



# InfoSenneville

[www.villagesenneville.qc.ca](http://www.villagesenneville.qc.ca)

HIVER 2011

## Hôtel de ville

35, chemin de Senneville  
Senneville (Québec)  
H9X 1B8  
Tél. : 514 457 6020  
Télec. : 514 457 0447  
[info@senneville.qc.ca](mailto:info@senneville.qc.ca)

## Heures d'ouverture:

Du lundi au vendredi  
De 9 h à 12 h  
De 13 h à 16 h 30

# 2011

## À L'AGENDA!

### Séances du Conseil:

28 février 2011  
28 mars 2011  
26 avril 2011  
19 h 30 Hôtel de Ville

### Taxes municipales

1er versement dû :  
1er mars 2011

### Plan d'urbanisme

Date limite pour les  
« mémoires » :  
15 avril 2011  
Consultation publique :  
1er mai 2011

### Jour de la Terre

Activités à Senneville :  
16 avril 2011

## LE MOT DU MAIRE



On dit souvent qu'il n'y a que deux saisons à Montréal – l'hiver et la saison de la construction. Ce fut certainement le cas dans notre petit village l'an dernier, alors que Senneville a entrepris son plus ambitieux programme de renouvellement des infrastructures de son histoire. Au total, trois kilomètres de route à Senneville ont été repavés et plusieurs conduites d'eau principales ont été remplacées sur les avenues Tunstall, Muir Park et Morningside, ainsi que sur une partie du chemin de Senneville. Plusieurs citoyens en ont été incommodés, mais finalement, nous nous retrouvons avec un système d'aqueduc beaucoup plus sécuritaire et de nombreuses surfaces routières renouvelées. Nous nous devons de souligner le travail de notre directrice générale Vanessa Roach et de son équipe, qui se sont assurés que les travaux

soient exécutés selon les spécifications, les échéanciers et les budgets alloués.

Le budget 2011 de Senneville fut adopté lors d'une séance extraordinaire du conseil tenue le 20 janvier dernier. Malgré le fait que la part de Senneville dans les dépenses de l'agglomération ait subi une hausse de 3,6 % pour un total de 3 561 146 \$, le conseil a réussi à garder l'augmentation générale de la taxe sous le seuil des 2 %. Notre taux de taxation résidentiel pour 2011 est de 0,7221 \$ par tranche de 100 \$ d'évaluation – le taux de taxation **le plus bas** sur l'île de Montréal.

Depuis que votre conseil a adopté un **projet** de plan d'urbanisme le 28 mai de l'an dernier, il y a eu un nombre considérable de discussions sur la façon dont certaines des propositions affecteront notre municipalité. Vous trouverez dans cette édition de l'Info un rapport spécial contenant de l'information documentaire, en plus de faits et de tableaux illustrant ces propositions (présentés d'abord lors d'une session d'information tenue en décembre dernier).

Malgré ce que certains résidents de Senneville pourraient vous dire, soyez assurés que le projet de plan d'urbanisme n'est, justement, rien de plus qu'un **projet**. Il est donc sujet à des révisions et **sera** révisé par le conseil **après** que nous aurons reçu les commentaires et les suggestions du plus grand nombre possible de résidents de Senneville et après avoir organisé une consultation publique minutieuse. Il n'y a rien dans le projet de plan d'urbanisme qui est coulé dans le béton, sauf la détermination du village à préserver ses espaces verts « protégés » déjà vastes et le désir d'acquiescer la forêt McGill afin de la préserver pour ses résidents présents et futurs.

Après analyse des commentaires reçus jusqu'à présent, il semble que la principale source d'inquiétude soit les différents scénarios possibles en ce qui concerne deux vastes terrains vagues situés au sud de la Trans-Canadienne – Un terrain de 60 acres appartenant à la Société immobilière du Canada inc. (l'ancien pavillon des vétérans) et un autre de 8 acres situés à côté de l'École St-Georges appartenant à la commission scolaire Lester B. Pearson. Puisque ces deux propriétés n'ont aucun statut d'espace vert protégé, ils sont sujets à certaines formes de développement à moins que Senneville ne décide de les acquérir dans le but de les garder vierges. Un sous-comité du Conseil coprésidé par les conseillers Dicks et Charbonneau examine présentement la possibilité d'obtenir de l'aide financière externe si Senneville décidait d'aller de l'avant dans ce projet. Or, nous nous devons de préciser que même si des fonds devenaient ainsi disponibles, il est très probable que la majorité de l'argent dédié à l'achat de ces propriétés devrait provenir des contribuables de Senneville. Les détails de possibles hausses de taxe sont inclus dans le rapport spécial ci-joint.

Un article dans *The Gazette* affirmait récemment qu'en se basant sur la « décision de la Cour Suprême dans

suite à la page 2

## TRAVAUX PUBLICS

La machinerie lourde a quitté la ville juste avant les premières neiges, alors que les travaux d'aqueduc se terminaient l'automne dernier sur Tunstall, Morningside, Muir Park et le chemin de Senneville. Une deuxième couche d'asphalte sera étendue aux endroits affectés par les travaux dès ce printemps et les terrains endommagés seront réparés.

