

Consultation publique  
Secteur Pierrefonds-Ouest

Réponses aux questions posées par les citoyens  
lors la séance d'information du 26 mars 2017

Service de la mise en valeur du territoire  
Direction de l'urbanisme

10 avril 2017

**Montréal** 

### Question 1 par M. Ross Stitt :

« A lot of this land [all the lots that are included in the Pierrefonds-Ouest sector] values between the 2009 and 2012 evaluation roles by the Ville de Montréal, a lot of this land tripled in value. I ask this question last fall at council in Pierrefonds-Roxboro. Why did the value of this land, between one evaluation role period and the second one tripled in value? Our maire, Mr. Jim Beis, responded by saying: “Well, if you have a house, it also increases in value probably during that period of time.” I responded “Well, perhaps, but certainly not three times, so why would this land have increased so much between 2009 and 2012? (...)”

(Transcription de la séance d’information du 26 mars 2017, document 8.1, LL. 597-664)

### Réponse :

#### Tendance globale d’augmentation des valeurs foncières

Le marché immobilier montréalais a connu une forte progression de valeur au cours des quinze dernières années. Nous observons toutefois un ralentissement au chapitre de la progression des valeurs et l’arrondissement de Pierrefonds-Roxboro ne fait pas exception à la règle.

En effet, les hausses des valeurs observées à l’occasion du dépôt des rôles fonciers 2011, 2014 et 2017 ont été les suivantes :

Rôle foncier	Agglomération de Montréal		Arrondissement de Pierrefonds-Roxboro	
	Immeubles	Terrains	Immeubles	Terrains
2011	22,4 %	33,5 %	20,2 %	31,2 %
2014	19,5 %	29,4 %	20,4 %	32,7 %
2017	5,9 %	10,4 %	4,6 %	9,7 %
<b>Total</b>	<b>47,8 %</b>	<b>73,3 %</b>	<b>45,2 %</b>	<b>73,6 %</b>

On note aussi que la progression de la valeur des terrains est beaucoup plus importante que celle de l’ensemble des immeubles (terrain + bâtiment), soit un pourcentage cumulatif de près de 75 % pour les 3 derniers rôles alors que la progression des immeubles a été de moins de 50 %.

Cette situation est normale. La composante « bâtiment » des immeubles construits a tendance à se déprécier, alors que les terrains ne subissent pas cette usure du temps. Ce phénomène s’observe également sur l’ensemble du territoire de l’Île de Montréal dans des proportions différentes selon les secteurs.

#### Facteurs qui influencent l’établissement de la valeur foncière

Comme le prévoit la Loi sur la fiscalité municipale, la valeur d’une unité d’évaluation doit refléter l’état de celle-ci et les conditions du marché immobilier à la date de référence prévue par la Loi (cette date précède généralement de deux ans l’entrée en vigueur du rôle). De plus, il faut tenir compte des caractéristiques particulières de la propriété qui pourraient avoir une incidence sur son prix de vente.

En plus des tendances générales du marché immobilier, d’autres facteurs contribuent à faire varier les valeurs inscrites au rôle d’évaluation. Parmi ceux-ci, on compte :

- l’effet sur la valeur marchande des modifications apportées à la réglementation (exemples : modification de la densité, changement aux usages autorisés);
- les transactions réalisées dans le secteur;
- les opérations cadastrales qui redéfinissent les limites des terrains et modifient leur potentiel de développement.

### Variation des valeurs foncières dans Pierrefonds-Ouest

Depuis 2009, les valeurs foncières de plusieurs propriétés du secteur Pierrefonds-Ouest ont connu une hausse supérieure à celles de l'arrondissement et de l'agglomération car elles ont fait l'objet d'opérations cadastrales, de changement d'usages et/ou de transactions récentes. Les valeurs foncières ont donc été ajustées en conséquence, selon les principes énoncés plus haut et de façon à refléter les conditions du marché.

Par ailleurs, les valeurs de plusieurs terrains du secteur ont connu la même progression que la moyenne observée dans l'arrondissement et l'agglomération au cours de la même période.

## Question 2 par M. David Cliche :

*« Je représente les cinq propriétaires terriens visés par le projet de conservation et de développement de Pierrefonds-Ouest. J'avais posé cette question à monsieur le maire Beis lors de la dernière réunion du conseil municipal. Il y a beaucoup de documentation qui existe et qui pourrait éclairer le public dans le cadre de votre consultation. Notamment il y a eu des travaux pour mettre en œuvre les principes qui ont été bien expliqués par madame Castonguay, les principes directeurs d'aménagement.*

*Ceci a amené la production d'un projet – il s'agit d'un projet, il n'a jamais été formellement adopté – mais un projet de Programme particulier d'urbanisme que moi j'ai dans mes fichiers, on en était à la 22e version du Programme particulier d'urbanisme en décembre 2015, le maire de l'arrondissement à qui j'ai posé la question, m'a dit : « Allez, présentez-le vous-même à l'OCPM, rendez-le public vous-même à l'OCPM.*

*Or, c'est un document de la Ville de Montréal, je suis très mal à l'aise de vous donner ce document, quoique je l'aie. Mais la question que je vous pose, Madame la commissaire, est-ce qu'il serait possible que vous demandiez à la Ville une copie de ce document afin qu'il puisse éclairer le public dans le cadre de votre consultation sur l'application en termes réels, en termes de planification urbanistique des principes, des bons principes qui ont été évoqués par... Qui ont été évoqués dans la présentation qu'on vient d'avoir.*

*Essentiellement, c'est qu'on puisse avoir accès – les gens me posaient des questions aujourd'hui – que le public ait accès à un document qui existe à la Ville de Montréal, que j'ai, qui a été élaboré de bonne foi par toutes les parties et les diverses directions de la Ville, les promoteurs, les propriétaires. Je fais référence à ce document-là mais il y en a d'autres ».*

*(Transcription de la séance d'information du 26 mars 2017, document 8.1, LL. 692-715)*

## Réponse :

Le projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Pierrefonds-Ouest est un document de travail qui n'a fait l'objet d'aucune validation, adoption ou décision de la part du conseil d'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro ou des conseils exécutif et municipal de la Ville de Montréal. En vertu de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRL, c. A-2.1, a. 36), nous n'avons pas l'obligation de remettre la version préliminaire d'un texte réglementaire.

Par ailleurs, la consultation publique en cours est une démarche préalable à l'élaboration et au dépôt d'un PPU. Elle vise à soumettre au débat public l'approche même préconisée par la Ville de Montréal, soit celle d'un équilibre entre la mise en valeur des milieux naturels et la construction d'un nouveau quartier. La vision proposée se décline en 12 principes qui pourront, à la lumière des recommandations de l'OCPM, constituer la base d'un éventuel PPU.

S'il est confirmé que le PPU constitue l'outil privilégié pour encadrer le développement du secteur, une proposition de document sera élaborée et l'ensemble de ses contenus seront discutés dans le cadre d'une consultation publique spécifique.

### Question 3 par Mme Martha Bond :

« How can the public verify the historical legal context of this project [Pierrefonds-Ouest sector project]? (...) For transparency and honesty, can they [Ville de Montréal] put up the data and proof of the zoning changes and the Schema [d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal], and so forth, and have this information online. Because, right now, we're taking, you know, we just have a summary, and it's kind of big ».

(Transcription de la séance d'information du 26 mars 2017, document 8.1, LL. 989-1020)

### Réponse :

Les principales décisions ayant été prises depuis 1978 en lien avec l'affectation du sol et les usages autorisés dans le secteur Pierrefonds-Ouest sont expliquées ci-après, en ordre chronologique. Pour plus d'information, les liens permettant d'accéder à la version numérique des documents sources sont donnés en référence (p.9).

