



2016



Rapport sur l'aménagement du territoire et l'évolution des besoins en habitation



Présenté par le Comité consultatif sur l'aménagement et le développement du territoire

Ville de Beaconsfield
Le 7 juin 2016

Table des matières

1. Portrait de la Ville	4
2. Présentation du Comité consultatif sur l'aménagement et le développement du territoire	4
2.1 Mandat	5
2.2 Les membres du Comité consultatif sur l'aménagement et le développement du territoire	5
2.3 Rencontres	5
2.4 Compte rendu des rencontres publiques	6
3. Préoccupations du Comité en matière d'aménagement durable du territoire	6
3.1 Densification résidentielle	7
3.2 Recommandations spécifiques pour certains sites	8
3.2.1 Club West Island	8
3.2.2 100, Beaurepaire	8
3.2.3 Terrain vacant nord de Sunrise	8
3.2.4 Terrains vacants bois Angell	8
3.2.5 Plaza Elm	8
3.2.6 Centre commercial Beaconsfield	9
3.2.7 Lord Reading Yacht Club	9
3.2.8 Écoles vacantes futures	9
3.2.9 Village Beaurepaire	9
3.2.10 Gare Beaconsfield / St-Charles	9
3.2.11 St-Charles (au nord de l'autoroute 20)	9
3.3 Accès au logement, diversité sociale et politique d'inclusion	9
3.3.1 Abordabilité des logements	10
3.3.2 Jeunes familles	10
3.3.3 Personnes âgées	11
3.4 Diversification des services et de l'offre résidentielle	11
3.5 Considérations environnementales	12
3.5.1 Moyens de transport	12
3.5.1.1 Diversification des moyens de transport	12
3.5.1.2 Recommandations spécifiques aux pistes cyclables et liens piétonniers	12
3.5.2 Bâtiments écologiques	12
3.5.3 Espaces verts	13
4. Recommandations	13
4.1 Avenir du Comité	13

4.2 Résumé des recommandations.....	13
Tableau 1 : Recommandations générales	13
Tableau 2: Pour qui densifier ?	14
Tableau 3: Où et comment densifier ?.....	15
Annexe 1	17
Tableau thématique – Compilation des mémoires et opinions.....	17
Ouvrages de référence consultés	22

1. Portrait de la Ville

La Ville de Beaconsfield a une superficie totale de 11 km² avec une population en 2016 de 19 801. Selon Statistiques Canada en 2011, la population de Beaconsfield est représentée comme suit:

15 et moins	19 %
15-19	9 %
20-64	57 %
65 et plus	16 %

La Ville est située dans la partie ouest de l'île de Montréal, sur la rive du Lac St-Louis, entre les limites des Villes de Pointe-Claire et de Baie-d'Urfé. Au nord, elle est délimitée par l'autoroute 40, Kirkland et Sainte-Anne-de-Bellevue. L'autoroute 20 et les chemins de fer du Canadien Pacifique/Canadien National traversent la ville d'est en ouest. Le boulevard St-Charles et l'avenue Woodland traversent la ville du nord au sud.

La grande majorité de la Ville est désignée comme zone résidentielle, avec des parcs et des entreprises locales. La partie sud de la Ville est presque entièrement développée et constituée principalement de maisons unifamiliales. La partie nord de la Ville est également composée de maisons unifamiliales ainsi que d'un boisé de grande superficie, le bois Angell, dont la superficie totale est d'environ 80 hectares.

Selon les statistiques, il y avait 6 690 ménages à Beaconsfield en 2011; le parc de logement de Beaconsfield est majoritairement composé de maisons unifamiliales isolées (86 %) et d'une faible portion de maisons unifamiliales en rangées (9 %). Les appartements représentent 5 % du parc immobilier.

En ce qui concerne le type de ménages, les statistiques démontrent qu'ils peuvent être ventilés comme suit:

Vivant seul	5 %
65+ seul	17 %
Familles avec enfants	63 %
Familles monoparentales	17 %
6 occupants et plus	16 %

Beaconsfield possède 94 unités de logement à caractère social et communautaire. De ce nombre, 50 unités sont situées dans un logement à but non-lucratif (Villa Beaurepaire), et 44 unités sont détenues par une coopérative d'habitation (logement coopératif sur la rue Michael).

2. Présentation du Comité consultatif sur l'aménagement et le développement du territoire

Le *Comité consultatif sur l'aménagement et le développement du territoire (CCADT)* est un comité formé à la demande du Conseil de la Ville. Il est composé d'un élu, de 9 citoyens, d'une représentante d'un groupe communautaire et accompagné de trois employés municipaux.

2.1 Mandat

Ce comité a pour mandat d'étudier les nouvelles tendances en aménagement du territoire et l'évolution des besoins en habitation, ce qui inclut de revoir autant la densification et l'usage de tous les secteurs de la Ville. Des audiences publiques et des séances d'information ont été organisées afin de connaître et de répondre aux besoins en habitation des citoyens de Beaconsfield pour les futures générations et de veiller à un développement écoresponsable.

