

MÉMOIRE SUR LE PROJET DE SCHÉMA  
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE  
L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL

**8824371 Canada Inc**

Mémoire déposé le  
3 novembre 2014





# SOMMAIRE :

Le présent mémoire, déposé à la Commission présidant le projet de Schéma d'agglomération de Montréal, vise à démontrer la nécessité d'apporter des ajustements à l'un des secteurs du Village de Senneville afin que les affectations du sol et le développement futur :

- 1) Permette de préserver un ruisseau et ses bandes riveraines;
- 2) Assure un développement plus harmonieux du territoire en respect des orientations du PMAD de manière à concentrer le développement résidentiel dans les territoires desservis;
- 3) Assure une densité minimale de développement;
- 4) Limite l'éparpillement des secteurs de développement économique.

Le secteur visé est celui qui correspond au site *Veterans Lodge*.

En laissant à la Ville de Senneville la possibilité d'établir elle-même le partage des aires résidentielles et industrielles, cela contrevient aux orientations du PMAD; lequel vise mettre la planification régionale en préséance de la planification locale. Le seul but de la Ville de Senneville est de limiter le plus possible le développement résidentiel en forçant une affectation qui créé artificiellement un effet de gel; ce qui s'apparente à de l'expropriation déguisée.

La demande est à l'effet de revoir les affectations du territoire en utilisant le ruisseau et ses bandes riveraines comme espace à protéger pour partager une affectation résidentielle au Sud du ruisseau, tout en laissant une affectation « d'activités diversifiées » au Nord du ruisseau.

# TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE : .....	II
INTRODUCTION .....	5
1. CONTEXTE GÉNÉRAL.....	7
2. DES CHOIX D'AMÉNAGEMENT LOCAUX .....	12
3. UNE RÉPONSE INADAPTÉE AUX OBJECTIFS DE DENSIFICATION .....	15
4. UN CARACTÈRE ENVIRONNEMENTAL FORT À PRÉSERVER ET À METTRE EN VALEUR .....	18
5. UN MARCHÉ INDUSTRIEL PEU DYNAMIQUE .....	22
6. UNE ACCESSIBILITÉ ET UNE SÉCURITÉ DISCUTABLES .....	23
7. CONCLUSION .....	24



# INTRODUCTION

## UN DOCUMENT MAJEUR AU NIVEAU DE L'AGGLOMÉRATION MONTRÉLAISE

Adopté le 18 septembre 2014, le projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal établit les lignes directrices pour l'organisation du territoire, présente la vision du développement et sert de guide aux décisions en lien avec l'aménagement du territoire pour les administrations municipales montréalaises. Ce document s'inscrit dans la lignée du *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) adopté en 2012.

Le schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal constitue un enjeu majeur pour l'ensemble de l'agglomération.

Projet en cours depuis plusieurs années, il est attendu par l'ensemble de l'agglomération. En effet, la dimension d'un tel document réside dans l'ampleur des effets générés directement et indirectement pour les populations concernées notamment sur le développement du territoire et le respect de l'environnement.

## DES PROCÉDURES EN COURS

Les procédures d'adoption du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération sont actuellement en cours et celui-ci devrait être en vigueur en février 2015. Suite à cette entrée en vigueur, les municipalités et arrondissements de l'agglomération devront assurer la concordance de leurs plans et règlements d'urbanisme avec le nouveau schéma.

Dans le cadre des procédures d'adoption du schéma d'aménagement et de développement, l'Agglomération de Montréal organise des séances publiques de consultation. Ces consultations permettent notamment la participation des citoyens à la prise de décision et à la gestion du territoire. Le présent mémoire s'inscrit donc dans cette démarche.

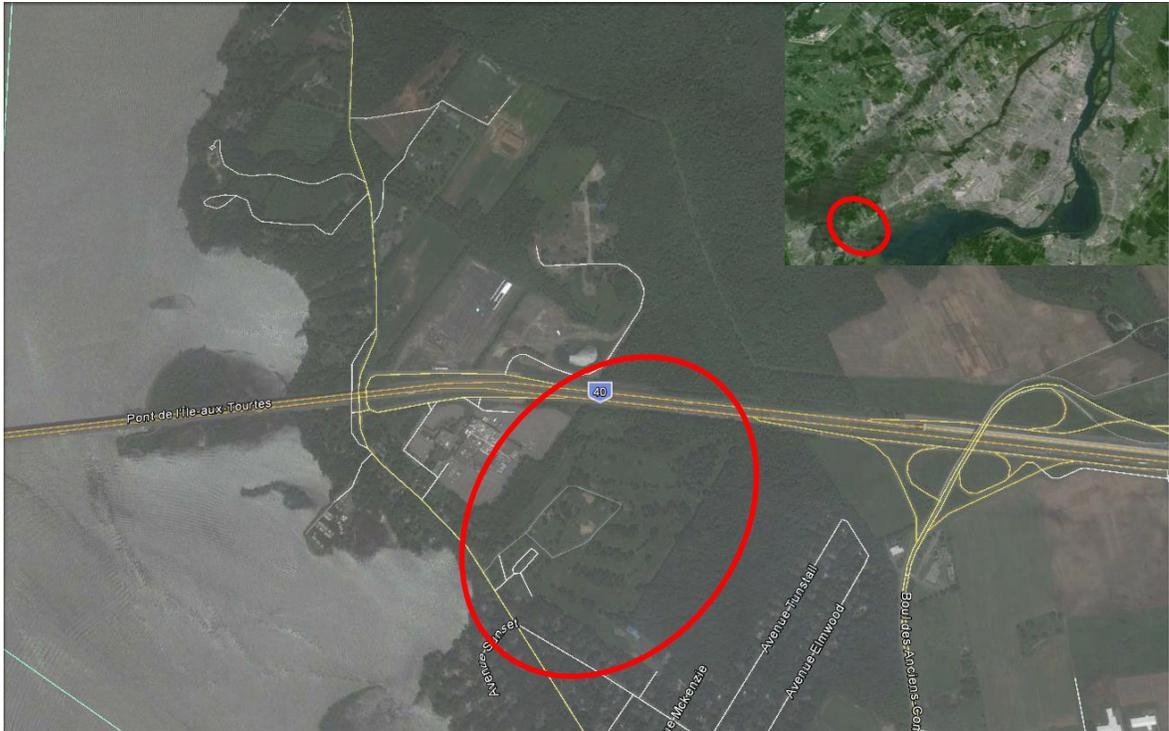
## UN CONTEXTE PARTICULIER À SENNEVILLE

Le présent mémoire vise à exposer le contexte dans lequel la révision du plan d'urbanisme, le remplacement des règlements de zonage et de lotissement et l'adoption de règlements de concordance du Village de Senneville s'inscrivent, et ce, en lien avec l'adoption du projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.