#### Principales décisions

En 1978, le Gouvernement du Québec établit une zone agricole permanente avec l'adoption d'un décret et de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Il instaure ainsi un régime de protection des terres et des activités agricoles, chapeauté par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

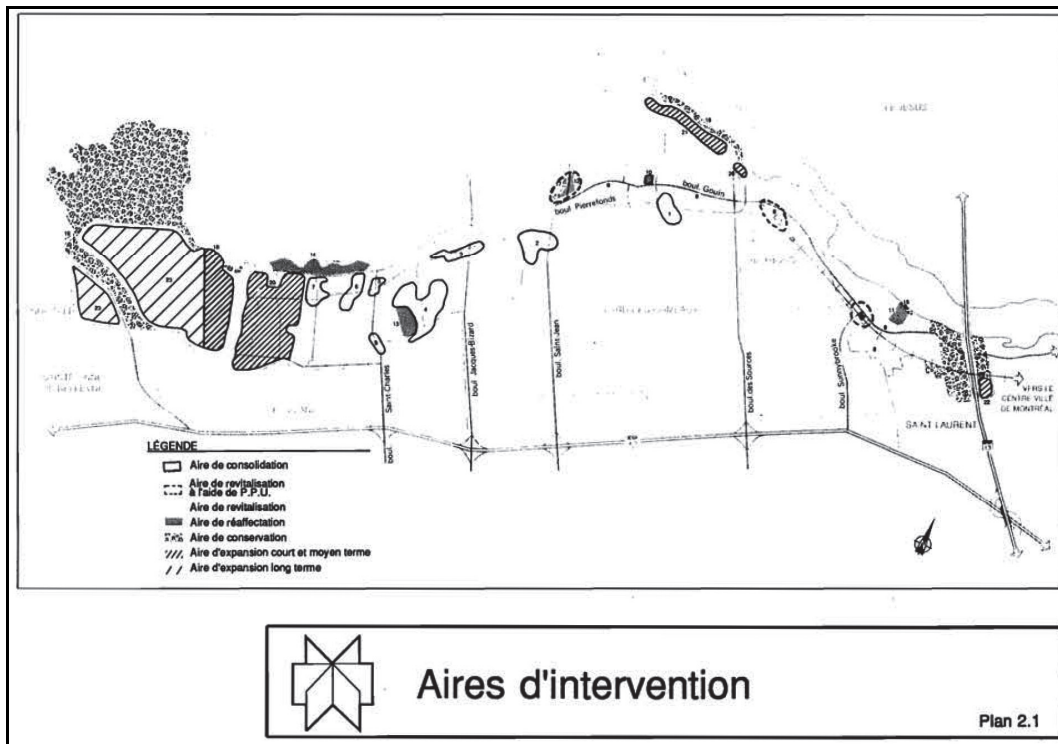


#### **LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE DÉCRÉTÉE EN 1978.**

*Plan extrait de la présentation de la Ville de Montréal à la séance d'information du 26 mars 2017*

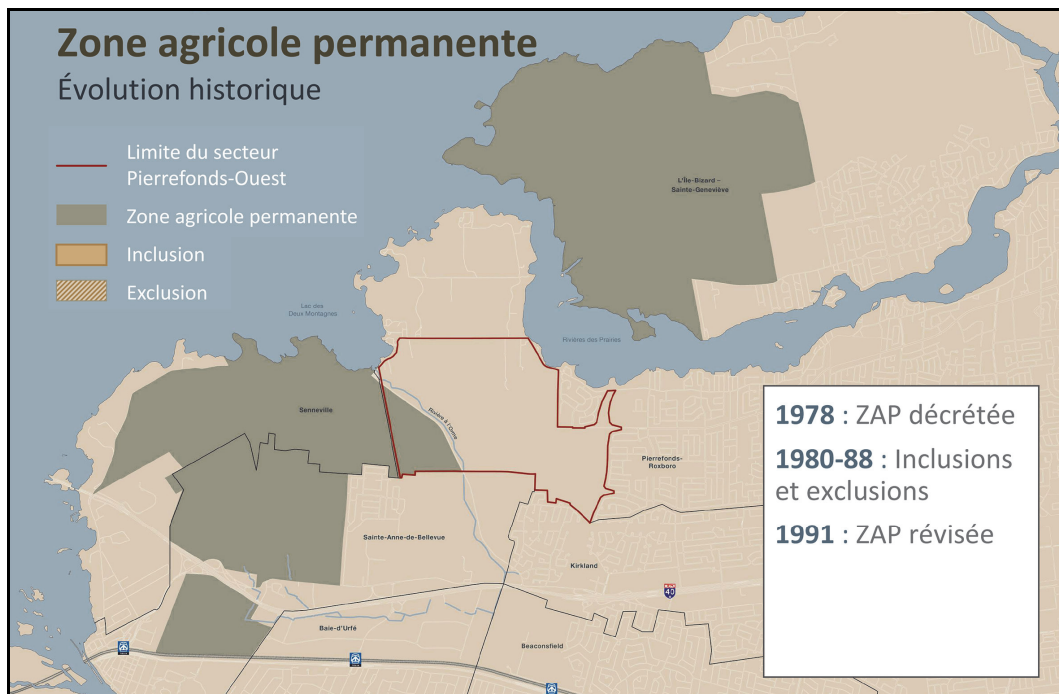
À la fin des années 1980, la CPTAQ, mandatée par le gouvernement, a négocié avec toutes les municipalités régionales de comté (MRC) et les communautés urbaines (dont la Communauté urbaine de Montréal) la révision globale de la zone agricole permanente établie en 1978 dans le but de constituer une zone agricole crédible ayant un caractère de permanence.

Dès 1989, la Ville de Pierrefonds considérait le secteur de Pierrefonds-Ouest comme une future extension de son urbanisation (Plan d'urbanisme de la Ville de Pierrefonds, 1989).



*Extrait du Plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Pierrefonds (1989).*

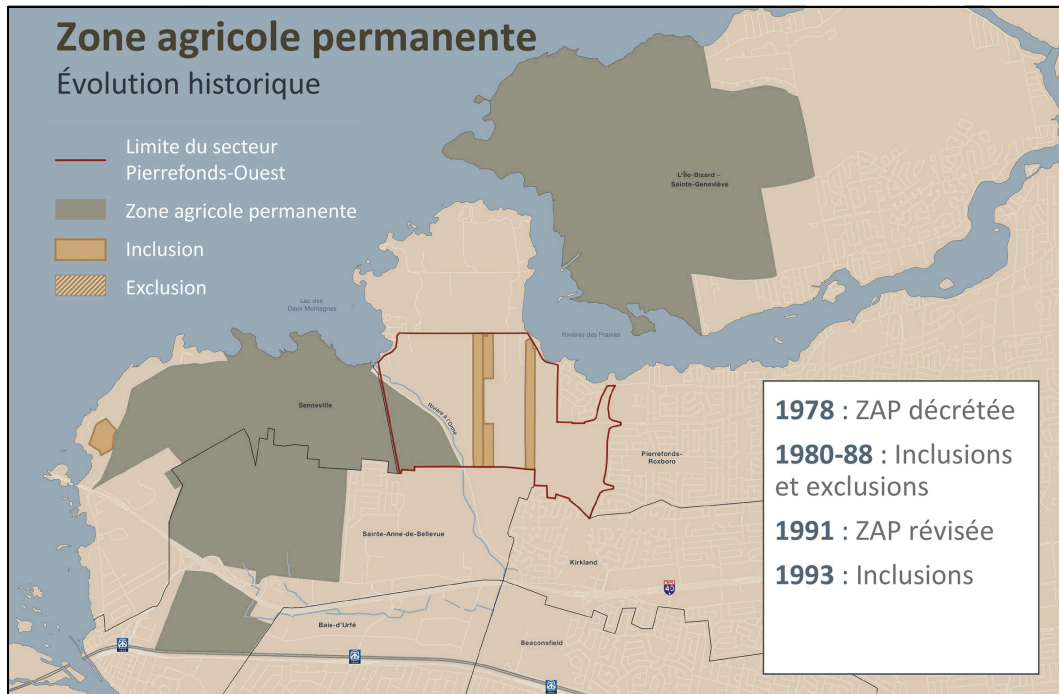
C'est dans le cadre de la révision engagée par la CPTAQ que la majeure partie du secteur ouest de Pierrefonds a été retirée de la zone agricole permanente en 1991, en accord avec les volontés politiques locales et régionales.