2.2 Les membres du Comité consultatif sur l'aménagement et le développement du territoire

Monsieur Wade Staddon, président du Comité et conseiller municipal du district 3
Monsieur Bob Benedetti, membre citoyen
Madame Carmen Boisvert, membre citoyenne
Madame Libby Broady, membre citoyenne
Madame Gabrielle Cloutier, membre citoyenne
Monsieur Al Gardner, membre citoyen
Madame Marie-Hélène Gauthier, membre citoyenne
Madame Maryse Lafontaine, membre citoyenne
Monsieur Scott Pelletier, membre citoyen
Monsieur Sam Watts, membre citoyen
Madame Alena Ziuleva, membre communautaire TQSOI

Le travail des membres était également supporté par trois personnes de l'administration municipale :
Monsieur Chabot, directeur de l'Aménagement urbain et de la Patrouille municipale
Monsieur Stéphane Quesnel, chef de division de l'Aménagement urbain et de la Patrouille municipale
Madame Dominique Quirk, secrétaire du Comité et greffière adjointe

2.3 Rencontres

Le Comité a tenu huit (8) rencontres. De plus, il a organisé une soirée d'information publique ainsi qu'une soirée porte ouverte afin de sensibiliser les citoyens aux enjeux de densité, de profil social et démographique ainsi que des exigences découlant du *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération montréalaise (SAD)*.

Le Comité a également tenu une audience publique afin que les organismes, résidents et promoteurs puissent résumer les mémoires déposés dans le cadre de son mandat.

Pour les membres du Comité, ces consultations ont représenté une occasion de partager leurs préoccupations à l'égard de leur milieu de vie. Elles démontrent aussi que la Ville souhaite entrer dans une nouvelle ère qui favorise la prise de parole citoyenne à l'égard des enjeux urbains auxquels doit faire face Beaconsfield.

À ce titre, le présent rapport traduit plusieurs préoccupations citoyennes recueillies au fil des échanges tenus non seulement avec les membres du Comité, mais également lors des divers événements. Ce rapport fait également état de la vision des membres s'appuyant sur un objectif de développement durable.

2.4 Compte rendu des rencontres publiques

Les personnes et les organismes suivants ont exposé leur opinion à l'aide d'un mémoire déposé au CCADT :

- Co-housing in Beaconsfield, Kate Coulter et Marie-Caroline Bourg
- Bois Angell, Association pour la protection du bois Angell
- Real Estate Retirement Planning, Royal Lepage Estate Services, Beaconsfield Branch
- Un vent nouveau, Lord Reading Yacht Club «The Waterfront», anonyme
- Association des citoyens de Beaconsfield
- Requalification du site Club West-Island, Paré et Associés
- Madame Ike Partington
- Monsieur Jean Marc Scazzosi

Parmi les huit (8) mémoires déposés, cinq (5) ont fait l'objet d'une présentation au Comité lors de la séance de dépôt des mémoires le 11 avril 2016. De plus, quatre (4) citoyens n'ayant pas déposé de mémoires ont pu exprimer leur opinion.

Un total de vingt-quatre (24) commentaires a été soumis par écrit au Comité. Ces commentaires proviennent exclusivement de résidents de la Ville.

Au cours de la séance d'information et de la soirée porte ouverte, environ soixante-dix (70) personnes se sont présentées. La majorité des participants étaient des personnes âgées.

L'ensemble des commentaires, mémoires et opinions soumis par écrit sont compilés sous forme de tableau thématique présenté à l'annexe 1 du présent rapport.

3. Préoccupations du Comité en matière d'aménagement durable du territoire

Le Comité reconnaît les orientations du SAD ainsi que les principes de développement durable sur lequel il s'appuie. Il reconnaît que les projets de développement futurs de la Ville devront intégrer les concepts suivants :

- une ville à l'échelle humaine (hauteur, densité, services) axée sur les notions d'accessibilité piétonnière
- une ville privilégiant l'accès public à son fleuve et ses cours d'eau
- une ville qui valorise les milieux naturels existants
- une ville qui mise sur la mixité des usages
- une ville qui prend en compte l'équité sociale
- une ville qui met l'accent sur l'environnement naturel

Malgré les obligations de densification contenues dans le Schéma d'aménagement et de développement, le Comité considère que toutes les conditions nécessaires à l'établissement d'un développement orienté vers le transport (TOD) autour des deux gares ne sont pas réunies. Toutefois, afin de soutenir le transport en commun, il privilégie une intensification de la densité autour de la gare Beaconsfield uniquement puisque celle-ci rencontre plusieurs conditions favorables à l'établissement d'un TOD.

La promotion de l'intensification urbaine, mieux connue sous les vocables de densification ou de projets d'insertion, est associée en partie à la popularisation de la théorie de planification urbaine basée sur une croissance intelligente. La théorie de croissance intelligente favorise la construction et la reconstruction des communautés compactes à l'égard de l'échelle de la communauté. Elle se veut une approche plus respectueuse de l'environnement. La croissance intelligente des communautés est orientée vers les transports collectifs et les liens conviviaux pour les cyclistes et les piétons.

Qu'est qu'un TOD ?