Le PTI (Programme triennal d'immobilisation) des trois prochaines années a été déposé et il est disponible à l'hôtel de ville, à même les documents concernant le budget 2011.

Le projet d'égout au village Crevier commencera début avril 2011.



Une scène familière à Senneville l'automne dernier.

[www.villagesenneville.qc.ca](http://www.villagesenneville.qc.ca) Veuillez consulter le site Web pour : les dernières nouvelles • les ordres du jour et les procès-verbaux des séances • les services municipaux • les documents et formulaires • plus encore...



#### LE MOT DU MAIRE suite de la page 1

le cas Frelighsburg » on pouvait conclure que Senneville n'avait pas à payer pour ces propriétés et pouvait seulement décider des « zoner vertes ». Cette affirmation est complètement fautive. Il se trouve que le cabinet d'avocats qui a représenté avec succès le village de Frelighsburg est le même qui conseille Senneville et ils nous ont répété à maintes reprises que « le cas de Frelighsburg n'ébranle pas ou ne renverse pas le principe bien établi qui stipule qu'une municipalité ne peut pas zoner une propriété comme "parc", "espace vert" ou "public", parce que ladite propriété perdrait automatiquement toute valeur et que cela constituerait une expropriation sans indemnité. Tout ce que la Cour a décidé dans le cas Frelighsburg est que la municipalité était en droit d'obliger le développeur à présenter un programme de développement exhaustif avant de pouvoir aller de l'avant avec son projet de développement résidentiel. »

Le défi du conseil dans l'étude de la manière dont ces propriétés pourraient être développées était d'essayer de bâtir des scénarios de développement qui seraient dans le meilleur intérêt de la ville – et pas seulement d'un point de vue financier, mais aussi en considérant l'impact sur l'environnement et la qualité de la vie à Senneville.

Encore une fois, j'encourage fortement tous les citoyens à lire l'information jointe à ce document, à s'impliquer dans notre projet de plan d'urbanisme et à faire parvenir au conseil vos idées et vos commentaires – qu'ils soient positifs ou négatifs. Soyez aussi précis que possible.

George McLeish  
MAIRE

**Le Carnaval d'hiver s'est déroulé le 4 février au parc Senneville. Tout le monde s'est bien amusé.**

## CULTURE ET LOISIRS

### SONDAGE EN LIGNE SUR LA CULTURE ET LES LOISIRS

 Veuillez prendre quelques minutes de votre temps afin de compléter le sondage en ligne sur la culture et les loisirs ([villagesenneville.qc.ca](http://villagesenneville.qc.ca), sous l'onglet Loisirs et culture). Vos réponses aideront le conseil et l'administration municipale à évaluer les programmes et les aménagements actuels. De surcroît, vos suggestions nous guideront en vue de possibles activités futures dans notre communauté. Merci de votre participation.

### LES COMITÉS JOUR DE LA TERRE, JOURNÉE SENNEVILLE, PISCINE ET TENNIS :

#### Été 2011

Vous avez du temps libre? Vous voulez aider? Les mandats pour les différents comités se trouvent en ligne ([villagesenneville.qc.ca](http://villagesenneville.qc.ca), sous l'onglet Loisirs et culture). Dans la foulée du grand succès qu'a connu notre carnaval d'hiver, il est temps de commencer à planifier les célébrations du Jour de la Terre (16 avril) et de la Journée Senneville (25 juin). Votre participation si petite soit-elle peut mener loin dans la réussite de nos programmes estivaux. Contactez Mariève ([mdeguire@villagesenneville.qc.ca](mailto:mdeguire@villagesenneville.qc.ca)).

#### CARNAVAL D'HIVER 2011

Les organisateurs ont tenté leur chance avec la température pour le carnaval de cette année et ils en sont ressortis gagnants! 130 citoyens se sont régalés d'un repas de

cabane à sucre traditionnel, de tire d'érable et se sont réchauffés au rythme de la musique d'un gars bien de chez-nous, Jeff Starzenski et son groupe.

Les activités ont débuté au club de curling avec une leçon de curling, dirigée par Marc Renaud, Farhad Zangana et Chris Jackson. Carmelle Goldberg a offert quant à elle une pléiade d'activités aux enfants encore un peu trop jeunes pour lancer une pierre de 40 livres le long d'une glace. Donna Adkins a fourni des biscuits à l'avoine et aux raisins, des muffins aux bleuets, du pain aux bananes et autres gâteries afin de faire le plein d'énergie des troupes.

Dans le parc, une calèche tirée par des chevaux embarquait des passagers pour une visite des rues de Senneville, agrémentée à bord d'un chocolat chaud et de chansons à répondre. Les joueurs talentueux ainsi que les amateurs se sont démarqués lors de matchs de hockey et de ballon-balai pendant que Marc David Andrade s'occupait d'un feu de camp qui (a réchauffé tout au long de la journée, la merveilleuse ambiance qui régnait en ce beau jour d'hiver.

