



**APBA • APAW**

**Association pour la protection du Bois Angell  
Association for the Protection of Angell Woods**

**Anges Gardiens**

John Ciaccia, Co-président  
honoraire

Brian McManus, Co-président  
honoraire  
Président et Chef de la direction  
Stella-Jones

Dr. Rae Brown

Michael Christodoulou  
Président  
Cummins Est du Canada s.e.c.

Marie-Hélène Gauthier  
Chargée de cours, Université de  
Montréal, UQAM

Paul Jussaume  
Associé  
Crofton Moore

Janice Murray  
Vice-présidente  
Novartis Pharmaceutical  
Canada Inc.

Patrick Palerme  
Administrateur de sociétés

Michael Soles  
Conseiller en placements  
RBC Dominion valeurs mobilières

Hon. Pierre H. Vincent c.p.  
Avocat conseil

205 Lakeview  
Beaconsfield (Quebec) H9W 4S5  
www.apaw.ca  
Tel: (514) 426-0772

**PAR COURRIEL – commissions@ville.montreal.qc.ca**

**Le 3 novembre 2014**

**COMMISSION SUR LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE  
MONTRÉAL**

**OBJET : Mémoire et intervention verbal**

Madame,  
Messieurs,

Veillez trouver ci-joint le mémoire de l'Association pour la protection du Bois Angell adressé à votre commission sur le schéma d'aménagement et de développement de Montréal.

Nous aimerions également présenter notre mémoire lors de l'une des séances prévues à cet effet.

Veillez s'il vous plaît nous aviser de la date à laquelle notre présentation aura lieu.

Veillez agréer, chers membres de la Commission, à nos sentiments les meilleurs.

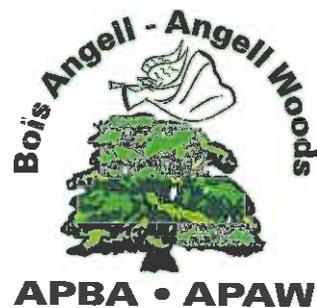
Stephen Lloyd,  
Président

SDL/ig  
p.j.

# COMMISSION SUR LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

MÉMOIRE DE :

## L'ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DU BOIS ANGELL



Le 3 novembre 2014

# COMMISSION SUR LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

## MÉMOIRE DE L'ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DU BOIS ANGELL

3 NOVEMBRE 2014

### RÉSUMÉ

L'Association pour la Protection du Bois Angell (« **APBA** ») est une association à but non lucratif composée de plus de 1100 membres qui appuie la protection du milieu naturel qu'est le Bois Angell, situé dans l'écoterritoire de l'agglomération de Montréal appelé « Le corridor écoforestier de la Rivière-à-l'Orme ».

Le Bois Angell est un site identifié par le ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec comme étant un écosystème forestier exceptionnel. Il a été désigné par la Communauté Métropolitaine de Montréal comme « Bois d'intérêt métropolitain ». Le Gouvernement du Québec a reconnu une partie du Bois Angell comme réserve naturelle en vertu de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*.

Le Bois Angell est un paysage identitaire pour les citoyens de l'ouest de l'agglomération de Montréal grâce à ses grandes qualités de ralliement communautaire et à sa haute valeur écologique. Ses atouts font du Bois Angell une force d'attraction pour l'agglomération de Montréal apportant ainsi un cadre de vie de qualité pour ses citoyens.

### RECOMMANDATIONS

L'APBA a six (6) recommandations relativement au SAD.

**Recommandation no. 1:** Que la Carte 33 du SAD soit modifiée afin d'indiquer que le Bois Angell est un « secteur non desservi ou partiellement desservi ».

**Recommandation no. 2:** Que les Cartes numéros 20 et 2 du SAD soient modifiées afin d'indiquer que les secteurs du Bois Angell qui sont déjà assujettis à des obligations légales de conservation (notamment les lots 1 417 586, 1 417 584, 3 944 966, 1 418 790, 1 418 791,

1 418 792 et 1 417 583 au cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Montréal), tous propriété de la Ville de Beaconsfield, soient désignés comme ayant une affectation « Conservation » et non pas des terrains « à construire » où « à transformer ».

**Recommandation no. 3 :** Que la définition de « Conservation » au SAD soit amendée pour indiquer spécifiquement que peut également se trouver dans cette catégorie d'affectation tout terrain faisant partie d'un écoterritoire et ayant été désigné comme bois et corridor forestier métropolitain.

