



Village de Senneville
PLAN D'URBANISME / PLANNING PROGRAMME
Version corrigée du 88.05.05

Amendement : liste 301-01

INTRODUCTION

Le présent document est un projet de plan d'urbanisme pour la municipalité du Village de Senneville. Toute municipalité doit, en vertu de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., ch. A-19.1), adopter un plan d'urbanisme et des règlements de zonage, de lotissement et de construction dans les vingt-quatre mois de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la municipalité régionale de comté dont elle fait partie. Si une municipalité a déjà un plan et des règlements d'urbanisme, ils doivent, à l'intérieur du même délai, être rendus conformes au schéma d'aménagement.

Dans le cas de Senneville, la MRC est la Communauté urbaine de Montréal, et son schéma d'aménagement est entré en vigueur le 31 décembre 1987. La municipalité n'a pas de plan d'urbanisme, mais a déjà divers règlements qui relèvent de l'aménagement et de l'urbanisme: zonage et construction (no. 114), protection des rives et du littoral (no. 252), subdivision (no. 171). Ces règlements devront être abrogés et remplacés par une toute nouvelle réglementation. La municipalité doit donc adopter un plan d'urbanisme et une nouvelle réglementation avant le 31 décembre 1989.

Le plan d'urbanisme est essentiellement un énoncé des politiques de la municipalité en matière de développement et d'aménagement de son territoire. Le plan d'urbanisme doit être adopté par règlement, et son contenu lie la municipalité et la population au même titre que le règlement de zonage. Il doit faire l'objet d'une consultation, sa conformité au schéma d'aménagement doit être attestée par la Communauté urbaine et, une fois adopté, il ne peut être modifié que par un autre règlement qui doit suivre les mêmes modalités d'adoption.

Les articles 83 et 84 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme établissent le contenu obligatoire et le contenu facultatif d'un plan d'urbanisme:

"83. Un plan d'urbanisme doit comprendre:

1. les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité;
2. les grandes affectations du sol et les densités de son occupation.

84. Un plan d'urbanisme peut comprendre:

1. les zones à rénover, à restaurer ou à protéger;
2. le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport;

3. la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;
4. les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan;
5. la nature et l'emplacement projeté des principaux réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution;
6. la délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme."

Compte tenu que le Conseil présume qu'il n'est pas dans les vues de la population de promouvoir le développement urbain sur le territoire de Senneville, le plan d'urbanisme s'en tiendra au contenu minimal obligatoire.

Table des matières

INTRODUCTION	1
Chapitre 1	
LE TERRITOIRE	4
1.1 Historique	4
1.2 Utilisation actuelle du sol	5
1.3 Milieu naturel	8
1.3.1 Topographie	8
1.3.2 Bois	8
1.3.3 Faune	10
a) Faune terrestre	10
b) Faune avienne	10
c) Faune aquatique	10
1.4 Patrimoine	11
1.5 Population	13
Chapitre 2	
GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS	15
2.1 Principes généraux	15
2.2 Affectations du sol et densités	16
2.2.1 Partie urbaine	16
a) Zones résidentielles	16
b) Les équipements communautaires	17
c) Les aires à mettre en valeur	17
2.2.2 La partie rurale	19
2.2.3 Recherche et développement	19
Chapitre 3	
MISE EN OEUVRE	21
3.1 La Charte et les amendements à y apporter	21
3.2 Les dispositions complémentaires du schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Montréal	23
a) Les opérations cadastrales - Lots déjà subdivisés	23
b) Les opérations cadastrales - Parties de lots	25
c) Les constructions et ouvrages en bordure des cours d'eau et des lacs	26
d) Les voies panoramiques	27
e) La densité d'occupation du sol	27
f) La plaine d'inondation	28
3.3 La nouvelle réglementation d'urbanisme	28

Annexe 1
Liste des bâtiments et ensembles patrimoniaux
répertoriés sur le territoire de Senneville

Chapitre 1 LE TERRITOIRE

Située sur la pointe ouest de l'Île de Montréal, bordée par le lac des Deux-Montagnes et les villes de Sainte-Anne-de-Bellevue et de Pierrefonds, la municipalité du Village de Senneville fait 7,41 kilomètres carrés de superficie et compte 1 180 habitants. En termes de population, c'est la plus petite des municipalités qui forment la Communauté urbaine de Montréal. Malgré la proximité du centre-ville de Montréal, elle a jusqu'ici échappé à l'expansion des banlieues qui a modelé les municipalités périphériques de la région métropolitaine depuis l'après-guerre et conserve une importante dimension rurale et naturelle.

1.1 Historique

Le Village de Senneville est surtout connu comme le lieu de villégiature privilégié de plusieurs grandes familles qui ont marqué l'économie et la politique montréalaise du tournant du siècle. C'est en effet à Senneville, sur le bord du lac des Deux-Montagnes, loin des fumées du Montréal industriel, que ces familles se sont taillé de vastes domaines champêtres pour y construire des châteaux qui comptent maintenant parmi les plus spectaculaires des joyaux du patrimoine architectural montréalais.

La municipalité du Village de Senneville a été incorporée par le Parlement de Québec le 12 janvier 1895. Elle a été créée à même une partie du territoire de la Paroisse de Sainte-Anne du Bout de l'Île, connue comme la Côte Nord de Sainte-Anne. Même si elle porte le nom de "Village de Senneville", la municipalité a le statut de ville et est régie par la Loi sur les Cités et Villes.

En vertu d'un amendement qui lui a été apporté en 1935, la charte de la municipalité réserve le territoire de Senneville aux résidences unifamiliales et y interdit notamment tout usage commercial ou industriel¹.

¹ Les centres de recherche de Domtar et de Smith, Kline and French - remplacé depuis par Bio-Recherches - ont été autorisés en vertu d'amendement à la charte.

1.2 Utilisation actuelle du sol

Le territoire de Senneville s'étend sur environ 7 kilomètres le long du lac des Deux-Montagnes et a une largeur moyenne d'environ un kilomètre. Il est traversé sur toute sa longueur par le chemin Senneville et est bordé d'un côté par les propriétés résidentielles du bord de l'eau et de l'autre par des fermes qui s'étendent vers le sud-est jusqu'aux limites de Sainte-Anne-de-Bellevue. Le territoire est coupé en deux selon un axe est ouest par l'autoroute Transcanadienne. La partie au sud de l'autoroute, que nous désignerons comme urbaine, comporte un lotissement résidentiel d'environ 250 maisons, développé sur une grille orthogonale de rues avec des lots de 15 000 pieds carrés ou plus de superficie. Les autres grandes utilisations du sol de la partie urbaine sont le Pavillon Senneville (avec son terrain de golf privé), un vaste terrain boisé appartenant à l'Université McGill, et le complexe des laboratoires de Bio-Recherches. La partie au nord de l'autoroute est essentiellement champêtre, mais comporte une petite enclave résidentielle de 22 maisons, la rue Philips, ainsi qu'un autre établissement de recherche, les laboratoires de la société Domtar.

