



Senneville, le 26 juillet 2010

Un projet de plan d'urbanisme fut adopté à l'unanimité par le conseil de Senneville le 28 mai 2010. Un sommaire du projet fut transmis à chaque contribuable et résidant de Senneville avec l'édition de juin de l'Info Senneville. Le document complet est disponible à l'hôtel de ville ainsi que sur le site web du village (www.villagesenneville.qc.ca). Une consultation publique est prévue pour cet automne mais étant donné qu'un bon nombre de citoyens ont soulevé de nombreuses questions et ont demandé des précisions sur les points-clés de ce projet de plan d'urbanisme, le Conseil a décidé de fournir entre-temps ce feuillet de F.A.Q (Foire aux questions).

Pourquoi Senneville adopte-t-il un nouveau plan d'urbanisme?

Selon la loi provinciale (*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*), chaque municipalité **doit** avoir un plan d'urbanisme. La dernière fois que Senneville a rédigé son propre vrai plan d'urbanisme fut en 1988. Il fut ensuite abrogé suite aux fusions forcées de 2001 et remplacé par le « schéma d'aménagement » de la Ville de Montréal. Ce dernier est devenu le plan d'urbanisme de Senneville lorsque le village fut reconstitué en 2006. Les lignes directrices du schéma d'aménagement sont trop générales pour les besoins spécifiques de Senneville en matière d'urbanisme et de développement. Le conseil municipal actuel, ainsi que son prédécesseur, ont travaillé depuis 2008 avec l'administration et un urbaniste d'expérience afin de développer un nouveau projet de plan d'urbanisme pour Senneville.

Pourquoi un Projet de plan d'urbanisme fut-il adopté par le conseil avant une consultation publique?

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, propriétaires ou autres parties prenantes) avant qu'un plan provisoire ne soit adopté et rendu public.

Le projet de plan d'urbanisme peut-il être modifié?

Oui. Ce document est un **projet**, conçu dans le but de soulever les principaux enjeux comme base de discussion. Des consultations publiques donneront la chance à toutes les parties concernées d'être entendues.

Le projet de plan d'urbanisme maintient-il les espaces verts protégés de Senneville?

Oui. Ce plan confirme l'engagement de Senneville à préserver le plus d'espaces verts possibles sur son territoire. Ce projet permet la consolidation de la zone agricole permanente de Senneville ainsi qu'un accroissement substantiel des zones de conservation situés 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 comme Site du patrimoine, protégeant ainsi encore plus cet espace vert de 480 acres.

Le projet de plan d'urbanisme ajoutera-t-il plus d'espaces verts protégés à Senneville?

Oui. Le terrain de 8 acres appartenant à Senneville et adjacente à l'Arboretum Morgan antérieurement zonée « Recherche & développement », deviendra zone de « Conservation ». De plus, ce plan assurera la conservation et la protection de plus du deux tiers des 33 acres de la forêt McGill qui est actuellement zonée « institutionnel limitée ». Aussi, la propriété située sur le bord du lac et dont la Société immobilière du Canada est l'actuel propriétaire, sera désignée « parc municipal ».

Comment le projet de plan d'urbanisme affecte-t-il les grandes propriétés dans le secteur nord?

Ce plan d'urbanisme proposé maintient les grandeurs de lots minimum établies en 1988, savoir : 40 hectares (98,8 acres) dans les secteurs agricoles et 8 000 mètres² (86 000 pi²) dans les secteurs bordant le lac ou le chemin de Senneville. De plus, le règlement de subdivision sera amendé de façon à imposer une largeur de façade minimum sur le lac afin d'éviter une subdivision excessive des propriétés riveraines.

Quelles sont les implications pratiques des propositions pour les propriétés de la Société immobilière du Canada et de la Commission scolaire L.B.P?

Ces deux propriétés – celle de 60 acres de la Société immobilière du Canada (anciennement « Veteran's Lodge ») et la propriété de 10 acres de la Commission scolaire Lester B. Pearson – **n'ont pas** de statut « protégé » et sont donc sujettes à un possible développement. Le Plan provisoire d'urbanisme suggère un nombre de scénarios possibles pour ces deux propriétés. Chacun de ces scénarios possède des caractéristiques positives et négatives en termes de leurs effets sur la communauté et en termes de conséquences fiscales. Suite à l'étude de ces scénarios et des contraintes prévisibles, le conseil a suggéré un éventail limité d'alternatives – par exemple, un maximum de 120 unités d'habitation de toutes sortes comme limite maximum pour le développement de la propriété de la Société immobilière du Canada, ou 12 maisons ou un édifice modeste à condos pour la propriété de la Commission scolaire LBP. Ce sont là des alternatives réalisables à l'intérieur de la gamme de possibilités. L'objectif de cette phase du processus de planification est de favoriser les discussions sur ces alternatives et sur d'autres alternatives.

Le concept de maisons de ville ou condos 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 isolées et serait plus économique à soutenir à long terme pour la ville, augmentant ainsi les revenus potentiels provenant des taxes. Ceci dit, l'autre alternative proposée, soit un

nombre limité de maisons isolées conformes à la grandeur de lot minimum de Senneville, n'est pas écartée.

Y aura-t-il des zones « tampon » entre tout développement futur et les résidences existantes?