Nous désirons remercier les personnes mentionnées plus haut, ainsi que les membres du comité organisateur, Loydie Majewski et Jeff Starzenski, pour leurs efforts en vue de faire de cet événement un franc succès.

### LA LEVÉE DE FONDS DE NOËL DE SENNEVILLE REDONNE À LA COMMUNAUTÉ

La levée de fonds de Noël annuelle de Senneville s'est tenue le dimanche 21 novembre 2010. Le club de curling fut une fois de plus transformé en une salle de manger chaleureuse et invitante

et quelques-uns de nos adolescents ont fait un superbe travail au service aux tables et au nettoyage pendant cette soirée.

Les revenus bruts se sont chiffrés à 11 870 \$. Des dons ont été faits aux 15 organismes suivants : Dans la Rue; Generations Foundations, Nova West Island, West Island Volunteer Bureau, Le Comptoir Alimentaire, Literacy Unlimited; West Island Women's Centre; Ballet Ouest inc.; West Island Cancer Wellness Centre; The Salvation Army; The Native Women's Shelter; West Island Palliative Care; Suitcases for Africa; Montreal City Mission.

Les délicieux plateaux de fromages servis comme bouchées en début de soirée étaient la gracieuseté de Lino Saputo, résident de Senneville. Un merci tout spécial à ceux qui ont fait de généreuses contributions financières, à Barbara McLeish, Martha McDougall et Carol Trinque pour la coordination de l'évènement, ainsi qu'à toutes les personnes présentes.

## CCES

(Comité consultatif sur l'environnement de Senneville)

### ABONNEMENT À L'ARBORETUM MORGAN

Suivant une recommandation du CCES, le conseil est heureux d'annoncer que les abonnements à l'Arboretum Morgan pour 2011-2012 seront en partie subventionnés par la ville. Une réduction de 30 % du prix d'abonnement régulier sera appliquée automatiquement sur présentation d'une preuve de résidence de Senneville.

# Plan d'urbanisme



## INFORMATIONS GÉNÉRALES ET RÉSUMÉ DE LA RENCONTRE D'INFORMATION DU 12 DÉCEMBRE 2010

**L**e 28 mai 2010, un projet de plan d'urbanisme (PPU) fut adopté à l'unanimité par le conseil de Senneville, **comme première étape d'un processus permettant d'en arriver à un plan final.** Le document complet est disponible sur le site web du Village au [www.villagesenneville.qc.ca](http://www.villagesenneville.qc.ca).

Le document provisoire est destiné à soulever des questions-clés comme base de discussion. Dès le début du processus, il fut clair que les mémoires soumis au conseil seraient pris en considération et que des consultations publiques seraient tenues afin de donner la chance à toutes les parties d'être entendues. Comme première étape du processus de consultation, à la mi-juin, le conseil a livré un sommaire du plan provisoire à tous les foyers de Senneville, en plus d'une requête de contribution des citoyens. Ceci fut suivi, à la fin juillet, d'un document de quatre pages précisant les aspects-clés du projet de plan d'urbanisme, qui, une fois de plus, encourageait les citoyens à s'impliquer et à offrir leur contribution et leurs commentaires.

Comme dernière étape avant la consultation publique formelle (qui est prévue pour le dimanche 1er mai 2011), le conseil a tenu une session d'information publique le 12 décembre 2010. Quelque 170 citoyens y ont assisté – incontestablement une bonne participation et un témoignage de la préoccupation que nous avons tous pour notre village. L'urbaniste de Senneville, M. Pierre Landry, a présenté un synopsis du plan, de même que des statistiques et des informations financières utiles à l'évaluation de ses différents aspects.

Étant donné qu'une majorité des citoyens de Senneville n'étaient pas présents à la rencontre du 12 décembre, le conseil fournit donc ce sommaire de la présentation de M. Landry à l'intention de tous ses citoyens.

### CONTEXTE

Selon la loi au Québec (*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*), chaque municipalité doit avoir un plan d'urbanisme. La dernière fois que Senneville a élaboré son propre vrai plan d'urbanisme fut en 1988. Il fut ensuite remplacé suite aux fusions forcées de 2001 par le « Plan directeur » de la Ville de Montréal. Ce dernier est devenu le plan d'urbanisme de Senneville lorsque le village fut reconstitué en 2006. Étant donné que le plan d'urbanisme de Senneville doit être conforme au « schéma d'agglomération », qui est actuellement en développement par Montréal, il est urgent que Senneville ait son propre plan d'urbanisme en place avant que le schéma d'agglomération ne soit adopté, puisque ce dernier pourrait imposer des changements qui ne seraient pas dans les meilleurs intérêts de Senneville.

Plusieurs citoyens ont demandé pourquoi le projet de plan d'urbanisme fut adopté avant une consultation publique. La réponse est que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme stipule que « **le conseil de la municipalité commence le processus de modification du plan par l'adoption d'un projet de règlement** ». Ceci assure un maximum de transparence dans le processus de planification tout en évitant que des discussions substantielles prennent place avec des parties intéressées (que ce soit les citoyens, les propriétaires ou autres intervenants) avant qu'un plan provisoire ne soit adopté et rendu public. La loi permet aussi que le plan provisoire présente des scénarios alternatifs, ce qu'a fait le conseil.