Le site visé par le présent mémoire est illustré à la figure ci-dessous et correspond au site *Veterans Lodge*.

Celui-ci fait actuellement l'objet d'un projet de construction avec services (aqueduc et égout) d'environ 120 résidences unifamiliales (de type isolée et maisons de ville) sur une partie du terrain localisé sur le territoire du Village de Senneville (ancien site *Veterans Lodge*). L'ensemble du terrain compte environ 24 hectares (16 hectares pour le résidentiel et 8 autres hectares pour l'industriel). Ce projet se caractérise notamment par un souci de préservation du cours d'eau traversant le secteur,

un souci de maintien de l'espace boisé localisé à l'est du site par la création d'une zone tampon et par la réalisation d'un projet de qualité avec la réalisation de parcs et espaces verts. Par ailleurs, la densité nette ciblée par le projet de Schéma, pour le secteur visé est de l'ordre de 10 logements à l'hectare.



Source : Google Earth et BC2.

Cependant, suite à l'adoption de son projet de règlement sur le plan d'urbanisme le 26 mai 2014, le Village de Senneville souhaite effectuer des modifications majeures à ce document afin d'agrandir l'aire d'affectation industrielle dans le secteur de l'ancien site du *Veterans Lodge*, au sud du cours d'eau. Le 21 juillet 2014, le Village de Senneville adopte le règlement sur le plan d'urbanisme et affecte le site du *Veterans Lodge* avec une affectation « *redéveloppement* ». **Cette aire d'affectation doit notamment prévoir une dominance des activités à des fins économiques sur 70% du site et 30% à des fins résidentielles ce qui, selon nous ne respecte pas les principes et les orientations du projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.**

Dans cette optique et tel que décrit dans les arguments exposés ci-dessous, il nous apparaît nécessaire de vous informer de la problématique afin que les meilleures décisions d'aménagement soient prises eu égard aux caractéristiques du site et eu égard au contexte de développement de ce secteur.

# 1. CONTEXTE GÉNÉRAL

Le Village de Senneville est actuellement à la fin de son processus de révision de son plan d'urbanisme, de remplacement des règlements de zonage et de lotissement et d'adoption de règlements de concordance (construction, permis et certificats et plans d'implantation et d'intégration architecturale) du Village de Senneville.

Le 26 mai 2014, la Ville a adopté les projets de règlement suivants :

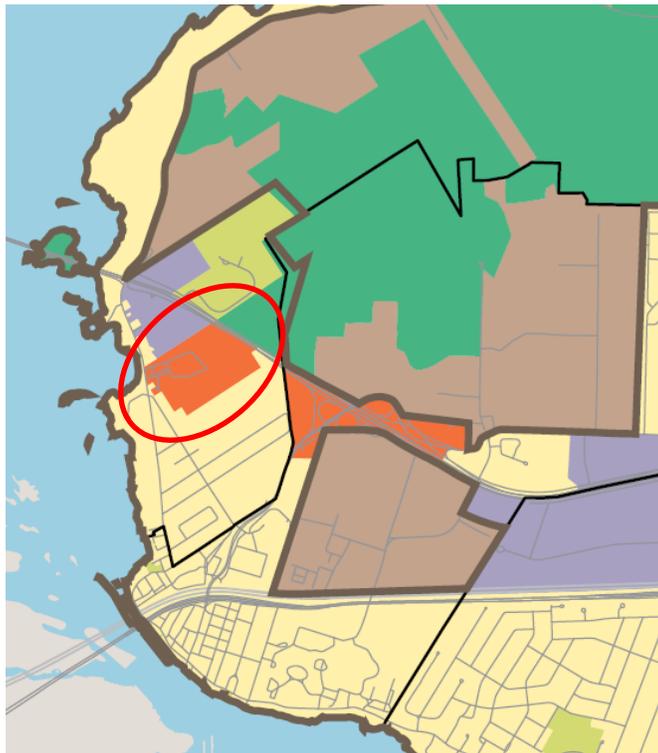
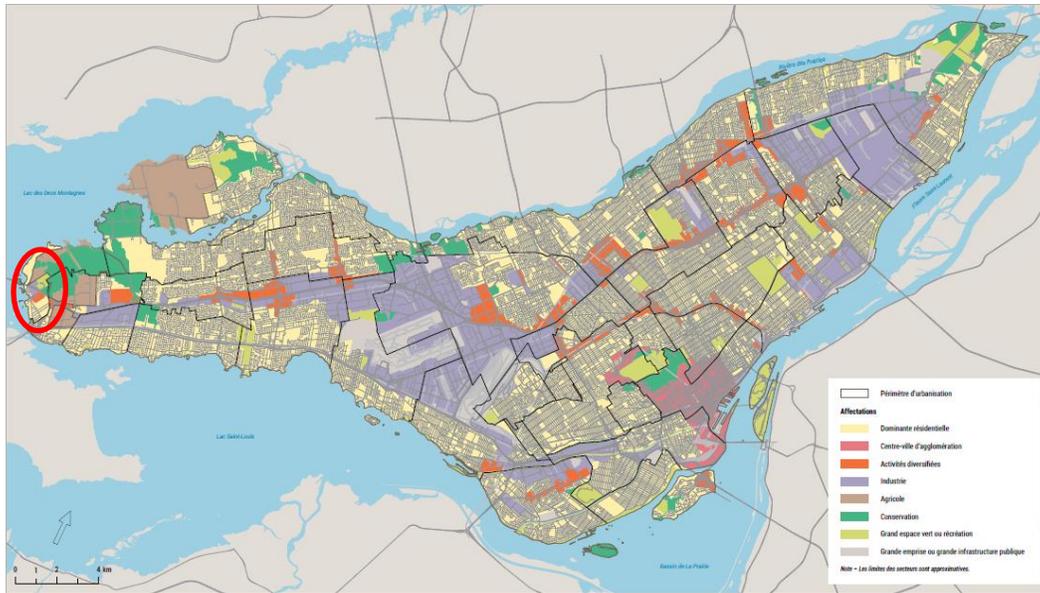
- Projet de règlement sur le plan d'urbanisme,
- Projet de règlement de zonage,
- Projet de règlement de lotissement;
- Projet de règlement de construction;
- Projet de règlement sur les permis et certificats;
- Projet de règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Au niveau métropolitain, depuis le 12 mars 2012, le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)* de la Communauté métropolitaine de Montréal est entré en vigueur. Dans une optique de concordance à ce document de planification, l'Agglomération de Montréal entend adopter son schéma d'aménagement et de développement (SAD) d'ici la fin de 2014 ainsi que des mesures de contrôle intérimaire. Enfin, les municipalités et arrondissements de l'Agglomération de Montréal devront, dans les six mois suivants l'adoption du SAD, assurer la concordance de leurs documents d'urbanisme.