**LA RÉVISION DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE, EN 1991.**

*Plan extrait de la présentation de la Ville de Montréal à la séance d'information du 26 mars 2017*

Certains propriétaires du secteur, qui pratiquaient encore des activités agricoles, se sont alors prévalus d'un droit de la LPTAA (inclusion, art. 58) afin que leur lot soit inscrit comme une inclusion à la zone agricole au Bureau de la publicité des droits. Ceci leur permettait de maintenir les avantages conférés par la LPTAA, notamment au chapitre de la fiscalité et de l'admissibilité à des programmes gouvernementaux de soutien financier.



#### **INCLUSIONS À LA ZONE AGRICOLE, EN 1993.**

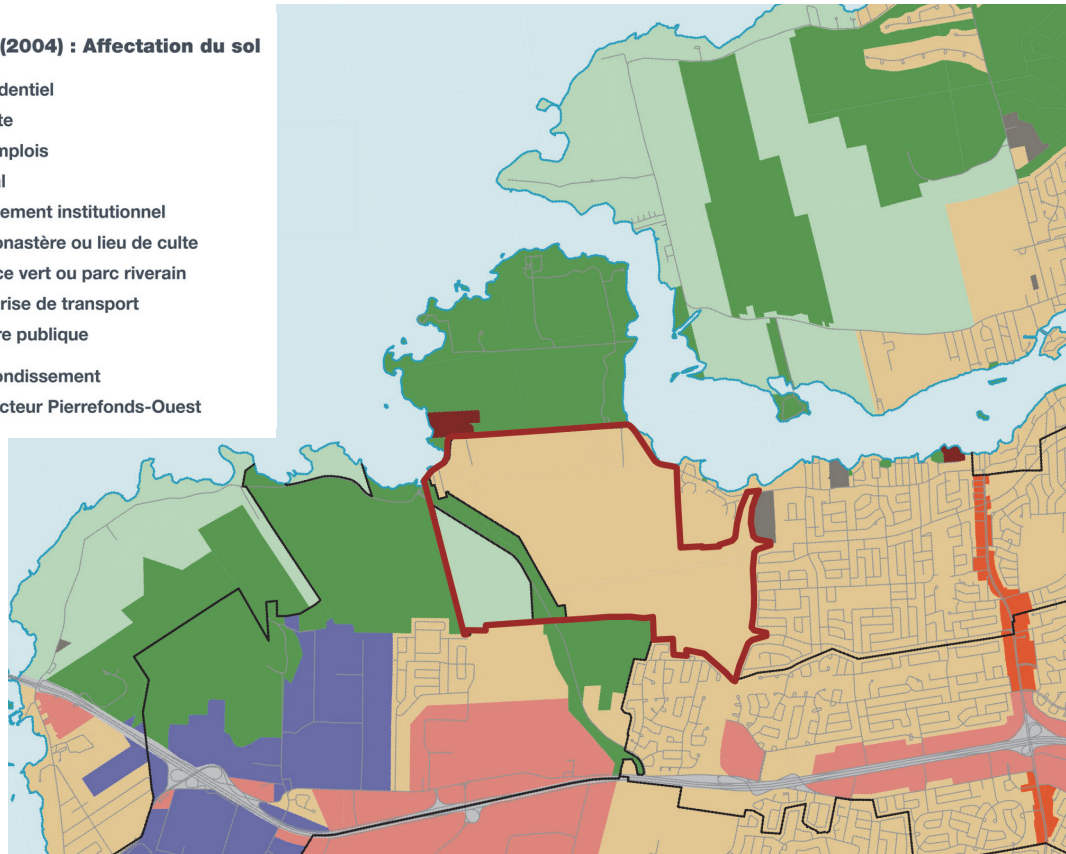
*Plan extrait de la présentation de la Ville de Montréal à la séance d'information du 26 mars 2017*

L'ancienne Ville de Pierrefonds, par son règlement de zonage adopté en 1990, reconnaissait cette activité agricole qui se poursuivait partiellement encore dans ce secteur, tout en permettant la construction de maisons unifamiliales, de chalets, de gîtes et autres usages non agricoles (voir annexe 1). Au fil des années, les activités agricoles ont progressivement été abandonnées.

Dans la foulée des fusions municipales de 2001, la Ville de Pierrefonds a été intégrée à la Ville de Montréal et un nouveau Plan d'urbanisme a été adopté en 2004, à la suite d'un long processus de consultation publique. Le Plan de 2004 reconnaissait la zone agricole permanente établie par la CPTAQ dans l'ouest de l'île et sur l'île Bizard (sur plus de 20 km carrés) et la vocation urbaine du secteur de Pierrefonds-Ouest. Ce secteur a été désigné à des fins résidentielles.

#### Plan d'urbanisme (2004) : Affectation du sol

-  Secteur résidentiel
-  Secteur mixte
-  Secteur d'emplois
-  Secteur rural
-  Grand équipement institutionnel
-  Couvent, monastère ou lieu de culte
-  Grand espace vert ou parc riverain
-  Grande emprise de transport
-  Infrastructure publique
-  Limite d'arrondissement
-  Limite du secteur Pierrefonds-Ouest



EXTRAIT DE LA CARTE D'AFFECTATION DU SOL, PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL, 2004

La Ville de Montréal a également adopté, en 2004, la Politique de mise en valeur des milieux naturels. Cette Politique déterminait les secteurs des écoterritoires où la Ville comptait intervenir.

La Ville de Montréal et l'arrondissement s'étaient engagées à préparer une planification détaillée pour le secteur Pierrefonds-Ouest en vue de mettre en valeur les milieux naturels et d'encadrer le développement immobilier, dans le cadre des interventions de conservation et d'aménagement dans l'écoterritoire de l'Anse-à-l'Orme.

En raison des exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et de la Charte de la Ville de Montréal, l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro a modifié ses règlements d'urbanisme en 2007 afin qu'ils soient concordants avec les orientations du Plan d'urbanisme de 2004. Ces documents ont été soumis en consultation publique à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en 2007.

