



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N° 447

*Un nouveau plan d'urbanisme
pour le Village de Senneville !*



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur le plan d'urbanisme* » et le numéro 447. Il abroge et remplace le règlement numéro 301, intitulé « *Plan d'urbanisme* » tel qu'adopté par le Village de Senneville et le règlement numéro 04-047, intitulé « *Plan d'urbanisme* » tel qu'adopté par la Ville de Montréal, et leurs amendements respectifs, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement.

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Mairesse

Greffière

Avis de motion : 26 mai 2014
Adoption du règlement : 21 juillet 2014
Entrée en vigueur : 10 novembre 2014
Modification : 447-1 en vigueur le 10 août 2016
Modification : 447-2 en vigueur le 26 janvier 2017

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement.....	5
Section 1.1 : Le contexte de planification.....	7
1.1.1 : Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme ?	7
1.1.2 : La nécessité de se doter d'un nouveau plan d'urbanisme	7
1.1.3 : Le contexte de planification métropolitaine et régionale.....	8
1.1.4 : En amont du nouveau plan : la caractérisation environnementale du territoire.....	9
1.1.5 : Une planification du territoire tournée vers les principes du développement durable	11
Section 1.2 : Les enjeux du territoire.....	12
1.2.1 : Le territoire et la population de Senneville.....	12
1.2.2 : L'histoire et le patrimoine bâti	13
1.2.3 : Le patrimoine bâti d'aujourd'hui et les milieux de vie résidentiels	15
1.2.4 : Le patrimoine naturel et paysager	17
1.2.5 : Le patrimoine agricole	20
1.2.6 : Les activités économiques de recherche et développement.....	21
1.2.7 : Les services et équipements publics et institutionnels.....	22
1.2.8 : L'organisation du transport et la gestion des déplacements	23
CHAPITRE 2 : Les choix d'aménagement.....	25
Section 2.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire	27
2.1.1 : Les grandes orientations, les objectifs et les moyens d'action.....	27
Section 2.2 : Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation.....	34
2.2.1 : Les grandes affectations du sol.....	34
2.2.2 : La description des affectations du sol et leur densité d'occupation au sol.....	35
ANNEXE CARTOGRAPHIQUE	41



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N° 447

CHAPITRE 1 :

Le contexte d'aménagement

Section 1.1 : Le contexte de planification

1.1.1 : Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme ?

Le plan d'urbanisme est un outil de planification du territoire que les municipalités doivent adopter en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., c. A-19. Le plan d'urbanisme intègre les orientations d'aménagement et les affectations du sol qui seront mises de l'avant par le Village de Senneville sur un horizon de planification de 5 à 10 ans.

Au-delà du contexte légal d'adoption du plan d'urbanisme, ce document de planification et d'orientations est une occasion pour le Village de Senneville de réfléchir à l'avenir du territoire. Le plan d'urbanisme doit ainsi être vu comme un outil pour encadrer la mise en valeur et la gestion du territoire, et enfin, comme un outil de mise en œuvre de projets d'aménagement et de développement.

Le plan d'urbanisme est rendu opérationnel par l'adoption des règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, etc.) qui doivent être conformes aux objectifs du plan d'urbanisme ainsi que, le cas échéant, par la mise en place de mesures non réglementaires (promotion, sensibilisation, politique municipale, etc.).

1.1.2 : La nécessité de se doter d'un nouveau plan d'urbanisme

Le Village de Senneville a adopté son premier plan d'urbanisme en 1988 à la suite de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal, aujourd'hui remplacée par l'Agglomération de Montréal. Bien que le développement de Senneville est demeuré relativement stable depuis les 25 dernières années, les enjeux, notamment au niveau environnemental, ont grandement évolué.

Au début des années 2000, le Village de Senneville a été fusionné à la Ville de Montréal et a été inclus dans l'arrondissement de Pierrefonds - Senneville. La Ville de Montréal a adopté son plan d'urbanisme en 2002 où les orientations pan-montréalaises et spécifiques au territoire s'appliquaient à Senneville. C'est en 2006 que le Village a été reconstitué suite aux défusions municipales sur l'île de Montréal. Dans ce contexte, il apparaissait plus qu'opportun de revoir la planification et la gestion du territoire municipal.

Conséquemment, le conseil municipal a entamé la présente démarche de révision du plan d'urbanisme en 2009 (nouveau plan d'urbanisme). Le Village a adopté une première version d'un projet de règlement qui a été soumis à une assemblée publique de consultation en mai 2011. Près de 120 mémoires ont été déposés à cette occasion et les citoyens se sont exprimés lors de

CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement

l'assemblée publique de consultation. Le conseil municipal a, par la suite, procédé à l'analyse des commentaires et suggestions et a travaillé à la rédaction d'une nouvelle version du plan d'urbanisme (2013), et ce, à l'intérieur d'un nouveau contexte métropolitain et régional de planification.

Une seconde version du plan d'urbanisme a ainsi été présentée en mai 2013 aux citoyens de Senneville, incluant une nouvelle réglementation d'urbanisme (zonage, lotissement, etc.). Conformément à la loi, les règlements de zonage et de lotissement ont été soumis à l'approbation par les personnes habiles à voter (approbation référendaire à la suite de l'obtention du nombre minimal de signatures lors du registre tenu en août 2013).

Le 3 novembre 2013, les règlements de zonage et de lotissement ont été désapprouvés lors du référendum : 54,1% des citoyens qui ont exercé leur droit de vote ont désapprouvé le règlement de zonage et 53,4% le règlement de lotissement. Conformément à la loi, le référendum ne portait pas sur le plan d'urbanisme, mais uniquement sur les règlements de zonage et de lotissement. Cependant, considérant que le plan d'urbanisme a pour rôle d'énoncer les orientations d'aménagement et de guider la rédaction des règlements, le conseil municipal a décidé de suspendre la procédure d'adoption.