Un développement axé sur le transport (TOD) est un quartier résidentiel et commercial à usage mixte conçu pour maximiser l'accès aux transports en commun qui intègre des aménagements pour encourager l'utilisation des transports en commun. Un quartier TOD a typiquement un centre muni d'une station de transit ou d'arrêt (gare, station de métro, arrêt de tramway, ou arrêt d'autobus), entouré par un développement relativement de haute densité diminuant progressivement vers une plus faible densité en périphérie à partir de son centre.

Source: wikipedia

Le Comité est conscient de l'annonce récente du projet de train léger sur rail et reconnaît que s'il est réalisé, il aura probablement un impact majeur sur les stratégies de planification régionale et pourrait également affecter les orientations locales à l'avenir. Il convient de noter que les recommandations de ce rapport ne changeraient pas sensiblement si le projet de train léger sur rail est approuvé.

3.1 Densification résidentielle

Dans certaines situations, les résidents rejettent les nouveaux projets de développement sur la présomption que cela augmenterait la circulation. Le Comité reconnaît que la densification peut provoquer des perceptions négatives, mais estime que si le processus de densification est réalisé tout en respectant l'échelle des propriétés voisines ou l'environnement immédiat et conformément aux principes de développement durable, les avantages positifs globaux pour la communauté pourraient surpasser les perceptions négatives.

Par conséquent, le Comité recommande que le Conseil examine la mise en place d'un processus de pré-consultation entre les développeurs et les résidents voisins lorsque des projets impliquent une modification du règlement de zonage. Ce processus de pré-consultation pourrait être tenu au cours de la phase d'élaboration d'un projet. Le Comité estime que cela peut empêcher les projets futurs d'être contestés par le processus de registre, comme cela a été le cas dans le passé.

Le Comité considère qu'un projet de développement devrait être innovant. Celui-ci peut inclure la possibilité d'autoriser les logements de type pavillonnaire, duplex, multifamilial ou en grappe. Il

recommande d'encourager une variété de types de logement, tout en respectant le caractère architectural de la zone dans laquelle ils se trouvent.

Beaconsfield est perçue comme une communauté dotée d'un environnement vert. Il s'agit d'une des termes clés les plus souvent utilisés et notés lors du Forum des Citoyens en 2015. Le concept de croissance intelligente favorise le développement de villes plus vertes. En ce sens, le Comité recommande de favoriser une plus petite empreinte au sol en augmentant la hauteur du bâtiment, ceci afin d'augmenter l'espace vert sur les propriétés, tel que préconisé selon les principes de développement durable. Afin de reconnaître la nécessité de maintenir le caractère, la hauteur des bâtiments et l'implantation devraient assurer l'intégration avec les quartiers environnants et être une préoccupation majeure.

3.2 Recommandations spécifiques pour certains sites

Le Comité a pris ces principes généraux et les a appliqués à des sites spécifiques afin de faire les recommandations suivantes:

3.2.1 Club West Island

Le Comité recommande la construction d'un projet résidentiel, suivant les paramètres proposés par le mémoire soumis par KF Construction et respectant la hauteur actuelle du Club West Island.

3.2.2 100, Beaurepaire

Le Comité recommande un bâtiment d'usage mixte: commercial au premier étage et résidentiel au deuxième étage.

Le Comité recommande également une densité maximale de 3 étages en relation avec la hauteur des bâtiments environnants en autant que la sécurité des piétons, l'accessibilité ainsi que la fluidité de la circulation à l'échangeur St-Charles soient intégrées dans le processus de planification du développement.

3.2.3 Terrain vacant nord de Sunrise

Le Comité recommande que ce lot reste vacant jusqu'à ce qu'une solution soit trouvée pour les problèmes de circulation dans le secteur, tout en reconnaissant que la Ville a une obligation de concordance au Schéma d'aménagement de l'Agglomération.

3.2.4 Terrains vacants bois Angell

Le Comité recommande de reconduire ce qui est prévu dans le Schéma (aucune densité minimum).

Le Comité recommande également que ce lot reste vacant jusqu'à ce qu'une solution soit trouvée pour les problèmes de circulation dans le secteur.

3.2.5 Plaza Elm

Le Comité fait plusieurs recommandations concernant le Plaza Elm :

- Revitalisation du site en favorisant un usage mixte
- Revitalisation du site avec une densité maximale de 3 étages
- Revitalisation du site en positionnant les bâtiments plus près de l'avenue Elm tout en respectant les proportions des marges de recul des règlements actuels
- Revitalisation du site en favorisant une ambiance « village » grâce à la l'établissement d'espaces publics

3.2.6 Centre commercial Beaconsfield

Le Comité recommande que, dans le cas d'un projet d'agrandissement (2ème étage), l'ajout doit s'effectuer de manière à assurer un usage mixte.

Le Comité recommande également que ce projet d'agrandissement devrait prévoir une bonification de la disponibilité en stationnement.

3.2.7 Lord Reading Yacht Club

Le Comité recommande que le site soit utilisé exclusivement à des fins récréatives publiques, de sorte que toute la communauté puisse en profiter.

Le Comité recommande que le site soit intégré au parc Centennial et redéfini afin de lui conférer un endroit emblématique créatif et novateur destiné à l'usage public de ce terrain riverain.