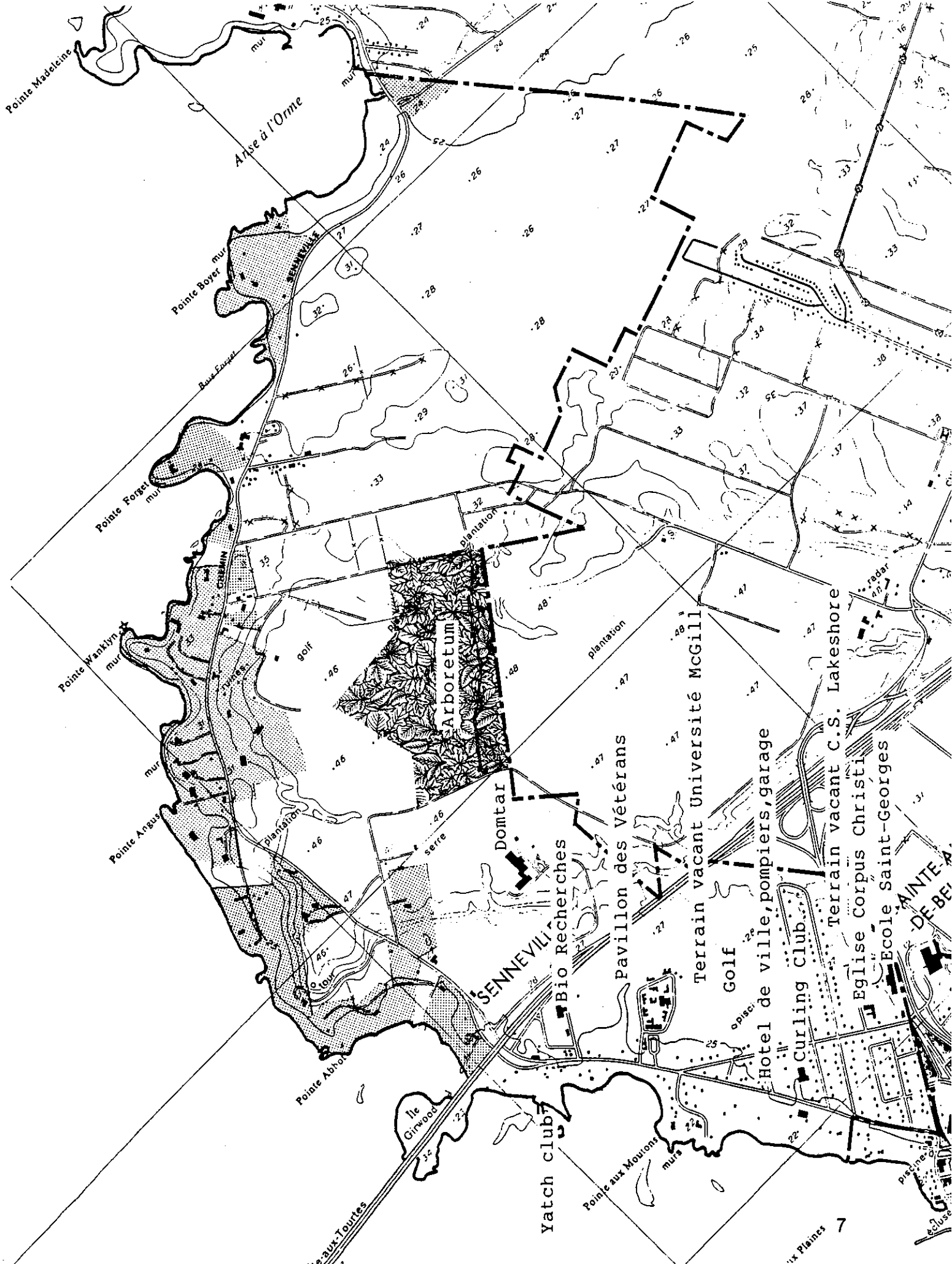
Le tableau 1 résume l'actuelle répartition du territoire entre les différentes fonctions.

Tableau 1
Utilisation actuelle du sol

	hectares	%
Résidentiel unifamilial		
- milieu urbain	69,90	
- milieu champêtre	100,67	
Sous-total	170,57	23,0
Rural	323,56	43,7
Réserve naturelle (arboretum Morgan)	56,05	7,6
Recherche et développement de technologie		
- Domtar Ltd.	38,23	
- Bio Research Laboratories Ltd.	8,39	
Sous-total	46,67	6,3
Terrains de golf		
- Braeside Links Golf Club	23,06	
- Golf du Pavillon Senneville	18,71	
Sous-total	41,77	5,6

Tableau 1 (suite)

	hectares	%
Autres équipements récréatifs privés		
- Yacht Club de Senneville	1,91	
- Curling Club de Ste-Anne	0,55	
Sous-total	<u>2,46</u>	0,3
Parcs	1,56	0,2
Institutionnel		
- Résidences du Pavillon Senneville	4,90	
- Ecole St-Georges	5,04	
- Eglise Corpus Christi	1,13	
- Hôtel de ville	0,14	
Sous-total	<u>11,21</u>	1,5
Utilitaire		
- Garage municipal et poste de pompiers	0,14	
- Station de pompage, de mesurage et de distribution de gaz naturel	1,64	
- Poste de pompage de l'alimentation en eau potable	0,03	
Sous-total	<u>1,81</u>	0,2
Emprises de voies publiques		
- Autoroute Transcanadienne	19,09	
- Autres emprises	42,77	
Sous-total	<u>61,86</u>	8,3
Grands espaces non-utilisés		
- Propriété de la Commission scolaire du Lakeshore	3,98	
- Propriété du Royal Institute for the Advancement of Learning (Université McGill)	12,26	
- Propriétés de la municipalité du Village de Senneville	4,96	
- Propriété du Ministère des Transports du Québec (Ile Girwood)	2,26	
Sous-total	<u>23,46</u>	3,2
TOTAL	741,0	100,0%



Pointe Madeline

Arise à l'Orme

Pointe Boyer mur

Pointe Forget mur

Pointe Wanklyn mur

Pointe Angus mur

Pointe Abbot

Arboretum

Dontar

SENEVILLE

Bio Recherches

Pavillon des Vétérans

Terrain vacant Université McGill

Golf

Hotel de ville, pompiers, garage

Curling Club

Terrain vacant C.S. Lakeshore

Eglise Corpus Christi

Ecole Saint-Georges

Yatch club

Pointe aux Moutons murs

AINTE-A. DE-BE

ix Plaines 7

1.3 Milieu naturel

1.3.1 Topographie

Située à un niveau moyen de 25 à 30 mètres au-dessus du niveau de la mer et relativement plane dans la partie sud et est du territoire, la topographie de la municipalité est dominée dans sa partie centrale par une butte dont le point le plus haut (relevé dans l'arboretum Morgan) est de 47 mètres. Alors que la dénivellation de la butte est relativement abrupte sur le versant ouest (pentes variant autour de 15%), elle s'adoucit progressivement à mesure que l'on s'approche du versant est.

1.3.2 Bois

Le territoire à l'étude comprend trois bois qui ont été retenus comme bois de grande valeur écologique dans le schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Montréal:

- un bois situé à l'est de l'arboretum Morgan, près des limites municipales de Sainte-Anne-de-Bellevue et de Pierrefonds (17,5 ha),
- un bois situé au nord de l'arboretum Morgan (23 ha),
- un bois situé à l'ouest, entre les terrains de la Domtar et ceux de l'arboretum (15 ha).

L'évaluation de la Communauté urbaine est basée sur une étude du Centre de recherches écologiques de Montréal (CREM) portant sur 15 grands bois du territoire de la Communauté¹. L'étude établit que les trois bois de Senneville sont ceux dont la valeur écologique est la plus élevée après le bois principal de l'Ile-Bizard et le bois à l'est du ruisseau de l'Anse-à-l'Orme, à Sainte-Anne-de-Bellevue.

Le bois le plus intéressant à Senneville sur le plan écologique est situé à l'est de l'arboretum Morgan. De forme régulière, il possède une forte intégrité et trois communautés matures (une hêtraie, une érablière argentée et une érablière à érable rouge). Vient ensuite le bois qui s'étend au nord de l'arboretum et qui est dominé par une hêtraie couvrant près de 75% de sa superficie. Enfin, avec

¹ Centre de recherches écologiques de Montréal, "Évaluation de la valeur écologique de différents bois, ruisseaux et îles du territoire de la Communauté urbaine de Montréal", Université de Montréal, Montréal, 1984

7 types de communautés dont 4 matures, le troisième bois se distingue par sa grande diversité (se référer au croquis de la page suivante).