Depuis les derniers mois, le conseil municipal, incluant les nouveaux élus suivant l'élection municipale du 3 novembre 2013, travaille à identifier les éléments qui ont été désapprouvés par les citoyens et qui ne répondaient pas à leurs attentes et préoccupations. Afin de réaliser ce travail, les citoyens ont été consultés lors de 3 soirées d'information, par districts électoraux, en mai 2014. Encore une fois, plusieurs commentaires et suggestions ont été portés à l'attention du conseil municipal. Fait nouveau depuis la désapprobation par les citoyens en 2013, l'Agglomération de Montréal a proposé, en version préliminaire, son schéma d'aménagement et de développement, qui vient encadrer la rédaction du présent plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme (principe de conformité).

1.1.3 : Le contexte de planification métropolitaine et régionale

Depuis le 12 mars 2012, le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal est entré en vigueur. Ce document de planification énonce les grandes orientations d'aménagement du territoire pour la région métropolitaine de Montréal, orientations qui s'articulent autour de la création de milieux de vie durables, de la structuration et de la performance des réseaux et équipements de transport et de la protection et de la mise en valeur de l'environnement.

Conséquemment, l'Agglomération de Montréal, qui regroupe l'ensemble des villes de l'île de Montréal, a l'obligation de revoir sa planification régionale aux fins d'assurer la conformité du futur schéma d'aménagement et de développement aux objectifs du PMAD dans les 24 mois qui suit l'entrée en vigueur du PMAD (actuellement, le schéma d'aménagement de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal est toujours en vigueur). Suivant une prolongation accordée, l'Agglomération de Montréal

entend adopter le schéma d'aménagement (règlement de concordance) en septembre 2014 ainsi que les mesures de contrôle intérimaire. Dès lors, les nouvelles obligations seront applicables.

Cette nouvelle planification métropolitaine et régionale a des impacts sur les orientations d'aménagement à retenir pour le Village de Senneville, tant au niveau des milieux de vie durables, que des réseaux de transport et de l'environnement. Malgré que le Village de Senneville se démarque de la majorité des villes de l'île de Montréal, tant au niveau du mode d'implantation et de développement traditionnel, de la présence de la zone agricole décrétée que la présence d'espaces naturels d'intérêt, le Village de Senneville devra, à terme, rencontrer les objectifs d'aménagement et de développement qui seront énoncés dans le nouveau schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal.

Le conseil municipal a travaillé depuis 2012 avec les représentants de l'Agglomération afin de se positionner, avec les particularités qui lui sont propres et uniques, au niveau régional. Aujourd'hui, en 2014, le Village de Senneville est heureux de constater que l'Agglomération de Montréal a reconnu, dans les grandes lignes, les caractéristiques du territoire, au niveau de la conservation des espaces naturels, de la reconnaissance de l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville, de la densité d'occupation au sol et de la préservation du milieu agricole.

Le Village de Senneville souhaite dès maintenant se positionner à l'échelle régionale et métropolitaine en affirmant, de par le présent plan d'urbanisme, les orientations d'aménagement qu'il entend donner à moyen et long terme au territoire municipal. Ainsi, le présent plan d'urbanisme tient compte des orientations, objectifs et moyens d'action découlant du nouveau contexte de planification métropolitaine et régionale et de la réalité territoriale.

1.1.4 : En amont du nouveau plan : la caractérisation environnementale du territoire

En 2012, le conseil municipal a octroyé un mandat à la firme de consultants en environnement Biofilia afin de procéder à la caractérisation environnementale du territoire, plus particulièrement, sur la partie du territoire visé par l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville. Le mandat visait à fournir un avis professionnel sur les limites de l'Écoterritoire ainsi que sur la valeur des milieux naturels particuliers qui le caractérisent. Ce territoire s'étend sur une superficie approximative de 700 hectares (7 000 000 mètres carrés) et a été reconnu dans le cadre de la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels de Montréal* en 2004.

Au total, 10 écoterritoires ont été désignés sur l'île de Montréal. Ceux-ci représentent des ensembles d'au moins 15 ha de milieux naturels de grand intérêt écologique ou d'aires protégées, composés de l'essentiel du patrimoine naturel, soit les boisés, les milieux humides et les cours d'eau. Tel que mentionné dans le rapport de Biofilia, la Forêt de Senneville se caractérise par une dominance de peuplements forestiers matures, mais aussi de milieux ouverts, de milieux diversifiés et de quelques ruisseaux. Elle constitue d'ailleurs la plus grande forêt de l'île de Montréal.

Comme on peut le constater sur la carte ci-contre, la délimitation des écoterritoires de l'île de Montréal consiste en un trait large de grands ensembles. Conséquemment, le conseil municipal du Village de Senneville a mandaté Biofilia pour procéder à la délimitation précise de l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville au regard des valeurs écologiques des composantes (par secteur).

Cet exercice a été nécessaire afin d'atteindre deux objectifs. D'une part, le PMAD de la Communauté métropolitaine de Montréal énonce certains critères de préservation pour les milieux naturels, notamment les bois et corridors forestiers métropolitains, dont les limites doivent être précisées et qui correspondent, grossièrement, à l'Écoterritoire. Ainsi, l'Agglomération de Montréal pourra reprendre les limites précises dans le cadre de son schéma d'aménagement et de développement en cours de rédaction et y reconduire les critères applicables. Soulignons que l'Agglomération de Montréal a reconnu le travail effectué par le Village de Senneville pour la délimitation de l'Écoterritoire et souhaite qu'un exercice similaire puisse être réalisé pour les autres écoterritoires de l'île de Montréal.

D'autre part, le conseil municipal souhaitait obtenir un portrait plus précis de la valeur écologique du territoire municipal avant d'énoncer ses choix d'aménagement et planification dans le cadre du présent plan d'urbanisme, et ce, considérant notamment les pressions sur le développement urbain dans certaines parties du territoire.