3.2.8 Écoles vacantes futures

Le Comité recommande qu'en cas de fermeture d'écoles, la Ville envisage l'achat de ces écoles dans le but de les convertir ou transformer à des fins résidentielles ou communautaires.

3.2.9 Village Beaurepaire

Le Comité recommande une légère augmentation de la densité résidentielle et commerciale, incluant des critères d'intégration architecturale qui encouragent le design créatif et innovateur.

Le Comité recommande également de favoriser la construction multi-générationnelle.

3.2.10 Gare Beaconsfield / St-Charles

Le Comité recommande une analyse complète de la zone autour de la gare de Beaconsfield et St-Charles en tenant compte des principes de développement durable et d'usage mixte (résidentiel et commercial).

3.2.11 St-Charles (au nord de l'autoroute 20)

Le Comité recommande que la Ville envisage la consolidation des terrains situés sur le côté ouest de St-Charles à des fins commerciales ou professionnelles.

3.3 Accès au logement, diversité sociale et politique d'inclusion

La Ville doit ajuster son développement résidentiel à une réalité en pleine transformation.

Depuis le début des années 70, la Ville a connu un développement accéléré et une croissance démographique soutenue. Depuis, Beaconsfield a évolué en une banlieue mature avec peu de développements d'importance et un niveau constant de population se stabilisant autour de 20 000 résidents. Au cours de son développement, la Ville s'est révélée très attrayante pour de nombreux ménages, et plus particulièrement pour des jeunes familles relativement prospères. Cette attractivité a eu pour effet d'attirer de nombreuses familles qui ont séjourné dans la communauté au-delà de la première génération.

Traditionnellement, le principal type de construction est composé de maisons unifamiliales et demeure de loin la typologie d'habitation dominante. Comme dans le reste de l'Amérique du Nord, les maisons unifamiliales à Beaconsfield ont augmenté en taille et commodités au fil du temps, malgré le fait que la taille moyenne des ménages ait diminué.

3.3.1 Abordabilité des logements

Au sein de la population en grande partie prospère, Beaconsfield a certains groupes sociaux présentant des besoins complexes, incluant des logements abordables. Les études démontrent que 16 % des ménages dépensent 30 % ou plus de leur revenu sur les coûts de logement (1 095 sur 6 690 ménages). Dans le cas d'un logement locatif, cette proportion passe à 42 %. Des études démontrent que 10 % des ménages de Beaconsfield déclarent avoir un revenu après impôt inférieur à 30 000 \$. Malgré cela, seule une fraction des bâtiments de type unifamilial et multifamilial construits au cours des vingt dernières années ont ciblé les logements abordables ou communautaires.

Bien que ces données démontrent un besoin potentiel pour le logement à moindre coût, le Comité n'est pas parvenu à un consensus sur la question.

Néanmoins, le Comité estime que le besoin est, dans une certaine mesure, une réalité et que la meilleure approche est d'y répondre de façon proactive. L'ampleur de la problématique de l'abordabilité n'est pas d'envergure mais il est de ce fait plus facile à solutionner.

Le logement abordable et communautaire réduit les inégalités sociales en offrant des possibilités pour les populations vulnérables comme les personnes âgées, les familles monoparentales et les personnes handicapées à résider à un coût respectant leur capacité de payer. Le Comité estime qu'un développement durable et harmonieux implique inévitablement l'inclusion sociale de toutes les couches sociales et, par conséquent, la création de conditions de vie favorables pour le développement personnel et social.

Afin de répondre à la mixité sociale, le Comité souhaite que la Ville adopte une stratégie visant à encourager la création de logements abordables et communautaires au sein de futurs projets de développement. Une préoccupation particulière à cet égard est que le Comité souhaiterait mettre en place des mesures afin de répondre aux besoins des familles à faible et moyen revenu et des aînés afin d'éviter la nécessité de migration de ces groupes vers d'autres communautés alors que leur statut évolue.

Le logement est considéré comme abordable lorsque son loyer mensuel ou ses frais d'hypothèque (y compris les impôts fonciers et les frais de chauffage) ne dépassent pas la capacité du ménage à payer, à savoir 30 % de son revenu mensuel brut.

Le Comité recommande donc la construction de logements abordables pour lesquels le coût ou le loyer est déterminé en fonction du type et la taille du logement et qui sont offerts à un coût inférieur à celui du marché afin de favoriser le maintien et l'accroissement des ménages ou de soutenir les personnes âgées à faible revenu dans une perspective de diversité sociale. L'accommodement de ces besoins à l'intérieur du développement du marché de l'immobilier, en termes de nombre total d'unités, est devenu une pratique courante et doit être appliqué à Beaconsfield, puisque le Comité considère qu'il faut envisager un équilibre entre les besoins d'aujourd'hui et les disponibilités actuelles.

