



BIENVENUE

SÉANCE D'INFORMATION

**RÉFÉRENDUM DU 4 DÉCEMBRE 2011
FORÊT DU GRAND COTEAU**



Ville de LORRAINE



Les présentateurs

Ramez Ayoub

Maire de la Ville de Lorraine

Denis Leclerc

Directeur général de la Ville de Lorraine

Me Jean-François Girard

Biologiste et avocat spécialisé en droit municipal et en environnement, Dufresne Hébert Comeau

Me Paul Wayland

Avocat associé chez Dufresne Hébert Comeau
Spécialisé en expropriation et en fiscalité municipale



Les conseillers municipaux

- ◆ **Madame Kathleen Otis**
- ◆ **Madame Chantal Lehoux**
- ◆ **Madame Lynn Dionne**
- ◆ **Monsieur Jean Comtois**
- ◆ **Madame Michèle Tremblay**
- ◆ **Madame Weena Pilon**



Ordre du jour

- 1 Introduction
- 2 Historique des démarches de la Ville de Lorraine
- 3 Présentation du projet
- 4 Pertinence de conserver la Forêt du Grand Coteau
- 5 Procédure d'acquisition
- 6 Plan de financement de l'acquisition de la forêt
- 7 Période de questions



Ville de LORRAINE

INTRODUCTION



Pourquoi une assemblée d'information ?

- ◆ Pour vous informer et partager toute l'information disponible
- ◆ Pour vous expliquer le dossier en toute transparence
- ◆ Pour répondre à toutes vos questions
- ◆ Pour que le 4 décembre, vous puissiez prendre une décision éclairée