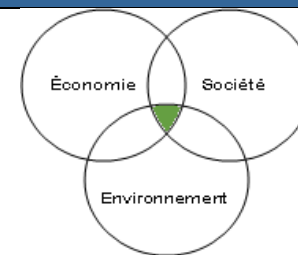
1.1.5 : Une planification du territoire tournée vers les principes du développement durable

Dans le cadre de la présente démarche, le conseil municipal entend proposer des choix de planification et d'aménagement du territoire sur la base des principes du développement durable, soit une planification qui tend vers le point de rencontre des trois axes du développement durable : le développement économique, l'équité sociale et la protection de l'environnement. Ainsi, la consolidation d'une base économique solide permettra de préserver la qualité de vie et le cadre de vie de Senneville.

Le développement durable

« Le développement durable est le développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (*Brundtland, 1987*).

Les trois axes du développement durable sont le développement économique, l'équité sociale et la protection de l'environnement. Le développement durable se situe au point de rencontre de ces trois axes. Dans une démarche de développement durable, il faut s'interroger sur la capacité de tout projet à satisfaire les besoins relatifs à chacun des axes, sans pour autant perdre les autres de vue.



Le développement économique :

Les activités économiques doivent continuer à s'épanouir sans pour autant nuire de façon irréversible à l'environnement et sans causer de problème et provoquer d'inégalités sociales. Inversement, les actions menées sur le plan social et environnemental ne doivent pas pénaliser outre mesure les activités économiques.

L'équité sociale :

Le concept de développement durable reconnaît que la pérennité d'une société est fortement dépendante de son équilibre social. Un développement « socialement équitable » s'assure que les communautés humaines actuelles, de même que les générations futures, soient en mesure de combler leurs besoins essentiels.

La protection de l'environnement :

L'environnement constitue un facteur critique ou limitant. La protection et la pérennité de soutien indispensable aux activités sociales et économiques, et plus globalement à la vie sur terre, doivent être considérées en priorité. Une attention particulière est portée à l'approche globale des divers secteurs de l'environnement dont les paysages, les espaces verts et naturels, la biodiversité en général; la protection et la réhabilitation des milieux aquatiques; et finalement, la préservation de même que le traitement des pollutions, des nuisances et des risques sérieux.

Source : extrait du site Internet du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, La prise de décision en urbanisme, 2013 (www.mamrot.gouv.qc.ca).

Section 1.2 : Les enjeux du territoire

1.2.1 : Le territoire et la population de Senneville

Le territoire du Village de Senneville présente une superficie de 7,49 kilomètres carrés et est situé à l'extrémité ouest de l'île de Montréal, en bordure du lac des Deux Montagnes. Il est borné à l'est par l'arrondissement Pierrefonds - Roxboro de la Ville de Montréal et, au sud, par la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.



Selon le décret de population 2013 du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, la population de Senneville s'élève à 937 citoyens, alors que le recensement de 2011 de Statistique Canada dénombrait 920 citoyens. En janvier 2013, la Ville de Montréal a publié un profil sociodémographique du territoire municipal dont voici un extrait :

Un bref aperçu des habitants du village de Senneville

Le village Senneville abrite 920 d'habitants et compte pour 0,05 % de la population totale de l'agglomération de Montréal. Ses habitants, répartis sur un territoire de 7,5 kilomètres carrés, sont moins nombreux en 2011 qu'ils ne l'étaient cinq ans plus tôt, ceci ayant peu d'effet sur la densification du territoire.

Plus âgée que celle de l'agglomération, si l'on se fie à l'âge médian, soit 47,4 ans, dans le cas du village, et 39,2 ans pour l'agglomération, la population de Senneville se distingue par une proportion plus élevée d'aînés que dans l'ensemble de l'île. En effet, 22 % de la population du village est âgée de 65 ans ou plus comparativement à une proportion de 16 % dans l'agglomération.

Plusieurs des quelques 290 familles de Senneville sont composées de couples sans enfants, mais plus de la moitié des familles ont des enfants vivant à la maison. Au total, on compte 285 enfants à la maison, la moitié de ceux-ci étant âgés de 14 ans ou moins. Fait à noter, les familles avec enfants sont un peu plus nombreuses en 2011 que lors du recensement de 2006.

Senneville compte 350 ménages parmi lesquels ceux composés de deux personnes sont les plus fréquents (41 %). La taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes.

Plus des trois quarts des résidents de Senneville peuvent soutenir une conversation à la fois en français et en anglais (79 %). L'anglais demeure toutefois la langue la plus utilisée à la maison, même si le français est utilisé au quotidien par une personne sur trois.

Le Village de Senneville se démarque des autres villes et arrondissements de l'île de Montréal (territoire de l'Agglomération de Montréal) de par le profil sociodémographique et la faible densité d'occupation du territoire.

1.2.2 : L'histoire et le patrimoine bâti

L'occupation du territoire¹ de ce qui est devenu le Village de Senneville remonte aux premiers temps de la colonisation de l'île de Montréal. C'est en 1672 que les Sulpiciens concédèrent à Sidrac du Gué un fief à la pointe ouest de l'île, fief qu'il baptisa Boisbriant. Ancien capitaine du régiment Carignan-Salières, Sidrac du Gué construisit un poste de traite.

En 1679, il vendit ses installations à deux marchands prospères, Charles LeMoyne et Jacques Le Ber. À la mort de LeMoyne en 1685, Le Ber racheta les parts de la veuve de ce dernier et, en 1686, fit construire un moulin de pierre fortifié entouré d'une palissade de bois, à une époque où les attaques des Iroquois étaient nombreuses². C'est Jacques Le Ber qui nomma l'endroit Senneville, du nom de sa commune natale en France, Senneville-sur-Fécamp. En 1702, son fils, lui aussi prénommé Jacques, fit construire un fort de pierre dont on peut encore voir les ruines aujourd'hui.