3.3.2 Jeunes familles

Le Comité souhaite promouvoir l'accès à la propriété pour les jeunes familles et accroître l'attractivité de Beaconsfield pour ce groupe social. Bien que Beaconsfield ait réussi dans le passé d'attirer les jeunes familles, les statistiques démontrent que la Ville dispose actuellement d'un très faible pourcentage de personnes dans les groupes d'âge 25-29 et 30-34, démontrant ainsi que les jeunes familles ne choisissent

pas Beaconsfield comme milieu de vie. Il est important de noter que cette situation n'est pas unique à Beaconsfield, puisque d'autres collectivités de l'ouest de l'île connaissent les mêmes défis.

En ce sens, le Comité recommande au Conseil de prendre des mesures afin de protéger les maisons de taille modeste existantes en veillant à ce qu'elles ne soient pas démolies en remplacement par des grandes maisons moins abordables. Par ailleurs, une attention particulière sur les moyens d'encourager la disponibilité des logements locatifs et des appartements doivent être examinés. Une variété de maisons plus petites et moins coûteuses encouragera les jeunes familles à revenu moyen de s'établir (et de rester) à Beaconsfield.

De plus, le Comité estime qu'il est important que le développement pour les jeunes familles prenne en considération leurs besoins spécifiques. Ceci permettra de développer une communauté orientée vers des réseaux sociaux et des réseaux de pairs.

3.3.3 Personnes âgées

Les statistiques et commentaires reçus par le Comité démontrent que certaines personnes âgées à Beaconsfield sont dans une tranche de revenu inférieur ou laissent présager qu'ils aient de la difficulté à demeurer à Beaconsfield à leur retraite, tandis que d'autres ont exprimé leur intérêt pour des logements de haut gamme (condominiums et bungalows) ou des logements locatifs afin de rester dans la communauté. Par conséquent, il apparaît évident que ce groupe d'âge a des besoins divers.

Le Comité recommande le développement de projets de logement qui répondent aux divers besoins des aînés de Beaconsfield afin de leur permettre de demeurer dans la communauté. Ces projets pourraient inclure des nouvelles constructions ou des adaptations aux logements et aux bâtiments existants, incluant la création de quartiers en copropriété ou des cités jardins (maisons de quartier ou appartements organisés autour d'un espace ouvert commun). Par surcroît, les moyens d'encourager la disponibilité des logements locatifs et des appartements doivent être examinés.

3.4 Diversification des services et de l'offre résidentielle

Le Comité souhaite développer un parc de logements diversifié qui répond aux besoins de la population en combinant, à proximité des zones résidentielles, la présence de divers types de logements et de services, d'espaces verts et d'installations culturelles et récréatives. Le Comité souhaite des projets qui améliorent la qualité de vie des résidents, y compris les familles et les populations vulnérables en fournissant une variété résidentielle de l'immobilier.

La disponibilité et la qualité des services publics (ex : piscines, culture et loisirs, bibliothèque, etc.) offerts devraient être augmentées, particulièrement dans les secteurs situés au nord de l'autoroute 20, grâce à des partenariats ou des bâtiments qui pourraient accueillir de nouveaux usages (écoles vacantes, églises, Plaza Elm, Batshaw, Sunrise, etc.). Ceci permettra d'assurer une réponse appropriée aux besoins actuels et futurs afin d'offrir des services publics équitables dans la communauté.

Afin d'appuyer cette vision, le Comité souhaite:

- Fournir un accès à des logements de qualité pour l'ensemble de sa population
- Exiger l'inclusion d'ascenseurs dans tous les nouveaux bâtiments de 3 étages ou plus
- Améliorer la diversification de l'offre résidentielle tant en termes de type de logement que de mode d'occupation, y compris le locatif

- Convertir les bâtiments existants dans le cas d'écoles vacantes ou récupérer les sites
- Créer un environnement encourageant les jeunes familles à s'établir à Beaconsfield
- Promouvoir des projets qui combinent des types de logement à usage mixte (résidentiel/commercial) et des densités d'occupation variées
- Installer de l'équipement d'exercice spécialement conçu pour les personnes âgées dans les parcs (dans les secteurs nord et sud)

3.5 Considérations environnementales

3.5.1 Moyens de transport

3.5.1.1 Diversification des moyens de transport

Devant la hausse de la congestion induite par le transport automobile et ses conséquences négatives sur la santé publique, le Comité souhaite que les projets de développement futurs soient axés sur des moyens de transport autre que la voiture. Il est en effet reconnu que l'aménagement du territoire et les transports sont interdépendants et qu'ils sont des leviers puissants permettant d'influencer les comportements de déplacement.

La Ville a priorisé jusqu'à aujourd'hui des modèles d'urbanisation fondés sur le transport individuel motorisé difficilement soutenable dans le cadre d'un développement durable. Conscients qu'il serait utopique de corriger les erreurs du passé, le Comité souhaite que les projets de développement favorisent les déplacements actifs incluant le transport en commun, les trottoirs et les pistes cyclables. En favorisant un développement axé sur une multiplicité de choix de transport, ceci permettra d'améliorer la qualité de l'environnement. La création de sentiers dédiés aux vélos et aux piétons permettrait d'accroître la sécurité lors des déplacements actifs.

L'objectif est de créer des collectivités dans lesquelles différents modes de transport peuvent être utilisés, accroissant ainsi l'accès au territoire pour toutes les clientèles, qu'elles possèdent un véhicule ou non.