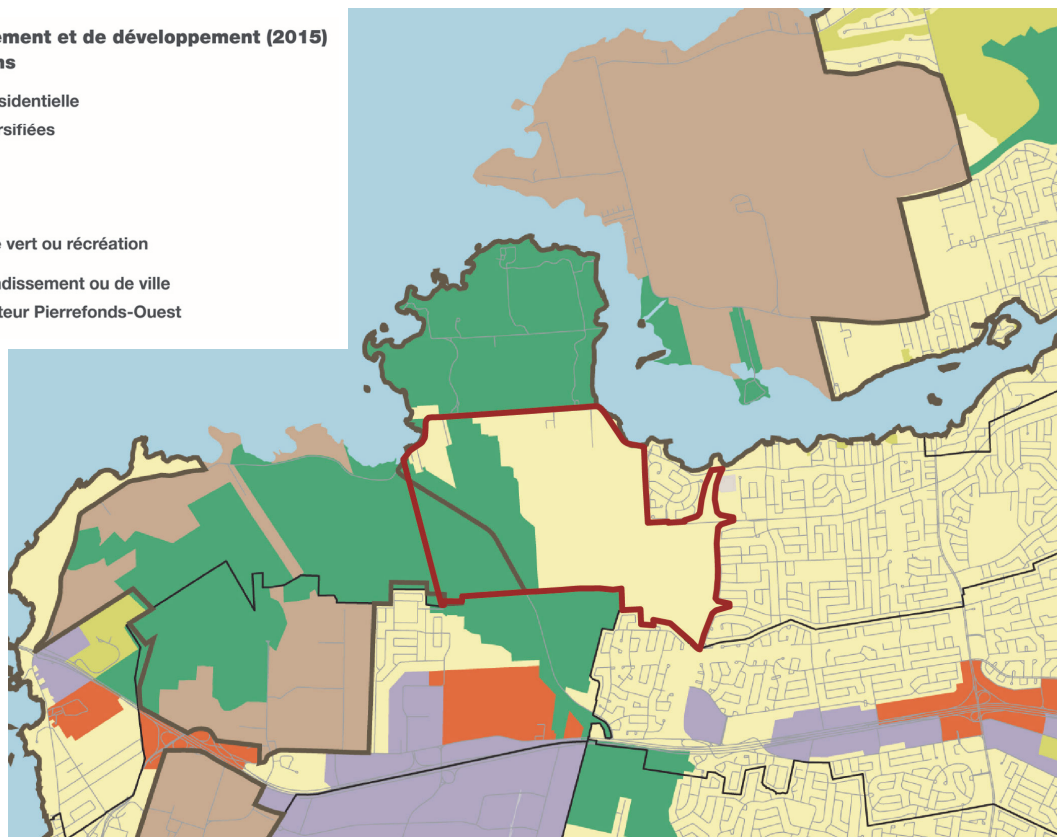
En conformité avec le Plan d'urbanisme de Montréal, l'arrondissement a alors déterminé, dans son règlement de zonage, des classes d'usages résidentiels (en vertu de l'affectation du sol résidentielle prévue au Plan, les usages agricoles n'étaient pas permis).

En 2015, le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal a confirmé l'affectation à dominante résidentielle des terrains hors de la zone agricole permanente du secteur ouest, sauf sur la plupart des terrains ayant été acquis depuis 2005 par la Ville pour agrandir le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme qui ont été désignés par une affectation du sol « conservation ».



**Schéma d'aménagement et de développement (2015)  
Grandes affectations**

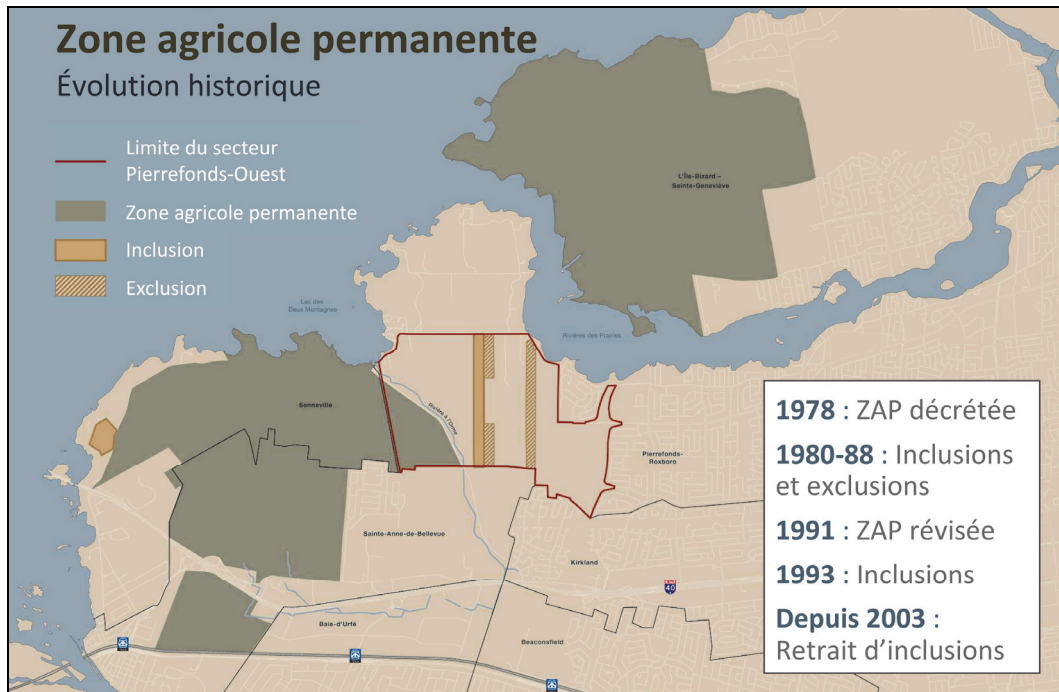
- Dominante résidentielle
- Activités diversifiées
- Industrie
- Agricole
- Conservation
- Grand espace vert ou récréation
- Limite d'arrondissement ou de ville
- Limite du secteur Pierrefonds-Ouest



**EXTRAIT DE LA CARTE DES GRANDES AFFECTATIONS,  
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION, 2015**

En 2016, la Ville de Montréal et l'arrondissement de Pierrefonds-Roxboro ont adopté des modifications à leurs plan et règlements d'urbanisme pour qu'ils soient concordants, entre autres, aux nouvelles aires affectées « conservation » au Schéma. Cependant, ces modifications ne permettent pas à ce jour la réalisation d'un développement immobilier. Les normes relatives aux usages devront être précisées lors d'une modification de la réglementation découlant de l'adoption d'une planification détaillée, tel qu'un Programme particulier d'urbanisme.

À l'heure actuelle, un grand terrain situé entre le boulevard Gouin Ouest et le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme formé de trois lots demeure inclus à la zone agricole dans le secteur de Pierrefonds-Ouest. Les deux propriétaires de ces lots, qui ne pratiquent plus l'agriculture, ont entrepris une démarche en vue de requérir de l'arrondissement le dépôt d'une demande d'exclusion pour deux de ces trois lots auprès de la CPTAQ.



**SITUATION ACTUELLE DE LA ZONE AGRICOLE**

*Plan extrait de la présentation de la Ville de Montréal à la séance d'information du 26 mars 2017*

**En résumé**, la décision de la CPTAQ de retirer, en 1991, le secteur de Pierrefonds-Ouest de la zone agricole permanente, dans le cadre de la révision établie alors par le Gouvernement du Québec, a engagé le changement de vocation de ce secteur à des fins urbaines. Ce changement de vocation a été établi en fonction des orientations gouvernementales et locales et a dû être reconnu dans les règles de zonage.

## **Définitions :**

**Zone agricole permanente :** la partie du territoire d'une municipalité locale décrite aux plan et description technique élaborés et adoptés conformément aux articles 49 et 50 de la LPTAA.