1.3.3 Faune

a) Faune terrestre

Parce qu'il est demeuré à l'état rural, malgré la proximité des développements urbains, le territoire de Senneville abrite diverses espèces fauniques qui se sont adaptées à ce type d'environnement. Le gros gibier se limite à quelques cerfs de Virginie occupant les terres avoisinant l'arboretum Morgan. On trouve toutefois du petit gibier (rat musqué, raton laveur, renard, mouffette, perdrix grises, gélinottes huppées et lapin à queue blanche)¹.

b) Faune avienne

Le lac des Deux-Montagnes est avant tout utilisé comme halte migratoire pour la sauvagine à l'automne. Les eaux au large de Senneville sont principalement fréquentées par les grands morillons, dont les concentrations peuvent varier entre 10 000 et 50 000 individus selon les années¹.

c) Faune aquatique

La portion du lac des Deux-Montagnes située en bordure de Senneville est principalement composée d'eaux peu profondes, fréquentées par une trentaine d'espèces de poisson se reproduisant en eau calme (grand brochet, perchaude, achigan à petite bouche, lépidostée, barbotte brune, etc.). Deux zones ripariennes propices à la fraye en eau calme ont été répertoriées, soit la baie de l'Anse-à-l'Orme, près du Cap Saint-Jacques, et une petite baie au nord du pont de l'autoroute 40. On ne trouve qu'une seule zone d'eau vive dans ce secteur: il s'agit de l'exutoire du lac des Deux-Montagnes, près des écluses de Sainte-Anne-de-Bellevue où la pêche au printemps est interdite en raison de son fort potentiel de fraye¹.

¹ Ministère du Loisir, de la Chasse et de la Pêche, du Québec, "Les orientations et les projets d'aménagement et d'équipement du ministère sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal", version finale, le 22 novembre 1983

1.4 Patrimoine

La richesse patrimoniale de Senneville tient d'une part à son intérêt archéologique et historique (illustré par les vestiges du Moulin et du Fort de Senneville construits à la fin du XVII^e siècle sur ce qui est devenu depuis la pointe Abbot) et d'autre part au nombre et à la variété de ses bâtiments d'architecture ancienne.

Les sites archéologiques inventoriés par le ministère des Affaires culturelles se limitent aux ruines du Fort de Senneville, bâti en 1692 par le premier seigneur de Senneville, Jacques Le Ber, à quelques 250 mètres au sud du moulin qu'il avait érigé en 1686. Le fort eut une importance stratégique considérable durant les guerres indiennes entre 1692 et 1714. Il fut détruit par les américains en 1775.

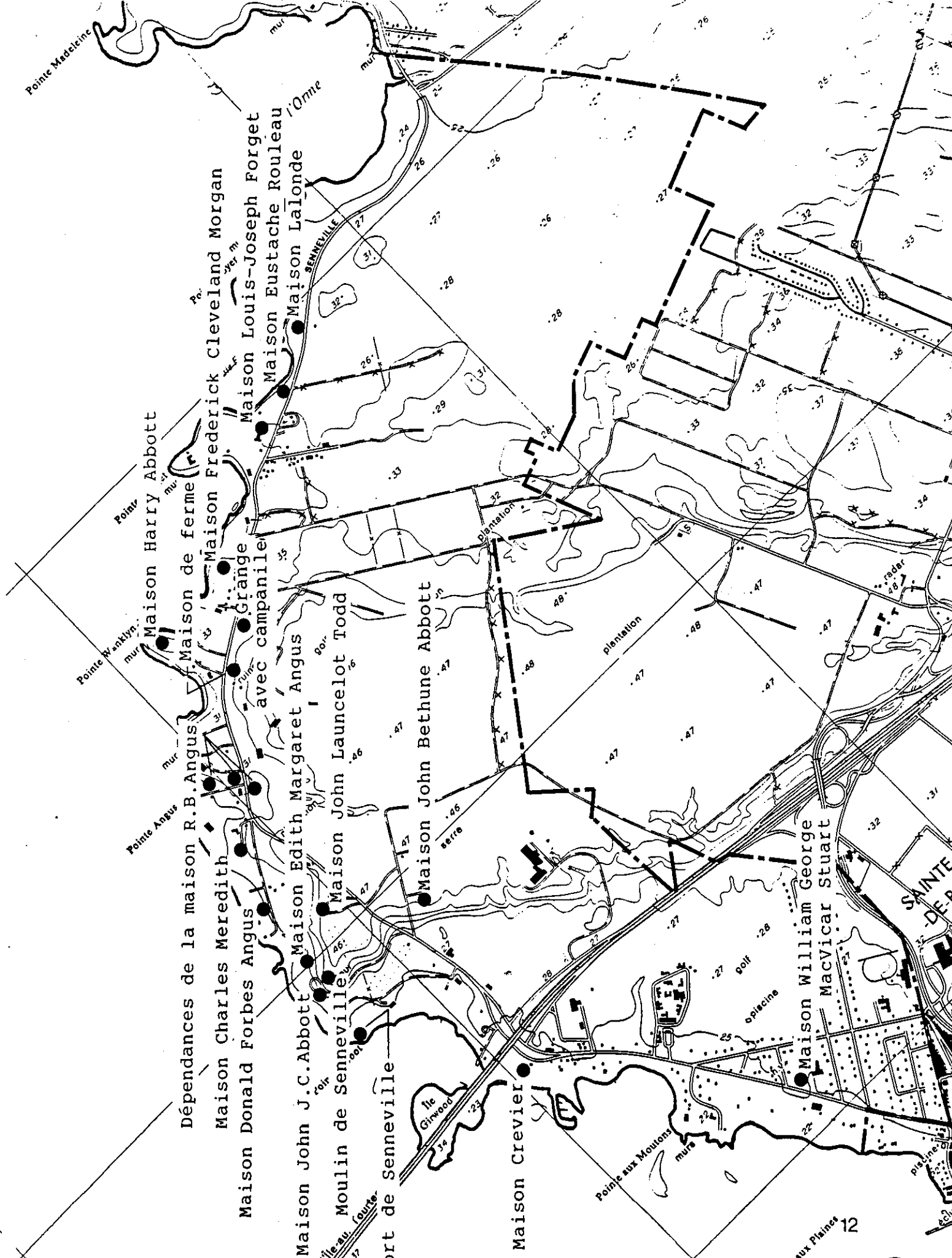
Le patrimoine architectural de la municipalité a fait l'objet de quatre études relativement récentes qui abordent l'architecture locale sous trois angles différents: l'architecture rurale traditionnelle^{1,2} l'architecture des grandes résidences secondaires³ et l'oeuvre architecturale des frères Maxwell⁴. Sur la cinquantaine de bâtiments recensés en milieu champêtre à Senneville, ces études ont répertorié jusqu'à maintenant 15 bâtiments ou ensembles de bâtiments d'intérêt patrimonial (voir liste des bâtiments patrimoniaux à l'Annexe 1). Tel que l'on peut voir sur le croquis de la page suivante, ces bâtiments et ensembles sont distribués sur presque tout le pourtour du lac.