**Recommandation no. 4 :** Que soit ajouté, à la page 130 du SAD, relativement aux zones qui peuvent être exclues de l'application des densités minimums, après la référence à « la partie d'un terrain comprise à l'intérieur d'une partie boisée d'un bois et corridor forestier métropolitain », les mots « ou comprises à l'intérieur d'une zone noyau, zone tampon ou couloir écologique du secteur ». De plus, que soit inclus dans le Glossaire du SAD des définitions plus élaborées (et distinctes de la définition de « réseau écologique ») des concepts de « zone noyau », « zone tampon » et « corridor ou couloir écologique » afin que les municipalités ou arrondissements puissent s'y inspirer pour leur réglementation d'urbanisme.

**Recommandation no. 5 :** Que des modifications aux cartes 31 et 32 du SAD soient apportées afin d'indiquer que les parties du Bois Angell qui se retrouve techniquement dans les limites d'une aire TOD ne sont pas assujetties au seuil minimal de densité associé au TOD et que l'affectation « conservation » ou le seuil minimal de densité résidentielle de 8 log. /ha brut, le cas échéant, soient applicable.

**Recommandation no. 6 :** Que le document complémentaire du SAD inclut l'obligation de la part des municipalités et des arrondissements d'adopter un règlement en vertu de l'article 116 de la LAU pour les secteurs désignés comme écoterritoire ou comme bois et corridor forestier métropolitain.

# COMMISSION SUR LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

## MÉMOIRE DE L'ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DU BOIS ANGELL

3 NOVEMBRE 2014

Ce mémoire fait suite à la demande de commentaires dans le cadre de la consultation publique de la Commission sur le schéma d'aménagement et de développement de Montréal portant sur le projet du schéma d'aménagement et de développement de Montréal (le « **SAD** »).

Ce mémoire décrit les commentaires de l'Association pour la Protection du Bois Angell (l'« **APBA** ») relativement à l'application du SAD au Bois Angell, situé dans l'agglomération de Montréal.

L'APBA félicite les élus de l'agglomération ainsi que la Direction de l'urbanisme du Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal pour un excellent document. Tout en demeurant fidèle aux exigences du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (« **PMAD** ») de la communauté métropolitaine de Montréal (« **CMM** »), le SAD réussit à reconnaître l'une des particularités importantes de l'agglomération de Montréal, soit sa croissance plus « modérée » vis-à-vis les autres municipalités et arrondissements de la Couronne Nord, Laval, Longueuil et la Couronne Sud de la CMM.

D'après les statistiques du SAD et du PMAD, il est prévu que la population de l'agglomération de Montréal passe de 1 934 082 à 2 100 000 habitants en 2031, une augmentation de seulement 8,5 % sur une période de dix-sept ans. Pour la même période, il est prévu que la population pour le reste de la CMM augmente plus de deux fois plus rapidement que celle de l'agglomération de Montréal, passant de 1 800 984 habitants à 2 165 000 habitants en 2031, soit une augmentation de plus de 20 %.

Face à cette réalité démographique, il est logique et souhaitable que le SAD mette l'accent davantage sur l'amélioration du cadre de vie des résidents actuels de l'agglomération, notamment par une protection durable des milieux naturels existants encore sur l'Île de Montréal.

Notre mémoire sera composé de quatre volets :

- (i) une description de l'APBA;
- (ii) un résumé du phénomène communautaire et patrimonial qu'est le Bois Angell;

- (iii) un rappel de la haute valeur écologique du Bois Angell;
- (iv) des recommandations spécifiques pour le SAD en ce qui concerne le Bois Angell et, dans certains cas, les écoterritoires et milieux naturels en général.

## 1. QUI EST L'APBA?

L'APBA est une association à but non-lucratif, constituée sous la partie III de la *Loi sur les Compagnies*, pouvant compter sur plus de 1100 membres dont 80 % de ces derniers résident sur le territoire de l'agglomération de Montréal et dont 10 % sont des résidents de la Ville de Montréal même. 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 et 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.

Les membres de l'APBA et son conseil d'administration sont des citoyens bénévoles, dynamiques, passionnés, persévérant, et surtout, tenaces. L'APBA peut également compter sur un groupe d'ambassadeurs, les « Anges gardiens » du Bois Angell, composé de citoyens distingués provenant du monde des affaires, de la politique et du développement immobilier qui appuient nos efforts de conservation.

L'APBA œuvre à la protection du Bois Angell depuis 1999. Elle joue un rôle important dans l'intendance du bois en entretenant le réseau de sentiers et en veillant à la protection des espèces rares présentes. L'APBA organise également des événements communautaires voués à l'appréciation du bois pour les résidents de l'agglomération de Montréal.

L'APBA est propriétaire de la Réserve Naturelle du Bois Angell reconnue en 2011 par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs en vertu de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, vu ses caractéristiques physiques et biologiques reconnues.

