

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ À LA
COMMISSION PERMANENTE SUR
LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL**

**Consultation publique sur le projet de
Schéma d'aménagement et de développement
de l'agglomération de Montréal**

Les Immeubles Yale Limitée

Le 13 novembre 2014

TABLE DES MATIÈRES

	Page
1. INTRODUCTION	1
2. PROPRIÉTÉ DE LES IMMEUBLES YALE LIMITÉE À BEACONSFIELD	3
3. RÉSUMÉ DES GRANDES ORIENTATIONS CONTENUES DANS LE PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PMAD) DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (CMM) EN REGARD DE CETTE PROPRIÉTÉ	10
4. RÉSUMÉ DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT CONTENUES AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL (SAD)	14
5. DEMANDE DE LES IMMEUBLES YALE LIMITÉE EN CE QUI CONCERNE SA PROPRIÉTÉ LOCALISÉE À BEACONSFIELD	15

1. INTRODUCTION

Le *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal*¹ (SAD) a été rendu nécessaire suite à l'adoption en décembre 2011 par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) du *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD)².

Tel que prévu à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal* doit se faire obligatoirement dans les deux ans qui suivent l'entrée en vigueur du PMAD.

Le *Schéma d'aménagement et développement de l'agglomération montréalaise* esquisse, quant à lui, les grands paramètres qui guideront l'agglomération de Montréal dans ses décisions relatives à l'aménagement du territoire et ce, au cours des prochaines années.

Il s'applique donc à l'ensemble du territoire de l'agglomération, c'est-à-dire l'Île de Montréal, incluant villes fusionnées et reconstituées.

Par la suite, chacune de ces villes et arrondissements devra ajuster son plan et sa réglementation d'urbanisme en conformité avec le *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal*.

Il est bon de noter ici que **ce schéma doit être adopté et ce, en conformité avec les orientations que l'on trouve dans le PMAD.**

Le *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal* doit contenir un certain nombre d'éléments et ce, fixé par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Notons, entre autres :

- *les grandes orientations de l'aménagement du territoire;*
- *les grandes affectations du territoire;*
- *le périmètre d'urbanisation;*

1 Agglomération de Montréal, Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, projet, septembre 2014.

2 Communauté Métropolitaine de Montréal, Plan métropolitain d'aménagement et de développement, décembre 2011, en vigueur mars 2012.

- *la détermination de zones soumises à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique et pour des raisons de protection environnementale;*
- *la nature et l'emplacement approximatif des infrastructures et des équipements importants.*

Il doit aussi comprendre un *document complémentaire* sur les règles d'urbanisme devant être adoptées par les Villes et Arrondissements et portant sur les sujets suivants :

- *les interventions menées dans les emplacements soumis à des contraintes majeures*
- *la superficie minimale;*
- *les dimensions minimales des lots.*

2. PROPRIÉTÉ DE LES IMMEUBLES YALE LIMITÉE À BEACONSFIELD

Le terrain de Yale, c'est-à-dire le lot 1 417 044 du Cadastre rénové du Québec est situé à la limite nord-ouest de la Ville de Beaconsfield et est localisée dans le prolongement du développement résidentiel des rues James Shaw, des Crécerelles et des Véroniques (voir plan 1).

Ce terrain est aussi contigu à un développement résidentiel qui date, quant à lui, de plus d'une cinquantaine d'années et qui est constitué en majeure partie d'anciens chalets qui ont été transformés en habitation permanente. Au sud de la propriété à proximité de la rue Elm, on retrouve la gare de train de banlieue Beurepaire qui est localisée, quant à elle, à l'intersection du Chemin Woodland et de la rue Elm (voir plan 1).

La propriété de Yale est desservie et est à proximité des réseaux d'aqueduc et d'égouts sanitaires, ce qui facilite grandement son développement.