¹ Ministère des Affaires culturelles, Direction des monuments historiques, "Inventaire monumental - région de Montréal", réalisé par la Section de recherche des monuments historiques, Ecole d'architecture, Université de Montréal, 1970

² Communauté urbaine de Montréal, "Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal, Architecture rurale", édité par le Service de la planification du territoire, Montréal, 1986

³ Communauté urbaine de Montréal, "Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal, Architecture domestique 1 - Les résidences", édité par le Service de la planification du territoire, Montréal, 1987

⁴ Gagnon-Pratte, France, "Maisons de campagne des Montréalais, 1892-1924: l'architecture de E. et W.S. Maxwell", Editions du Méridien, Montréal, 1987



Pointe Madeleine

Pointe Wanklyn
Pointe Angus

Pointe Angus

Pointe aux Moulons

Pointe aux Plaines 12

Dépendances de la maison R.B. Angus
Maison Charles Meredith
Maison Donald Forbes Angus
Maison John J.C. Abbott
Moulin de Senneville
ort de Senneville

Maison Harry Abbott
Maison de ferme
Maison Frederick Cleveland Morgan
Grange avec campanile
Maison Edith Margaret Angus
Maison John Launcelot Todd
Maison John Bethune Abbott

Maison Crevier

Maison William George Macvicar Stuart

SAINTE-DE-ROSE

Île du Chêne

Pointe aux Moulons

église

placine

golf

radar

plantation

plantation

Rue du Village

Rue de Senneville

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

mur

1.5 Population

La population de Senneville est passée de 1333 à 1101 habitants entre 1976 et 1986. Cette diminution est attribuable à une réduction du nombre de personnes par ménage (donc à un vieillissement de la population). Le nombre moyen de personnes par ménage est passé de près de 4 personnes en 1976 à près de 3 personnes en 1986.

Évolution de la population, du nombre de ménages et du nombre de personnes par ménages à Senneville entre 1976 et 1986¹

	1976	1981	1986	Evolution 76-86
Population	1333	1221	1101	- 17,4%
Ménages	350	340	346	- 1,1
Personnes/ménages	3,81	3,59	3,18	- 16,5

Même si toutes les municipalités de l'ouest de l'île ont vu leur nombre moyen de personnes par ménage diminuer entre 1976 et 1986, il n'en demeure pas moins que la population de Senneville est sensiblement plus âgée que celle de sa région considérée dans son ensemble.

Répartition de la population à Senneville et dans sa région selon les groupes d'âge en 1981¹

	0-15	15-24	25-34	35-54	55 et +	TOTAL
Senneville	17,6%	15,5%	11,0%	25,7%	30,2%	100,0%
Secteur Ouest de la Communauté urbaine	23,7	17,3	17,6	26,8	14,6	100,0

¹ Sources: Statistiques-Canada, "Recensements du Canada", 1971, 1976, 1981, 1986

Alors que la proportion de la population de langue maternelle française est restée stable à Senneville entre 1971 et 1981, la proportion de la population de langue maternelle anglaise a légèrement diminué au profit de la population de langue maternelle autre que française ou anglaise.

Évolution de la répartition de la population selon la langue maternelle à Senneville entre 1971 et 1981¹

1971	ANGLAIS		1971	FRANCAIS		1971	AUTRES		1981 ¹
	1976	1981		1976	1981		1976	1981 ¹	
61,5%	59,7%	55,3%	34,6%	31,7%	34,8%	3,9%	8,6%	9,9%	

Senneville présente une moins grande homogénéité sur le plan de la répartition des revenus moyens annuels des ménages que sa région considérée dans son ensemble: en 1981, 43% de ses ménages avaient des revenus de 40 000 dollars et plus contre 30% dans l'ouest de l'Ile; par contre, 15% de ses ménages avaient des revenus de moins de 10 000 dollars contre 10% dans l'ouest de l'Ile.

Répartition des ménages selon les tranches de revenus à Senneville et dans sa région en 1981¹

	- de 10000	10000-24999	25000-39999	40000 et +
Senneville	14,9%	20,9%	20,9%	43,3%
Secteur Ouest de la Commu- nauté urbaine	10,1	27,9	32,5	29,5

¹ Sources: Statistiques-Canada, "Recensements du Canada", 1971, 1976, 1981.

Chapitre 2

GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS

2.1 Principes généraux

Le plan d'urbanisme énonce comme grandes orientations d'aménagement:

- a) le maintien du caractère champêtre des domaines du bord du lac des Deux-Montagnes et de la grande aire agricole au nord de l'autoroute Transcanadienne;
- b) la protection des bâtiments patrimoniaux;
- c) la protection de l'équilibre écologique des rives du lac des Deux-Montagnes;
- d) la préservation de la tranquillité des aires résidentielles déjà développées;
- e) l'empêchement de développer de nouveaux territoires dans le Village, sauf les quelques exceptions suivantes:
 - l'implantation possible de nouveaux établissements de recherche le long de l'autoroute Transcanadienne,
 - la mise en valeur conjointe des propriétés du Pavillon Senneville et de l'Université McGill,
 - l'éventuelle construction d'une nouvelle école sur le terrain de la Commission scolaire Lakeshore, le long du boulevard Saint-Pierre.

Les moyens prévus pour assurer le respect de ces grands principes directeurs sont les suivants:

- a) au plan des affectations du sol et des usages permis, un zonage très restrictif qui préserve le caractère actuel de Senneville;
- b) au plan du contrôle de la dimension des lots et du tracé de nouvelles rues, l'empêchement virtuel de morceler les grandes propriétés en lotissements résidentiels;
- c) au plan de la protection de l'environnement, l'adoption de normes pour la préservation à leur état naturel des rives et du littoral du lac et la conservation, dans les

secteurs bâtis de la municipalité, des arbres et des espaces verts.

2.2 Affectations du sol et densités

Au chapitre de l'affectation des sols et des densités, le plan d'urbanisme divise le territoire en trois grandes entités:

- la partie urbaine
- la partie rurale
- la partie R/D (recherche et développement).

2.2.1 Partie urbaine

La partie de Senneville que le plan d'urbanisme désigne comme urbaine est toute la portion sud du territoire comprise entre les limites de Sainte-Anne-de-Bellevue, l'autoroute Transcanadienne et le complexe de Bio-Recherches. Occupant une superficie de 160 hectares (395 acres), c'est la section la plus densément peuplée du territoire, et elle est desservie par un réseau municipal d'aqueduc alimenté depuis Sainte-Anne-de-Bellevue. Elle est bâtie à 88%. Seules deux grandes parcelles ne sont pas encore développées: un terrain boisé de la commission scolaire Lakeshore, au nord de l'école Saint-Georges, et une grande propriété semi-boisée appartenant à l'Université McGill, entre la rue Tunstall et le Pavillon des Vétérans.

a) Les zones résidentielles

Les zones résidentielles sont de deux types: les grandes propriétés riveraines du lac des Deux-Montagnes, entre le chemin Senneville et le bord de l'eau, que le plan d'urbanisme identifie comme "résidentiel riverain", et le lotissement à l'est du chemin Senneville (rues Muir Park, Tunstall, MacKenzie, etc.), auquel le plan d'urbanisme affecte la dénomination de "résidentiel urbain". Pour sa part, le secteur connu comme le "petit village de Crevier", qui s'étend de part et d'autre du chemin Senneville, entre le Pavillon des Vétérans et le viaduc de l'autoroute Transcanadienne, est aussi désigné comme "résidentiel urbain".