## **UN SECTEUR VOUÉ AUX ACTIVITÉS DIVERSIFIÉES DANS LE PROJET DE SCHÉMA ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION**

Au niveau du projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération adopté en septembre 2014, la *carte 20 – Grandes affectations du territoire*, cible le secteur visé à des fins d'*activités diversifiées* et ce, tel qu'illustré ci-dessous.

*Extraits de la Carte 20 – Grandes affectations du territoire du Projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal adopté le 18 septembre 2014*



Le projet de schéma d'aménagement et de développement précise que la grande aire d'affectation *Activités diversifiées* vise une *aire d'activités diversifiées*, située généralement au carrefour ou le long d'infrastructures de transport, qui peut comporter une possibilité d'intensification et de diversification des activités urbaines, mais en respectant les caractéristiques de son milieu.

Ainsi, les composantes autorisées sont :

- Commerce;
- Bureau;
- Industrie légère;
- Equipement récréatif, culturel ou institutionnel;
- Habitation, si compatible avec les usages, les nuisances et le cadre bâti environnants.

## **UNE MODIFICATION DES PLANS ET RÈGLEMENTS D'URBANISME DE SENNEVILLE CONTROVERSÉE**

À l'échelle locale et tel qu'illustré à la figure suivante, le *plan des affectations du sol* du projet de règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 26 mai 2014 identifie le secteur du *Veterans Lodge* :

- à des fins industrielles dans la portion nord, soit entre l'autoroute 40 et le cours d'eau,
- à des fins résidentielles dans la portion au sud du cours d'eau.

*Extrait de l'Annexe 2 du Plan des affectations du sol daté du 26 mai 2014 (date d'adoption du projet de règlement sur le plan d'urbanisme).*



Le projet de règlement de zonage<sup>1</sup> inclue des grilles des spécifications. Celles-ci autorisent dans le secteur identifié à des fins industrielles les usages *C2 Services aux entreprises* et *I1 Industrie de prestige et légère*. Pour le secteur visé à des fins résidentielles, les usages autorisés sont *H1 habitation unifamiliale isolé, jumelé et contigu* ainsi que les usages récréatifs de type *Parcs, terrains de jeux et espaces verts sous l'égide d'un organisme public*.

Tel que prévu par la *Loi*, le 17 juin 2014, une assemblée publique de consultation est tenue sur le territoire du Village de Senneville. Lors de cette assemblée publique, le document de présentation du

<sup>1</sup> Projet de règlement de zonage adopté le 26 mai 2014.

projet de règlement sur plan d'urbanisme identifie les affectations projetées pour le site du *Veterans Lodge*, dans un premier temps conformément au document adopté le 26 mai 2014. Toutefois, une modification des affectations est présentée pour ledit site *comme une option envisagée par le Conseil municipal*. L'option envisagée est identifiée à la figure suivante. Cette option vise à agrandir l'aire industrielle au sud du cours d'eau et à réduire l'aire d'affectation résidentielle.

*Extrait de l'option envisagée par le Conseil municipal présentée lors de l'Assemblée publique de consultation le 17 juin 2014 à 19 heures.*



Mentionnons que cette option comportant des modifications majeures a été présentée lors de l'assemblée publique de consultation du 17 juin 2014 soit postérieurement à l'adoption du projet de règlement sur le plan d'urbanisme le 26 mai 2014.

En date du 21 juillet 2014, le Conseil municipal du Village de Senneville adopte notamment le règlement de plan d'urbanisme numéro 447. Le secteur du site *Veterans Lodge* est désormais affecté à des fins de redéveloppement et *cette aire d'affectation doit prévoir une dominance des activités « économiques » (industrie légère de prestige, etc.)*. En conséquence, environ 70% du site devra être voué à cette fin, alors qu'environ 30% du site pourra être planifié à des fins résidentielles (incluant les usages parc, espace vert, public et institutionnel)<sup>2</sup>.

En lien avec le plan d'urbanisme, le règlement de zonage numéro 448 adopté le 21 juillet 2014 autorise notamment dans la grille des spécifications du secteur (RED -01) les usages *H1 habitation unifamiliale isolé, jumelé et contigu (en projet intégré pour le jumelé et le contigu), C2 Services aux entreprises, I1 Industrie de prestige et légère et usages récréatifs de type Parcs, terrains de jeux et*

<sup>2</sup> Règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 21 juillet 2014.

espaces verts sous l'égide d'un organisme public (R101) et Sentiers multifonctionnels non motorisés, incluant les pistes cyclables, les sentiers de randonnée pédestre, les pistes de ski de fond, les sentiers d'interprétation (R102). La grille RED – 01 vise l'ensemble du secteur Veterans Lodge, soit la partie au nord et au sud du cours d'eau.