3.5.1.2 Recommandations spécifiques aux pistes cyclables et liens piétonniers

En ce qui concerne les pistes cyclables, le Comité recommande de développer des pistes cyclables qui sont fonctionnels et sécuritaires du nord vers le sud. Le Comité recommande également d'élargir les pistes cyclables unidirectionnelles existantes afin d'augmenter la sécurité de ses usagers.

En ce qui concerne les liens piétonniers, le Comité recommande d'aménager des passerelles pour piétons fonctionnels et sécuritaires entre le nord et le sud. Le Comité recommande également de développer des passages pour piétons reliant deux rues afin de créer des raccourcis entre les destinations.

3.5.2 Bâtiments écologiques

Les pratiques de construction actuelles sont une cause majeure du réchauffement de la planète et de la dégradation écologique. L'adoption plus en plus répandue des systèmes de certification LEED a contribué à généraliser la construction d'immeubles conçus en fonction de normes écologiques. Aujourd'hui, un bâtiment bien conçu et bien construit selon des normes environnementales de base (LEED®, Novoclimat®, EquilibriumMC® etc.) ne devrait pas coûter davantage que son équivalent traditionnel. En plus des avantages environnementaux des bâtiments écologiques, ceux-ci enregistrent, selon les données, des revenus de location plus élevés et des coûts d'exploitation plus faibles, ce qui se traduit par une valeur de l'actif plus élevée à long terme.

Le Comité souhaite que des politiques et des mesures favorisant la construction de bâtiments écologiques soient intégrées dans la réglementation. Par conséquent, il recommande de modifier le règlement de construction de la ville de Beaconsfield afin d’y intégrer des normes de construction écologiques et durables.

3.5.3 Espaces verts

Les citoyens apprécient très grandement les espaces verts. Lors des rencontres publiques, le Comité a été en mesure de constater que les résidents préfèrent des projets de développement maximisant la disponibilité d’espaces verts. Un environnement urbain avec des espaces verts autour des constructions augmente le sentiment d’appropriation de l’espace des habitants.

Par conséquent, la conception de projets de développement devrait considérer l’espace vert comme un critère majeur définissant la qualité du milieu de vie de la Ville.

4. Recommandations

4.1 Avenir du Comité

Le *Comité consultatif sur l’aménagement et le développement du territoire* est conscient qu’il a été créé dans un mandat très spécifique et qu’il devrait cesser d’exister par le dépôt du présent rapport. Le Comité reconnaît également que des analyses futures, des considérations du public et des recherches pourraient améliorer le succès d’une planification dans certains secteurs. Le Comité recommande la création d’un comité permanent dédié aux demandes de changement de zonage dont l’objet concerne la densité ou l’usage. Ceci assurerait que les demandes déposées à la Ville tiennent compte des recommandations du Comité.

4.2 Résumé des recommandations

En raison de ce qui précède, le *Comité consultatif sur l’aménagement et le développement du territoire* formule les recommandations suivantes :

Tableau 1 : Recommandations générales

A.	Densification	<ul style="list-style-type: none">Recommande d’encourager une variété de typologie de logements et d’habitation en fonction du milieu dans lequel ils s’insèrent et pour une variété de clientèlesRecommande d’encourager l’innovation en matière d’habitation et de méthodes de construction
B.	Construction écologique	<ul style="list-style-type: none">Recommande de modifier le règlement de construction de manière à intégrer des normes de construction écologique et de développement durable

C.	Pistes cyclables	<ul style="list-style-type: none"> Recommande l'implantation de liens cyclables fonctionnels et sécuritaires entre le nord et le sud Recommande l'élargissement des bandes cyclables à voies unidirectionnelles existantes de manière à améliorer la sécurité sur celles-ci
D.	Sentiers pédestres	<ul style="list-style-type: none"> Recommande l'implantation de liens piétons fonctionnels et sécuritaires entre le nord et le sud Recommande l'aménagement de liens piétons visant à relier deux rues de manière à créer des raccourcis entre divers destinations
E.	Densification	<ul style="list-style-type: none"> Recommande la réduction de l'emprise au sol des bâtiments en faveur de la hauteur au profit de l'augmentation des espaces verts sur les propriétés, tel qu'énoncé dans les principes de développement durable
F.	Consultation	<ul style="list-style-type: none"> Recommande au Conseil de considérer un processus de pré-consultation avec la population sur des projets impliquant un changement de zonage

Tableau 2: Pour qui densifier ?

G.	Aînés	<ul style="list-style-type: none"> Recommande la construction de logements adaptés permettant aux aînés de notre municipalité de demeurer dans la collectivité Recommande d'installer des équipements d'exercices (au sud et au nord) dans les parcs spécifiquement conçus pour les aînés
H.	Jeunes familles	<ul style="list-style-type: none"> Recommande que le Conseil adopte des mesures afin de protéger les maisons existantes de faible superficie afin d'éviter qu'elles ne soient démolies en remplacement de grandes maisons peu abordables. De plus, il recommande d'étudier des façons d'encourager la disponibilité de propriétés locatives ou d'appartements de manière à encourager l'établissement et le maintien de jeunes ménages à revenu moyen dans notre municipalité.
I.	Revenu faible à moyen	<ul style="list-style-type: none"> Recommande la construction de logements abordables dont le coût/loyer est fixé selon le type et la grandeur du logement et qui sont offerts à un coût inférieur à celui du marché afin de favoriser le maintien et l'augmentation des ménages ou de soutenir des personnes âgées à faible revenu dans une perspective de mixité sociale

Tableau 3: Où et comment densifier ?