Pour plus d'informations, veuillez visiter notre site web à <http://www.apaw.ca>.

## 2. LE BOIS ANGELL : UN TRÉSOR COMMUNAUTAIRE

Au cours des dernières années, le Bois Angell est devenu un paysage identitaire pour les citoyens de l'ouest de l'agglomération de Montréal. Grâce à un mouvement de citoyens augmentant sans cesse depuis plus de 30 ans, le Bois Angell incarne maintenant une valorisation profonde dans les yeux de la collectivité d'une spécificité géographique et culturelle associée à une vision de planification axée sur un cadre de vie de qualité. Les communautés qui entourent le Bois Angell sont des secteurs matures et sensiblement complets, tant au niveau de leur infrastructure que du milieu bâti. Pour cette collectivité, le Bois Angell a une valeur nettement plus importante en tant que milieu naturel récréatif que comme site de développement résidentiel additionnel.

Le Bois Angell est devenu quasiment le Mont-Royal de l'ouest de l'île. Les municipalités avoisinantes misent sur son attraction afin d'attirer de nouveaux résidents. Le Bois Angell attire des familles avec enfants. Grâce à des initiatives dans certaines écoles, il y a également un lien particulier entre les jeunes enfants et le Bois Angell, lien qui à long terme servira à intégrer le Bois Angell de plus en plus dans le patrimoine de l'agglomération. De plus, le Bois Angell est souvent un sujet de recherche, tant pour des étudiants du CEGEP que ceux des universités. Au niveau communautaire, le Bois Angell s'insère clairement comme partie intégrante de la trame verte et bleue de l'agglomération de Montréal.

En conséquence, la protection du Bois Angell est un objectif qui a été mis de l'avant par plusieurs administrations de Beaconsfield et ce, depuis le début des années 80. Depuis 2001, plusieurs résolutions ont été adoptées demandant de l'assistance des niveaux supérieurs pour protéger le bois :

- 14 mai 2001 - Résolution de la Ville de Beaconsfield demandant à la CUM de faire l'acquisition du Bois Angell (2001-05-173);
- 7 mai 2002 - Résolution de l'arrondissement Beaconsfield – Baie d'Urfé demandant à la Ville de Montréal de faire l'acquisition du boisé #11 (Bois Angell) pour les fins de parc nature (CA 02 050123);
- 7 octobre 2003 – Résolution de l'arrondissement Beaconsfield – Baie d'Urfé réservant 1 000 000 \$ à partir du surplus libre de l'ancienne Ville de Beaconsfield pour procéder à des acquisitions de terrains dans le Bois Angell (CA 03 04031);
- Décembre 2004 – Adoption du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal dans lequel on précise, au chapitre de l'arrondissement Beaconsfield – Baie d'Urfé que : « *la protection de la mise en valeur du Bois Angell demeure un enjeu majeur...De plus, l'arrondissement favorise le maintien du Bois Angell notamment en envisageant sa conservation à des fins de parc.* »
- 14 juin 2005 – Résolution de l'arrondissement Beaconsfield – Baie d'Urfé demandant à la Ville de Montréal de prendre immédiatement tous les moyens de mise en œuvre pour

la conservation de l'entièreté du bois Angell, y compris allouer la somme nécessaire à même les 36 000 000 \$ réservés à cette fin (CA 05 0402521);

- 14 juin 2005 – Résolution de l'arrondissement Beaconsfield – Baie d'Urfé demandant au gouvernement du Québec de prendre immédiatement tous les moyens de mise en œuvre pour la conservation de l'entièreté du Bois Angell, y compris y allouer la somme nécessaire (CA 05 040252);
- 26 septembre 2005 – Résolution du Conseil de la Ville de Montréal faisant de même en y incluant toutes les instances pouvant être impliquées dans la préservation du Bois Angell (CM05 0671);
- 22 juin 2006 – Résolution du Conseil d'agglomération appuyant la motion du Maire de Beaconsfield, M. Bob Benedetti, relative à l'emprunt de 15 000 000 \$ pour le financement des acquisitions des terrains dans les écoterritoires relevant de la compétence du Conseil d'agglomération de Montréal (CM06 0451);
- 17 mai 2010 – Résolution de la Ville de Beaconsfield adoptant un contrôle intérimaire pour le secteur Angell Wood (2010-05-40.-2716);
- 14 juin 2010 - Résolution de la Ville de Beaconsfield adoptant un contrôle intérimaire pour le secteur Angell Wood (2010-06-45.-2752);
- 12 juillet 2010 – Adoption du règlement no. BEAC-053 intitulé « Règlement de contrôle intérimaire pour le secteur Angell » (2010-07-40.-2786);
- 17 juin 2013 – Résolution de la Ville de Beaconsfield signifiant son appui à la Ville de Montréal pour l'acquisition de propriétés du Bois Angell (2013-06-260);
- 28 avril 2014 – Résolution de la Ville de Beaconsfield demandant au ministère des Ressources naturelles en accord avec le ministère du Développement durable, environnement, faune et parcs de reconnaître à titre de forêts rares les deux écosystèmes forestiers exceptionnels du bois Angell, soit l'érablière à caryer cordiforme et la frênaie rouge, et ce, avec célérité et conformément à la Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier (2014-04-699);
- 26 mai 2014 – Résolution de la Ville de Beaconsfield demandant au ministre du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques d'adopter une loi afin d'empêcher toute destruction d'un milieu humide (2014-05-738);
- 18 septembre 2014 – Règlement de contrôle intérimaire du conseil de l'Agglomération – Bois d'intérêt métropolitain.