La planification de la Ville de Beaconsfield et ce, *depuis les derniers 25 ans*, a toujours été de permettre le développement de cette partie de territoire. En effet, le *Plan d'urbanisme* adopté en 1990 prévoyait pour cette partie de territoire une affectation à 55 % de vocation résidentielle et ce, de *faible densité et de moyenne densité*, ce qui permettait, selon les auteurs, de construire environ *875 nouvelles unités de résidence unifamiliale, ainsi que 225 unités de logements de moyenne densité et ce, pour un grand total de 1 125 logements, ce qui représentait une population de l'ordre de 3 000 à 3 500 personnes.*

Le Plan d'urbanisme, toujours de 1990, proposait aussi pour ce secteur nord-ouest de Beaconsfield, l'implantation d'un *noyau commercial* en continuité avec la gare Beurepaire.

Enfin, on trouvait à proximité de l'autoroute 40 une zone industrie légère, localisée le long de la voie de service de cette autoroute.

Plan 1 - Localisation



Le *Plan d'urbanisme* adopté par la Ville de Montréal le 22 novembre 2004³ (suite à la fusion municipale) prévoyait, quant à lui, dans ce secteur deux vocations : *une section protection de patrimoine naturel, mise en valeur du bois Angell intégré à l'éco-territoire et ce, pour la partie nord et un développement résidentiel pour l'ensemble de la partie sud.* Toujours dans ce plan d'urbanisme de 2004, trois secteurs de développement ont aussi été identifiés :

- *le secteur immédiatement situé à l'ouest des rues James Shaw (rue des Crécernelles et des Véroniques) construction de plus ou moins 60 terrains;*
- *le secteur localisé à proximité de la gare Beaugreffe qui permettait une densification du territoire;*
- *Enfin, le secteur immédiatement situé localisé au sud-ouest du territoire et contigu à la zone industrielle de Baie d'Urfé.*

Plus près de nous, dans le cadre de le projet d'un *Programme particulier d'urbanisme du secteur du bois Angell*, adopté par la Ville de Beaconsfield le 21 août 2013⁴, on observe les principales orientations suivantes :

- **Orientation 1 – Assurer la pérennité des milieux naturels et valoriser le plein potentiel paysager du secteur et de sa mise en valeur.**

À cette orientation on remarque le texte suivant :

«Le contexte dans lequel s'inscrit le PPU bois Angell émerge d'une volonté d'assurer la viabilité de l'éco-territoire du Ruisseau de l'Anse à l'Orme. Situé à l'intérieur des limites territoriales de la Ville de Beaconsfield, le programme est basé sur la croissance intelligente. À cette fin le PPU comprend une série de mesures compensatoires afin de préserver les droits de développement des différents propriétaires fonciers dans des secteurs dont la valeur écologique est moindre. C'est également l'occasion pour la Ville de planifier un développement, un nouveau quartier en fonction du potentiel de la valeur écologique du bois Angell.» (p. 11)

3 Ville de Montréal, Plan d'urbanisme, novembre 2004.

4 Ville de Beaconsfield, Programme particulier d'urbanisme, Secteur du Bois Angell, 19 août 2013, modifié le 21 août 2013.

- **Orientation numéro 2 - Soutenir un développement durable**

On retrouve dans cette orientation le texte suivant :

«Le secteur du bois Angell recèle un potentiel de mise en valeur et bénéficie d'un emplacement idéal pour tirer profit à la fois des milieux naturels de qualité et d'un important réseau de transport collectif à proximité. C'est pourquoi l'aménagement du secteur s'effectue en étroite harmonie avec le projet de conservation des milieux naturels ainsi que le soutien d'un développement orienté par le transport (TOD).» (p. 13)

On retrouve aussi le texte suivant :

«Soucieux de créer des milieux de vie de qualité diversifiés et complets, le PPU encourage donc la mise en œuvre d'un projet qui offrira une gamme de logements visant à favoriser l'efficacité des déplacements. La présence d'une variété de logements qui répondent aux divers besoins des citoyens appartenant à diverses catégories d'âges et de revenus, fait partie intégrale d'une approche de développement durable.» (p. 13)