### SECTEUR NORD ET ZONE AGRICOLE

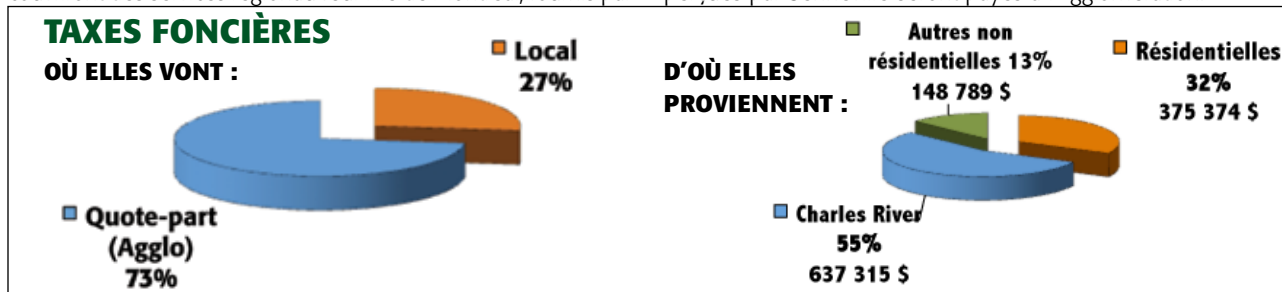
Le projet de plan propose la consolidation de la zone agricole de Senneville et une augmentation substantielle des zones de conservation dans le secteur nord de Senneville. De plus, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi sur les biens culturels, Senneville désignera la ferme Bois-de-la-Roche site patrimonial, protégeant davantage cet espace vert de 480 acres. Les grandeurs de lots minimum établies en 1988 seront conser-

vées, soit : 40 hectares (98,8 acres) dans les secteurs agricoles et 8 000 mètres<sup>2</sup> (86 000 pi<sup>2</sup>) dans les secteurs bordant le lac ou sur le chemin de Senneville. Les changements proposés comprennent la correction de 3 écarts au zonage, une augmentation du frontage requis de 40 à 60 mètres et l'imposition d'une largeur minimum de frontage sur le lac afin d'éviter une subdivision excessive des propriétés situées sur le bord du lac.

## PROTÉGER L'ASSIETTE FISCALE : ZONAGE POUR R&D ET INDUSTRIE LÉGÈRE

La majeure partie de toutes les taxes perçues par Senneville couvriront des services régionaux sur l'île de Montréal, fournis par

l'Agglomération. Un total de 73 % de toutes les taxes foncières perçues par Senneville seront payés à l'Agglomération.



Les taxes résidentielles comptent pour seulement 32 % des recettes fiscales demeurant à Senneville. Senneville bénéficie du plus bas taux de taxe résidentielle sur l'île de Montréal. Ceci est dû au fait que 55 % de nos revenus fonciers « locaux » proviennent d'un seul payeur de taxes non résidentiel – Les laboratoires Charles River .

Le développement non résidentiel amène plus de recettes fiscales à la municipalité (7,9 fois de plus par 100 \$ d'évaluation en 2010). La dépendance de Senneville envers un seul contribuable est la principale raison pour laquelle la consolidation de l'assiette fiscale (PPU, section 2.4) est l'un des objectifs primaires du plan.

Alors qu'il n'existe actuellement pas de fondement substantiel de prévoir une diminution de cette seule source de revenus dans le futur, une récente et forte chute dans l'évaluation de Merck Frosst contredit l'argument selon lequel l'assiette fiscale

de Senneville sera maintenue même si les opérations de Charles River sont réduites.

### ÉVALUATIONS IMPOSABLES

	2010	2011	Différence
Charles River	53 430 000 \$	58 000 000 \$	+8,55%
Merck Frosst	104 100 000 \$	70 800 000 \$	-32,0%

**La réduction des opérations de Merck Frosst en 2010 a entraîné une réduction de son évaluation de 32 %**

Le PPU propose de développer 3 zones comme R&D/Industrie légère pour renforcer l'assiette fiscale non résidentielle de Senneville (PPU, Section 3.3, « Recherche et développement »).