2

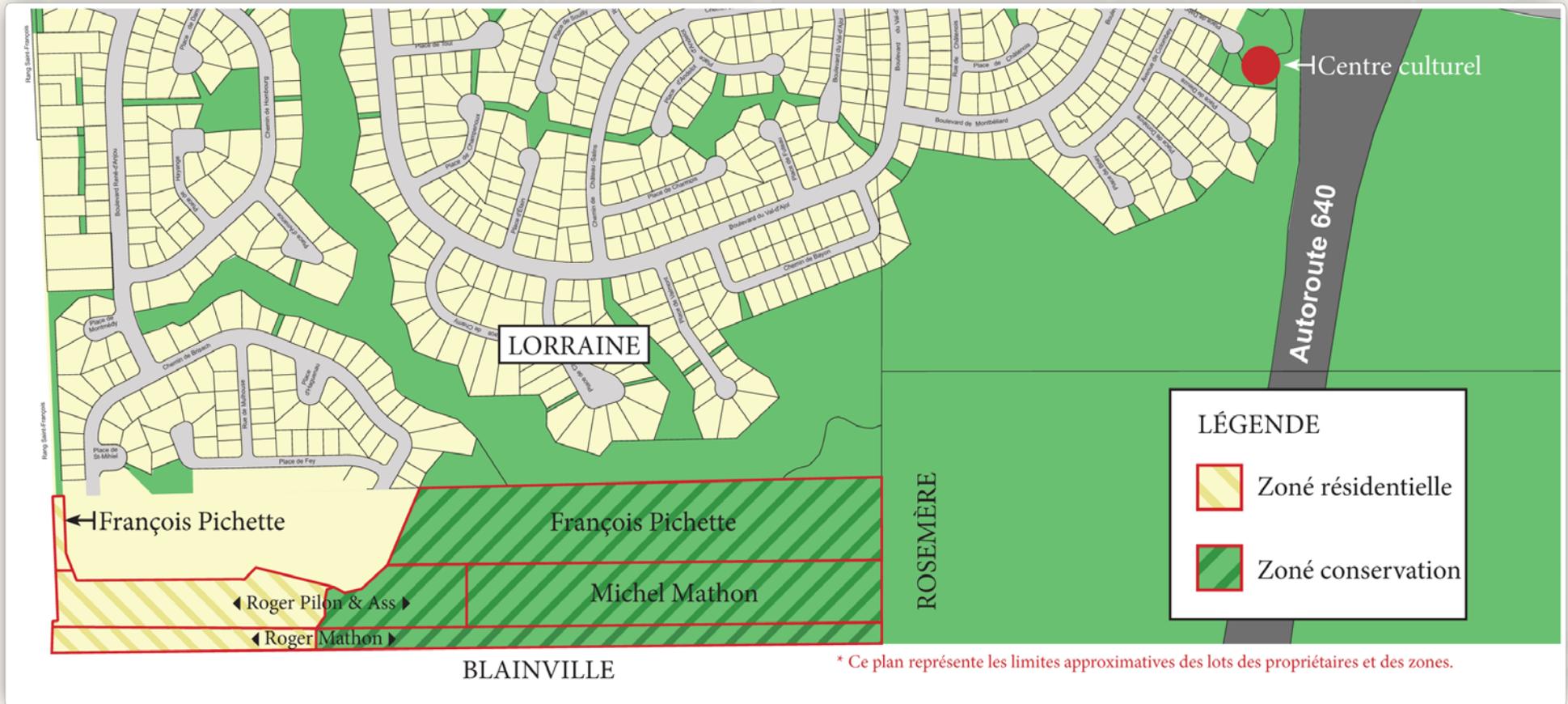
HISTORIQUE DES DÉMARCHES DE LA VILLE DE LORRAINE



Ville de LORRAINE



La Forêt du Grand Coteau à Lorraine





3

PRÉSENTATION DU PROJET



Ville de LORRAINE



Pourquoi un référendum le 4 décembre ?

- ◆ Agir rapidement pour assurer la protection de la partie zonée résidentielle de la forêt
- ◆ Depuis le 16 septembre 2011, les propriétaires pourraient faire une demande de permis pour développer leur terrain
- ◆ Sans intervention immédiate, risque de perdre un joyau de la nature



La question du référendum

Acceptez-vous que la Ville de Lorraine préserve les quelque 40 099 mètres carrés non protégés du Boisé de la « Forêt du Grand Coteau » en les acquérant à l'aide d'une taxe spéciale ?



Notre vision de préservation de la Forêt du Grand Coteau

But

- ◆ Protéger l'ensemble de la forêt

Première étape

- ◆ Acquérir la partie zonée résidentielle non protégée pour en assurer la protection.

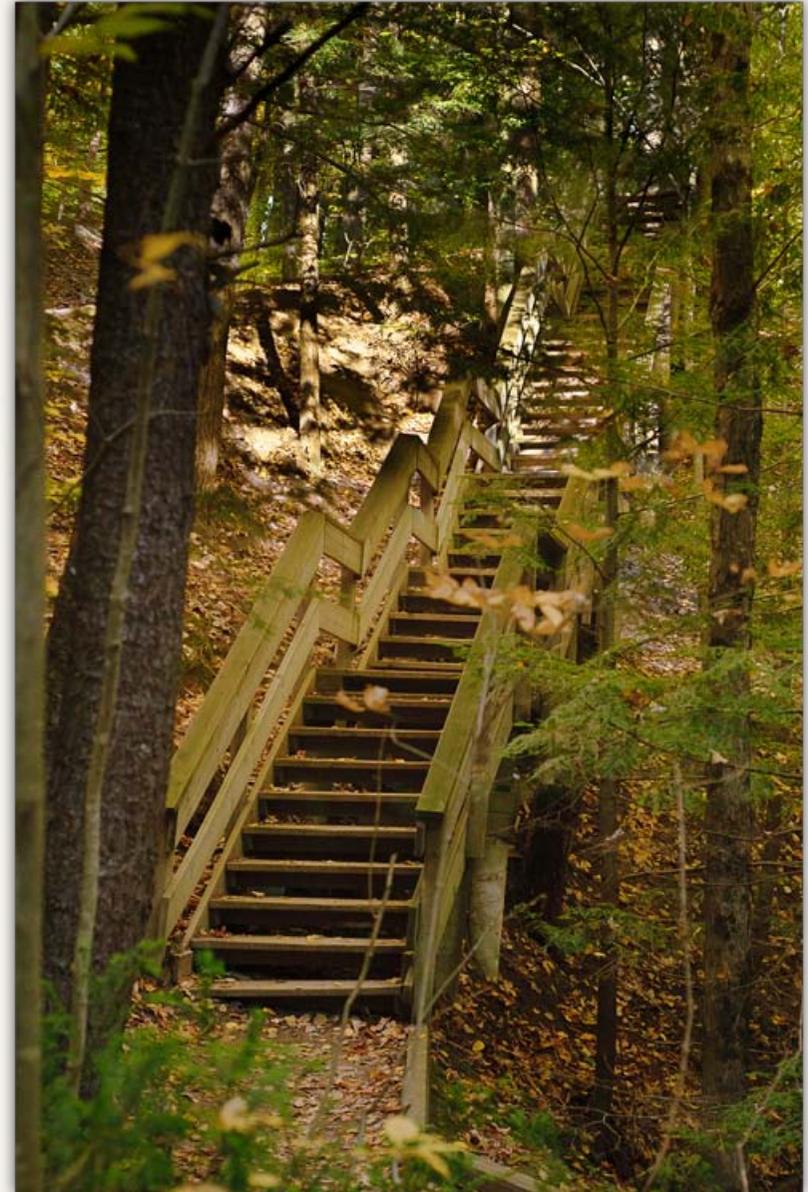
Étape suivante

- ◆ Former un comité mixte composé d'élus, de citoyens et d'experts pour déterminer l'usage optimal de ce milieu naturel.