Définitivement. Le plan d'urbanisme maintiendra les généreuses zones tampon déjà prévues dans le règlement de zonage s'appliquant à la propriété de la Commission scolaire LPB. Pour ce qui est de la propriété de la Société immobilière du Canada, Senneville maintient toujours son intention de prolonger l'actuel parc de Senneville jusqu'au chemin de Senneville – offrant ainsi une grande zone de parc à l'arrière des résidences existantes sur Pacific. Le Plan prévoit aussi une grande zone tampon entre la nouvelle zone proposée R&D/Industrielle et les secteurs résidentiels existants.

Pourquoi est-il mention d'une "composante commerciale et de services de vente au détail"?

Quand Senneville a été contraint de fusionner avec Montréal en 2002, sa charte, qui interdit toutes activités commerciales, a cessé d'exister. Depuis la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme précise que les municipalités ne peuvent pas interdire certaines utilisations du sol. Senneville doit prévoir au moins une zone commerciale à l'intérieur de son territoire. Par conséquent, le projet de plan d'urbanisme proposé par Senneville prévoira un règlement qui lui donnera le pouvoir de restreindre et de contrôler ces activités.

La propriété de la Forêt McGill n'est-elle pas déjà « protégée » du développement?

Non, elle ne l'est pas. Cette zone boisée de 33 acres fut désignée « institutionnelle » dans le plan d'urbanisme de Senneville de 1988, avec comme condition additionnelle que le statut institutionnel était provisoire et que cette propriété « pouvait être développée à d'autres fins tout en maintenant la valeur présente au propriétaire actuel ». La protection et la préservation de cette importante ressource située au cœur de Senneville est une priorité du conseil de Senneville depuis le début des années '90, et Senneville a tenté plusieurs fois, sans succès, d'acquérir cette propriété. Le projet de plan d'urbanisme propose que la partie nord de cette propriété, adjacente à l'autoroute transcanadienne, soit développée à des fins de R&D afin d'aider la ville à acquérir et à préserver plus du deux tiers de cette propriété.

L'étude environnementale de la Forêt McGill est-elle un document public ?

Pas encore. L'étude des cours d'eau et des zones humides fut faite (avec la permission de McGill) afin de déterminer quelles parties de la propriété peuvent être sujettes à la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec, et comment ceci affecterait sa valeur marchande. L'étude environnementale est un document à être utilisé lors des négociations avec McGill et ne sera pas rendu disponible au public avant la conclusion de ces négociations.

Quel est le statut des lots situés sur un possible prolongement de l'Avenue McKenzie?

L'étude environnementale mentionnée ci-haut a démontré que les zones humides de la Forêt McGill s'étendaient jusque dans le secteur où l'avenue McKenzie pourrait être prolongée. Selon notre urbaniste, le Ministère du développement durable, de l'environnement et des parcs

(MDDEP) ne permettrait pas un tel prolongement. De toute façon, une telle décision relèverait du MDDEP.

Pourquoi Senneville doit-il consolider son assiette fiscale?

La majeure partie de toutes les taxes perçues par Senneville est pour les services régionaux sur l'Île de Montréal, fournis par l'Agglomération. En 2010, un total de 73,08% de toutes les taxes foncières perçues par Senneville sera versé à l'Agglomération.

Senneville bénéficie d'un des plus bas taux d'imposition résidentiel sur l'île de Montréal. Cela est dû au fait que 67,7% des revenus de taxes foncières perçus par Senneville afin de payer pour les services locaux proviennent de nos contribuables non résidentiels et 56,7% provient d'un unique contribuable non-résidentiel. Cette dépendance sur un seul contribuable est certainement un sujet de préoccupation pour votre conseil et est la principale raison que le projet de plan d'urbanisme contient des propositions visant à augmenter de manière significative la base d'impôt non-résidentiel de Senneville.

Quelle est la procédure pour mener à terme le plan d'urbanisme?

Une analyse approfondie des projections financières est en préparation et des hypothèses validées avec l'aide de nos consultants externes. Les résultats de cette analyse informeront d'autres discussions.

Tel que mentionné ci-dessus, la phase actuelle de rétroaction culminera avec une consultation publique formelle cet automne, où le Conseil prendra en considération les mémoires, les commentaires et les propositions de toutes les parties intéressées. La date ainsi que le format de cette consultation publique seront fournis à l'avance. Bien qu'il n'y ait pas de date limite officielle pour la conclusion du processus, le Conseil espère présenter un plan final d'ici la fin de l'année.

Faites-vous entendre.

Il est du devoir du conseil d'agir dans le meilleur intérêt de la communauté et de ses citoyens. Le Plan d'urbanisme est un document important et votre contribution est précieuse comme base pour de prochaines discussions avec les parties prenantes et dans la rédaction du plan final. Nous vous prions, encore une fois, de faire parvenir vos commentaires et suggestions au bureau de la greffière (jbouclin@villagesenneville.qc.ca). Tous les documents soumis deviendront publics.

Maire	George McLeish
Conseiller du district 2	Cam Mickie
Conseiller du district 3	Dennis Dicks
Conseiller du district 4	Julie Brisebois
Conseiller du district 5	Gerry van der Weyden
Conseiller du district 6	Peter Csenar