Le plan d'urbanisme consacre la vocation de ces secteurs résidentiels dans leur état actuel en y limitant les usages permis à l'habitation unifamiliale et en y imposant des di-

mensions minimales de lots qui interdisent pratiquement toute nouvelle subdivision, soit 2 000 m² (21 528,5 pieds carrés) dans le résidentiel urbain et 8 000 m² (86 114,1 pieds carrés) dans le résidentiel riverain, ce qui est quatre fois le minimum exigé par la Communauté. Cette attitude restrictive vise à préserver le caractère actuel du bord de l'eau à Senneville, avec ses grands terrains offrant de vastes dégagements sur le lac des Deux-Montagnes.

b) Les équipements communautaires

Si ce n'est la possibilité qu'une école élémentaire soit construite sur le terrain vacant de la commission scolaire Lakeshore, le plan d'urbanisme ne prévoit pas de changements au réseau actuel des équipements communautaires, qui comprend:

- l'école Saint-Georges et l'église Corpus Christi,
- le curling club,
- le yacht club,
- l'hôtel de ville, avec le garage municipal et la caserne des pompiers,
- le parc Senneville.

Ce dernier n'est cependant pas confiné à sa seule vocation d'espace vert. Le zonage institutionnel permettra d'en utiliser éventuellement une partie pour d'autres fins communautaires, comme la construction d'un centre culturel ou d'un équipement récréatif majeur.

c) Les aires qui n'ont pas été développées

La partie sud de Senneville présente encore deux grandes aires qui n'ont pas été développées: le terrain de la commission scolaire Lakeshore et la propriété de l'Université McGill.

Le terrain de la commission scolaire Lakeshore fait, selon la matrice graphique du rôle d'évaluation, 39 787 mètres carrés (9,83 acres) de superficie. S'il était développé à des fins résidentielles avec des dimensions de lots conformes aux standards du règlement de lotissement pour la zone urbaine, soit 2 000m² de superficie et 30 mètres de largeur, il pourrait recevoir un maximum de douze maisons.

Le plan d'urbanisme exclut cependant tout développement résidentiel sur ce terrain. Une rue intérieure qui déboucherait sur le boulevard Saint-Pierre serait peu sécuritaire, compte tenu de la courbe qui limite la visibilité et de la grande

vitesse à laquelle circulent les automobiles sur cette section du boulevard. Le plan d'urbanisme propose plutôt la construction d'une école sur ce terrain qui avait été donné à l'ancienne commission scolaire de Senneville et de Baie d'Urfé par la succession Morgan. L'accès à cette nouvelle école se ferait par le prolongement du cul-de-sac de la rue Sainte-Anne, qui dessert déjà l'école Saint-Georges. Senneville serait ainsi doté d'un complexe institutionnel regroupant deux écoles, un terrain de sport et une église, ce qui ferait le pendant du complexe institutionnel de Sainte-Anne de l'autre côté du boulevard, constitué de l'hôpital des Vétérans, des laboratoires de Pêches et Océans Canada et de la ferme du collège Macdonald.

Par ailleurs, l'Université McGill possède, au centre de la partie urbaine, une grande parcelle de terrain vacant de 12,26 hectares (30,3 acres) de superficie. Elle a obtenu ce terrain du Gouvernement du Canada, en échange de la partie de la ferme sur laquelle a été construit l'hôpital des Vétérans, dans Sainte-Anne-de-Bellevue.

Le terrain de l'Université dans Senneville est constitué d'une partie de l'ancien golf du Pavillon des Vétérans et d'un vaste boisé. Le plan d'urbanisme lui affecte une vocation strictement institutionnelle, avec un zonage ne permettant que

- les fonctions, bâtiments et équipements sportifs, récréatifs et culturels sous l'égide de la municipalité,
- les centres d'accueil, maisons de convalescence et foyers et résidences pour personnes âgées exploités par un corps public ou un organisme à but non-lucratif,
- les universités et autres institutions publiques d'enseignement supérieur,
- les golfs.

Cette affectation est provisoire, et vise à prévenir la spéculation. Cependant, le plan d'urbanisme reconnaît qu'il pourrait, à certaines conditions, être développé à d'autres fins, mais de façon à conserver un maximum d'espaces verts tout en maintenant sa valeur présente pour l'actuel propriétaire. Il est en effet à prévoir que le Pavillon des Vétérans sera un jour désaffecté, faute de clientèle. En prévision d'un éventuel changement de statut du Pavillon des Vétérans, le Conseil élaborera un plan qui réintégrera le terrain du Pavillon à celui de l'Université dans un développe-

ment concerté qui respecte l'actuel caractère du Village et qui soit bénéfique pour ses résidants. Un tel développement pourrait, par exemple, proposer des résidences pour personnes âgées intégrées à un terrain de golf.

La municipalité adoptera à cet effet un règlement sur les plans d'ensemble, en vertu des dispositions des articles 145.9 à 145.14 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ce règlement spécifiera notamment les conditions que devra remplir le requérant pour que la municipalité procède à l'aménagement de zonage requis pour la mise en oeuvre du plan d'ensemble.

2.2.2 Partie rurale

La partie rurale, qui représente plus de 70% de la superficie totale de la municipalité, s'étend de l'autoroute Transcanadienne et de la limite nord de la propriété Domtar jusqu'aux limites de Pierrefonds.

Le plan d'urbanisme répartit ces quelques 525 hectares entre six types d'affectations:

- le résidentiel champêtre, qui comprend toutes les grandes propriétés qui n'ont pas le statut de ferme, et où la superficie minimale des nouveaux lots est fixée à 8 000 mètres carrés (environ 2 acres),
- la réserve naturelle constituée par la partie de l'arboretum Morgan située dans Senneville,
- l'enclave urbaine de la rue Phillips,
- le terrain de golf Braeside,
- les stations de pompage du gazoduc et du pipeline,
- le rural, qui comprend toutes les propriétés qui ont le statut de ferme.

L'affectation "rurale" inclut les usages de l'affectation "réserve", de façon à permettre l'extension de l'arboretum ou la création d'un centre écologique ou d'un parc agricole.

2.2.3 Recherche et développement

Cette dernière entité regroupe les propriétés de Domtar et de Bio-Recherches, de part et d'autre de l'autoroute Transcanadienne, de même qu'un terrain d'une superficie d'envi-

ron 5,65 hectares (14 acres), actuellement propriété de la municipalité et où la réglementation d'urbanisme autorisera la construction de centres de traitement de données ou de centres de recherche.

Chapitre 3 MISE EN OEUVRE

Lorsqu'a été entreprise l'élaboration du présent plan d'urbanisme, la municipalité du Village de Senneville comptait un certain nombre de règlements traitant de différents sujets qui relèvent maintenant de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, dont les règlements

- 114 concernant le zonage et la construction,
- 171 concernant la subdivision et la resubdivision des lots,
- 252 pour la protection des rives et du littoral,

La nouvelle réglementation qui accompagne le plan d'urbanisme abroge tous ces anciens règlements et les remplace par une nouvelle batterie de quatre règlements:

- le zonage,
- le lotissement,
- la construction,
- les permis et certificats.

Ce nouvel instrument utilise les nouveaux pouvoirs de contrôle des milieux naturel et bâti qui ont été délégués aux municipalités par la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.A.U.). Cependant, la Charte du Village comporte certaines clauses spéciales concernant le zonage, le lotissement et la construction qui ne concordent pas avec la L.A.U.

3.1 La Charte et les amendements à y apporter

En matière d'aménagement et d'urbanisme, la Charte du Village comporte certaines particularités qui distinguent Senneville des autres municipalités.

- a) Elle accorde au Conseil le pouvoir d'adopter des règlements pour restreindre, contrôler ou prohiber la vente de boissons alcooliques à l'intérieur des limites du Village: cette clause devrait être maintenue telle quelle.
- b) Elle prohibe, et ce nonobstant toute disposition contraire de toute loi générale ou spéciale, tout commerce ou industrie sur la totalité du territoire municipal. C'est pourquoi l'implantation des centres de recherche de Domtar et de Smith, Kline and French a demandé des

amendements à la Charte. Cette situation présente à la fois des inconvénients et des avantages. Elle oblige la municipalité à obtenir un amendement à sa charte par une loi spéciale du Gouvernement du Québec pour toute nouvelle implantation industrielle. Les délais impliqués peuvent s'avérer coûteux, sans compter que Senneville est toujours à la merci d'une décision politique. Par contre, sans cette clause, la municipalité serait vraisemblablement obligée de prévoir au moins une zone commerciale et industrielle sur son territoire, en raison du principe généralement reconnu que le pouvoir de réglementer (accordé par la L.A.U.) ne comprend pas le pouvoir de prohiber.