Sans exception, tous les conseils de la Ville de Beaconsfield depuis 2001 (Maires Roy Kemp, Anne-Marie Parent, Ann Myles, Bob Benedetti, David Pollock et Georges Bourelle) ont réclamé la protection du Bois Angell et demandé assistance des niveaux supérieurs afin de s'assurer de sa conservation.

La Ville de Beaconsfield a même entrepris un programme de rachat, pour fins de conservation, des lots situés au nord du boulevard Lakeview qui étaient historiquement dédiés à la coupe de bois pour fins résidentielles, mais qui sont trop petit pour être bâti.

Lors des discussions entourant un projet de plan particulier en urbanisme pour le secteur du Bois Angell en 2011, le conseil de la Ville de Beaconsfield a demandé à toute personne désirant exprimer leur point de vue sur l'avenir du Bois Angell de leur faire parvenir une lettre. Au total **175 lettres** ont été envoyées au conseil par des citoyens réclamant tous la protection dans son entièreté et à perpétuité du Bois Angell et de ses zones tampons.

De plus, au-delà de **2500 signatures** à une pétition ont été amassées tant en version électronique qu'en version papier. Cette pétition, ainsi que les nombreux commentaires obtenus peuvent être consultés à l'adresse suivante : <http://www.gopetition.com/petitions/sauvons-le-bois-angell-save-angell-woods/signatures.html>.

### 3. LE BOIS ANGELL : UN TRÉSOR ÉCOLOGIQUE

Le Bois Angell est adjacent au Parc Nature de l'Anse-à-l'Orme, dans l'Écoterritoire Rivière-à-l'Orme, plus précisément situé entre l'Autoroute 40 et l'Autoroute 20 dans la Ville de Beaconsfield. Le Bois Angell est 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 100 hectares; et
- (ii) les clairières à l'intérieur et les terrains défrichés et zones tampons à côté de ces zones boisées.

Le Bois Angell constitue le plus grand bois privé comprenant l'un des plus grands milieux humides de l'île de Montréal. En 1997, le Bois Angell a été identifié par le ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec comme étant un écosystème forestier exceptionnel :

*« Seule la proposition #909 est validée comme forêt rare. Nous considérons que ces peuplements forestiers possèdent une valeur écologique importante, d'autant plus qu'ils se situent en milieu urbain. C'est pourquoi nous considérons l'érablière à caryer cordiforme du boisé Angell wood comme une forêt rare. Pour des fins de conservation, il serait important d'intégrer un bande tampon de 60 mètres à ces boisés ».*

(Source : document « Informations contenues dans nos dossiers sur les EFE du Bois Angell - MRNF)

En 2004, dans le cadre de la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels de Montréal, le Bois Angell a été reconnu **comme** faisant partie du corridor écoforestier de la Rivière-à-l'Orme, abritant la dernière rivière à son état naturel sur l'île de Montréal.

En juillet 2010, un inventaire faunique et floristique du Bois Angell et de ses zones tampons a été complété par Kim Marineau, biologiste. Au total 200 espèces végétales ont été répertoriées et **14 espèces à statut précaire ou d'intérêt ont été recensées**, dont l'érable noir, l'ail des bois et l'asaret du Canada.

Quelque 43 espèces aviaires y ont été recensées par l'étude Marineau, dont le bruant chanteur, l'étourneau sansonnet, le moqueur chat, le moucherolle phébi, le passerin indigo, la paruline à tête cendrée, la tourterelle triste, le viréo mélodieux etc. Les friches naturelles du Bois Angell constituent également un habitat d'intérêt pour les oiseaux de proie (nidification, migration et aire d'hivernage). Elles peuvent également servir notamment d'aire d'alimentation pour ces oiseaux. Les espèces susceptibles d'être présentes sur le territoire sont la buse à queue rousse, la buse à épaulettes, l'épervier de Cooper, l'épervier brun, le grand duc, le petit duc maculé, le busard Saint-Martin et la crécerelle d'Amérique.