**Inclusion :** Toute demande qui a pour effet d'inclure un lot à la zone agricole. Cependant, selon des décisions de la CPTAQ (décisions # 178232, 178235 et 178236), l'inclusion n'a pas le caractère de permanence des décrets de la zone agricole. Elle perd sa raison d'être dès que l'agriculture n'est plus pratiquée sur la terre impliquée, ou dès qu'un nouveau propriétaire indique qu'il ne veut pas se prévaloir de l'inclusion.

**Exclusion :** Toute demande qui a pour effet de modifier les limites de la zone agricole, généralement par l'agrandissement d'un périmètre d'urbanisation en zone agricole. Une demande d'exclusion peut aussi viser un lot qui avait fait l'objet d'une demande d'inclusion.

## **Références :**

*Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles : RLRQ, chapitre. P-41.1, à jour au 1<sup>er</sup> novembre 2016*, [Québec], Éditeur officiel du Québec, 2014.

<http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/P-41.1>

CPTAQ, *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, Document de référence à l'intention des instances municipales, Demande d'exclusion à la zone agricole*, Avril 2005.

<http://www.cptaq.gouv.qc.ca/fileadmin/fr/publications/publications/exclus.pdf>

CPTAQ, Avis de décision 10872982 concernant le dossier 332896, 10 novembre 2003 et compte-rendu d'orientation préliminaire, Dossier 332896, Municipalité de Montréal, 25 septembre 2003.

CPTAQ, Avis public, Décret 1641-91 concernant les plans révisés de la zone agricole des corporations municipales membres de la Communauté urbaine de Montréal, entrée en vigueur le 21 décembre 1991, Gouvernement du Québec (publié dans *Le devoir*, 4 février 1992).

OCPM, *Projets de règlements P-1047-204, P-1109-41 et P-04047 et Projet de modification du Plan d'urbanisme et de la réglementation relative à l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro*, Rapport de consultation publique, 8 août 2007.

[http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P18/Rapport\\_pierrefonds.pdf](http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P18/Rapport_pierrefonds.pdf)

Ville de Pierrefonds, Plan d'urbanisme, 1989 (aujourd'hui abrogé).

Ville de Montréal, Plan d'urbanisme, 2004.

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761%2C3096652&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761%2C3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Ville de Montréal, Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, 2015.

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=9517%2C133997570&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9517%2C133997570&_dad=portal&_schema=PORTAL)

**Question 4 par Mme Martha Bond :**

*« [Concerning the preservation of Gouin boulevard and heritage] Will that reference to the Schéma [d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal], could that be included, the avis from the Conseil du patrimoine [and the Comité Jacques-Viger (Comité mixte)]... could that be linked on the studies, you know, the reports? Like a chapter or something... [Could the avis from the Comité mixte on the Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal be published on the consultation web page ?]*

*(Transcription de la séance d'information du 26 mars 2017, document 8.1, LL. 2365-2584)*

**Réponse :**

Le document de consultation du secteur Pierrefonds-Ouest dans le cadre de la consultation en amont par l'Office de consultation publique de Montréal n'a pas été soumis pour avis au Conseil du Patrimoine. Cependant, tel que mentionné par les représentants de la Ville de Montréal à la période de questions de la présentation du 26 mars dernier, les grandes orientations et les exigences influençant la réglementation en arrondissement concernant le parcours riverain, le paysage, le patrimoine bâti et archéologique ainsi que les territoires d'intérêt écologique ont été soumis pour avis au Comité mixte lors de l'élaboration du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal en 2014.

Rappelons que le Comité mixte est formé de membres du Comité Jacques-Viger et du Conseil du patrimoine. Le mandat du Conseil du patrimoine est de formuler des avis et émettre des commentaires et des recommandations dans le but d'améliorer la compréhension, la conservation et la mise en valeur du patrimoine dans le cadre des plans, projets et politiques qui lui sont soumis.

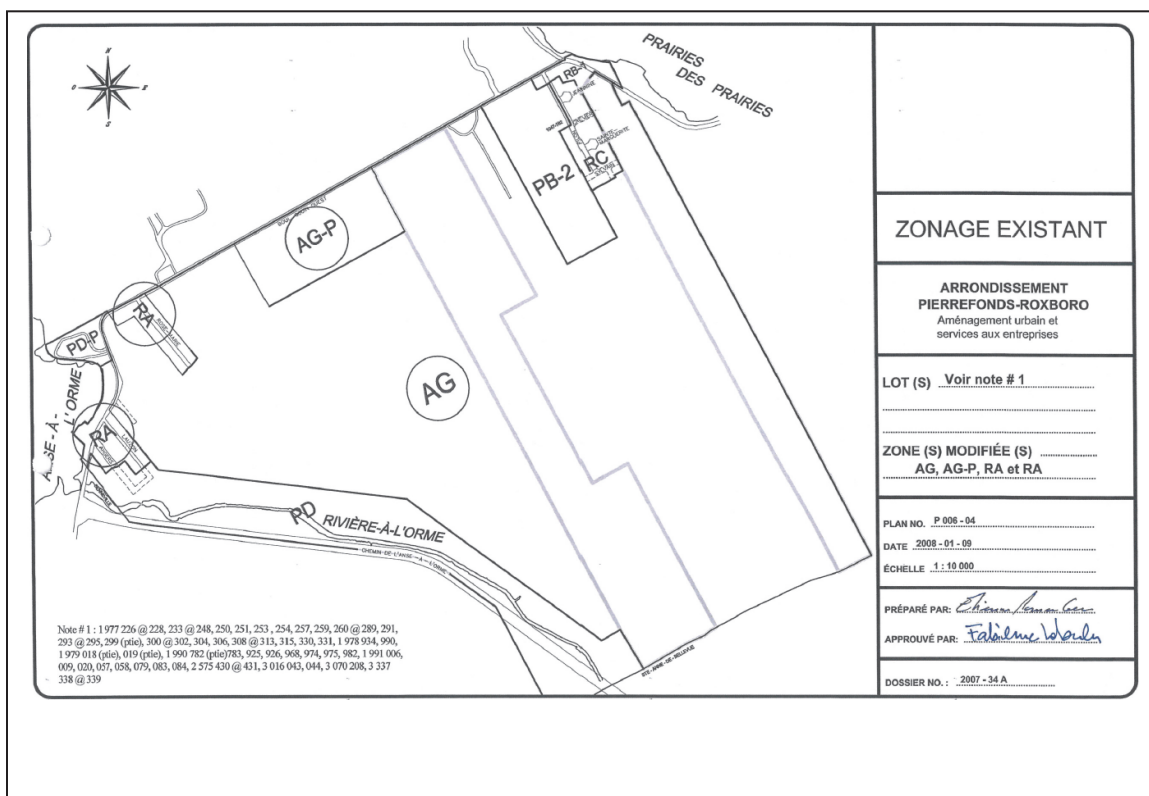
Le 24 octobre 2014, le Comité mixte a émis un avis favorable sur le projet de Schéma qui a été soumis à la consultation publique à l'automne 2014 (voir annexe 2).

## Annexe 1

Groupe d'usages autorisés dans le secteur Ouest de Pierrefonds par le règlement de zonage 1047 au moment de la révision de la zone agricole permanente en 1991, en vigueur jusqu'en 2007.

Zones AG et AG-P :

- Habitations unifamiliales
- Gîte du passant
- Chalets (sauf AG-P)
- Maisons mobiles et roulottes (sauf AG-P)
- Industrie agroalimentaire (sauf AG-P)
- Services publics
- Parc urbain
- Parc régional (sauf AG-P)
- Agriculture



## **Annexe 2**

Avis conjoint du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger sur le Schéma d'aménagement et de développement suite à son assemblée du 24 octobre 2014.

**AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

Suite à son assemblée du 24 octobre 2014

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal\*.