Dans les circonstances, l'idéal serait que l'actuelle prohibition de tout commerce ou industrie soit remplacée par un pouvoir accordé au Conseil de "restreindre, contrôler ou prohiber" tout commerce ou industrie semblable à celui qu'il détient déjà pour la vente de boissons alcooliques. Si cette option lui est refusée, il devrait laisser les choses comme elles sont, à la condition d'obtenir un amendement du type de ceux qui ont été consentis pour Domtar et Smith, Kline and French, mais cette fois pour le terrain zoné R/D que la municipalité détient au nord de l'autoroute Transcanadienne.

- c) Elle prohibe les maisons en rangée, les logements, les maisons à deux (ou plus de deux) logements l'un au-dessus de l'autre, de même que les conciergeries, ne permettant à toutes fins pratiques que les résidences unifamiliales. Cette clause devrait aussi être maintenue, quitte à être précisée de façon à ne pas empêcher la construction d'une résidence pour personnes âgées.
- d) Elle impose une marge avant de 40' (12,19 mètres) pour toute résidence et des marges latérales de 20' (6,10 mètres) pour toute construction. Cette clause n'est plus nécessaire et devrait être abrogée, surtout parce qu'elle rend inopérantes les dispositions du règlement de zonage qui permettent certains empiètements de projections du bâtiment principal et l'implantation de bâtiments accessoires dans les marges.
- e) Elle interdit toute nouvelle construction sur les lots de moins de 100' (30,48 mètres) de largeur en front, sauf sur permission spéciale accordée par un règlement du Conseil. Cette clause devrait aussi être abrogée, mais uniquement pour éviter toute confusion: la nouvelle réglementation d'urbanisme couvre adéquatement toutes les situations de droits acquis tout en préservant le caractère actuel de Senneville.

3.2 Les dispositions complémentaires du schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Montréal

Sous le titre de "document complémentaire", le schéma d'aménagement de la Communauté urbaine dicte certaines normes concernant des aspects particuliers de l'aménagement du territoire. A Senneville, ces normes touchent

- les opérations cadastrales en bordure des cours d'eau et des lacs et à l'intérieur des secteurs non-desservis ou partiellement desservis en infrastructures d'aqueduc et d'égout,
- les constructions et les ouvrages en bordure des cours d'eau et des lacs,
- les voies panoramiques,
- la densité d'occupation du sol.

De plus, même si elle n'est pas décrétée au schéma d'aménagement parce qu'elle n'est pas encore officiellement cartographiée, une zone inondable est définie dans la réglementation municipale, qui y établit certaines normes inspirées de celles de la Communauté pour les zones inondables déjà reconnues officiellement dans d'autres parties de l'Ile de Montréal.

a) Les opérations cadastrales - Lots déjà subdivisés

Le schéma d'aménagement établit des normes quant à la superficie, la largeur et la profondeur moyenne minimale des terrains dans la "zone agricole permanente" et dans les "secteurs urbanisés ou en voie de l'être avec ou sans services". Ces normes diffèrent selon que le terrain est riverain ou non d'un cours d'eau ou d'un lac. Le tableau de la page suivante compare les normes dictées par la Communauté aux exigences de la réglementation municipale.

A la lecture du tableau, on constate que beaucoup de lots déjà subdivisés sont dérogatoires à la réglementation municipale. Cette situation ne cause pas de problème puisqu'étant donné qu'ils sont déjà subdivisés, ils n'auront plus à faire l'objet d'un permis de lotissement. Cette formule permet par contre d'empêcher la subdivision des lots existants en unités plus petites, ce qui est l'un des principaux objectifs du plan d'urbanisme.

Le fait qu'une maison soit construite sur un lot dérogatoire ne cause pas de problème puisque le droit acquis par rap-

Dimensions minimales des lots riverains du lac des Deux-Montagnes.

	Superficie	Largeur frontale	Largeur	Profondeur
Normes de la Communauté urbaine				
- terrains partiellement desservis (avec aqueduc)	2 000m ² (21 529 p.c.)	30m (98,4')	-	75m (246,1')
- terrains non-desservis	4 000m ² (43 057 p.c.)	40m (131,2')	-	75m (246,1')
Réglementation municipale				
- zones Ra ² avec aqueduc	8 000m ² (86 114 p.c.)	30,34m (100')	30m (98,4')	75m (246,1')
sans aqueduc	8 000m ² (86 114 p.c.)	40m (131,2')	30m (98,4')	75m (246,1')
- zones Rc ³ : tous les lots	8 000m ² (86 114 p.c.)	40m (131,2')	30m (98,4')	75m (246,1')
- zone Ru ⁴ : tous les lots	40 hectares (98,8 acres)	30,34m (100')	30m	75m
- zone Rec ⁵ : avec aqueduc	2 000m ² (21 529 p.c.)	30,34	30m	75m
sans aqueduc	4 000m ² (43 057 p.c.)	40m (131,4')	30m	75m
- zones Pb ⁶ : avec aqueduc	2 000m ²	30,34m	30m	75m
sans aqueduc	4 000m ²	40m	40m	75m

Dimensions minimales des lots non-riverains du lac des Deux-Montagnes

Normes de la Communauté urbaine				
- terrains partiellement desservis (avec aqueduc)	1 500m ² (16 146 p.c.)	25m (82,0')	-	-
- terrains non-desservis	3 000m ² (32 293 p.c.)	40m (131,2')	-	-
Réglementation municipale				
- zones Pb ⁷ avec aqueduc	2 000m ² (21 529 p.c.)	30,34 (100')	30m (98,4')	-
sans aqueduc	3 000m ² (32 293 p.c.)	40m (131,2')	40m (131,2')	-
- zones Pc ⁸ : tous les lots	10 000m ² (107 643 p.c.)	50m (164,0')	50m (164,0')	75m (246,1')
- zones Pd ⁹ : tous les lots	5 000m ² (53 821 p.c.)	30,34 (100')	30m (98,4')	-
- zones Pe ¹⁰ : tous les lots	7 500m ² (80 732 p.c.)	30,34 (100')	30m (98,4')	-
- zones Rb ¹¹ avec aqueduc	2 000m ² (21 529 p.c.)	30,34	30m	-
sans aqueduc	3 000m ² (32 293 p.c.)	40m (131,2')	30m	-
- zones Rc ¹² : tous les lots	8 000m ² (86 114 p.c.)	40m	30m	-
- zones Rec ¹³ avec aqueduc	2 000m ² (21 529 p.c.)	30,34m (100')	30m (98,4')	-
sans aqueduc	3 000m ² (32 293 p.c.)	40m (131,2')	30m	-
- zones R/D: tous les lots	15 hectares (37,1 acres)	100m (328,1')	100m (328,1')	-
- zones Ru ¹⁴ : tous les lots	40 hectares (98,8 acres)	30,34m (100')	30m (98,4')	-