La conclusion de cette étude est la suivante :

*« À la lumière de cet inventaire, nous recommandons la conservation de l'intégrité du territoire, constitué d'un milieu naturel d'une grande valeur écologique par sa richesse en espèces et sa diversité en communautés végétales, en lui accordant le statut d'aire protégée. Ceci s'avère primordial du fait que ce site est l'un des derniers de ce genre sur l'île de Montréal... »*

En octobre 2014, un inventaire effectué de l'herpétofaune dans le secteur du Bois Angell (*Inventaire de l'herpétofaune du Bois Angell à Beaconsfield*, Sébastien Rouleau, biologiste et Pierre-Alexandre Bourgeois, biologiste) a généré 149 observations pour un total de 5 espèces. 72 couleuvres brunes (statut : espèce susceptible d'être désignée menacée ou vulnérable – gouvernement du Québec 2009) ont été observées ainsi que 2 couleuvres tachetées (statut : espèce susceptible d'être désignée menacée ou vulnérable – gouvernement du Québec 2009 et préoccupante – fédéral). Les hibernacles identifiées se trouvent tous dans la partie sud du Bois Angell.

Évidemment, une forêt urbaine comme le Bois Angell aide également à lutter contre les îlots de chaleur et joue un rôle important dans la rétention et la filtration de l'eau de pluie pour l'agglomération de Montréal.

## 4. RECOMMANDATIONS

L'APBA a six (6) recommandations relativement au SAD :

### 4.1 Reconnaître que le Bois Angell n'est pas propice pour développement

Ce n'est pas sans raison que le Bois Angell n'a jamais été développé. Le site comporte des difficultés d'accès, de multiples terrains humides et des problèmes de drainage des sols.

De plus, la Ville de Beaconsfield, où se trouve le Bois Angell est une communauté mature, essentiellement construite. Les infrastructures communautaires, routières et d'égouts sont presque déjà à capacité.

Le Bois Angell, incluant la rue Lakeview, qui se trouve en plein milieu du territoire, n'est pas desservi par des égouts sanitaires ni pluviaux. Cet état d'un territoire essentiellement « non développable » a été confirmé par le Tribunal administratif du Québec (le « TAQ »).

En mai 2012, deux décisions du TAQ, section des affaires immobilières en matière de fiscalité municipale, ont été rendues, fixant la valeur réelle à 1 \$, soit la valeur nominale, de deux lots importants du Bois Angell appartenant aux Immeubles Yale Ltée et Seda Holdings Ltd. pour les rôles 2007 et suivants (2012 QCTAQ 0597 et 2012 QCTAQ 0596). Immeubles Yale Ltd et Seda Holdings Ltd ont démontré à la satisfaction du Tribunal **que tout développement dans le Bois Angell serait quasiment impossible** vu les restrictions règlementaires en vigueur et vu les caractéristiques du terrain qui résultent en une difficulté d'y acheminer les services municipaux dont les égouts sanitaires et la gestion des eaux pluviales.

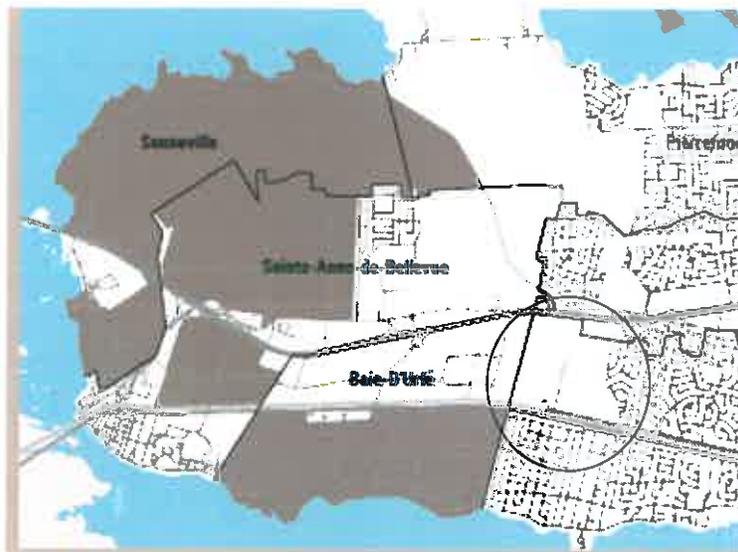
De plus, un *Avis technique concernant l'accessibilité au projet Bois Angell*, réalisé par CIMA+ en août 2012, conclue qu'autant la mise en place d'un projet résidentiel de haute densité que d'un projet résidentiel de basse densité auraient comme impacts une détérioration significative des conditions de circulation actuelle sur l'échangeur Woodland et que toutes mesures correctives qui devront être envisagées pour atténuer ces impacts d'avèrent onéreuses et très difficile à réaliser.