**Schéma d'aménagement et de développement**

AC14-SC-04

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) émettent un avis à la demande de la Direction de l'urbanisme. Les deux instances sont consultées sur le document d'élaboration du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.

**NATURE DES TRAVAUX**

Le projet consiste en l'élaboration d'un document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique du territoire de l'île de Montréal, qui comprend les 16 municipalités constituant l'agglomération de Montréal (la Ville de Montréal et les 15 municipalités reconstituées).

Le *Schéma d'aménagement et de développement* doit se conformer au *Plan métropolitain d'aménagement et de développement*<sup>1</sup> (PMAD) de la CMM, lui-même étant conforme aux orientations et aux attentes gouvernementales en matière d'aménagement. Par ailleurs, les plans d'urbanisme et les règlements d'urbanisme de chaque municipalité devront être modifiés afin d'être concordants au schéma dans un délai de six mois après son adoption. En outre, le schéma doit également comporter les éléments de contenu obligatoires définis dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) (art. 5 contenu obligatoire, art. 6 contenu facultatif et art. 7 documents d'accompagnement).

**AUTRES INSTANCES CONSULTÉES**

Le schéma fait l'objet de consultations publiques tenues au cours de l'automne 2014 par la commission d'agglomération qui est formée d'élus siégeant au conseil d'agglomération : cinq membres du conseil municipal de Montréal et deux des maires des villes reconstituées. Ces consultations comprennent 4 séances d'information durant le mois d'octobre et 3 séances d'audition des commentaires et des mémoires en novembre. La commission devra adopter ses recommandations pour le schéma en date du 20 novembre. L'adoption du schéma par le conseil d'agglomération est quant à elle prévue le 18 décembre, suivie de son entrée en vigueur au début de l'année 2015.

1 « Conformément à la loi, les orientations, les objectifs et les critères qui sont déterminés dans les parties suivantes (des milieux de vie durables, des réseaux de transport performants et structurants, un environnement protégé et mise en valeur) devront être intégrés au schéma » *Plan métropolitain d'aménagement et de développement, Un grand Montréal, attractif, compétitif et durable*, p.47, Communauté métropolitaine de Montréal, adopté en mars 2012.

\*Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et  
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

---

## DESCRIPTION DU PROJET

Le *Schéma d'aménagement et de développement* en vigueur a été adopté par la Communauté urbaine de Montréal (CUM) en 1987. Il est devenu le schéma de la ville suite aux « fusions » municipales en 2002, pour ensuite devenir le schéma de l'agglomération lors des « défusions », en 2005. Il n'a jamais été « révisé » depuis son entrée en vigueur.

Outre les éléments obligatoires émanant du PMAD et de la LAU, le schéma qui est en cours d'élaboration s'appuie également sur les volontés formulées par l'agglomération en termes d'aménagement et de développement.

Le contenu proposé du schéma est le suivant :

1. La vision d'avenir : améliorer le cadre de vie, favoriser un développement durable
2. Les grandes orientations d'aménagement et de développement
3. L'affectation du sol et la densité d'occupation
4. Le document complémentaire

---

## CONTEXTE DU PROJET

Le CPM et le CJV (ci-après « les comités ») ont eu deux rencontres avec les représentants de la Direction de l'urbanisme en mai 2014 qui ont donné lieu à deux avis préliminaires. Lors de ces réunions, différents éléments du schéma leur avaient été présentés : le contexte et la démarche d'élaboration, la vision stratégique, le concept d'organisation spatiale ainsi que des éléments de contenu pour les thématiques suivantes : secteurs de planification stratégique, grandes affectations du territoire, densité, contraintes anthropiques à l'occupation du sol, milieux naturels, verdissement, patrimoine bâti, déplacements et l'accessibilité, paysage et trame verte et bleue. Les comités ont émis deux avis préliminaires AC14-SC-01 et AC14-SC-03 (datés du 21 mai et du 11 juin 2014), dans lesquels ils formulaient une série de questions et de recommandations. Une troisième rencontre avait alors été planifiée, afin que l'ensemble du projet de schéma soit présenté aux comités.

---

## ANALYSE DU PROJET

Les comités ont rencontré les représentants de la Direction de l'urbanisme lors d'une troisième réunion du comité mixte sur le Schéma d'aménagement et de développement, tenue le 24 octobre 2014. Lors de cette présentation, l'équipe de la Division de la planification a présenté le contexte d'élaboration du projet de schéma, son contenu, ainsi que les éléments liés à son adoption et à ses suites.

Les comités remercient la Direction de l'urbanisme de leur avoir permis de collaborer à l'élaboration de ce document de planification qui s'adresse à l'ensemble du territoire de l'île de Montréal et auquel ils accordent le plus grand intérêt. Les comités ont apprécié d'avoir été identifiés en tant que partie prenante de cette démarche et de contribuer à l'évolution du contenu du schéma. Les comités ont pu remarquer que bon nombre des préoccupations et des recommandations qu'ils avaient formulées lors des deux premières rencontres ont été prises en compte et intégrées au document.



Les questionnements et les principaux éléments de discussion abordés lors de la troisième rencontre sont résumés dans les paragraphes qui suivent et sont organisés selon les différents chapitres du document.

## **Chapitre 1. La vision d'avenir : améliorer le cadre de vie, favoriser un développement durable**

### La vision stratégique et le concept d'organisation spatiale

D'emblée, les comités apprécient le travail de synthèse considérable qui a été produit. Ils ont conscience par ailleurs des pressions, des changements et des tendances qui se dessinent à travers le territoire. Ils comprennent le cadre réglementaire stricte auquel le schéma doit se conformer, les défis en présence, la difficulté d'intégrer l'ensemble des éléments, les différentes étapes à franchir et l'agenda très serré.

Tout en étant conscients de la complexité de l'exercice, les comités avaient beaucoup insisté dans les précédents avis sur l'importance d'élaborer une vision énonçant les défis et les opportunités qui sous-tendent les orientations. Ils estiment que la vision proposée tient compte de tous les acquis, qu'elle comprend des principes transversaux et que les enjeux ont été précisés. Bien qu'à cause du cadre dans lequel il s'insère, le document est encore organisé de façon sectorielle, les comités estiment que la vision se reflète dans chacun des chapitres et ils ont pu identifier les convergences et les ponts établis entre chaque section du document. Ils ont aussi particulièrement apprécié les cartes de synthèse qui sont bien représentatives de l'identité montréalaise et des spécificités de l'agglomération, aspects qu'ils souhaitaient tout particulièrement voir apparaître dans la vision.

Par ailleurs, bien qu'ils comprennent que selon la LAU, le schéma ne s'applique exclusivement qu'au territoire de l'agglomération et qu'il s'inscrive dans le PMAD qui, lui, traite de l'ensemble de la région métropolitaine, ils regrettent que les territoires voisins ne soient aucunement représentés. Ils s'inquiètent également de l'apparent manque d'arrimage avec les municipalités voisines et les autres paliers de gouvernement en ce qui concerne, par exemple, les enjeux environnementaux, économiques et de transport.

Les comités sont également très sensibles à la question du développement durable et dans leurs précédents avis ils avaient appuyé l'intention de cibler celui-ci en tant que force intégratrice du document. Néanmoins, compte tenu de l'ampleur de cet enjeu et de son contexte d'urgence, les comités estiment que la volonté d'adaptation aux changements climatiques devrait être davantage explicitée dans la vision. Ainsi, au-delà des interventions de verdissement préconisées et même si des outils spécifiques seront produits pour répondre à cet enjeu, le schéma devrait annoncer l'engagement de l'agglomération d'intervenir sur l'existant, d'orienter les interventions futures et de mieux utiliser les ressources naturelles afin de rencontrer des objectifs et des cibles clairement identifiés à cette fin (à titre d'exemple : réduction de l'empreinte carbonique, efficacité énergétique, meilleure gestion de l'eau – recyclage, lutte à la pollution, efficacité des infrastructures de distribution et d'égouts –, favoriser la biodiversité par la connectivité de milieux naturalisés, etc.).