1. 34 500 m<sup>2</sup> cédés par le Cimetière Mont-Royal (CMR) à Senneville
2. 28 920 m<sup>2</sup> cédés par le CMR à Senneville en échange de 3
3. 28 900 m<sup>2</sup> cédés par Senneville au CMR en échange de 2
4. 30 657 m<sup>2</sup> qui demeurent la propriété de Senneville avec un zonage de « conservation »

Si ces 3 propriétés avaient été développées, le revenu théorique estimé au budget de 2010 aurait ressemblé à ce qui suit :

### IMPACT THÉORIQUE DE R&D/INDUSTRIE LÉGÈRE SUR LE BUDGET DE 2010

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Recettes fiscales potentielles pour R&D (en milliers de \$)	Recettes fiscales potentielles pour Industrie légère (en milliers de \$)
Village de Senneville (nord de l'-40)	63,480	247 \$	164 \$
Société immobilière du Canada	77,800	310 \$	208 \$
Forêt McGill	33,500	130 \$	86 \$
<b>Total</b>	<b>174,780</b>	<b>687 \$</b>	<b>458 \$</b>

En comparaison, Charles River représentait 637 000 \$ des recettes fiscales municipales pour 2010. De stricts contrôles sur l'architecture, l'aménagement paysager, les surfaces dures, l'éclairage et le maintien de l'écran de verdure seront mis en place pour tout développement de ces propriétés.

## ESPACES VERTS

Un des objectifs généraux du PPU est le développement durable. La Section 2.1 du plan détaille l'engagement de Senneville à préserver le plus d'espaces verts possible sur son territoire. En plus de maintenir les espaces verts protégés existants, une zone de 8 acres adjacente à l'Arboretum Morgan (actuellement zonée R&D) et 2/3 des 33 acres de la forêt McGill (actuellement non protégée et zonée « institutionnel limité) seront ajoutées. La propriété située sur le bord de l'eau et dont la Société immobilière du Canada

est l'actuel propriétaire sera désignée parc municipal. De plus, en regard de la propriété de la Société immobilière du Canada, l'intention est de prolonger l'actuel parc de Senneville jusqu'au chemin de Senneville – offrant ainsi tampon plus large à l'arrière des résidences existantes sur l'avenue Pacific. Le Plan prévoit aussi une grande zone tampon entre la nouvelle zone proposée R&D / industrie légère et les secteurs résidentiels existants.

## LE TRIANGLE DE LA COMMISSION SCOLAIRE L.B.P & LES PROPRIÉTÉS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA (SIC)

**Il vaut la peine de répéter que ces deux propriétés – les 59 acres de la Société immobilière du Canada (anciennement le « Pavillon des vétérans »), et les 9 acres de la Commission Scolaire Lester B. Pearson – n'appartiennent pas à la municipalité et n'ont pas le statut de « protégées ».** Le projet de plan d'urbanisme examine la possibilité d'acquérir ces propriétés pour les protéger d'un développement. Le conseil explore la possibilité d'une aide financière externe si Senneville décidait d'aller de l'avant dans ce projet. Or, nous nous devons de préciser que même si des fonds devenaient ainsi disponibles,

il est très probable que le gros de l'argent dédié à l'achat de ces propriétés devrait provenir des contribuables de Senneville. Ceci pourrait être fait au moyen d'un financement à long terme (disons 5 % sur 25 ans) et d'une « taxe spéciale » sur chaque propriété de Senneville pour aider à rembourser le prêt.

Tandis qu'il est difficile d'estimer la valeur marchande de ces deux propriétés, une gamme de prix possible (bas, moyen, élevé) donne une idée de ce que pourrait être le coût ultime pour les contribuables de Senneville advenant leur achat par la ville.

## SOMMAIRE DES SCÉNARIOS D'ACHAT POUR LES PROPRIÉTÉS DE LBP ET SIC

Accroissement théorique du taux de taxation résidentiel 2010 (total: agglo + local) si le Village avait acheté LBPSB et/ou CLC						
	Hypothèse 1: Haute		Hypothèse 2: Medium		Hypothèse 3: Basse	
	Taxe spéciale (5%) 25 ans	Augmentation par résidence	Taxe spéciale (5%) 25 ans	Augmentation par résidence	Taxe spéciale (5%) 25 ans	Augmentation par résidence
Lester B. Pearson Schoolboard	1 650 794 \$	4,79 %	1 319 817 \$	3,84 %	1 319 817 \$	3,84 %
Société Immobilière du Canada	10 607 438 \$	30,52 %	8 480 693 \$	24,43 %	5 304 105 \$	15,35 %
Les deux propriétés	12 258 232 \$	35,31 %	9 800 510 \$	28,27 %	6 623 922 \$	19,19 %
Incluant 10% pour les contingences, les honoraires des évaluateurs et des notaires, la préparation des règlements d'emprunt, le financement temporaire, etc. Incluant la perte en revenus de taxes ou d'en lieu de taxes sur les terrains vacants.						
	Hypothèse 1: Haute		Hypothèse 2: Medium		Hypothèse 3: Basse	
	LBP	CLC	LBP	CLC	LBP	CLC
Taxe spéciale annuelle pendant 25 ans pour une évaluation de:						
400 000 \$	162 \$	1 032 \$	130 \$	826 \$	130 \$	519 \$
600 000 \$	243 \$	1 548 \$	195 \$	1 239 \$	195 \$	779 \$
800 000 \$	324 \$	2 065 \$	260 \$	1 653 \$	260 \$	1 038 \$
1 200 000 \$	486 \$	3 097 \$	390 \$	2 479 \$	390 \$	1 558 \$
2 000 000 \$	810 \$	5 162 \$	649 \$	4 132 \$	649 \$	2 596 \$