1. Les dimensions indiquées pour la réglementation municipale sont le résultat d'une combinaison des données des tableaux A et B de l'article 3.2 du règlement de lotissement
2. Terrains résidentiels du bord du lac (avenue Laberge, avenue Sunset et chemin Senneville, entre Ste-Anne-de-Bellevue et l'autoroute Transcanadienne)
3. Terrains résidentiels du bord du lac au nord de l'autoroute Transcanadienne
4. Fermes en zone agricole qui sont en bordure du lac
5. Yatch Club
6. Terrain du Pavillon des vétérans, entre le chemin Senneville et le bord du lac
7. Pavillon des vétérans, grand terrain vacant de l'Université McGill, partie nord du parc Senneville
8. Ecole Saint-Georges et terrain vacant de la Commission scolaire Lakeshore sur le boulevard Saint-Pierre
9. Hôtel de ville et partie sud du parc Senneville
10. Postes de pompage
11. Terrains résidentiels de la rue Phillips et de toute la partie urbaine (au sud de l'autoroute Transcanadienne), sauf les lots riverains du lac
12. Terrains résidentiels non-riverains du lac, au nord de l'autoroute Transcanadienne
13. Curling Club
14. Fermes non-riveraines du lac

port aux dimensions minimales de lot ne peut s'éteindre. Même si une maison située sur un lot dérogatoire est entièrement détruite, on ne peut empêcher sa reconstruction sous prétexte que le lot n'est pas conforme. Les dispositions relatives aux dimensions des lots s'appliquent au moment de l'émission du permis de lotissement, et non au moment de l'émission du permis de construction. Ainsi, tout lot déjà subdivisé peut être bâti, même s'il n'est pas conforme aux dimensions minimales de la réglementation, sauf s'il fait partie d'un lotissement non-conforme aux dimensions minimales maintenant exigées et encore sous le contrôle d'un même propriétaire, auquel cas le lotissement devra être repris selon les nouvelles exigences. Lorsqu'un terrain est constitué de plusieurs lots distincts, il doit être remembré en un seul lot avant que ne puisse être émis un permis de construction.

b) Les opérations cadastrales - Parties de lots

Par contre, certaines propriétés non-conformes aux dimensions minimales de la réglementation, bâties ou non, sont encore sous forme de parties de lots, et devront faire l'objet d'une opération cadastrale avant que ne puisse être émis un permis de construction. Les normes du schéma d'aménagement de la Communauté urbaine reconnaissent des droits acquis à la subdivision:

"On ne peut refuser l'approbation d'une opération cadastrale à l'égard d'un terrain qui, le 21 décembre 1983, ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

- i) au 21 décembre 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettraient de respecter les exigences en cette matière du règlement no. 114, et ce nonobstant le fait que le dit règlement soit maintenant abrogé;
- ii) un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale."

La réglementation municipale va plus loin que les normes mi-

nimales du schéma d'aménagement en établissant

"qu'est considéré comme jouissant de droits acquis et réputé conforme au règlement no. 114 au 21 décembre 1983,

- i) tout terrain sur lequel était construite une résidence le 1er juin 1987 et qui ne respecte pas toutes les dispositions du règlement de lotissement relatives aux dimensions minimales des lots,
- ii) tout terrain sur lequel n'était pas construite une résidence le 1er juin 1987 et qui ne respecte pas les dispositions du règlement de lotissement relatives aux dimensions minimales des lots du seul fait qu'il ne dispose pas d'une largeur frontale minimale suffisante."

Cette formule rend bâtable pratiquement toutes les propriétés distinctes existantes au 1er juin 1987, subdivisées ou non, en autant que puissent être respectées les normes de zonage comme les marges, le coefficient d'occupation du sol, etc.

c) Les constructions et ouvrages en bordure des cours d'eau et des lacs

Le schéma d'aménagement crée la notion de "bande riveraine" (10 ou 15 mètres (32,8' ou 49,2') de la ligne naturelle des hautes eaux, selon le talus ou la pente) et y interdit toute construction ou ouvrage autre que les interventions suivantes:

- une voie d'accès au cours d'eau par terrain, d'une largeur maximum de cinq mètres (5m), toute voie d'accès sur un terrain d'une élévation moyenne supérieure à cinq mètres (5m) doit être aménagée de façon à prévenir l'érosion;
- les quais et abris pour embarcations sur pilotis, sur pieux ou fabriqués de plates-formes flottantes;
- les infrastructures et les voies de circulation nécessaires à ces infrastructures, implantées de manière transversale à la ligne des hautes eaux;
- les interventions à des fins de récréation extensive et légère;
- les interventions pour fins municipales, sous réserve

de l'approbation du Ministère de l'Environnement;

- les interventions pour fins de contrôle des crues et autres travaux prévus dans le cadre du projet "Archipel".

La réglementation municipale appliquera les mêmes dispositions.

d) Les voies panoramiques

Le schéma d'aménagement désigne comme "voie panoramique" le chemin Senneville sur toute sa longueur. Le plan d'urbanisme confirme ce statut: toute circulation lourde y sera interdite, sauf pour répondre aux besoins de livraison locale.

e) La densité d'occupation du sol

Le schéma d'aménagement établit des coefficients d'occupation du sol (C.O.S.) minimums et maximums moyens

- de 0,2 à 1,0 pour toute la partie urbaine au sud de l'autoroute Transcanadienne, à l'exclusion du golf des Vétérans et de la propriété de Bio-Recherches,
- de 0,1 à 1,0 pour toute la partie R/D.

Les maximums n'ont pas de conséquences, mais les minimums sont beaucoup trop élevés. Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre la superficie totale de plancher hors-terre d'un bâtiment et la superficie totale du terrain sur lequel il est érigé. Par exemple, dans la zone R/D, où la superficie minimale d'un lot est de 15 hectares (37,06 acres), l'application d'un C.O.S. minimum de 0,1 implique qu'aucun permis de construction ne pourrait être émis pour un bâtiment de moins de 15 000 mètres carrés (161 464 pieds carrés) de superficie de plancher soit 150 000 x 0,1.

Le plan d'urbanisme propose plutôt les C.O.S. suivant:

ZONE	C.O.S. minimum	C.O.S. maximum
Ra	0,025	0,25
Rb	0,050	0,50
R/D	0,050	0,50

Zonage / Zoning

332

PROVINCE DE QUEBEC
VILLAGE DE SENNEVILLE

REGLEMENT No. 301-01

REGLEMENT AMENDANT LE PLAN
D'URBANISME NO. 301 EN CE QUI A
TRAIT A L'AFFECTATION DES SOLS
DU TERRAIN ANCIENNEMENT
PROPRIETE DE LA COMMISSION
SCOLAIRE LAKESHORE

Avis de motion : 8 juin 1992
Adopté : 13 juillet 1992
Publication : 19 juillet 1992

Article 2

MODIFICATION DU PARAGRAPHE SUR LES EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES EN CE QUI A TRAIT A LA POSSIBILITE D'UNE NOUVELLE ECOLE ELEMENTAIRE

Le premier alinéa du paragraphe b) de l'article 2.2.1, qui se lisait comme suit :

"Si ce n'est la possibilité qu'une école élémentaire soit construite sur le terrain vacant de la Commission scolaire Lakeshore, le plan d'urbanisme ne prévoit pas de changements au réseau actuel des équipements communautaires, qui comprend :"

est abrogé et remplacé par le nouvel alinéa suivant :

"Le plan d'urbanisme ne prévoit pas de changements au réseau actuel des équipements communautaires, qui comprend :"

Article 3

ATTRIBUTION D'UNE NOUVELLE VOCATION AUX TERRAINS ANCIENNEMENT PROPRIETE DE LA COMMISSION SCOLAIRE LAKESHORE

Le troisième alinéa du paragraphe c) de l'article 2.2.1, qui se lisait comme suit :

"Le plan d'urbanisme exclut cependant tout développement résidentiel sur ce terrain. Une rue intérieure...ce qui ferait le pendant du complexe institutionnel de Sainte-Anne de l'autre côté du boulevard, constitué de l'hôpital des Vétérans, des laboratoires de Pêches et Océans Canada et de la ferme du collège Macdonald."