Le Ber mourut en 1706 mais le fief resta dans la famille pendant plus d'un demi-siècle avant d'être vendu à Jean-Baptiste Crevier en 1756. La subdivision des terres telle qu'on la connaît encore aujourd'hui remonte à l'époque du régime seigneurial (1820-1880). Deux maisons de ferme de cette époque ont été conservées, soit les maisons Lalonde (ca. 1825) et Rouleau (ca. 1826), du côté nord du chemin de Senneville, près des limites de Pierrefonds.



¹ Les données historiques utilisées ici proviennent de trois sources : une étude réalisée par le professeur Avi Friedman et un groupe d'étudiants en 2000 sous le titre « *The Village of Senneville: Urban and Architectural Inventory* », une étude réalisée par Manon Sarthou en 1995, intitulée « *Conservation et mise en valeur du patrimoine historique, archéologique, architectural et paysage de Senneville* », et du document « *Évaluation du patrimoine urbain : arrondissement de Pierrefonds - Senneville* », Ville de Montréal, 2005.

² D'après le Répertoire d'architecture traditionnelle de la Communauté urbaine de Montréal, la tour de pierre que l'on peut voir encore aujourd'hui et qui a été restaurée en 1898 par l'architecte Edward Maxwell serait celle du moulin de 1696 alors que, selon certaines autres sources, la structure originale aurait été détruite lors d'une attaque des Iroquois en 1692 et reconstruite en 1700. Quelle que soit l'hypothèse privilégiée, le moulin de Senneville demeure le plus ancien de l'île de Montréal.

CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement



C'est en 1865 que s'amorça le développement des grandes propriétés de villégiature, alors que les ruines du fort et du moulin de Senneville furent achetées par John J.C. Abbott, qui garda le nom de Boisbriant pour son domaine. Diplômé en droit de McGill, Sir John Joseph Caldwell Abbott a été l'un des promoteurs des chemins de fer du Canadien Pacifique. Il a été député d'Argenteuil, maire de Montréal et premier ministre du Canada pendant quelques mois (de juin 1891 à novembre 1892) suite à la chute du gouvernement de Sir John A. Macdonald.

John J.C. Abbott fit construire sur les bords du lac une villa de style néo-gothique qu'il vendit en 1898 à Sir Edward Clouston avec une partie de son domaine. C'est Sir Clouston qui retint les services de l'architecte Edward Maxwell pour transformer et agrandir la villa Boisbriant. Maxwell dessina plusieurs bâtiments accessoires et fit appel aux frères Olmsted de Boston pour l'aménagement paysager.



Plusieurs des grandes demeures de Senneville sont des oeuvres de Maxwell³, notamment Bois-de-la-Roche, réalisée en 1896 pour le compte du sénateur Louis Forget, Pine Bluff, une maison conçue en 1886 par le réputé John William Hopkins et transformée en 1896 à la demande de Richard B. Angus, alors président de la Banque de Montréal. La maison originale de Pine Bluff fut détruite par un incendie et remplacée par une nouvelle maison conçue entièrement par Maxwell en 1901. Cette dernière sera démolie vers 1950. Edward Maxwell a aussi été mandaté en 1897 par l'une des filles de R. B. Angus, Elspeth, mariée à Charles Meredith, pour agrandir Bally Bawn (202, Chemin de Senneville), une maison construite par les sulpiciens en 1750 et modifiée par Hopkins. Le cahier « Les résidences » du *Répertoire*

d'architecture traditionnelle de la Communauté urbaine de Montréal a retenu dix de ces grandes maisons sur le territoire de Senneville, ainsi que plusieurs de leurs bâtiments accessoires.

³ France Gagnon-Pratte, « Maisons de campagne des montréalais 1892-1924 - L'architecture des frères Maxwell », Éditions du Méridien, 1987, 215 p.

CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement

Deux quartiers plus modestes de Senneville, la rue Phillips et le secteur connu comme le village de Crevier, auraient été construits en bonne partie pour loger le personnel de ces grandes propriétés. L'autre grande composante du Village, qui correspond aujourd'hui au district sud, résulte du lotissement de l'ancienne propriété de la famille Tunstall dans les années qui ont suivi la deuxième Guerre mondiale.

La corporation municipale du Village de Senneville fut créée en 1895 avec pour premier maire Louis-Joseph Forget. D'importants amendements furent apportés à la charte du Village en 1935, notamment pour diviser la municipalité en trois districts, pour interdire tout usage commercial ou industriel et toute forme d'habitation autre qu'unifamiliale détachée et pour établir la largeur frontale minimale des lots à 100 pieds et la marge de recul minimale avant à 40 pieds. Ces dispositions ont prévalu sur la *Loi sur les cités et villes* jusqu'à l'abrogation de la charte, en 2002.



Fusionné à Montréal en 2001 pour faire partie de l'arrondissement Pierrefonds - Senneville, le Village a obtenu d'être reconstitué en municipalité autonome suite à un référendum tenu en 2005.

1.2.3 : Le patrimoine bâti d'aujourd'hui et les milieux de vie résidentiels

Riche de son passé, on retrouve plusieurs bâtiments d'intérêt sur le territoire de Senneville. Que ce soit à l'intérieur du secteur du Chemin de Senneville (parc agricole du Bois-de-la-Roche), le secteur Phillips, le village Crevier, les grandes propriétés qui bordent le lac des Deux Montagnes au nord de l'autoroute 40 et les habitations plus récentes au sud de l'autoroute 40, le cadre bâti, dans son ensemble, représentent le patrimoine bâti du Village de Senneville. Certains immeubles et propriétés sont d'ailleurs reconnus au niveau fédéral et provincial et détiennent un statut particulier. Le PMAD de la Communauté métropolitaine de Montréal et le schéma d'aménagement de l'Agglomération identifient également l'ensemble du territoire municipal en zone blanche comme faisant partie du patrimoine bâti d'intérêt métropolitain. Est également reconnu comme un élément d'intérêt patrimonial, le lieu de culte « Corpus Christi Parish Church » au niveau régional.