Tel que démontré dans ce tableau, pour un propriétaire résidentiel d'un immeuble évalué à 600 000 \$, le coût annuel varierait entre un minimum de 994 \$ par année et un maximum de 1791 \$ par année. Ceci est basé sur un prix d'achat de 1 319 817 \$ pour le triangle LBP et une variation de 5 304 105 \$ à 10 607 438 \$ pour le terrain de la SIC. Veuillez noter que pour la propriété de la SIC, l'estimé « maximum » du coût d'achat est

basé sur la valeur moyenne estimée pour un terrain résidentiel à Senneville. Les estimations « minimum » et « moyen » reflètent le coût possible si une agence extérieure offrait une bourse ou une subvention pour aider à l'acquisition. Le coût estimé pour l'acquisition de la propriété de LBP est sa valeur imposable – le coût le plus bas auquel la commission scolaire peut disposer de sa propriété selon la loi provinciale.

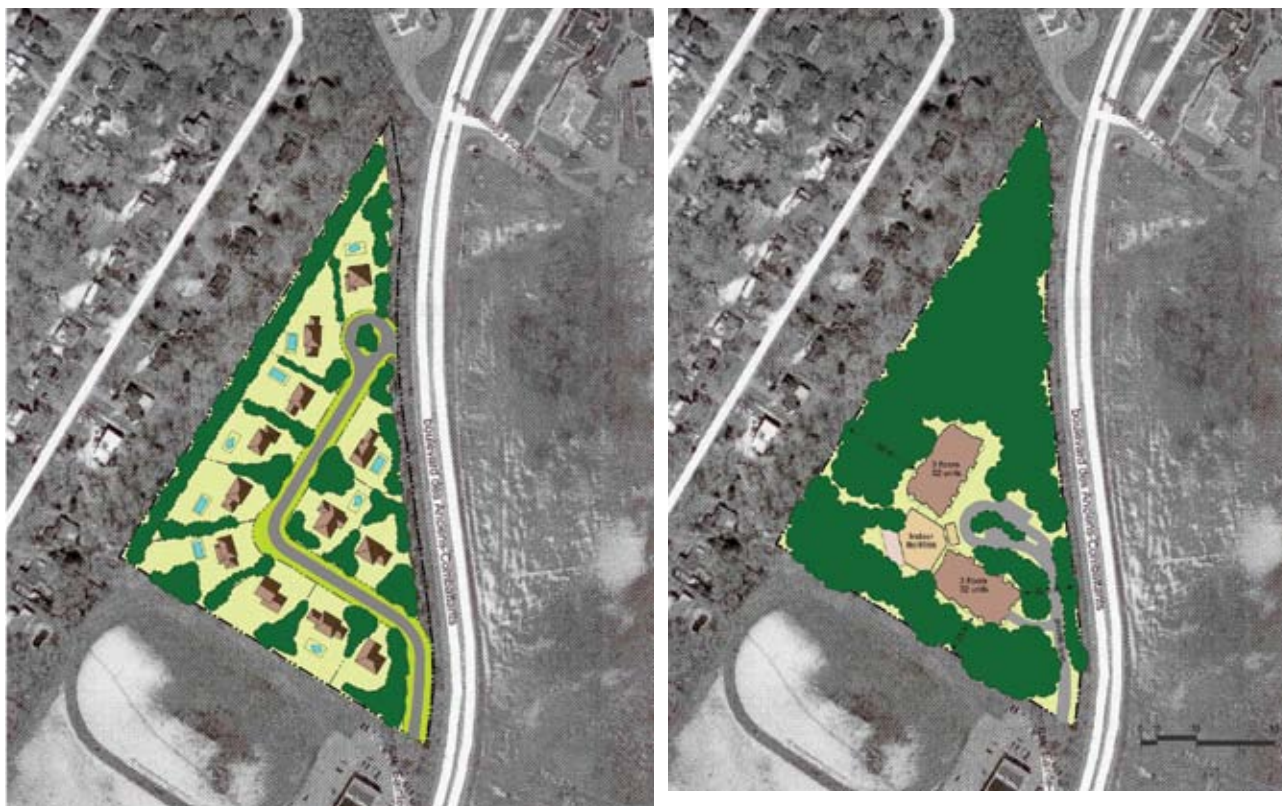
## OPTIONS DE DÉVELOPPEMENT POUR LES PROPRIÉTÉS DE LA C.S.L.B.P. ET LA SIC

Le Plan provisoire d'urbanisme suggère un nombre de scénarios possibles pour le développement des propriétés de la CSLBP et de la SIC. Chacun de ces scénarios possède des caractéristiques positives et négatives en termes d'effets sur la communauté. L'objectif du conseil en présentant ces options est de favoriser la discussion des alternatives.