L'échangeur Woodland, par lequel devra circuler tout nouveau résidant dans le secteur du Bois Angell, est reconnu comme étant un des échangeurs, de par sa configuration, les plus complexes à gérer vu la présence de 2 voies ferrées, l'accès à l'autoroute 20 et une série de 5 feux de circulation. La circulation sur cet échangeur est donc à pleine capacité, excédant les délais moyens d'attente, occasionnant une sursaturation et des comportements dangereux. Il s'agit d'une question de sécurité publique.

Malgré ce qui précède, la Carte 33 du SAD, relativement à la « Desserte en services d'égout et d'aqueduc », semble indiquer que le Bois Angell est desservi par de telles infrastructures. Ce n'est pas le cas.

**RECOMMANDATION NO. 1: QUE LA CARTE 33 DU SAD SOIT MODIFIÉE AFIN D'INDIQUER QUE LE BOIS ANGELL EST UN « SECTEUR NON DESSERVI OU PARTIELLEMENT DESSERVI ».**

Carte 33 – Desserte en services d'égout et d'aqueduc



#### 4.2 Reconnaître les restrictions légales actuellement en vigueur

L'historique du Bois Angell reflète une série de ventes ou donations par des propriétaires privés à des entités publiques ou de conservation des lots qui ne sont plus destinés à un développement immobilier. Lors de ces ventes ou donations, les anciens propriétaires ont assujéti les lots à des obligations légales de conservation.

Par acte de vente daté du 13 septembre 1991 entre 142552 Canada Inc. et la Ville de Beaconsfield, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 4429926, le vendeur a exigé que la Ville de Beaconsfield s'engage à mettre de côté la « Parcelle 6 » (maintenant le lot 1 417 586 du Cadastre du Québec, circonscription de Montréal, autrement connu comme le « Luger Triangle ») *“for future park space in the city, for the use of the general public and for no other reason”*.

En vertu d'une entente entre Canards Illimités Canada, la Ville de Montréal ainsi que la Ville de Beaconsfield, datée du 9 juillet 2007 et publiée au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 14 442 390, les lots 3 944 964, 3 944 965 et 3 944 966 du Cadastre du Québec, circonscription de Montréal, sont **tous grevés des servitudes de conservation**. Ces dernières précisent : interdiction de procéder à quelque exploitation et aménagement forestier, interdiction d'y pratiquer des activités agricoles, interdiction d'y pratiquer des activités de plein-air, interdiction de procéder à quelques interventions dans le

milieu aquatique, interdiction d'altérer le sol et finalement, **interdiction d'y ériger quelques bâtiments, constructions et infrastructures.**

Carte 41 – Aires protégées



En vertu d'un acte de donation daté du 30 novembre 2007 entre 9023-5300 Québec inc. et la Ville de Beaconsfield, lequel acte a été publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 14838319, le lot 1 417 584 du Cadastre du Québec, circonscription de Montréal, a été transféré par 9023-5300 Québec Inc. à la Ville de Beaconsfield.

La considération pour le transfert du lot était la suivante :

*« Cette donation est consentie à titre purement gratuit et sans aucune restriction ni condition, ni limitation concernant l'utilisation qu'entend faire le donataire sauf que le **bien acquis devra être dédié, en totalité, à l'aménagement et au développement d'un site écosensible aux fins de conservation et ce, à perpétuité [...]** » [emphasis par le soussigné]*

Un autre élément de l'entente globale associée à la donation du 30 novembre 2007 était que certains autres lots de « zones tampon » situées dans le Bois Angell, tous propriété de la Ville de Beaconsfield, reçoivent une affectation « parc » dans le plan de zonage de la Ville de Beaconsfield. Ces lots (ensemble, les « **Lots de Zone Tampon** ») sont les suivants : 1 418 790, 1 418 791, 1 418 792 et 1 417 583 du Cadastre du Québec, circonscription de Montréal.

Afin de respecter ces restrictions légales actuelles et les efforts de conservation déjà acquis, le SAD devrait indiquer que tous ces lots aient une affectation de « conservation ».