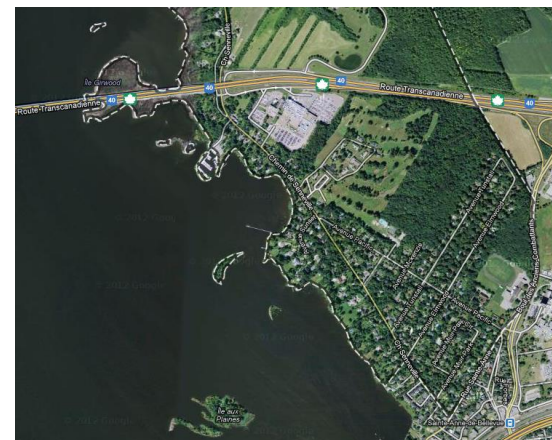
La section du chemin Senneville qui s'étend du viaduc de l'autoroute 40 aux limites de l'arrondissement de Pierrefonds a d'ailleurs le statut fédéral de « Lieu historique d'importance nationale ». Il s'agit d'un ensemble exceptionnel, unique sur l'île de Montréal. Son cachet tient principalement :



- À l'étroitesse et à la sinuosité du chemin lui-même et au couvert boisé qui l'enveloppe;
- Au caractère champêtre de ce paysage encore marqué par son passé agricole, avec même quelques maisons et autres bâtiments de ferme;
- À ses exploitations agricoles encore actives;
- À ses grandes propriétés de villégiature, caractérisées par de grandes demeures signées par des architectes célèbres et associées aux grands noms de la politique et de l'économie canadienne des siècles passés;
- À ses paysages naturels et ses aménagements paysagers impressionnants.

Au-delà du style architectural, des aménagements paysagers et des types de construction, le mode d'implantation d'origine (parcellaire) fait également partie intégrante du patrimoine de Senneville. En effet, le Village de Senneville s'est toujours orienté vers un développement de faible densité (superficie minimale de 2 000 mètres carrés dans le secteur sud et de 8 000 mètres carrés dans le secteur nord, sauf exceptions) et aujourd'hui, près de 93 % des résidences sont des habitations unifamiliales implantées en mode isolé.

Le maintien et la protection de la foresterie urbaine à même le développement urbain, notamment au sud de l'autoroute 40, font également partie de ce patrimoine et de la richesse de Senneville. Ces atouts indéniables font également en sorte que la valeur foncière des propriétés est supérieure à celle de l'Agglomération de Montréal.



Actuellement, on estime la densité nette théorique à environ 7 logements à l'hectare, soit la densité calculée à partir de la superficie des terrains (la densité nette correspond au nombre de logements sur un terrain destiné à des fins résidentielles, en excluant les rues et les espaces publics).

Or, dans le contexte de la création d'une région métropolitaine plus dense et consolidée, le PMAD de la Communauté métropolitaine de Montréal impose une densité brute minimale moyenne de 30 logements à l'hectare pour l'ouest de l'île de Montréal (ce qui correspond approximativement à une densité nette de 37,5 logements à l'hectare⁴). Cependant, le PMAD permet d'abaisser cette densité pour des secteurs qui présentent des caractéristiques environnementales et patrimoniales. Par ailleurs,

⁴ La Communauté métropolitaine de Montréal propose un facteur de 1,25 pour établir la densité nette (30 logements à l'hectare X 1,25 = 37,5 logements à l'hectare nette).

CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement

considérant la présence de la gare de train de banlieue de Sainte-Anne-de-Bellevue et du rayon de 1 km déterminé pour l'aménagement d'une aire *Transit Oriented Development* (TOD), la densité brute est établie à 40 logements à l'hectare (ce qui représente approximativement à une densité nette de 50 logements à l'hectare). Notons qu'il s'agit, dans les deux cas, d'une densité brute moyenne applicable à l'ouest de l'île de Montréal et à l'aire TOD.

Le Village de Senneville entend ainsi se prévaloir de la mesure d'exception possible au PMAD d'abaisser les densités minimales prescrites pour tenir compte des caractéristiques environnementales et patrimoniales spécifiques au territoire (notons que globalement, sauf exceptions, le Village n'est pas desservi par l'égout). Rappelons qu'outre quelques terrains vacants ponctuels à développer ou à redévelopper, deux grands espaces font l'objet de demandes au niveau immobilier, soit l'ancien site du Veterans Lodge ainsi que l'ancien site de la Commission scolaire Lester B. Pearson, qui sont tous deux maintenant de propriété privée.

Modifié par le Règlement no. 447-1, en vigueur le 10 août 2016

1.2.4 : Le patrimoine naturel et paysager

La majorité du territoire du Village de Senneville se caractérise par la présence d'espaces naturels et de boisés, notamment dans la partie nord de l'autoroute 40. D'ailleurs, presque la totalité de la partie nord est incluse à l'intérieur de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, L.R.Q., c. P-41.1, outre certaines portions en bordure du lac des Deux Montagnes (secteur résidentiel), le secteur de recherche et développement en bordure de l'autoroute 40 ainsi que le Cimetière Mont-Royal.

Tel qu'il a été mentionné à la section 1.1, le conseil municipal a octroyé, en 2012, un mandat à la firme Biofilia afin de procéder à la caractérisation environnementale du territoire, plus particulièrement, sur la partie du territoire municipal visé par l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville. Le mandat visait à fournir un avis professionnel sur les limites de l'Écoterritoire ainsi que sur la valeur des milieux naturels particuliers qui le caractérisent. L'Écoterritoire fait ainsi partie d'un réseau des espaces naturels de l'île de Montréal et concorde avec la « trame verte » de la région métropolitaine.



CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement

Au terme de son rapport, Biofilia a déterminé les limites précises de l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville (voir l'annexe 1) à partir des caractéristiques et des valeurs écologiques associées à différents secteurs de la zone d'étude. L'Écoterritoire ainsi délimité couvre une superficie de 676,05 ha, laquelle inclut les « noyaux » et une « zone tampon ». Également, l'étude a permis d'identifier 11 corridors écologiques qui correspondent à des axes préférentiels pour le déplacement de la faune et pour la flore. Biofilia a également identifié la présence de certaines espèces fauniques vulnérables ou menacées ou susceptibles de l'être.

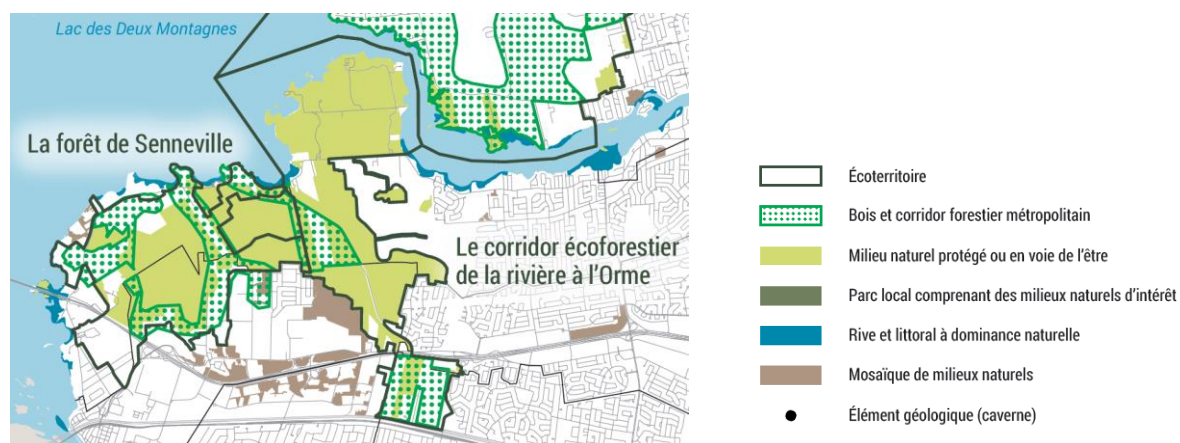
Le noyau, qui est composé de 3 ensembles, englobe une superficie de 366,38 ha et est formé de massifs forestiers, d'éléments hydriques et de milieux ouverts enclavés, en friche ou cultivés. La valeur globale des éléments naturels présents est, selon Biofilia, d'une grande importance pour le maintien de la biodiversité et les services écologiques rendus. Le noyau comprend ainsi essentiellement le secteur de l'Arboretum Morgan ainsi que la forêt McGill et l'ancien site de la Commission scolaire Lester B. Pearson. Conséquemment, le noyau de l'Écoterritoire devrait être voué à des fins de conservation ou d'activités de faible densité ou d'intensité afin de maintenir sa qualité. Cependant, en considérant qu'une municipalité ne peut empêcher l'exercice de tout usage sur une propriété privée, les usages pourront y être exercés, mais en tenant compte de paramètres précis de protection environnementale, et ce, en fonction de la valeur écologique qui leur a été attribuée.

À l'extérieur du noyau, on retrouve une zone tampon (59,39 ha) qui est composée de terres agricoles ou de propriétés légèrement urbanisées. Celle-ci offre, selon Biofilia, un écotone propice à l'alimentation ou aux déplacements pour certaines espèces fauniques forestières. Enfin, 250 ha ont été identifiés à titre de corridors écologiques qui ont à la fois, pour certains, la fonction de zone tampon et la vocation première de favoriser le déplacement de la faune vers les points d'intérêt (plans d'eau, boisés, milieux humides) ainsi que pour l'échange génétique des espèces animales et végétales. Conséquemment, ces secteurs, soit la zone tampon et les corridors écologiques, servent de « zones de transition » entre les espaces urbanisés et le noyau de l'Écoterritoire. Ici encore, l'exercice des usages devra faire l'objet d'un encadrement particulier.

Biofilia a également réalisé un premier exercice de localisation des milieux humides et des cours d'eau présents sur le territoire. Dans un premier temps, 41 milieux humides d'une superficie de 0,3 ha et plus ont été recensés, couvrant ainsi 9,45 % de la superficie de l'Écoterritoire (marais, marécage et eau peu profonde). Dans un second temps, plusieurs cours d'eau, intermittents pour la plupart, ont été recensés sur le territoire. Ces informations pourront servir de référence lors de l'émission des autorisations par le Village. Ils sont donnés à titre indicatif et le requérant d'une demande devra en préciser l'existence, la localisation et, le cas échéant, les caractéristiques. Rappelons que toute intervention à l'intérieur d'un milieu humide est soumise à l'autorisation du ministre du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs. Il importe de noter qu'à terme, un plan de conservation des milieux humides devra être réalisé par le Village compte tenu des obligations découlant de l'entrée en vigueur du PMAD.

L'étude a donc permis de déterminer d'une part, les limites de l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville et, d'autre part, de définir le noyau comme faisant partie des bois et corridors forestiers métropolitains (concept mis de l'avant par le PMAD de la Communauté

métropolitaine de Montréal et reconduit au niveau du schéma de l'Agglomération). Senneville contribue ainsi en grande partie à l'objectif métropolitain de protéger 17 % du Grand Montréal. Selon les données de l'Agglomération de Montréal, Senneville possède le plus fort « indice de canopée » (rapport entre la canopée et la superficie du territoire) sur l'île de Montréal (56%). Ainsi, contrairement à la majorité des villes de l'île de Montréal, aucune problématique de lutte aux îlots de chaleur n'a été identifiée pour le Village. Soulignons enfin la présence de mosaïques de milieux naturels ainsi que des bois et corridors forestiers métropolitains sur le territoire, lesquels ont été considérés dans l'étude du territoire. Ceux-ci sont également reconnus au schéma d'aménagement de l'Agglomération dont un extrait de la carte est présenté ci-après.