Extrait de l'Annexe 2 du Plan des affectations du sol daté du 21 juillet 2014 (date d'adoption du règlement sur le plan d'urbanisme numéro 447)



## 2. DES CHOIX D'AMÉNAGEMENT LOCAUX

Le projet de règlement sur le plan d'urbanisme du Village de Senneville adopté en date du 26 mai 2014 met l'emphase sur la protection et la mise en valeur du territoire. Ainsi, l'orientation 3 *Encadrer le développement des espaces vacants* et plus particulièrement le moyen d'action 3.2 abonde dans ce sens puisqu'il vise à :

*3.2 Introduire des conditions particulières pour le développement à des fins résidentielles (résidences unifamiliales au sud du cours d'eau) et industrielles en bordure de l'A-40 (au nord du cours d'eau) de la propriété de l'ancien Veterans Lodge. Ces conditions particulières, qui seront introduites dans la réglementation d'urbanisme, devront porter sur :*

- a) Une reconnaissance à titre de zone tampon et de corridor de déplacement faunique à l'intérieur de l'Écoterritoire et, pour la portion en bordure de l'autoroute, une reconnaissance à titre de noyau;*
- b) La présence d'un milieu humide à proximité de l'autoroute 40, dont la présence et la valeur restent à confirmer (Biofilia 2013);*
- c) La présence d'un cours d'eau et sa protection (une bande de protection de 30 mètres de part et d'autre du cours d'eau, telle que recommandée par l'étude de Thiffault, 2011);*
- d) La protection des arbres et du couvert forestier;*
- e) L'introduction d'une distance minimale (marge de recul – zone tampon) entre le nouveau secteur résidentiel et les secteurs résidentiel et industriel existants;*
- f) Le prolongement de la vocation industrielle de prestige en bordure de l'autoroute 40, au nord du cours d'eau;*
- g) La possibilité de développer le site, au sud du cours d'eau, sous forme de lotissement traditionnel (habitation unifamiliale isolée en bordure d'une rue publique) et sous forme de projet intégré (maison de ville avec accès en commun). Cette approche avait été retenue par le Village afin de maximiser la préservation des espaces naturels : le développement sous forme de projet intégré (similaire à l'approche « Growing greener ») permet généralement de concentrer les habitations sur un plus petit espace et de préserver une plus grande superficie à l'état naturel ou aménagée à des fins de parcs ou sentiers. Le Village souhaite toutefois maintenir une portion du site tel que le développement traditionnel de Senneville, soit des habitations implantées en mode isolé (minimum de 25% des résidences qui seront planifiées) ;*
- h) Un encadrement des interventions au niveau architectural, environnemental et paysager via le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;*
- i) La gestion des déplacements vers le site et l'accessibilité à partir du chemin de Senneville.*

*En considérant l'obligation de densification aux niveaux métropolitain et régional ainsi que la reconnaissance du statut particulier de Senneville, ce choix d'aménagement et préservation aura pour conséquence une densité moyenne nette variant entre 10 et 11 logements à l'hectare (minimum et maximum).*

Dans cette perspective, le projet résidentiel présenté s'inscrit pleinement dans le contexte initial du plan d'urbanisme notamment en matière de protection du milieu, du cours d'eau mais également de respect de la densité moyenne nette.

**Cependant, l'agrandissement de l'affectation industrielle au-delà du cours d'eau, tel que présenté comme option par le Conseil municipal lors de l'assemblée de consultation publique du 17 juin 2014, va manifestement à l'encontre de ces moyens d'action. En agrandissant l'aire d'affectation à des fins industrielles au sud du cours d'eau, les usages autorisés pourraient compromettre l'équilibre du milieu et la protection du ruisseau du fait notamment de la circulation et le camionnage engendrés entre les deux futurs secteurs industriels envisagés.**

Finalement, le règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 21 juillet 2014 diffère au niveau du moyen d'action 3.2, et ce, tel que précisé ci-dessous :

*3.2 Introduire des conditions particulières pour le développement de l'ancien Veterans Lodge afin de poursuivre le développement d'un pôle économique (industrie légère de prestige et recherche & développement) aux abords de l'autoroute 40 et la création d'un milieu de vie résidentiel dans la portion sud, répondant aux préoccupations de la communauté du Village de Senneville. Ces conditions particulières devront porter sur :*

*a) La mise en place d'une grande aire d'affectation pour le site, avec des conditions particulières de planification et de développement (voir section 2.2);*

*b) La possibilité de développer le site sous forme de lotissement traditionnel (habitation unifamiliale isolée en bordure d'une rue publique) et sous forme de projet intégré (maison de ville avec accès en commun). Cette approche a été retenue par le Village afin de maximiser la préservation des espaces naturels : le développement sous forme de projet intégré (similaire à l'approche « Growing greener ») permet généralement de concentrer les habitations sur un plus petit espace et de préserver une plus grande superficie à l'état naturel ou aménagée à des fins de parcs ou sentiers. Le Village souhaite toutefois maintenir une portion du site tel que le développement traditionnel de Senneville, soit des habitations implantées en mode isolé (minimum de 25% des résidences qui seront planifiés) ;*

*c) L'introduction de normes, objectifs et critères pour assurer la compatibilité des usages (marge de recul, espace tampon, talus, etc.) sur le site et avec les secteurs résidentiels et industriels existants;*

*d) La planification des accès véhiculaires au pôle économique à partir de l'autoroute 40 (ou de l'éventuelle voie de service) et du milieu de vie résidentielle à partir du chemin Senneville;*

*e) Une reconnaissance à titre de zone tampon et de corridor de déplacement faunique à l'intérieur de l'Écoterritoire et, pour la portion en bordure de l'autoroute, une reconnaissance à titre de noyau;*

*f) La présence d'un milieu humide à proximité de l'autoroute 40, dont la présence et la valeur restent à confirmer (Biofilia 2013);*

*g) La protection des arbres et du couvert forestier ;*

*h) Un encadrement des interventions au niveau architectural, environnemental et paysager via le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.*

La volonté de développer un pôle économique dans ce secteur, en bordure de l'autoroute 40 est logique. Toutefois, le développement de l'ancien Veterans Lodge doit notamment prévoir une dominance des activités à des fins économiques (environ 70% du site) et 30% à des fins résidentielles. Par ailleurs, le moyen d'action 3.2 modifié ne prescrit plus de densité moyenne. Ces deux modifications laissent donc la latitude au Conseil municipal d'établir les limites des usages résidentiels et industriels à leur guise. Le fait également de n'avoir qu'une seule grille des spécifications avec l'ensemble des usages permis pour tout le site contribue notamment à autoriser les usages industriels au sud du cours d'eau.