Une alternative permettant des maisons de ville et/ou des condominiums, nous permettrait de maximiser les espaces verts tout en réduisant les coûts d'entretien des rues. Ce type

d'habitations condensées est plus écologique que des maisons individuelles et serait plus économique à soutenir à long terme pour la ville, augmentant ainsi les recettes fiscales potentielles. Ceci dit, l'autre alternative proposée, soit un nombre limité de maisons unifamiliales détachées adhérant à la grandeur de lot minimum de Senneville, n'est pas écartée. Dans chacun des cas, le conseil a tenté d'équilibrer les considérations d'infrastructure municipale, la durabilité, les considérations sociales et démographiques avec un plan viable financièrement.

### PROPRIÉTÉ DE LBP



La propriété est présentement zonée résidentielle et nos règlements actuels permettraient la construction de 12 maisons unifamiliales construites sur des lots de 2000 pi<sup>2</sup>. Le PPU (Section 3.6) propose une alternative : 64 unités de condos à l'intérieur d'une structure de 3 étages avec ascenseur, 1,5 espace/unité de stationnement intérieur, une piscine et des installations récréatives obligatoires.

La dimension maximum des maisons serait limitée au maximum courant de 990 mètres<sup>3</sup> ce qui représente 4370 pi<sup>2</sup>. La gamme de prix est estimée entre 600 000 \$ et 1 000 000 \$. La gamme de prix pour les condos est estimée de 425 000 \$ à 525 000 \$. Les variables pour les maisons unifamiliales vs un développement de condos sont résumées ici :

### Comparaison d'options pour la propriété de LBP

	Option A : 12 maisons unifamiliales	Option B : 64 Condos
Forêt (minimum)	10 %	50 %
Superficie dégagée (incluant la rue)	90 %	50 %
Superficie construite (édifice principal)	15 %	12 %
Surfaces dures (édifice principal, édifices accessoires, installations récréatives, stationnements)	49 %	20 %
Densité (logements à l'hectare)	3.2	17.2
Augmentation de la population	37	115

## Impact théorique du développement de LBP sur le budget de 2010

### Valeurs foncières imposables

12 maisons unifamiliales détachées @ 600 000 \$  
 12 maisons unifamiliales détachées @ 1 000 000 \$  
 64 appartements en copropriété @ 425 000 \$  
 64 appartements en copropriété @ 525 000 \$

### Facteurs de calcul

**H:** Augmentation du nombre de ménages  
**P:** Augmentation de la population (3.1 pers. / uni. et 1.8 pers. / condo)  
**V:** Augmentation de l'évaluation imposable résidentielle ( / 236.6 \$ M)  
**S:** Augmentation de la longueur de rues ( / 7,000 m.li.)

### Revenus additionnels

	États 2009	Facteur	Option A: 12 unifamiliales		Option B: 64 condos	
Taxe foncière au taux de 0.1584 \$ / 100 \$ (note 1)			11 405 \$	19 008 \$	51 702 \$	63 867 \$
Permis	20 117 \$	<b>V</b>	612 \$	1 020 \$	2 313 \$	2 857 \$
Mutation	95 950 \$	<b>V</b>	2 920 \$	4 866 \$	11 031 \$	13 626 \$
Amendes et autres	39 949 \$	<b>P</b>	1 556 \$	1 548 \$	4 811 \$	4 811 \$
<b>Total:</b>			<b>16 493 \$</b>	<b>26 443 \$</b>	<b>69 856 \$</b>	<b>85,160 \$</b>

### Dépenses additionnelles

Administraton générale						
Conseil de ville	40 276 \$					
Administration et greffe (sur 20 %)(note 2)	411 300 \$	<b>H</b>	2 564 \$	2 564 \$	4 558 \$	4 558 \$
Sécurité publique (sur 50 %)	6 324 \$	<b>H</b>	99 \$	99 \$	526 \$	526 \$
Transport						
Réseau routier (sur 50 %)	237 804 \$	<b>S</b>	5 436 \$	5 436 \$	0 \$	0 \$
Déneigement, éclairage, etc. (sur 100 %)	104 062 \$	<b>S</b>	4 757 \$	4 757 \$	0 \$	0 \$
Hygiène du milieu						
Système d'approvisionnement en eau (sur 50 %)	34 151 \$	<b>S</b>	781 \$	781 \$	0 \$	0 \$
Ordures et recyclables (325 \$/maison, 100 \$/condo)			3 900 \$	3 900 \$	6 400 \$	6 400 \$
Urbanisme et développement	71 856 \$	<b>V</b>	2 187 \$	3 644 \$	8 261 \$	10 204 \$
Récréation et culture (297 \$/maison, 100 \$/condo)			3 564 \$	3 564 \$	6 400 \$	6 400 \$
<b>Total:</b>			<b>23 286 \$</b>	<b>24 744 \$</b>	<b>26 144 \$</b>	<b>28 088 \$</b>

### Solde: Revenus moins dépenses:

Note (1): x 1,2 pour les condos

Note (2): x 1/3 pour les condos

**-6 794 \$**

**1 698 \$**

**43 711 \$**

**57 072 \$**

## PROPRIÉTÉ DE LA SIC

Le PPU (Section 3.4 a) propose deux scénarios de développement résidentiel possibles pour la partie de la propriété de la SIC non zonée R&D :

1. Maisons unifamiliales détachées (le modèle présenté montre 49 maisons plutôt que les 54 du PPU).

2. Habitations mixtes : un maximum de 120 unités consistant de maisons unifamiliales sur des lots inférieurs à 2000 m<sup>2</sup>, qui seraient munies de tous les services, de même que des maisons de ville et des condos.