Outre l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville et ses composantes (aires protégées, espèces fauniques et floristiques, refuge d'oiseaux migrateurs), les milieux humides et les plans d'eau (incluant les rives), il importe de noter la présence de l'île Girwood. Celle-ci ne fait pas partie de l'Écoterritoire considérant son isolement et les habitats lacustres que l'on y retrouve. Cela étant, le milieu représente un intérêt certain au niveau de la préservation. Par ailleurs, soulignons la présence d'une aire de concentration d'oiseaux aquatiques sur le lac des Deux Montagnes. Également, il y a lieu de souligner la qualité de la foresterie urbaine du Village de Senneville à l'intérieur des secteurs résidentiels, foresterie qui contribue à la qualité environnementale du territoire.

En ce qui concerne le paysage, le territoire de Senneville est reconnu comme étant un ensemble paysager d'intérêt métropolitain, de par ses caractéristiques naturelles, patrimoniales, son parcours riverain (chemin de Senneville) et la présence d'activités agricoles.

Modifié par le Règlement no. 447-1, en vigueur le 10 août 2016

1.2.5 : Le patrimoine agricole

La majeure partie du secteur nord de Senneville est incluse à l'intérieur de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, L.R.Q., c. P-41.1.

À l'intérieur de la zone agricole, on recense quelques activités d'élevage (moutons, etc.), une écurie et des activités de culture du sol (maraîchère et céréalière). Également, à court terme, un projet de vignoble devrait voir le jour. Par ailleurs, une grande partie de la zone agricole abrite un couvert forestier d'intérêt, dont une partie est la propriété de Conservation de la nature Québec et fait partie intégrante de l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville.

Au sens de cette loi, seules les activités agricoles peuvent être exercées à l'intérieur de la zone agricole décrétée, sauf dans le cas d'un immeuble bénéficiant de droits acquis ou de privilèges (ex. : maison pour un agriculteur) ou d'une autorisation particulière.

Le gouvernement demande aux municipalités, en raison des orientations en matière de protection du territoire et des activités agricoles, de planifier l'aménagement et le développement du territoire agricole en accordant la priorité aux activités et aux exploitations agricoles en zone agricole dans le respect des particularités du milieu et dans une perspective de développement durable en plus d'assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture. C'est essentiellement à l'aide du contrôle des usages non agricoles en zone agricole, l'établissement de distances séparatrices pour assurer une cohabitation harmonieuse des usages et par la protection du milieu naturel au sein de la zone agricole que l'on peut atteindre ses orientations. Enfin, rappelons que le *Règlement sur les exploitations agricoles* (règlement provincial) s'applique et encadre les installations d'élevage, le stockage, l'élimination et la valorisation des déjections animales.

Depuis les derniers mois, l'Agglomération de Montréal est à finaliser le *Plan de développement de la zone agricole* (PDZA) de l'île de Montréal, et ce, conformément aux attentes du gouvernement et de la Communauté métropolitaine de Montréal. Trois (3) principaux axes de développement seront retenus à l'intérieur du PDZA, soit :

- Le soutien et la revitalisation des activités agricoles, par le maintien de la zone agricole décrétée actuelle, la gestion des usages limitrophes en vue d'une cohabitation harmonieuse et la revitalisation de certaines terres pour contribuer à l'objectif de 6 % de remise en culture du PMAD;



CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement

- La mise en valeur multifonctionnelle des composantes agricoles, par l'implantation d'un pôle éco-agrotouristique dans l'ouest de l'île avec une reconnaissance du caractère champêtre de ce territoire, ce qui inclut le Village de Senneville, et un soutien des initiatives de sensibilisation, de mise en valeur et d'interprétation du patrimoine agricole (incluant le développement et l'aménagement du Parc agricole du Bois-de-la-Roche). Ce deuxième axe inclut également la création d'un paysage humanisé suivant les balises d'une aire protégée par la législation provinciale;
- Le rayonnement des activités agricoles et le développement du système alimentaire par, notamment, l'arrimage et l'intégration des activités agricoles en zone agricole avec les activités d'agriculture urbaine et par diverses interventions à l'échelle métropolitaine (transformation et distribution des produits agricoles).

Considérant l'historique du territoire au niveau des activités agricoles, de la présence du Parc agricole du Bois-de-la-Roche, de la qualité des boisés et du couvert forestier et la présence de l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville, le Village de Senneville a participé activement à l'élaboration du PDZA de manière à maintenir le caractère champêtre de la zone agricole, les milieux naturels et assurer une saine cohabitation des usages agricoles et non agricoles. Outre l'introduction des dispositions de la *Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles* qui seront reconduites à travers la réglementation d'urbanisme, des mesures réglementaires pour limiter les élevages à forte charge d'odeur sont proposées, conformément à l'orientation du schéma d'aménagement de l'Agglomération.

1.2.6 : Les activités économiques de recherche et développement

La diversité des revenus fiscaux du Village étant limitée, Senneville doit miser sur le développement d'activités compatibles sur son territoire afin de maintenir une offre de services et d'équipements municipaux à ses résidents. Ainsi, les abords de l'autoroute 40 sont essentiellement voués à une vocation économique de recherche et de développement, ce qui permet également d'assurer une zone de transition entre le corridor autoroutier qui présente une contrainte au niveau sonore et les secteurs résidentiels à proximité.

Au moment de l'adoption du dernier plan d'urbanisme de Senneville, en 1988, le Village comptait deux établissements de recherche, soit Domtar du côté nord de l'autoroute et Bio-Recherches du côté sud. Depuis, Bio-Recherches est devenu Clin Trials puis Laboratoires Charles River alors que le complexe de Domtar a été désaffecté et la propriété vendue à Cimetière Mont-Royal. Le campus des Laboratoires Charles River occupe une zone de recherche et développement de 11,9 hectares. Tout récemment, l'entreprise Tenaquip, entreprise fournissant des produits technologiques pour le milieu industriel, a acquis un site au nord de l'A-40. Les travaux sont présentement en cours en réalisation.