### 3. UNE RÉPONSE INADAPTÉE AUX OBJECTIFS DE DENSIFICATION

Le projet de règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 26 mai 2014 précise qu'*Actuellement, on estime la densité nette théorique à environ 7 logements à l'hectare, soit la densité calculée à partir de la superficie des terrains (la densité nette correspond au nombre de logements sur un terrain destiné à des fins résidentielles, en excluant les rues et les espaces publics).*

*Or, dans le contexte de la création d'une région métropolitaine plus dense et consolidée, le PMAD de la Communauté métropolitaine de Montréal impose une densité brute minimale moyenne de 30 logements à l'hectare pour l'ouest de l'île de Montréal (ce qui correspond approximativement à une densité nette de 37,5 logements à l'hectare). Cependant, le PMAD permet d'abaisser cette densité pour des secteurs qui présentent des caractéristiques environnementales et patrimoniales. Par ailleurs, considérant la présence de la gare de train de banlieue de Sainte-Anne-de-Bellevue et du rayon de 1 km déterminé pour l'aménagement d'une aire Transit Oriented Development (TOD), la densité brute est établie à 40 logements à l'hectare (ce qui représente approximativement à une densité nette de 50 logements à l'hectare). Notons qu'il s'agit, dans les deux cas, d'une densité brute moyenne applicable à l'ouest de l'île de Montréal et à l'aire TOD.*

*Le Village de Senneville entend ainsi se prévaloir de la mesure d'exception possible au PMAD d'abaisser les densités minimales prescrites pour tenir compte des caractéristiques environnementales et patrimoniales spécifiques au territoire (notons que globalement, sauf exceptions, le Village n'est pas desservi par l'égout). Rappelons qu'outre quelques terrains vacants ponctuels à développer ou à redévelopper, deux grands espaces font l'objet de demandes au niveau immobilier, soit l'ancien site du Veterans Lodge ainsi que l'ancien site de la Commission scolaire Lester B. Pearson, qui sont tous deux maintenant de propriété privée.*

Le Village de Senneville fait ainsi valoir sa particularité au sein de l'Agglomération de Montréal en matière de densité d'occupation du territoire. Toutefois, dans un souci d'effort de densification, la densité d'occupation au sol spécifiée à l'article 2.2.2 *La description des affectations du sol et leur densité d'occupation du sol* indique au sein de l'affectation résidentielle et plus spécifiquement le site du Veterans Lodge des densités plus fortes.

Ainsi, pour l'ancien site du Veterans Lodge : *conformément aux exigences régionales, une densité minimale (nette) de 10 logements à l'hectare doit être atteinte pour ce site : il s'agit d'une moyenne minimale pour l'ensemble de la propriété destinée à des fins résidentielles. Le Village de Senneville limite toutefois la densité nette à 11 logements à l'hectare.* Le projet résidentiel envisagé dans ce secteur répond donc pleinement à ces objectifs et permet donc de tendre vers les exigences métropolitaines.

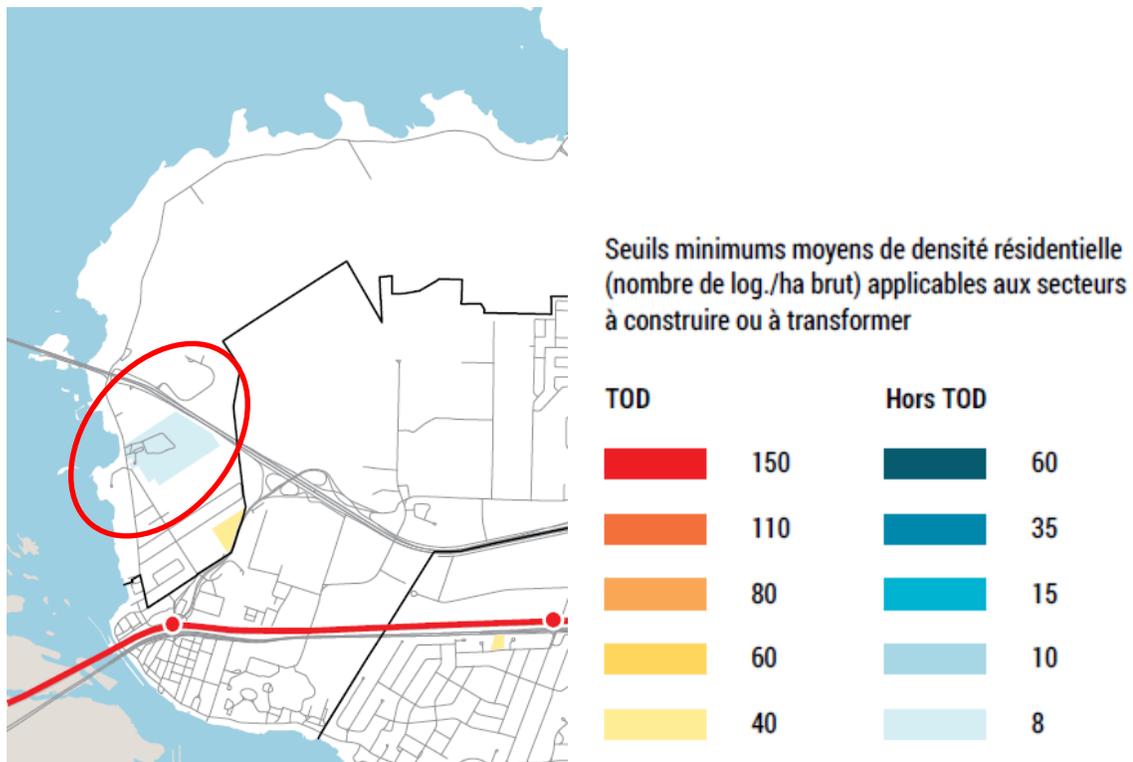
**L'agrandissement du secteur à des fins industrielles et la réduction du secteur à des fins résidentielles s'inscrit donc dans la volonté de la part du Conseil municipal de limiter au minimum le nombre de logements et limite la latitude du promoteur en matière de densification.**

Cette modification envisagée s'inscrit en contradiction avec l'un des objectifs du PMAD qui vise notamment à *optimiser le développement urbain à l'extérieur des aires TOD*<sup>3</sup>.

Par ailleurs, le projet de schéma d'aménagement et de développement s'inscrit dans la même lignée de volonté de *raffermir l'urbanisation des extrémités de l'agglomération*.

La Carte 32 – *Densité résidentielle* du projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération identifie un seuil minimal moyen de densité résidentielle brut de 8 logements à l'hectare sur le site du *Veterans Lodge*. Ainsi, la densité minimale nette prescrite serait de l'ordre de 10 logements à l'hectare pour ce secteur (en considérant 20% d'espaces à des fins de parcs, d'espaces verts et de rues).