La carte 20 du SAD, démontrant les grandes d'affectations du territoire, n'est pas présentée à une échelle qui permet de confirmer que ces dits lots sont effectivement inclus dans la zone de conservation indiquée. Cependant, il est évident que le lot 3 944 968, propriété de la Ville de Beaconsfield, n'est pas inclus dans cette affectation de conservation. **À remarquer cependant**

que le lot 3 944 968 de la Ville de Beaconsfield y est inclus comme milieu naturel protégé ou en voie de l'être. Il en est de même pour la carte 41 – Aires protégées.

Il est également évident que certains des Lots de Zone Tampon ne sont pas non plus inclus à la carte 20 du SAD parmi les secteurs du territoire ayant l'affectation « conservation ».

Section de la carte 20 – Grandes affectations du territoire



Carte 2 – Terrains à construire et à transformer



**RECOMMANDATION NO. 2 : QUE LES CARTES NUMÉROS 20 ET 2 DU SAD SOIENT MODIFIÉES AFIN D'INDIQUER QUE LES SECTEURS DU BOIS ANGELL QUI SONT DÉJÀ ASSUJETTIS À DES OBLIGATIONS LÉGALES DE CONSERVATION (NOTAMMENT LES LOTS 1 417 586, 1 417 584, 3 944 966, 1 418 790, 1 418 791, 1 418 792 et 1 417 583 AU CADASTRE OFFICIEL DU QUÉBEC, CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL), TOUS PROPRIÉTÉ DE LA VILLE DE BEACONSFIELD, SOIENT DÉSIGNÉS COMME AYANT UNE AFFECTATION « CONSERVATION » ET NON PAS DES TERRAINS « À CONSTRUIRE » OÙ « À TRANSFORMER ».**

#### **4.3 Modifier la définition de l'usage « Conservation »**

L'usage « Conservation » est définie dans le SAD de la façon suivante :

*« Aire réservée à la protection et au rehaussement de la biodiversité ainsi qu'à la mise en valeur des patrimoines naturel et paysager. Se trouvent dans cette*

*catégorie les parcs-nature, certains grands parcs (comme le parc Mont-Royal) et parcs locaux, terrains municipaux, de même que des aires protégées par un organisme non municipal. »*

Cette définition pourrait s'interpréter dans le sens qu'uniquement les terrains municipaux ou qui sont détenus par des organismes de conservation puissent recevoir une affectation de « conservation ».

**RECOMMANDATION NO. 3 : QUE LA DÉFINITION DE « CONSERVATION » SOIT AMENDÉE POUR INDICER SPÉCIFIQUEMENT QUE PEUT ÉGALEMENT SE TROUVER DANS CETTE CATÉGORIE TOUT TERRAIN FAISANT PARTIE D'UN ÉCOTERRITOIRE ET AYANT ÉTÉ DÉSIGNÉ COMME BOIS ET CORRIDOR FORESTIER MÉTROPOLITAIN**

#### **4.4 Reconnaître la valeur écologique des zones tampons dans les bois et corridors forestiers métropolitains**

Le SAD et le PMAD reconnaissent clairement que la valeur écologique importante des bois et corridors forestiers métropolitains n'est pas restreinte aux parties boisées de ces territoires. Un secteur désigné comme bois et corridor forestier métropolitain peut comporter également des friches ayant une valeur écologique en soi, que ce soit comme habitat pour espèces rares (comme la couleuvre brune), comme élément important de connectivité (couloir écologique) ou simplement comme zone tampon.

À titre d'exemple, la Réserve Naturelle Bois Angell est de fait presque entièrement un secteur de friche agissant comme zone tampon aux noyaux écologiques du Bois Angell.

Pour les fins d'exclure certains secteurs de l'application des densités minimums prévues au SAD, il y a lieu d'inclure les éléments écologiques **autres** que de simplement limiter l'exclusion à la « partie boisée » d'un bois et corridor forestier métropolitain.

**RECOMMANDATION NO. 4 : QUE SOIT AJOUTÉ, À LA PAGE 130 DU SAD, RELATIVEMENT AUX ZONES QUI PEUVENT ÊTRE EXCLUES DE L'APPLICATION DES DENSITÉS MINIMUMS, APRÈS LA RÉFÉRENCE À « LA PARTIE D'UN TERRAIN COMPRISE À L'INTÉRIEUR D'UNE PARTIE BOISÉE D'UN BOIS ET CORRIDOR FORESTIER MÉTROPOLITAIN », LES MOTS « OU COMPRISES À L'INTÉRIEUR D'UNE ZONE NOYAU, ZONE TAMPON OU COULOIR ÉCOLOGIQUE DU SECTEUR ». DE PLUS, QUE SOIT INCLUS DANS LE GLOSSAIRE DU SAD DES DÉFINITIONS PLUS ÉLABORÉES (ET DISTINCTES DE LA DÉFINITION DE « RÉSEAU ÉCOLOGIQUE ») DES CONCEPTS DE « ZONE NOYAU », « ZONE TAMPON » ET « CORRIDOR OU COULOIR ÉCOLOGIQUE » AFIN QUE LES MUNICIPALITÉS OU ARRONDISSEMENTS PUISSENT S'Y INSPIRER POUR LEUR RÉGLEMENTATION D'URBANISME.**