En ce qui concerne les secteurs de planification stratégique, les comités sont heureux de constater que le secteur Lachine-Est a été ajouté, comme ils le recommandaient dans leur 1<sup>er</sup> avis. Les comités comprennent par ailleurs les critères qui ont mené à l'identification de ces secteurs, basés sur leur potentiel de requalification en lien avec des projets de transport annoncés. Ils faisaient d'ailleurs référence dans leur 2<sup>e</sup> avis au grand intérêt qu'ils portent à l'arrimage des projets de transport avec le développement et l'amélioration des secteurs limitrophes, ainsi qu'à la nécessité pour l'agglomération d'énoncer les objectifs et les critères de qualité et de performance attendus pour ces projets et leurs abords.

D'autre part, même s'il ne se situe pas dans la même catégorie que ces secteurs de planification stratégique puisqu'il ne s'agit pas d'un secteur à transformer, le site patrimonial du Mont-Royal pose des enjeux majeurs pour la dynamique de l'agglomération, compte tenu des changements d'usage de plusieurs grandes propriétés institutionnelles qui s'annoncent. Comme ils le mentionnaient dans leur 2<sup>e</sup> avis, en plus de son identification pour sa valeur naturelle, paysagère et patrimoniale, les comités souhaitent que ce site soit identifié dans la vision comme un secteur de planification stratégique, en écho au devenir incertain de sa couronne institutionnelle.

En somme, même si la densité des informations présentées et le découpage thématique complexifient l'appropriation du document, les comités font valoir que les intentions sont clairement justifiées et argumentées. En ce sens, le schéma offre un fort potentiel d'intégration.

Les comités comprennent les limites de l'exercice et ont conscience que de nombreux aspects plus spécifiques ne peuvent être traités dans le schéma. Ils accordent de ce fait une grande importance aux politiques et aux autres outils règlementaires qui en découleront dans les prochaines années, en particulier le Plan d'urbanisme et la politique du patrimoine. Dans ce cadre, et comme il semble émaner du schéma une volonté d'intégration et de collaboration visant à éviter le travail en « silos », les comités se questionnent quant à la contribution des instances consultatives dans les dossiers majeurs qui seront traités dans ces futurs documents (grands exercices de planification, protection des milieux naturels, etc.).

## **Chapitre 2. Les grandes orientations d'aménagement et de développement**

### Favoriser un cadre de vie de qualité

Les comités considèrent que l'orientation visant à favoriser un cadre de vie de qualité apparaît porteuse et dispose d'un important potentiel d'intégration à travers tous les thèmes qu'elle englobe. Dans ce contexte, les comités sont très sensibles à la notion de répartition équitable des interventions à travers le territoire, en termes d'équipements, de services, de verdissement ou de qualité d'aménagement en général. Ce principe d'équité touche autant les quartiers existants que les secteurs en transformation.

En ce qui concerne l'habitation, les comités sont très sensibles à la question du stock de logement existant qui constitue une part importante de notre patrimoine bâti. Ils recommandent de développer davantage les mesures visant à concilier à la fois le maintien de leur contribution à la qualité du milieu de vie et l'adaptabilité de ces logements, dans une perspective d'amélioration de leur performance énergétique.

### Soutenir le dynamisme de l'agglomération et du centre de la métropole

Bien qu'ils soient clairement identifiés à la carte des pôles économiques de l'agglomération, il est assez difficile de saisir le facteur d'intégration des pôles économiques de l'Est et de l'Ouest dans les autres sphères du document. La notion de pôle réfère à une certaine centralité et ces pôles devraient ainsi constituer des lieux d'arrimage; les questions de densité et d'accessibilité notamment devraient, dans ce contexte, être explicitées davantage.

Les comités appuient l'objectif d'élaborer un plan directeur de l'aménagement et du développement du centre-ville. Ils avaient exprimé cette volonté dans leur 1<sup>er</sup> avis ainsi qu'à l'occasion de la révision du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie en 2013. Ils restent convaincus de la pertinence de définir les principes fondamentaux d'une approche de planification globale et adaptée au statut exceptionnel du centre-ville. En outre, les comités sont préoccupés par la question de l'extension du centre-ville et aimeraient avoir des précisions quant aux secteurs qui auraient été identifiés à cette fin.

Un projet de réseau artériel d'agglomération est identifié dans le schéma comme une composante significative du réseau de transport mais les implications qui y sont reliées n'ont pas été exposées. Plusieurs de ces rues constituent des artères bien connues et les comités s'inquiètent notamment des répercussions d'une possible intensification du camionnage sur bon nombre de ces artères qui sont aussi des milieux de vie, des noyaux commerciaux et résidentiels. En outre, ce réseau comprend également des grands axes routiers et autoroutiers qui, comme ils le mentionnaient dans leur 2<sup>e</sup> avis, ont souvent un impact particulièrement négatif sur le paysage et présentent d'importants défis en termes de requalification. Les comités rappellent dans ce cadre l'importance de définir des balises d'aménagement pour intervenir sur ces secteurs.

Dans la foulée de la question des nuisances induites sur certains secteurs, les comités sont également sensibles à celles qui peuvent être provoquées dans certains quartiers par un éclairage urbain trop important ou mal adapté et recommandent que cette préoccupation soit prise en compte dans le document. Les comités soulignent l'importance d'une stratégie d'éclairage urbain tenant compte de l'économie d'énergie et de la notion de pollution lumineuse dans le cadre d'une approche de développement durable.

Bien que les comités comprennent que l'agglomération ne peut intervenir directement sur les entités du port et de l'aéroport, ils accordent une grande importance à ces secteurs qui ont un impact majeur sur le territoire. Ils appuient dans ce cadre les objectifs du schéma visant à faciliter l'accès à ces plateformes intermodales pour favoriser l'intermodalité et à consolider les activités de logistique à leurs abords.

Enfin, les comités considèrent qu'il serait très pertinent que les enjeux reliés au transport, notamment en termes d'accessibilité, soient également représentés sur une carte à titre informatif, même s'ils ne peuvent faire l'objet d'interventions dans le cadre du schéma. Dans ce sens, une approche et une visualisation (cartes) systémique de l'ensemble du territoire et de ses liens avec les territoires limitrophes seraient souhaitables.

#### Mettre en valeur les territoires d'intérêt

Dans leur 1<sup>er</sup> avis, les comités considéraient que la notion de patrimoine était trop restrictive car essentiellement centrée sur les objets architecturaux, sans reconnaître l'élargissement continu de la notion. Ils sont heureux de constater que de nouveaux éléments ont été intégrés et que les préoccupations patrimoniales traitent non seulement des éléments à statut mais se traduisent également au sein des milieux de vie, notamment à travers la capacité des projets à s'inscrire dans le respect du contexte existant.

Les comités appuient l'intervention proposée visant à déterminer au plan d'urbanisme les immeubles d'intérêt présents sur le territoire et minimalement ceux recensés dans les cahiers d'évaluation du patrimoine urbain. Il rappelle l'enjeu majeur que constitue la prise en compte des bâtiments d'intérêt présents au sein des secteurs de valeur exceptionnelle, qui ne sont actuellement pas identifiés au plan d'urbanisme et qui ne disposent donc pas d'un encadrement adapté.