#	Thème ou site	Recommandation(s)
J.	Club West Island	<ul style="list-style-type: none"> Recommande l'érection d'un projet résidentiel selon les paramètres proposés dans le mémoire présenté par KF Construction sans dépasser la hauteur totale de l'actuel Club West Island
K.	100, Beaurepaire	<ul style="list-style-type: none"> Recommande un bâtiment ayant une mixité d'usage : commerces au rez-de-chaussée et logement à l'étage Recommande une densité maximale de 3 étages en relation avec les hauteurs des bâtiments avoisinants en autant que l'accessibilité et la fluidité de l'échangeur St-Charles soient repensées
L.	Lot vacant Sunrise nord	<ul style="list-style-type: none"> Recommande que ce terrain demeure vacant jusqu'à ce que l'on trouve une solution aux problèmes de circulation dans ce secteur tout en étant conscient que la Ville a une obligation de concordance au Schéma d'aménagement de l'Agglomération
M.	Lots vacants bois Angell sud	<ul style="list-style-type: none"> Recommande de s'en tenir au Schéma d'agglomération, à savoir de ne prescrire aucune densité minimum Recommande que ce lot reste vacant jusqu'à ce qu'une solution soit trouvée pour les problèmes de circulation dans le secteur
N.	Plaza Elm	<ul style="list-style-type: none"> Recommande la revitalisation du site en favorisant un usage mixte du site Recommande la revitalisation du site avec une densité maximale de 3 étages Recommande la revitalisation du site avec une implantation plus proche de la rue Elm tout en respectant la réglementation actuelle des marges de recul proportionnelle Recommande la revitalisation du site de manière à favoriser une atmosphère de « noyau villageois » par l'aménagement d'espaces publics
O.	Centre d'achat Beaconsfield	<ul style="list-style-type: none"> Recommande qu'advenant un projet d'agrandissement (2^e étage) celui-ci soit voué à des fins résidentielles Recommande que l'agrandissement contienne des dispositions afin de doubler la disponibilité en matière de stationnement
P.	Lord Reading Yacht Club	<ul style="list-style-type: none"> Recommande que le site soit utilisé exclusivement à des fins publiques et récréatives de manière à ce que l'ensemble de la population puisse en profiter

		<ul style="list-style-type: none"> Recommande que le site soit intégré au parc Centennial et redéfini afin de lui conférer un endroit emblématique créatif et novateur destiné à l'usage public de ce terrain riverain
Q.	Futures écoles vacantes	<ul style="list-style-type: none"> Recommande qu'advenant la fermeture d'écoles, la Ville considère l'acquisition de celles-ci dans le but de les convertir ou de les transformer à des fins résidentielles ou communautaires
R.	Village Beaurepaire	<ul style="list-style-type: none"> Recommande une légère augmentation de la densité résidentielle et commerciale incluant des critères d'intégration architecturale qui encouragent l'innovation Recommande de favoriser les constructions de type multi-générationnel
S.	Station de train Beaconsfield / St-Charles	<ul style="list-style-type: none"> Recommande une analyse du secteur autour de la gare de train Beaconsfield en considération avec les principes de développement durables et de mixité des usages (résidentiel et commercial)
T.	Boulevard St-Charles (au nord de l'autoroute 20)	<ul style="list-style-type: none"> Recommande que la Ville considère une consolidation des terrains localisés le long du côté ouest de St-Charles pour des fins d'utilisation commerciale ou professionnelle

Annexe 1

Tableau thématique – Compilation des mémoires et opinions

		Consultations	Statistiques	Post-its	Discussions (Comité)	Mémoires / Commentaires	Total	ECONomique, SOCial, ENVironnement
OÙ DENSIFIER ?	Le Club – 205, Alton	3	1		4	6	14	ECO-SOC-ENV
	Esso – 100, Beaurepaire	4	1		4	8	17	ECO-SOC-ENV
	Sunrise terrain vacant		1		3	3	7	ECO-SOC-ENV
	Plaza Elm – 275, Elm	1			2	2	5	ECO-SOC
	Centre d'achat Beaconsfield		1		2	3	6	ECO-SOC-ENV
	Terrains bois Angell sud		1		1	1	3	ECO-SOC-ENV
	Lord Reading Yacht Club	1		3	4	6	14	ECO-SOC
	Futures écoles vacantes				1	6	7	ECO-SOC-ENV

Thème	Constats	Sources					Durabilité	
DENSIFIER POUR QUI ?		Consultations	Statistiques	Post-its	Discussions (Comité)	Mémoires / Commentaires	Total	ECOnomique, SOCial, ENVironnement
	Personnes âgées	1	5	7	4	13	30	SOC
	Jeunes familles	2	2	3	4	14	25	SOC
	Revenu faible à moyen	1	3		4	3	11	SOC
	Mobilité réduite / besoins		2		4	4	10	SOC