Notre vision de préservation de la Forêt du Grand Coteau (suite)

- ◆ Élaborer un plan pour assurer la mise en valeur de l'ensemble de la forêt au bénéfice des Lorrains et des Lorraines
- ◆ Réaliser une étude d'impacts concernant les usages communautaires, récréatifs et de loisirs sur la forêt





Scénarios possibles selon le résultat référendaire

OUI

Acquisition par la Ville
de la partie de la forêt
zonée résidentielle non
protégée

NON

Développement de la
partie zonée résidentielle



Prochaines étapes si les citoyens acceptent l'acquisition de la partie zonée résidentielle non protégée

1 Acquisition des terrains de gré à gré ou par expropriation

2 Poursuivre la recherche de subventions et de partenaires pour le financement



Nos actions sont en continuité
avec celles prises par les administrations
municipales précédentes



4

**PERTINENCE DE CONSERVER
LA FORÊT DU GRAND COTEAU**

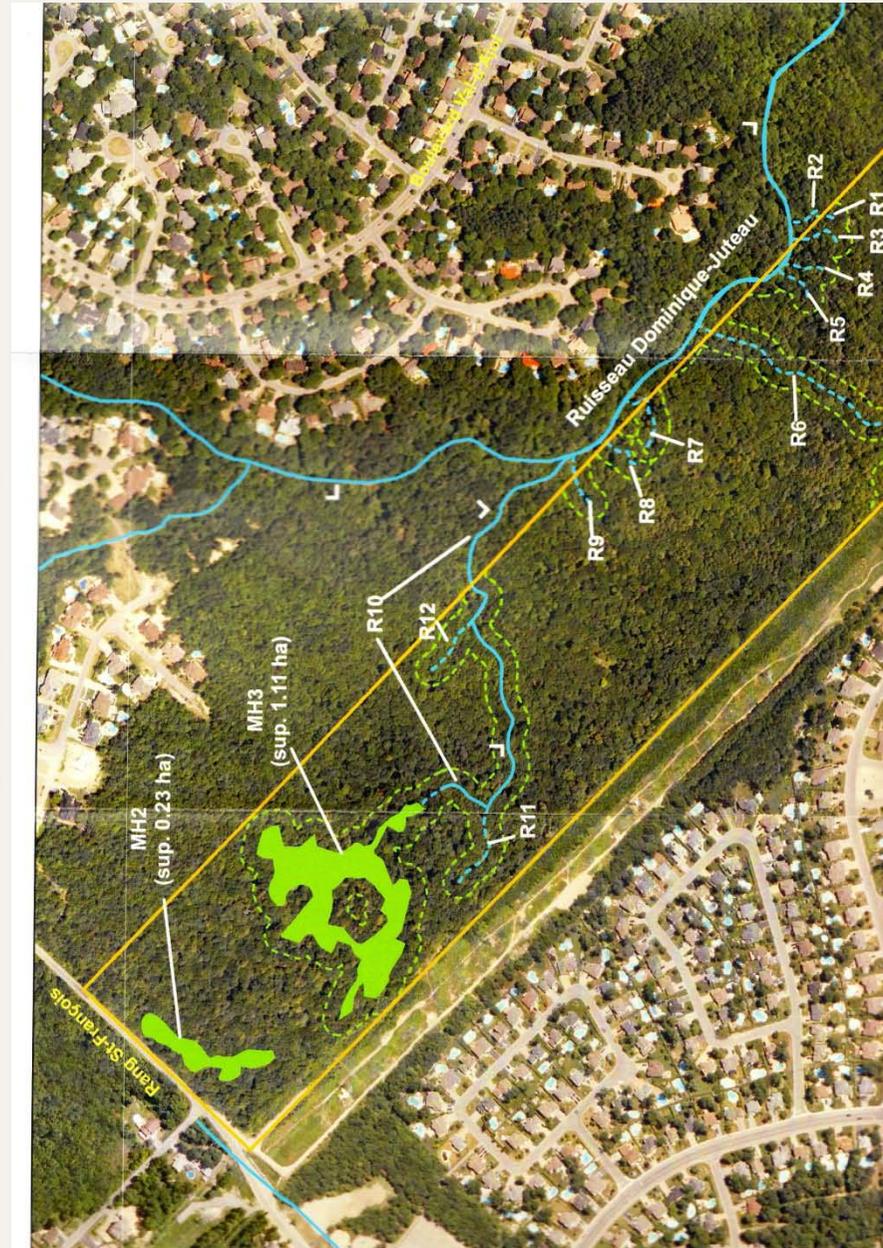


Ville de LORRAINE



Valeur écologique reconnue (milieu physique)

- ◆ 99,5 % du site est boisé
- ◆ Présence de plusieurs milieux humides
- ◆ Ruisseau Dominique-Juteau = rivière aux Chiens = rivière des Mille-Îles
 - le milieu est donc important pour l'écosystème de la rivière des Mille-Îles





Valeur écologique reconnue (faune et flore)

- ◆ Plusieurs espèces de plantes rares, dont:
 - la fimbristyle d'automne
 - le millepertuis de Virginie
- ◆ 27 espèces d'oiseaux, dont 3 espèces de rapaces (buses)
- ◆ Présence d'amphibiens, de reptiles, de poissons, de cerfs, de renards...