Les comités soutiennent la volonté de renforcer de manière importante les mesures visant les grandes propriétés à caractère institutionnel, afin d'y définir les usages compatibles et d'assurer la préservation de leurs caractéristiques architecturales, paysagères, de hauteur et d'implantation. Ils avaient également mentionnée dans leur 1<sup>er</sup> avis la nécessité de mettre à jour la liste de ces 80 propriétés, dont les critères d'identification devraient d'ailleurs être raffinés. Ils sont également convaincus que dans l'éventualité d'un changement d'usage, il faut maintenir la désignation « grande propriété à caractère institutionnel » afin de conserver le caractère patrimonial et paysager de l'ensemble du site lié à la typologie institutionnelle d'origine. Ce sujet fait d'ailleurs partie d'une préoccupation plus générale des comités à l'effet qu'en situation actuelle, le passage au Comité Jacques-Viger est obligatoire dans le cas

d'un changement d'usage ou du retrait d'un immeuble ou d'une partie de celui-ci de la liste des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial identifiés dans le Plan d'urbanisme (car cela implique un changement au Plan d'urbanisme). Ce mécanisme est actuellement le seul garant de l'implication des comités dans ces projets. Comme ils le faisaient valoir dans leur 1<sup>er</sup> avis, ils considèrent que les interventions sur les grandes institutions inscrites à ces listes devraient systématiquement faire l'objet d'un suivi spécifique et que les instances devraient être mises à contribution.

En ce qui concerne les lieux de culte, les comités appuient la volonté de mieux encadrer les interventions sur les lieux de culte d'intérêt, mais comme ils le mentionnaient dans leur 1<sup>er</sup> avis, ils proposent que deux échelles de mesure soient développées, soit pour les lieux de culte qui seront inscrits au Plan d'urbanisme dans la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural et pour les autres lieux de culte, qui présentent néanmoins un intérêt de par leur positionnement stratégique au sein des quartiers.

Les comités indiquaient dans leur 2<sup>e</sup> avis que la notion de « paysage » était difficile à cerner et suggéraient de faire ressortir les grandes composantes représentatives de l'identité paysagère de l'île. Ils se réjouissent de constater que les composantes du paysage emblématique et identitaire de l'agglomération ont été intégrées. Ils apprécient également que les acquis en matière d'encadrement des interventions touchant le mont Royal ont été intégrés au schéma et que la protection des vues vers l'eau a été augmentée par un meilleur encadrement des projets de construction et d'aménagement sur tous les terrains privés en bordure des rives.

Les comités accordent un grand intérêt au concept de trame verte et bleue, dont ils perçoivent l'important potentiel d'interconnectivité à l'échelle de l'île de Montréal. Ils avaient énoncé leurs préoccupations à l'effet que l'approche essentiellement récréotouristique était trop restrictive et avaient encouragé à y intégrer les différentes sections liées à la protection et à la mise en réseau des milieux naturels, à l'amélioration des accès et des liens entre les lieux d'intérêt, ainsi qu'à l'augmentation de la canopée et du verdissement du tissu urbain.

Au niveau écologique, la trame verte et bleue a le potentiel d'augmenter la connectivité biologique et de réduire la fragmentation des habitats écologiques, à travers un « maillage » vert et un réseau bleu qui dépasseraient les frontières administratives de l'agglomération. Au niveau environnemental, ce concept a le potentiel de constituer un projet intégrateur en lien avec la lutte aux changements climatiques. À ce titre, son impact devrait être mieux significatif dans la vision, en explicitant la panoplie de services écosystémiques rendus par la présence d'une trame verte et bleue articulée et finement arrimée au cadre bâti. Par exemple, dans un tel système, les étendues des toits, des balcons et des terrasses détiennent un fort potentiel comme sources de captation des eaux de pluies et espaces à végétaliser<sup>2</sup>.

Les comités sont également très sensibles à la question de l'arrimage entre les déplacements et les paysages. Ils accordent une grande importance aux développements de parcours à travers le territoire, comme le lien Fleuve-Montagne qui est prévu dans le projet des promenades urbaines ou les liens nord-sud aux extrémités de l'île qui sont actuellement très déficients. À ce titre, ils tiennent à attirer l'attention sur l'enjeu que représentent les parcours d'entrée de ville, qui regroupent de nombreux défis liés à l'aménagement, à l'accessibilité et à l'identité de l'agglomération.

En ce qui concerne la gestion de l'abattage des arbres, au-delà des préoccupations environnementales, les comités considèrent que dans certains milieux où la végétation marque profondément le caractère du lieu (comme c'est le cas

---

<sup>2</sup> Yann Dusza, Chantal Pacteau et Luc Abbadie, « Toitures végétalisées et services écosystémiques : vers des toitures-écosystèmes » et Valérie Mahaut, « Toits, sources des nouvelles rivières urbaines » in Alena Prochazka, Sandra Breux, Catherine Séguin et Pierre Boyer-Mercier (dir.), *Toit urbain. Les défis énergétique et écosystémique d'un nouveau territoire*, Québec, Presses de l'Université Laval, Collection « Études urbaines », sous presse.

le long du boulevard Gouin), la question de la contribution des arbres au paysage devrait également faire partie des critères.

Les comités saluent l'objectif d'accroître la part des surfaces terrestres protégées de 5,8 % à 8 % du territoire de l'agglomération, en comparaison aux 6 % qui constituaient la cible dans les précédentes versions du schéma. Ils restent néanmoins intéressés à obtenir plus de précisions quant aux critères et aux méthodes employées pour effectuer ces calculs.

Enfin, considérant la vision élargie du patrimoine que les comités défendent et en accord avec l'esprit même du schéma qui tend à arrimer le développement à la mise en valeur des milieux de vie existants et des territoires d'intérêt, les comités sont d'avis que la révision de la Politique du patrimoine constituera une importante occasion de dépasser les acquis et d'accentuer encore davantage l'esprit qui doit guider les interventions sur les milieux patrimoniaux.

### **Chapitre 3. L'affectation du sol et la densité d'occupation**

#### La densité d'occupation

Les comités sont en accord avec la volonté d'intensification préconisée de manière prioritaire dans certains secteurs considérés comme stratégiques, en particulier le centre-ville. Cela étant dit, les comités restent persuadés qu'il existe également un réel potentiel pour une densification douce et graduelle de certains secteurs de l'agglomération (à définir), dans le respect de leur caractère, ou même, dans certains cas exceptionnels, pour faire évoluer certains milieux vers une plus forte intensité d'usage.

Enfin, les comités saluent les mesures qui ont été prises afin d'exclure les milieux naturels et patrimoniaux sensibles de l'application des densités minimum. Ils tiennent cependant à rappeler que la question des densités demeure un enjeu important dans le cadre des projets de développement immobilier au sein des écoterritoires. Ils recommandent dans ce cadre que les densités permises au sein des écoterritoires soient considérées dans un souci de cohérence avec les objectifs de protection et de mise en valeur des milieux naturels.

---

### **AVIS DU CJV ET DU CPM**

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) accueillent favorablement le projet de Schéma d'aménagement et de développement qui leur a été présenté le 24 octobre 2014. Les comités recommandent de bonifier ce projet à la lumière des commentaires formulés dans les pages précédentes.

Le président du CPM,

**Original signé**

Jacques Lachapelle

Le 7 novembre 2014

Le président du CJV,

**Original signé**

Adrien Sheppard

Le 7 novembre 2014