Extraits de la Carte 32 – *Densité résidentielle* du *Projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal* adopté le 18 septembre 2014



Dans le règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 21 juillet 2014, il est précisé dans l'affectation « *redéveloppement* » que la [...] *densité nette minimale de 10 logements à l'hectare et une densité maximale de 11 logements à l'hectare : la densité doit se traduire par un nombre d'unités résidentielles variant entre 50 et 55 unités (minimum et maximum). La densité nette se calcule sur l'ensemble de la portion du site destiné à des fins résidentielles : le cas échéant, il s'agit d'une*

<sup>3</sup> Communauté métropolitaine de Montréal, Plan métropolitain d'aménagement et de développement, entrée en vigueur le 12 mars 2012, Orientation 1.2.

*moyenne entre le développement traditionnel (rue publique) et le développement sous forme de projet intégré résidentiel [...]»<sup>4</sup>.*

Les densités nettes minimales prévues initialement sont donc maintenues pour ce secteur. Toutefois, le fait de venir indiquer le nombre minimum et maximum d'unités résidentielles permet de réduire la superficie visée à des fins résidentielles. Avec un calcul rapide, si l'on considère l'implantation de 55 unités maximum avec une densité nette de 11 logements à l'hectare, la portion dédiée à des fins résidentielles vise une superficie nette de l'ordre de 5 hectares. Rappelons que la superficie totale du site est avoisine les 24 hectares. **Le fait de préciser le nombre maximal d'unités envisagées devient donc un moyen pour le Conseil municipal de réduire la superficie visée à des fins résidentielles.**

**Ainsi, les seuils de densité minimum prescrits dans le cadre du projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération (8 logements à l'hectare brut ou environ 10 logements à l'hectare net) seraient loin d'être atteints.**

---

<sup>4</sup> Règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 21 juillet 2014, article 2.2.2 *La description des affectations du sol et leur densité d'occupation au sol, Affectation « redéveloppement ».*

## 4. UN CARACTÈRE ENVIRONNEMENTAL FORT À PRÉSERVER ET À METTRE EN VALEUR

En 2012, Biofilia, consultant mandaté par le Conseil municipal du Village de Senneville, procède à la caractérisation environnementale du territoire et plus spécifiquement la partie ciblée par l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville qui inclut notamment le site du *Veterans Lodge*.

Dans le cadre de cette analyse, il apparaît que le secteur du *Veterans Lodge* bénéficie d'une [...] *valeur écologique modérée* [...]. En effet, l'analyse précise que [...] *la présence de cet habitat de bonne superficie et diversifié, en transition vers une succession forestière, est propice pour la faune grâce aux nombreuses opportunités de déplacement, d'alimentation et de reproduction. Cette friche contribue à la diversité des paysages et des habitats dans la région. C'est une zone accolée à la Forêt McGill qui fait office de tampon et dont les composantes sont bénéfiques pour la diversité des espèces. Par exemple, elle offre un fort potentiel d'habitat pour la couleuvre brune, un reptile susceptible d'être désigné menacé ou vulnérable. Comme sa présence est confirmée non loin, il est très possible que cette espèce occupe déjà la zone ou du moins, qu'elle puisse la coloniser.*

En conclusion, l'analyse de Biofilia indique que le site a [...] *une fonction de tampon, mais aussi une vocation première, c'est-à-dire de permettre le déplacement de la faune vers des points d'intérêt comme des plans d'eau* [...]. [...] *Les cours d'eau présents dans le corridor 2 identifient des points d'approvisionnement pour la faune terrestre, de même qu'un possible lien souterrain pour la faune aquatique vers le lac des Deux Montagnes.* [...]

**Ainsi, le cours d'eau représente une limite physique permettant de distinguer la vocation résidentielle au sud et industrielle au nord. L'agrandissement de l'aire d'affectation à des fins industrielles au sud du cours d'eau n'est pas souhaitable puisque le débordement d'un tel usage engendrerait irrémédiablement des échanges entre les deux secteurs, échanges qui seraient dommageables pour le milieu naturel et environnant.**

**Par ailleurs, la présence du cours d'eau et les bandes riveraines à respecter constituent un obstacle à franchir afin d'inter-relier les deux secteurs visés à des fins industrielles. Le cours d'eau apparaît donc naturellement comme une « barrière » et une zone tampon entre l'aire industrielle et l'aire résidentielle identifiée initialement dans le projet de règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 26 mai 2014. Il contribue en partie à garantir l'homogénéité du milieu et des vocations qui y seront rattachées.**

**Rappelons également que le cours d'eau est une division naturelle qui historiquement divise le secteur industriel du milieu résidentiel et ce, dans l'ensemble des documents de planification locaux ou de l'Agglomération.**

Dans le règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 21 juillet 2014, le fait d'utiliser 70% du site à des fins économiques et plus spécifiquement industrielles légères et de prestige engendre implicitement le débordement de ces activités au sud du cours d'eau (tel que précisé dans l'option considérée par le Conseil municipal lors de l'assemblée de consultation du 17 juin 2014), limitant ainsi son rôle de frontière physique mais également de zone tampon naturelle de ce dernier.

Toutefois, depuis l'amorce du processus de réalisation du Plan d'urbanisme, le Village de Senneville reconnaît le rôle de barrière naturelle jouée par le cours d'eau. Rôle majeur qui par ailleurs a été approuvé par le Village de Senneville dans le cadre du projet de règlement en mai 2014.