#### 4.5 Reconnaître que le Bois Angell n'est pas assujéti aux règles de densité minimale associées à un TOD

Une grande confusion demeure quant à la possibilité d'implanter une aire TOD dans le secteur du Bois Angell. En effet, la Carte 31 – Modulation de la densité résidentielle, qui est une carte reprise telle quelle du PMAD, illustre une aire TOD dans le Bois Angell et ce, malgré que ce Bois ait été désigné comme un bois et corridor forestier métropolitain.

Nous suggérons donc de modifier ce cercle jaune pour que la partie qui recouvre le Bois Angell soit en beige pâle pour refléter les usages compatibles à la protection des bois et corridors forestiers métropolitains tels que l'agriculture, le récréotourisme, l'habitation de faible densité, les parcs et la conservation.

Carte 31 – Modulation de la densité résidentielle



La Carte 32 – Densité résidentielle, ne spécifie aucune densité quant aux portions du secteur sud du Bois Angell qui pourraient être appelées à être transformées ou à être construites. Nous suggérons que ces portions du secteur sud du Bois Angell soient identifiées comme étant une zone de faible densité résidentielle de 8 log. /ha brut.

Cette faible densité résidentielle est nécessaire afin de préserver une zone tampon dans le secteur sud du Bois Angell et d'assurer la connectivité des zones permettant aux espèces de se déplacer, de se nourrir, de chasser et d'hiverner.

Carte 14 – Milieux naturels



Carte 15 – Territoire d'intérêt écologique



De plus, une faible densité résidentielle se justifie également par les impacts négatifs que tout nouveau développement pourrait occasionner sur les conditions de circulation actuelle sur l'échangeur Woodland et incidemment sur la sécurité publique.

**RECOMMANDATION NO. 5 : QUE DES MODIFICATIONS AUX CARTES 31 ET 32 DU SAD SOIENT APPORTÉES AFIN D'INDIQUER QUE LES PARTIES DU BOIS ANGELL QUI SE RETROUVE TECHNIQUEMENT DANS LES LIMITES D'UNE AIRE TOD NE SONT PAS ASSUJETTIES AU SEUIL MINIMAL DE DENSITÉ ASSOCIÉ AU TOD ET QUE L'AFFECTATION « CONSERVATION » OU LE SEUIL MINIMAL DE DENSITÉ RÉSIDENTIELLE DE 8 LOG./HA BRUT, LE CAS ÉCHÉANT, SOIENT APPLICABLE.**

**4.6 Ajout dans le règlement complémentaire l'obligation pour les municipalités locales d'adopter un règlement en vertu de l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (« LAU ») pour les secteurs désignés dans un écoterritoire ou comme bois d'intérêt métropolitain.**

L'article 116 de la LAU se lit ainsi :

*« Le conseil d'une municipalité peut, par règlement, prévoir que, dans tout ou partie de son territoire, aucun permis de construction ne sera accordé, à moins qu'une ou plusieurs des conditions suivantes, qui peuvent varier selon les parties du territoire, ne soient respectées:*

*1° le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, ne forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, qui sont conformes au règlement de lotissement de la municipalité ou qui, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis;*

2° les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur;

3° dans le cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain ne soient conformes à la [Loi sur la qualité de l'environnement](#) (chapitre Q-2) et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet;

4° le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée ne soit adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement;

5° le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée ne soit adjacent à une rue publique.

[...]

Rendre obligatoire l'adoption d'un tel règlement par les municipalités et arrondissements pour la portion de son territoire désigné comme écoterritoire ou bois et corridor forestier métropolitain viserait à contrer l'étalement urbain au détriment de ces espaces verts et serait conforme aux objectifs énoncés dans le SAD de permettre la construction ou la transformation de terrains déjà desservis en majorité par le réseau d'infrastructures existant.

**RECOMMANDATION NO. 6 : QUE LE DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE DU SAD INCLUT L'OBLIGATION DE LA PART DES MUNICIPALITÉS ET DES ARRONDISSEMENTS D'ADOPTER UN RÈGLEMENT EN VERTU DE L'ARTICLE 116 DE LA LAU POUR LES SECTEURS DÉSIGNÉS COMME ÉCOTERRITOIRE OU COMME BOIS ET CORRIDOR FORESTIER MÉTROPOLITAIN.**