Les variables pour un développement d'habitations détachées vs un développement mixte sont ci-après résumées:

### Comparaison d'options pour la propriété de la SIC

	Habitation unifamiliale	Habitation mixte
Residential	82,9 %	47,7 %
Parcs publics	17,1 % (2.39 ha)	52,3 % (7.31 ha)
Types d'habitation :		
Unifamiliales détachées – aqueduc seulement	49	
Unifamiliales détachées – aqueduc et égout		26
Maisons de ville		30
Appartements en copropriété		64
Nombre total de logements	49	120
Augmentation de la population	152	289
Densité (logements à l'hectare)	3,5	8,6

### Options de développement théoriques de la SIC sur le budget 2010

Options	Revenus
49 – maison unifamiliale de 600K	13 900 \$
49 – maison unifamiliale de 1M \$	20 550 \$
26 - Unif. de 600K \$; 30 - MdV de 525 K \$; 64 - condos de 425K \$	36 500 \$
26 - Unif. de 1 M\$; 30 - MdV de 675 K \$; 64 - condos de 525 K \$	75 900 \$

**Il est important de noter que ces propositions ne sont pas un plan de développement. Le PPU stipule que des études détaillées seront requises avant que tout développement ne puisse survenir. Ces études feront partie d'un plan spécial d'urbanisme qui sera sujet au même processus de consultation que le plan d'urbanisme actuel.**

## DÉMOGRAPHIE

Le PPU (Section 1.4) fait référence au fait qu'un inventaire varié d'habitations pourrait être bénéfique pour Senneville. Ces statistiques sont pertinentes à la discussion :

- 21,9 % de tous les foyers sont composés d'une personne (recensement fédéral 2006)
- 35,6 % sont des couples sans enfants

- Une analyse des cohortes (2001 – 2006) démontre qu'en appliquant le taux de survie aux personnes de plus de 60 ans en 2001 pour la période 2001– 2006, on s'attendait à ce que 196 personnes sur 227 demeurent encore à Senneville. Le recensement a démontré qu'en fait ce nombre était de 165.

## AVENUE MCKENZIE

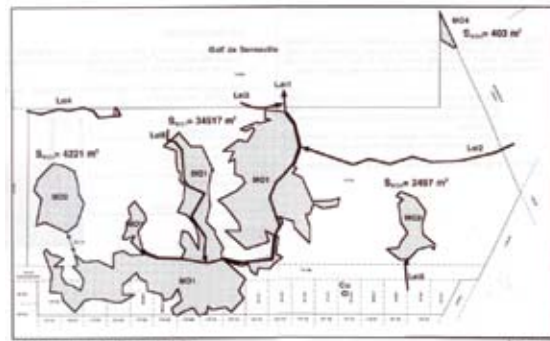
Le Plan d'urbanisme de 1988 avait une clause qui enlevait les droits acquis de construction aux propriétaires de lots sur une possible extension de l'avenue McKenzie. Le plan proposé retirerait cette clause et restaurerait ces droits acquis.

En 2010, une étude des milieux humides de la Forêt McGill fut commandée par le conseil avec le consentement de McGill, afin d'assister dans l'évaluation de la propriété de la Forêt McGill que le PPU (Section 3.4 b) propose d'acquérir et annexer au parc municipal existant afin d'assurer sa conservation permanente (moins les 33 500 pi<sup>2</sup> proposés R&D/Industrie légère).

(Shari –insert Pg 16 – Wetlands)

Par mégarde, cette étude incluait le secteur où l'Avenue McKenzie peut être prolongée. Cette étude démontrait que les milieux humides de la Forêt McGill s'étendent dans cette zone et il est

peu probable que le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) autorise une telle extension. De toute façon, une telle décision relèverait du MDDEP.



## LES PROCHAINES ÉTAPES

Des lettres adressées au conseil ont exprimé une réticence apparente à modifier le PPU face à une opposition. Ceci ne veut pas dire que le conseil a fait un choix parmi les options présentées. En fait, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* stipule que le plan provisoire ne doit être amendé qu'à la suite de la consultation publique. Nous n'y sommes pas encore.

**Les consultations publiques seront tenues le dimanche, 1er mai 2011 à l'école St-Georges.**

La session d'information du 12 décembre, de même que ce

document, sont destinés à fournir aux résidents de Senneville plus d'information sur le projet de plan d'urbanisme.

La contribution des citoyens dans ce processus est extrêmement importante. Ceci aiderait grandement le conseil si aréaction était offerte sous forme de commentaires et suggestions spécifiques sur la manière dont toutes les lacunes perçues pourraient être améliorées.

**La date limite pour l'acceptation de mémoires est reportée au 15 avril 2011.**