelle, situé dans l'Arrondissement de Beaconsfield-Baie d'Urfé. » Monsieur Lloyd et L'APBA vont donc mettre de l'avant tous leurs efforts afin d'amasser des dons, en terrains ou en fonds, des membres de la communauté dans le but d'appuyer ce projet.

Pierre Renaud, directeur régional de Conservation de la Nature, souligne l'importance de protéger les boisés en milieux urbains. « Les dons amassés dans le cadre de ce projet seront admissibles aux déductions pour fins d'impôt et assureront la protection de ces sites à perpétuité. »

Anne-Marie Parent, présidente par intérim de l'Arrondissement Beaconsfield-Baie d'Urfé et présidente du Comité inter-arrondissement pour l'éco-territoire de Rivière-à-l'Orme qui vient tout dernièrement d'être formé, trouve que cette démarche est une initiative qui donne suite à la volonté du Conseil antérieur de

l'Arrondissement de Beaconsfield-Baie d'Urfé, composé de Roy Kemp, Florence Grassby et elle-même. « Notre conseil avait passé une résolution indiquant l'appui clair de l'arrondissement pour la préservation du Boisé Angell. Voilà un bel exemple du travail de collaboration qui se fait entre le secteur privé, l'arrondissement local et la Ville de Montréal. »

Un partenaire naturel pour le Boisé Angell, Conservation de la Nature est un organisme sans but lucratif dont la mission est d'assurer la conservation à perpétuité d'aires présentant une importance pour la diversité biologique. Depuis 1962, l'organisme a contribué à préserver plus de 1,8 millions d'acres au niveau national, dont 95 propriétés réparties au sein d'une quarantaine de sites naturels au Québec. Ce qui fait de Conservation de la Nature le plus important propriétaire privé de sites protégés au Québec ainsi qu'au Canada.

Au fil des ans, les succès de Conservation de la Nature sont attribuables aux partenariats créés avec des sociétés, des particuliers, des groupes communautaires, des organismes de conservation et des agences gouvernementales. Avec le concours de scientifiques dont le rôle est de désigner les sites candidats à la protection selon les priorités qui s'imposent, Conservation de la Nature travaille à la protection à long terme des derniers espaces sauvages qui constituent le patrimoine naturel québécois. Il est le seul organisme à but non lucratif dédié à la création de réserves naturelles et la conservation de terres de grande valeur écologique, auxquelles il assure une gestion à long terme à travers des ententes de supervision et d'administration.

L'Association pour la protection du Boisé Angell est un organisme communautaire, membre de la Coalition Verte, vouée à la protection du Boisé Angell.

Renseignements:

**Conservation de la Nature, région
Québec**
M^e Pierre Renaud, MAP, Directeur
régional
514-876-1606 poste 222

**L'association pour la protection du
Boisé Angell**
Stephen Lloyd, Membre du Comité
exécutif
514-878-5831

PRESS RELEASE



Association for the Protection of Angell Woods
(APAW)

Montreal, October 1, 2003

Nature Conservancy joins the Association for the Protection of Angell Woods to announce today the creation of a first ever special fund dedicated to the protection of green spaces in the eco-territory of Rivière-à-l'Orme, located in the western part of the Island of Montreal.

Mr. Alan De Sousa, member of the Executive Committee for the City of Montreal and councillor responsible for sustainable development announced that he was "extremely pleased" with the creation of the special fund. "This agreement is a welcome initiative which will allow the residents of Beaconsfield-Baie d'Urfé to leverage the full potential of the "umbrella" agreement reached last month between the City of Montreal and Nature Conservancy regarding the protection of green spaces on the entire territory of the Island of Montreal. It shows that the residents of the borough of Beaconsfield-Baie d'Urfé are ahead of the curve and are first in line for initiatives of this kind."

For his part, Stephen Lloyd, member of the Executive Committee of the Association for the Protection of Angell Woods, indicated that he was very encouraged by the initiative. "This special fund will contribute to the protection of Angell Woods, a century-old forest with exceptional ecological value located in the Beaconsfield-Baie d'Urfé borough." Mr. Lloyd and the APAW will quickly mobilize efforts to solicit donations, of land or funds, from members of the community with the aim of supporting the project.

Pierre Renaud, Regional Director of Nature Conservancy, underlined the importance of protecting urban forests. "The donations received in the context of this integrated project will be eligible for income tax deductions and will ensure the protection of the sites in perpetuity."

Anne-Marie Parent, interim chairperson of the Beaconsfield-Baie d'Urfé borough and chairperson of the recently-established inter-borough committee for the eco-territory of Rivière-à-l'Orme, emphasized that the creation of a special fund is an initiative which flows from the wishes of the previous council of the Beaconsfield-Baie d'Urfé borough, made up of Roy Kemp, Florence Grassby

and herself. "Our council passed a resolution indicating clear support of the borough for the protection of Angell Woods. We see here a wonderful example of the combined efforts which can result from collaboration between the private sector, the local borough and the City of Montreal."

An obvious partner with the APAW, Nature Conservancy is a non-profit organization dedicated to the preservation of biological diversity through the protection of ecologically significant natural areas, places of special beauty and educational interest. Since 1962, the organization has contributed to protecting more than 1.8 millions acres of threatened habitat, including 95 properties throughout some 40 natural sites in Québec. This makes Nature Conservancy the most important private land owner in Québec and across the country.

Nature Conservancy's success comes from years of partnership-building with individuals, corporations, foundations, community groups, and government agencies that share its passion. All sites are identified and prioritized for protection through scientific analyses. Nature Conservancy is the only not-for-profit organization working to create nature preserves and to protect natural areas.

The Association for the Protection of Angell Woods is a community organization, member of the Green Coalition, dedicated to the preservation of Angell Woods.

For more information contact:

Nature Conservancy, Quebec Region
Pierre Renaud, MAP, Regional Director
514-876-1606 ext. 222

**Association for the Protection of
Angell Woods**
Stephen Lloyd, Member of the
Executive Committee
514-878-5831