D'autre part, le site du *Veterans Lodge* est identifié comme *Zone avec potentiel de corridor écologique*<sup>5</sup>. Un des moyens d'action en lien avec l'écoterritoire vise à :

*Reconnaître l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville par :*

*a) La gestion des interventions et des usages selon les concepts de « noyau », « zone tampon » et « corridor de déplacement » qui composent l'Écoterritoire. Conséquemment :*

*Le noyau sera destiné à des activités de conservation, incluant l'exploitation sylvicole, à l'exception de l'ancienne propriété de la Commission scolaire Lester B. Pearson et la portion nord de l'ancien Veterans Lodge. Considérant la valeur moindre de ces portions du noyau (Biofilia 2013) et la faible dimension du terrain de manière à y exercer une activité sylvicole économiquement rentable, les usages résidentiel et industriel (en bordure de l'A-40 uniquement) y seront autorisés, mais à des conditions particulières considérant la valeur du boisé (voir l'orientation 3); [...].*

Le projet de règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 26 mai 2014 précise donc que les usages industriels dans l'écoterritoire seront autorisés uniquement en bordure de l'autoroute 40. Or, l'option envisagée par le Conseil municipal lors de l'assemblée de consultation du 17 juin 2014 décrit l'agrandissement de l'aire industrielle au sud du cours d'eau. De plus, le règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 21 juillet 2014 est ambigu quant à la limite exacte de la portion visée à des fins industrielles. Le fait que 70% du site soient voués à des fins industrielles engendre inévitablement ce type d'activités au-delà du cours d'eau. **Cette situation s'inscrit donc en contradiction avec la volonté initiale du Conseil municipal de confiner les usages industriels en bordure de l'autoroute.** Rappelons que cette position est maintenue dans le règlement sur le plan d'urbanisme du 21 juillet 2014 et précise sa volonté de [...] *poursuivre le développement d'un pôle économique (industrie légère de prestige et recherche & développement) aux abords de l'autoroute 40 [...]*<sup>6</sup>.

**Au niveau du projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal celui-ci identifie le secteur comme *une friche naturelle*. Le ruisseau présent sur le site est également clairement identifié sur la *Carte 14- Milieux naturels*.**

*Extraits de la Carte 14 – Milieux naturels du Projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal adopté le 18 septembre 2014*

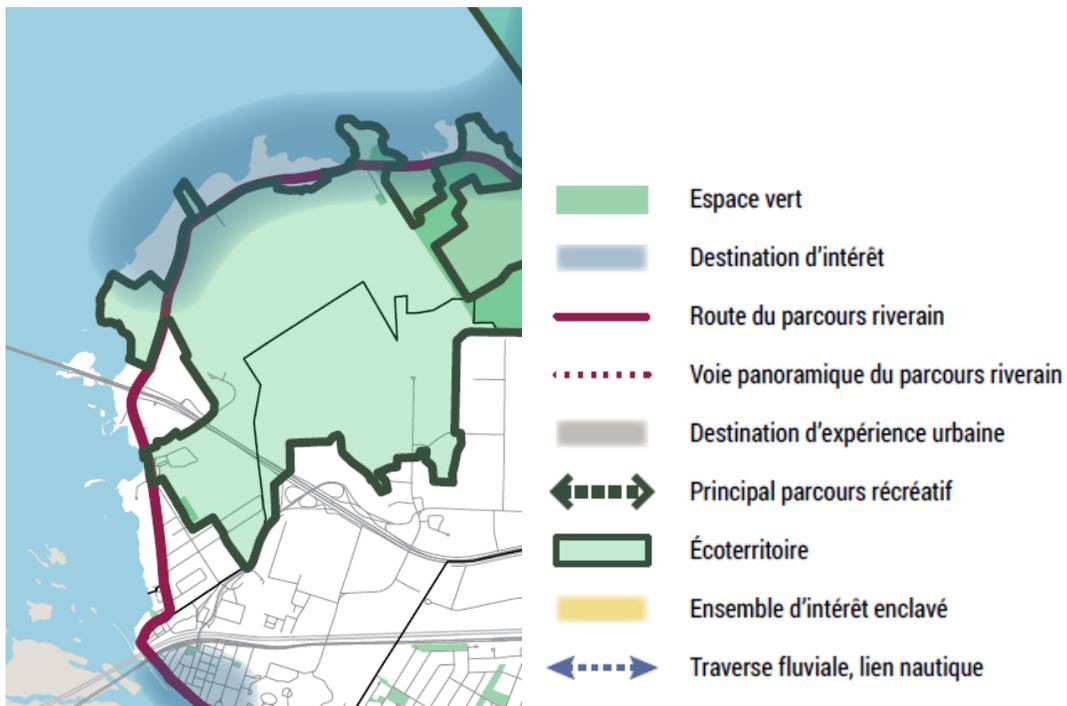
<sup>5</sup> Projet de règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 26 mai 2014, Annexe 1, *L'écoterritoire de la Forêt de Senneville (figure 3 du rapport de Biofilia)*. Dans le cadre du règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 21 juillet 2014, l'Annexe 1, *L'écoterritoire de la Forêt de Senneville (figure 3 du rapport de Biofilia)* n'est pas disponible. Nous supputons toute fois que celle-ci est identique à celle présentée dans le projet de règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 26 mai 2014.

<sup>6</sup> Règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 21 juillet 2014, article 2.1.1 Les grandes orientations, les objectifs et les moyens d'action, Orientation 3, moyens d'action 3.2.



Tel que présenté à la figure ci-dessous, le projet de schéma reconnaît pleinement la vocation naturelle du site en l'identifiant également dans son *Concept de la Trame verte et bleue* comme un **écoterritoire de l'agglomération**. Rappelons que l'*écoterritoire* est défini comme regroupant [...] des espaces urbanisés, des aires protégées existantes (grands parcs, réserves naturelles ainsi que des espaces naturels d'intérêt écologique dont la protection a été jugée prioritaire. [...].

Extraits de la Carte 19 – Concept de la Trame verte et bleue du Projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal adopté le 18 septembre 2014



Cette identification du site en tant qu'*écoterritoire*, repose sur la volonté de l'Agglomération de mettre en valeur les milieux naturels et les principes suivants :

- La reconnaissance de la dimension patrimoniale de la Trame verte et bleue, c'est-à-dire la reconnaissance des plans d'eau et des rives comme lieux de fondement historique et des attraits verts comme éléments du patrimoine naturel;
- L'affirmation de la présence des grands plans d'eau et des espaces verts comme composante fondamentale de la valorisation du territoire par ses habitants;
- Le respect de la capacité de support des écosystèmes présents dans les aires protégées de l'agglomération, tout en permettant le contact des citoyens et des visiteurs avec la nature;
- L'accès sous toutes ses formes aux infrastructures et équipements existants pour en faire bénéficier l'ensemble des citoyens.