Beaconsfield- Synthèse des données

Thème	Constats	Sources					Durabilité	
COMMENT DENSIFIER ?		Consultations	Statistiques	Post-its	Discussions (Comité)	Mémoires / Commentaires	Total	ECONomique, SOCial, ENVironnement
	Locatif	1	1	3	4	4	13	ECO-SOC
	Haut de gamme	1		2	4	2	9	ECO-SOC
	Subventionné	2	1		4	1	8	SOC
	Mobilité réduite / besoins	1	2		4	2	9	SOC
	Copropriétés innovatrices		2		4	1	7	SOC
	Pavillonnaire			2	4		6	ECO-SOC
	En grappe				3	1	4	SOC
	Duplex		2		3	1	6	ECO
	Multifamilial	1	1	3	4	5	14	ECO-SOC
	Multigénérationnel		1	2	3	1	7	ECO-SOC

Beaconsfield- Synthèse des données

Thème	Constats	Sources					Durabilité	
		Consultations	Statistiques	Post-its	Discussions (Comité)	Mémoires / Commentaires		Total
CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES								ECONomique, SOCial, ENVironnement
	Besoins espaces verts	2	2	4	4	8	20	SOC-ENV
	Pistes cyclables	1	3	2	4	3	13	SOC-ENV
	Développement marchable	2	3	3	4	14	26	SOC-ENV
	Construction écologique		1		3	3	7	ECO-SOC-ENV

Beaconsfield- Synthèse des données

Thème	Constats	Sources					Durable	
AUTRES CONSIDÉRATIONS		Consultations	Statistiques	Post-its	Discussions (Comité)	Mémoires / Commentaires	Total	ECOnomique, SOCial, ENVironnement
	Densité / nombre d'étages	3	4	6	4	7	24	ECO-SOC-ENV
	Accessibilité esp. Public	2	2	3	4	4	15	ECO-SOC-ENV
	Ratio empreinte au sol		2		4	3	9	ECO-SOC-ENV
	Équipement récréatif adapté		1		2	2	5	SOC
	Revenu ville				2	12	14	ECO-SOC
	Accessibilité plan d'eau	3		3	4	7	17	ECO-SOC-ENV
	Voies ferrées	1	1	2	4	1	9	
	Bruit autoroute	2	1	2	1	4	10	
	Circulation automobile	3	1	3	3	10	20	
	Stationnement	2			3	10	15	
	Train - transport en commun	1	2				3	ECO-SOC-ENV

Ouvrages de référence consultés

Atlantic City Lab. 2016. *Building Infrastructure for More Inclusive Communities*. 5 p.

Centraide du grand Montréal. 2016. *Portrait territorial de l'ouest de l'île 2015-16*, 4 p.

Communauté métropolitaine de Montréal. 2012. *Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, 217 p.

Communauté métropolitaine de Québec. 2014. *Exemples de densité sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec*, 26 p.

CSSS de l'Ouest-de-l'Île, Croteau, N. *Portrait du logement dans l'Ouest de l'île*, 90 p.

Forum Urba 2015. 2016. *Les conditions de réussite des projets TOD*, powerpoint, 31 p.

Dunham –Jones, H. *Retrofitting Suburbia*. Disponible en ligne : https://www.ted.com/talks/ellen_dunham_jones_retrofitting_suburbia#t-3518

Ross C., Architecte. *What is a pocket neighbourhood*. Disponible en ligne: <http://www.pocket-neighborhoods.net/index.html>

Société Canadienne d'hypothèque et de logements. 2016. *2011 Census/National Housing Survey Housing Series: Issue 9 – The Housing Conditions of Canada's Senior Households*, 10 p.

Société Canadienne d'hypothèque et de logements. *An Affordable, Low-rise, Energy-efficient Multi-unit Residential Building: The "Ateliers Rosemont,"* Montréal, 12 p.

Société Canadienne d'hypothèque et de logements. 2016. *Detailed Examination of Municipal*
Statistique Canada. Données de recensement 2006.

Statistique Canada. *Enquête sur les ménages*. 2011.

Table de quartier Sud de l'Ouest de l'île. 2014. *Report March 20th 2014 Citizens Forum in Beaconsfield*, 33p.

The cottage Company. *Disponible en ligne* : <http://www.cottagecompany.com/default.aspx>

Ville de Beaconsfield. 2015. *Forum Citoyen 2015, Ma Ville son avenir*, 90 p.

Ville de Beaconsfield. 2006. *Plan d'urbanisme de la Ville de Beaconsfield 2006*, 36 p.

Ville de Gatineau. 2011. *La densité en images, Révision du schéma d'aménagement*, 29 p.

Ville de Montréal. 2015. *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal*, 200 p.

Ville de Montréal. 2016. *Sommaire du rôle d'évaluation foncière de la Ville de Beaconsfield*, 3 p.

Ville de Montréal. 2013. Profil socio-démographique de la Ville de Beaconsfield, 24 p.