Pertinence locale

- ◆ Grande diversité d'habitats et bonne intégrité écologique permettant le maintien d'une faune et d'une flore diversifiée
- ◆ Conservation des milieux humides valorisée
 - plus que 0,6 % du territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal
- ◆ La Forêt du Grand Coteau
 - unique vestige de qualité d'un écosystème qui s'étend sur une superficie originale de plusieurs hectares



Pertinence régionale

- ◆ Un milieu exceptionnel localisé au centre d'un corridor écoforestier unique au nord de la rivière des Mille-Îles.
- ◆ La conservation de la forêt permettrait de maintenir un **corridor écoforestier** entre les milieux forestiers au nord et la rivière des Mille-Îles.
- ◆ La possibilité de maintenir un tel corridor est unique sur l'ensemble du coteau (de Terrebonne à Boisbriand).



Pertinence régionale (suite)

- ◆ Cette possibilité de créer un corridor écoforestier est l'une des justifications à l'acquisition de la portion zonée résidentielle dans la Forêt du Grand Coteau.
- ◆ Si ce secteur est développé, il y aura une cassure dans le corridor écoforestier.
- ◆ Il y a donc un intérêt, pour Lorraine, de procéder à l'acquisition des terrains de ce secteur.



5

PROCÉDURE D'ACQUISITION



Ville de LORRAINE



Comment acquérir les terrains

- ◆ Il y a deux façons de procéder à l'acquisition des terrains:
 - par une acquisition de gré à gré;
 - par expropriation.

- ◆ Dans une acquisition de gré à gré, les parties négocient le montant et les modalités de la cession.
 - Il peut y avoir un **don écologique** total ou dans le cadre d'une vente à rabais.



La procédure d'expropriation

- ◆ La procédure est prévue dans la Loi sur l'expropriation.
- ◆ Elle débute avec la signification d'un **avis d'expropriation** qui doit ensuite être inscrit au registre foncier dans un délai de 20 jours.
- ◆ L'exproprié dispose d'un délai de 15 jours, suivant la signification de l'avis d'expropriation, pour comparaître devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ).



La procédure d'expropriation (suite)

- ◆ L'expropriante (la Ville) doit ensuite produire une **offre détaillée** dans les 60 jours de la signification de l'avis d'expropriation.
- ◆ Dans le même délai, l'exproprié produit une **réclamation détaillée**.
- ◆ Après 90 jours de l'inscription de l'avis d'expropriation = **avis de transfert de propriété**.
- ◆ 15 jours après la publication de l'avis de transfert de propriété au registre foncier, la Ville peut prendre possession du bien exproprié.



Les coûts à prévoir

- ◆ Dans toute procédure d'expropriation, l'expropriante doit assumer les coûts suivants:
 - 1) l'indemnité principale, soit la valeur au propriétaire des terrains expropriés;
 - 2) l'indemnité accessoire, soit le préjudice directement causé par l'expropriation (relocalisation, perte de profits, troubles et inconvénients, etc.);
 - 3) les frais d'experts de l'exproprié (évaluateur, urbaniste, ingénieur civil, etc.) et les frais de ses propres experts;
 - 4) ses frais d'avocats (de la Ville).



6



Ville de LORRAINE

PLAN DE FINANCEMENT POUR L'ACQUISITION DE LA FORÊT



Données financières

Non

- ◆ Développement de terrains
- ◆ 23 lots X 700 000 \$
(évaluation moyenne des maisons dans ce secteur)
- ◆ Taxes annuelles estimées :
108 000 \$
- ◆ Taxes mutations estimées :
207 000 \$ (sur 7 ans)





Données financières

Oui

imposition d'une taxe spéciale d'un montant uniforme par propriété de 68 \$ **ou moins** pendant 25 ans





Données financières

Le montant de la taxe spéciale pourra être réduit à la suite de la conclusion d'ententes avec des partenaires :

Éco-nature





Conclusion

Sommes-nous prêts à payer
68 \$ ou moins par année pour
préserver la partie zonée résidentielle
non protégée
de la Forêt du Grand Coteau ?



7

PÉRIODE DE QUESTIONS



Ville de LORRAINE