**Ainsi, les plan et règlements d'urbanisme du Village de Senneville visant notamment l'agrandissement de l'affectation industrielle au sud du cours d'eau va à l'encontre de telles orientations.** Par contre, le maintien des fonctions industrielles au nord du cours d'eau et résidentielles au sud de ce dernier s'inscrit pleinement dans la logique et dans le cadre de la vision de l'agglomération montréalaise pour le secteur du site *Veteran Lodge* puisque le projet proposé ci-haut garantirait la préservation du cours d'eau mais également la rationalisation de l'espace avec une densification réfléchie et accrue au sud du site.

Enfin, nous restons persuadés que le débordement des fonctions industrielles au sud du cours d'eau **aura des impacts irréversibles sur le milieu** ainsi que sur le village puisque celles-ci entraîneront la disparition d'un espace vert au dépend d'un milieu comportant une empreinte écologique marquée avec des constructions lourdes et une marre de stationnements.

## 5. UN MARCHÉ INDUSTRIEL PEU DYNAMIQUE

D'un point de vue économique, il est louable pour la Ville de Senneville de *diversifier la base fiscale du Village par la consolidation du pôle économique aux abords de l'autoroute 40*<sup>7</sup> [...]. Toutefois, le contexte économique actuel en matière de développement industriel n'est pas favorable et revient à mettre sur veille sur le long terme l'urbanisation à des fins économiques de ce secteur.

Par ailleurs, une superficie brute disponible à des fins économiques (commerciales et industrielles) de l'ordre de 140<sup>8</sup> hectares a été identifiée pour les municipalités de Baie D'Urfé et Sainte-Anne-de-Bellevue ce qui représente une superficie disponible non négligeable et suffisante à proximité et bénéficiant de services déjà en place.

En effet, il existe un potentiel de développement à des fins économiques dans l'ouest de l'île avec de nombreux terrains disponibles qui attendent d'être développés depuis des années et qui ne le sont toujours pas.

---

<sup>7</sup> Projet de règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 26 mai 2014, objectif et moyens d'action 1.3.

<sup>8</sup> Observatoire du Grand Montréal, *Répartition de la superficie en terrains industriels et commerciaux disponible sur l'ensemble du territoire de la CMM, 2005*, Données provenant de la validation par les municipalités et les MRC de la CMM de l'étude *Identification des espaces disponibles à l'intérieur de la zone blanche et évaluation du potentiel d'accueil des municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal, 2007*.

## 6. UNE ACCESSIBILITÉ ET UNE SÉCURITÉ DISCUTABLES

Actuellement, la portion au nord du cours d'eau est enclavée. Une voie de service de l'autoroute 40 débouche sur l'autoroute à l'ouest du secteur visé à des fins industrielles. Le prolongement de la voie de service est donc nécessaire afin d'assurer la desserte du secteur industriel.

Le projet et le règlement sur le plan d'urbanisme reconnaissent d'ailleurs qu'il existe une *déficiences d'accessibilité au territoire municipal via l'autoroute 40 et pour la desserte du secteur économique de recherche et de développement. La construction d'une voie de service au sud de l'autoroute et le désenclavement de l'échangeur autoroutier (par exemple, en autorisant un accès au virage en « U » sous le pont de l'île aux Tourtes) permettrait d'améliorer l'accessibilité au territoire, la fluidité de la circulation et surtout, une desserte adéquate de ce secteur par les services d'urgence (pompiers, police, ambulance, etc.) [...]*<sup>9</sup>.

Le règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 21 juillet 2014 ajoute toutefois une précision quant à l'accessibilité du site : *Le site devra être planifiée de manière à privilégier les activités dites économiques dans la portion nord du site, dans la continuité du site de Charles River, accessible à partir de l'autoroute 40 (ou de l'éventuelle voie de service) et le milieu de vie résidentielle à proximité du chemin Senneville et accessible par celui-ci*<sup>10</sup>.

Ainsi, la portion sud du site du *Veterans Lodge* est accessible par le chemin Senneville et le restera tel qu'énoncé dans le règlement sur le plan d'urbanisme. Toutefois, en agrandissant l'aire à des fins industrielles au sud du cours d'eau pour respecter la vocation à des fins économiques sur 70% du site, la dynamique d'accès au site est complètement modifiée. **Ainsi, il est plus que probable que le désenclavement et la desserte de ce secteur se fassent, à terme, via le chemin Senneville. Or, la capacité de cet axe ainsi que les usages résidentiels projetés le long du chemin Senneville sont incompatibles avec une telle vocation. Les impacts seront ainsi majeurs sur les secteurs avoisinants et résidentiels projetés.**

---

<sup>9</sup> Projet de règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 26 mai 2014, Article 1.2.8 *L'organisation du transport et la gestion des déplacements.*

<sup>10</sup> Règlement sur le plan d'urbanisme adopté le 21 juillet 2014, article 2.2.2 *La description des affectations du sol et leur densité d'occupation au sol, Affectation « redéveloppement », Conditions particulières liées aux usages et critères de planification.*

## 7. CONCLUSION

À la lumière de l'ensemble des arguments développés dans le présent mémoire, nous considérons que l'option considérée par le Conseil municipal de vouer 70% de l'ensemble du site à des fins industrielles, de fait au sud du cours d'eau, est irrecevable auprès de l'Agglomération de Montréal. En effet, **il nous apparaît inconcevable que l'Agglomération de Montréal valide le plan et les règlements d'urbanisme du Village de Senneville en affectant une fonction industrielle au sud du cours d'eau identifié pour le secteur visé.**

Il apparaît clairement que ceux-ci ne rencontrent pas les principes et les orientations ciblés par le projet de schéma d'aménagement et de développement et ce, notamment en termes de densification et d'*assurer la protection et la mise en valeur des territoires d'intérêt écologique*<sup>11</sup>.

**Dans cette optique, le projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal devrait affecter le sud du site *Veteran Lodge*, comme grande aire d'affectation à *Dominante résidentielle*, et conserver la partie au nord du cours d'eau comme grande aire d'affectation *Activités diversifiées*.**

---

<sup>11</sup> Projet de schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal adopté le 18 septembre 2014, Orientation relative à la mise en valeur des territoires d'intérêt.



296, RUE SAINT-PAUL O. BUREAU 200 | MONTRÉAL (QUÉBEC) | H2Y 2A3 | T 514 507 3600  
3471, BOUL. DE LA PINIÈRE | TERREBONNE (QUÉBEC) | J6X 0A1 | T 450 961 1333

GRUPE BC2