«Le PPU soutient ainsi la constitution d'unités de voisinage modulés de manière à offrir une vie de quartier dynamique dans un milieu attrayant tout en procurant à chacun une panoplie de logements, d'espaces verts diversifiés qui peuvent être rapidement rejoints à pied ou à vélo sur une courte distance. Chacune de ces unités de voisinage offrira des concepts uniques d'aménagement se démarquant les uns des autres, en fonction de leur localisation sur le site, se traduisant à la fois par un traitement architectural spécifique par le choix des végétaux et plantation d'arbres le long des rues, le traitement des composantes du mobilier urbain et de l'aménagement de rue, des parcs et des espaces verts. La conception d'unité de voisinage permet aussi que des phases autonomes puissent débiter simultanément.» (p. 13)

- **Orientation numéro 5 – Favoriser la réalisation de projet immobilier dont le cachet maintient et rehausse la réputation de la ville en matière de qualité et contribue à renforcer le sentiment d’identité et d’appartenance, tout en innovant sur le plan environnemental.**

À cette orientation nous retrouvons le texte suivant :

«Par sa localisation stratégique et ses caractéristiques uniques et surtout par la présence du milieu naturel d’intérêt exceptionnel, le secteur offre un potentiel indéniable afin de lui attribuer une signature unique et innovante sur le plan architectural. Au-delà des questions de fonctionnalité, l’architecture joue un rôle important au sein d’une communauté, parce qu’elle permet de créer des milieux agréables à vivre et de façonner l’environnement. La reconnaissance d’une architecture exemplaire et évocatrice doit se traduire non seulement par la qualité des matériaux de revêtement, balcon, corniche, forme de toit, modulation des façades qui renforceront les caractères du milieu, mais aussi par l’emploi de pratiques et de techniques de construction plus respectueuses de l’environnement et de matériaux écologiques.» (p. 19)

Comme on peut le voir à la lecture de ces extraits, la Ville de Beaconsfield a toujours paru favorable à la réalisation d’un développement résidentiel pour cette propriété. Il n’en est rien, malheureusement, car les actions prises par la ville de Beaconsfield depuis longtemps interdisent à toute fin pratique, tout développement résidentiel à Yale, ce qui a amené la TAQ, le 4 mai 2012, a établi les taxes foncier imposable à \$1 et ce, rétroactivement depuis le 1 janvier 2007⁵.

3. RÉSUMÉ DES GRANDES ORIENTATIONS CONTENUES DANS LE PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PMAD) DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (CMM) EN REGARD DE CETTE PROPRIÉTÉ

En matière d'aménagement, le PMAD établit l'orientation que le Grand Montréal doit avoir des milieux de vie durables. Pour ce faire, il propose d'orienter au moins 40 % de l'urbanisation projetée dans un rayon de 1 kilomètre autour des stations actuelles et projetées du métro, train de banlieue, train de service, léger sur rail, et de services rapides par autobus afin de développer des quartiers de type «*Transit Oriented Development (TOD)*»

Avec les quartiers de type «*Transit Oriented Development*», la réalisation de projet immobilier éco-énergétique et la réduction de la consommation de carburant reliée au transport des personnes sont favorisés. Ainsi, dans le cadre de la consultation publique reliée au PMAD, plusieurs groupes environnementaux et des représentants de la santé publique, ont indiqué qu'ils souhaitaient une réduction de l'usage de l'automobile au cours des prochaines années.

L'aménagement des quartiers de type TOD génère donc une réduction de véhicule/kilomètre qui est causé par trois éléments :

- le transfert modal vers le transport collectif;
- le transfert modal vers les modes actifs et la réduction des distances parcourues en automobile;
- la réalisation de quartier de type TOD autour des stations de réseau de transport en commun métropolitain structurant tel que prévu par le PMAD et les orientations de la Ville de Beaconsfield, contribue aussi à l'orientation de favoriser une mixité sociale dans ces quartiers. Ainsi la présence d'une diversité de logements, tant en terme de typologie que de coût, contribue à la mixité sociale d'un quartier permettant de répondre aux besoins des citoyens appartenant à différents types de ménage, différentes étapes de leur cycle de vie et disposant de plus ou moins de revenus.