est abrogé et remplacé par le suivant :

"Le plan d'urbanisme confirme la vocation résidentielle de ce terrain, mais établit comme suit les conditions auxquelles sera assujettie sa mise en valeur :

- la desserte routière ne pourra se faire que par le prolongement de la rue Sainte-Anne, ce qui impliquera l'acquisition de la parcelle du terrain de la Commission scolaire Baldwin-Cartier requise pour relier la section existante de la rue Sainte-Anne à la propriété à développer; la largeur minimale de l'emprise de ce prolongement de la rue Sainte-Anne sera de 15,0 mètres (49,2');
- ce prolongement de la rue Sainte-Anne devra desservir l'ensemble de la propriété et pourra rejoindre l'emprise du boulevard Saint-Pierre; cependant, pour des raisons de sécurité routière, la configuration de la nouvelle rue pourra permettre de sortir de la rue Sainte-Anne sur le boulevard Saint-Pierre vers le sud, mais non d'accéder à l'extrémité de la rue Sainte-Anne depuis le boulevard Saint-Pierre, un cercle de virage devra être prévu; le diamètre extérieur minimal du pavage de ce cercle de virage sera 30 mètres (98,4');

ATTENDU que conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme de la Province de Québec, le Conseil de la municipalité du Village de Senneville a adopté un plan d'urbanisme désigné comme le règlement no. 301;

ATTENDU que ce plan établit l'affectation des sols pour l'ensemble du territoire de la municipalité;

ATTENDU que, par ailleurs, le Conseil de la municipalité a adopté un règlement de zonage conforme au dit plan d'urbanisme, lequel règlement de zonage traduit l'affectation des sols du plan d'urbanisme;

ATTENDU que, dans un récent jugement, la Cour d'appel a annulé la partie de ce règlement de zonage qui, sur les terrains anciennement propriété de la Commission scolaire Lakeshore, limitait les usages permis à des "écoles publiques sous l'égide d'une commission scolaire";

ATTENDU que ce Conseil est d'avis que, suite à ce jugement, il y a lieu de modifier le plan d'urbanisme pour attribuer une nouvelle affectation des sols à ces terrains, pour ensuite modifier le règlement de zonage et établir une liste des usages permis de façon à ce que le règlement de zonage soit conforme au dit plan d'urbanisme ainsi modifié;

ATTENDU qu'après étude, ce Conseil est d'avis qu'une vocation résidentielle sera appropriée pour ces terrains;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné relativement au présent règlement;

En conséquence,

92-106

il est proposé par le conseiller Pierre Joncas
appuyé par le conseiller George McLeish
ET RESOLU UNANIMEMENT :

QUE le Plan d'urbanisme, connu comme le règlement 301, soit modifié, et qu'un règlement portant le numéro 301-01 soit adopté, et qu'il soit statué et décrété par ce règlement que :

Article 1

MODIFICATION DES "PRINCIPES GENERAUX" EN CE QUI A TRAIT AUX
TERRAINS ANCIENNEMENT PROPRIETE DE LA COMMISSION SCOLAIRE
LAKESHORE

Le dernier alinéa du paragraphe e) de l'article 2.1 du plan d'urbanisme, qui se lisait comme suit :

"- l'éventuelle construction d'une nouvelle école sur le terrain de la Commission scolaire Lakeshore, le long du boulevard Saint-Pierre."

est abrogé et remplacé par le nouvel alinéa suivant :

"- l'éventuelle mise en valeur à des fins résidentielles des terrains anciennement propriété de la Commission scolaire Lakeshore, le long du boulevard Saint-Pierre."

- une emprise d'une largeur minimale de 6,0 mètres (19,7') devra être cédée à la Municipalité pour l'aménagement d'un sentier ou d'une piste cyclable qui pourra éventuellement relier l'école Saint-Georges à la rue Graham; ce sentier ou cette piste cyclable pourra longer l'emprise du boulevard Saint-Pierre sur toute sa longueur, mais ne pourra longer l'emprise du prolongement de la rue Saint-Anne sur plus de 100 mètres;
- à l'intérieur des limites de ce terrain, les réseaux d'électricité, de télécommunications et de câblodistribution devront être souterrains : toute desserte aérienne est prohibée;
- à l'intérieur des limites de ce terrain, aucune propriété résidentielle ne pourra avoir d'entrée charretière sur le boulevard Saint-Pierre;
- le règlement de zonage devra contenir des dispositions garantissant qu'aucune nouvelle résidence construite sur ce terrain ne s'approchera à moins de 15 mètres (49,2') de l'actuelle limite d'emprise du boulevard Saint-Pierre, et à moins de 20 mètres (65,6') de la limite arrière des lots du côté sud-est de la rue Elmwood, et que tout au plus 60 % de la superficie totale du terrain pourra être déboisée pour les fins de l'aménagement de la rue et de la construction des résidences;
- sur une profondeur de 10 mètres (32,4') mesurée depuis la limite arrière des lots du côté sud-est de la rue Elmwood, la protection intégrale du boisé devra être garantie, soit par une cession à des fins de parc, soit par l'enregistrement d'une servitude en faveur de la municipalité.

Ces conditions constituent à toutes fins utiles un programme particulier d'urbanisme s'appliquant aux terrains anciennement propriété de la Commission scolaire Lakeshore."

Article 4

PLAN D'AFFECTATION DES SOLS

a) Identification du plan

Le texte du plan d'urbanisme est modifié en ajoutant, après l'article 2.2.3, le nouvel article 2.2.4 suivant :

"2.2.4 Plan d'affectation des sols

L'affectation détaillée des sols pour l'ensemble du territoire de Senneville est illustrée sur un plan intitulé "Plan d'urbanisme - Affectation des sols", préparé initialement en date du 88.02.15, et annexé au présent document comme Annexe "2" pour en faire partie intégrante."

b) Modification du plan

Le plan intitulé "Plan d'urbanisme - Affectation des sols", préparé initialement en date du 88.02.15, et annexé au document du Plan d'urbanisme comme Annexe "2" pour en faire partie intégrante, est modifié comme suit :

- l'affectation "Institutionnelle" du terrain anciennement propriété de la Commission scolaire Lakeshore est remplacée par une affectation "Résidentiel urbain",


- les mentions "(lots de 1 500 m²)" et "(lots de 10 000 m²)", respectivement sous les mentions "Résidentiel urbain" et "Résidentiel riverain", sont abrogées,

le tout tel que montré sur deux extraits d'une version révisée en date du 28 janvier 1991 du dit plan, lesquels extraits sont annexés au présent règlement comme Annexe "A" pour en faire partie intégrante.

Article 5

ENTREE EN VIGUEUR

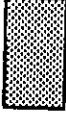
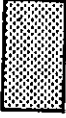








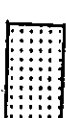


Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.


MAIRE


ASSISTANTE-GREFFIERE

Village de Senneville
Annexe "A" du Règlement no. 301-01
Extraits du Plan d'affectation des sols
Révisé en date du 28 janvier 1991
(2 pages)



Résidentiel urbain		Urban residential
Résidentiel riverain		Waterfront residential
Rural		Rural
Réserves naturelles		Natural reserves
Recherche et développement de la technologie		Technological research and development
Terrains de golf		Golf courses
Parcs municipaux		Municipal parks
Institutionnel		Institutional
Utilités publiques		Public utilities
Équipements récréatifs privés		Private recreational facilities
Résidentiel champêtre		Rural residential
Voie panoramique		Scenic road
Zone agricole (loi 90)		Agricultural zone (bill 90)