La *mixité sociale* fait d'ailleurs partie intégrante d'une approche de *développement durable*. Les aires de TOD sont localisées selon le Plan métropolitain d'aménagement et de développement aux abords de points d'accès au réseau de transport en commun métropolitain, à la fois *existant et projeté*.

Dans le cadre de la localisation et l'implantation des aires de TOD, des *seuils minimaux de densité* ont été déterminés dans le cadre du PMAD et ce, pour chacun des points d'accès au réseau de transport en commun métropolitain. Les seuils minimaux de densité ont été établis en tenant compte de quatre paramètres :

- 1 – *localisation du point d'accès au transport en commun sur le territoire du Grand Montréal;*
- 2 – *le type de milieu (régional, centre urbain, sub-urbain ou de quartier);*
- 3 – *la densité résidentielle brute médiane observée dans le rayon des points d'accès;*
- 4 – *les caractéristiques spécifiques à certaines aires.*

En ce qui concerne plus spécifiquement la station *Beaurepaire* de la Ville de Beaconsfield, le PMAD prévoit un *seuil minimal de densité* de **40 logements à l'hectare**. Aux fins de conformité, ce seuil minimal de densité et le territoire d'application **doivent être intégrés** au document de *Planification des MRC et des agglomérations* et ce, selon les principes contenus dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. On vous réfère spécifiquement à la carte no.7 ainsi que les pages 84 à 90 du PMAD.

Le PMAD prévoit enfin que les aires identifiées doivent faire l'objet d'un **aménagement de type TOD**. Il est demandé que cet aménagement soit intégré dans une démarche de planification détaillée *aménagement/transport*. Cet exercice de planification permettra d'adapter l'aménagement des espaces selon les caractéristiques et les potentiels spécifiques à chacun des milieux et d'assurer une cohérence de l'ensemble des interventions.

Le PMAD identifie aussi à l'*Orientation numéro 3 - Un Grand Montréal avec un environnement protégé et mise en valeur*. La région métropolitaine offre évidemment un environnement naturel et bâti qui la caractérise. On y retrouve des milieux forestiers, agricoles et urbains qui la composent. Ces espaces naturels contribuent à définir différents secteurs géographiques qui composent la région métropolitaine. Ils ont un impact positif sur l'image et l'identité du territoire et jouent un rôle important dans la protection, le renouvellement de la bio-diversité.

L'orientation numéro 3 du PMAD vise donc à doter la Communauté métropolitaine de Montréal de mesures de *protection des milieux naturels et de la bio-diversité* et ainsi tirer profit des services écologiques rendus par ces espaces. À cet effet, le Grand Montréal

comporte plusieurs peuplements forestiers matures d'une grande diversité floristique. Ceci se traduit entre autres par le nombre d'*éco-systèmes forestiers exceptionnels* recensés sur le territoire regroupant des forêts anciennes, des forêts rares, des forêts refuge d'espèces menacées ou vulnérables.

Dans le cadre du *Plan d'urbanisme* de 2004 et de sa *Politique de protection mise en valeur des milieux naturels*, la Ville de Montréal a identifié dix éco-territoires présentant une concentration des milieux naturels situés à la fois dans des environnements protégés (grands parcs, réserves naturelles, etc.) et sur des sites destinés au développement. L'approche mise de l'avant par la Ville consiste à *l'intégration des milieux naturels à la trame urbaine et à l'inclusion des coûts de conservation au sein même des coûts de projet immobilier*.

Malgré tout, dans le PMAD, le terrain de Yale a été identifié comme « bois et corridor forestier métropolitain ».

Selon le PMAD, ces aires dénommées « bois et corridors forestier métropolitain » sont destinées à de nombreux usages compatibles, et non pas seulement à la conservation. On vous réfère spécifiquement à la page 19 du document de référence de la CMM intitulée « Identification et protection des bois et des corridors forestiers métropolitains » où on trouve le texte suivants :

« ...Il est à noter que les secteurs protégés de façon permanente ne font pas partie du calcul des seuils minimum de densité résidentielle applicables dans les aires TOD (Transit-Oriented Development) et hors TOD »

A partir de cela, *a contrario*, on peut déduire que les secteurs non protégés de façon permanente font partie du calcul des seuils minimum de densité résidentielle. **Le terrain de Yale n'est pas un secteur protégé de façon permanent**, comme l'est, par exemple, le terrain de APAW (lot no. 3 532 902) qui est reconnu comme un Réserve naturelle par la MDDEP, ou bien le terrain de Canards Illimitées Canada (lot no 3 944 965), et le terrain de la ville de Beaconsfield (lot no. 3 944 966) qui sont protégés par des servitudes de conservation, suite à l'acquisition de ces terrains d'un entité privé en 2007. **Il s'ensuit que le terrain de Yale doit faire partir du calcul des seuils minimum de densité résidentielle (40 logements/hectare).**

De plus, on vous réfère à la page 85 du PMAD ainsi qu'au document de référence à l'appui intitulée « Caractérisation qualitative des aires d'influence des points d'accès au réseau de transport en commun » où on trouve que la caractérisation des aires TOD ainsi que les seuils minimaux de densité résidentielle applicables pour chacun des aires TOD ont été déterminés en tenant compte des milieux dans lesquelles ces aires se trouvaient et cela avec l'implication des partenaires régionaux ainsi que les partenaires municipaux.

En effet, l'intégration des milieux naturels à la trame urbaine s'est traduite dans le PMAD en une densité minimale de 40 logements à l'hectare autour de la gare Bearepaire. Cette densité minimale a été déterminée après consultation avec la Ville de Beaconsfield; elle doit être respectée dans la rédaction du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD).

4. **RÉSUMÉ DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT CONTENUES AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL (SAD)**

Comme nous le disons en introduction, le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD) *doit être d'abord et avant tout conforme aux propositions du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), lui-même conforme aux orientations gouvernementales.*

Le PMAD, comme nous l'avons vu précédemment, propose un ensemble d'orientations regroupées sur des thèmes de *l'aménagement, du transport et de l'environnement.*

Le SAD, quant à lui, favorise la *mise en forme de milieu de vie durable en priorisant l'urbanisation en périphérie des stations actuelles et projetées du réseau de transport collectif. Il vise aussi à développer le réseau de transport en commun métropolitain de façon à en augmenter l'achalandage.* Enfin, en matière d'environnement, il propose d'assurer la *protection, la mise en valeur des bois et corridors forestiers métropolitains et les milieux humides.*

En matière de densité d'occupation du sol, le SAD prescrit un *seuil de densité moyen* pour les principaux secteurs à construire ou à transformer de l'agglomération et ce, lorsque la fonction résidentielle est autorisée. **Ce qui contredit de plein fouet les prescriptions obligatoires du PMAD** qui prescrit non pas un seuil de densité *moyen* mais une densité *minimale* de 40 logements à l'hectare autour de la gare Beaugreffe.

En considérant cela, les cartes numéros 2, 3, 20 et 32 ne sont pas conformes au PMAD et doivent obligatoirement être corrigées pour les rendre conformes. De plus, pour la concordance, les cartes 15 et 19 devront être corrigées aussi.

5. DEMANDE DE LES IMMEUBLES YALE LIMITÉE EN CE QUI CONCERNE SA PROPRIÉTÉ LOCALISÉE À BEACONSFIELD (LOT 1 477 044)

- **Yale demande que le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal soit modifié pour enlever le caractère « conservation » sur toute la partie de cette propriété qui est située dans un rayon d'un kilomètre de la gare Beaugreffe et de la remplacer par une aire conforme au PMAD, c'est-à-dire une aire TOD qui permettra la construction de 40 logements à l'hectare.**
- **Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal devra être modifié pour que toutes les sections du Schéma soit concordant avec cette orientation.⁶**

⁶ Consultez la page "Proposed modifications to plans" dans la présentation PowerPoint de notre Mémoire.