Pendant la période d'annexion à la Ville de Montréal, alors que Senneville fut fusionné de force à l'arrondissement de Pierrefonds, le zonage de la propriété de l'ancien complexe de Domtar a été modifié par l'arrondissement pour y autoriser l'exploitation d'un cimetière (incluant un crématorium). Ce zonage fut contesté devant les tribunaux par l'Association des Amis de Senneville. Suite au référendum sur la défusion en 2005, le nouvellement reconstitué Village de Senneville s'est joint à cette contestation juridique. Un règlement hors cour fut conclu par lequel le nouveau propriétaire de l'immeuble a cédé à la municipalité 34 500 mètres carrés de terrain en bordure de l'autoroute 40. Les deux parties ont aussi convenu d'un échange d'une superficie supplémentaire de 28 980 mètres carrés, si bien que le Village dispose maintenant d'un bloc de 63 480 mètres carrés qu'il peut affecter à des établissements de recherche et développement ou à des industries légères ou de prestige.

Il importe de souligner qu'outre les entreprises et industries de recherche et de développement et certaines activités récréotouristiques et institutionnelles, le territoire n'accueille aucune activité commerciale.

1.2.7 : Les services et équipements publics et institutionnels

Le Village de Senneville accueille sur son territoire que très peu d'équipements publics et institutionnels. Au niveau municipal, on retrouve l'Hôtel de Ville, le garage municipal ainsi que le récent centre communautaire George-McLeish localisé dans le parc municipal Senneville. L'Hôtel de Ville et le garage municipal présentent une problématique d'espace pour les activités et les ressources du Village. À terme, le Village entend soit procéder à un agrandissement des bâtiments actuels ou à la relocalisation de l'administration municipale sur un autre site.



Au niveau des équipements de loisirs et des parcs, on retrouve 3 parcs municipaux (Senneville, Crevier et Michel-Legault), un club de voile ainsi qu'un terrain de golf (club de golf privé Braeside). La Société immobilière du Canada, anciennement propriétaire du site du Veterans Lodge, s'était engagée à céder au Village un terrain en bordure de l'eau, à proximité de l'usine de filtration, en vue d'aménagement un parc riverain public, incluant un espace de commémoration. Le Village entend travailler avec le propriétaire privé afin de planifier cet espace public.



Enfin, au niveau institutionnel, le Village accueille l'école secondaire Saint-Georges, accessible à partir de la rue Sainte-Anne, et située en face de l'hôpital Sainte-Anne. Par ailleurs, on retrouve un lieu de culte sur le territoire, soit l'église Corpus Christi ainsi que le Cimetière Mont-Royal.

1.2.8 : L'organisation du transport et la gestion des déplacements

Le territoire du Village de Senneville est accessible à partir de l'autoroute 20, l'autoroute 40 et le chemin des Anciens-Combattants ou de l'Anse-à-l'Orme. Au niveau du réseau routier local, le chemin de Senneville est la principale artère qui assure la desserte du Village. Également, la rue Sainte-Anne permet d'accéder au territoire via la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue. Les autres voies de circulation du Village sont des rues locales desservant les secteurs résidentiels.

Le réseau routier présente certaines problématiques d'accessibilité et de sécurité, dont voici les principales :

- Une déficience d'accessibilité au territoire municipal via l'autoroute 40 et pour la desserte du secteur économique de recherche et de développement. La construction d'une voie de service au sud de l'autoroute et le désenclavement de l'échangeur autoroutier (par exemple, en autorisant un accès au virage en « U » sous le pont de l'île aux Tourtes) permettrait d'améliorer l'accessibilité au territoire, la fluidité de la circulation et surtout, une desserte adéquate de ce secteur par les services d'urgence (pompiers, police, ambulance, etc.).



CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement

- Un difficile partage de la chaussée entre les différents utilisateurs du chemin de Senneville, soit les automobilistes, les cyclistes et les piétons. Faisant partie de la trame verte et bleue du Grand Montréal et des parcours riverains à découvrir, le chemin de Senneville, notamment dans la partie nord de l'autoroute 40, gagnerait à être réaménagé afin d'assurer la sécurité des usagers du parcours. Considérant l'emprise étroite du chemin de Senneville, un aménagement cyclable en site propre ne pourrait être réalisé, du moins, sur l'ensemble du parcours. Il demeure cependant que son parcours sinueux peut présenter des problématiques de sécurité pour les différents usagers;
- Des vitesses de circulation élevées sur le chemin de Senneville et certaines rues locales. À cet égard, des dos d'âne permettent actuellement d'atténuer les vitesses. Une évaluation constante des mesures d'apaisement de la circulation (*traffic calming*) permettra de maintenir un réseau routier local sécuritaire.

En matière de mobilité durable (transport en commun et transport actif), le territoire est peu desservi par le transport en commun si ce n'est que par le service d'une ligne d'autobus de la Société de transport de Montréal qui emprunte la rue Sainte-Anne et le service de taxi collectif le long du chemin de Senneville. Notons la présence de la gare de train de banlieue de Sainte-Anne-de-Bellevue à proximité du territoire municipal.

Au niveau des transports actifs, le réseau routier est partagé avec les cyclistes et les piétons. Certains aménagements cyclables permettraient certainement de bonifier la sécurité des usagers et l'accessibilité aux points d'intérêt du village, par exemple, le parc de Senneville.





RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N° 447

CHAPITRE 2 :

Les choix d'aménagement

Section 2.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire

2.1.1 : Les grandes orientations, les objectifs et les moyens d'action

À partir du contexte d'aménagement, il importe de définir les grandes orientations d'aménagement du Village de Senneville. Ces lignes directrices encadreront l'aménagement, le développement et la mise en valeur du territoire, et ce, sur un horizon de planification de 5 à 10 ans.

Les grandes orientations servent à circonscrire les principaux enjeux de l'aménagement du territoire et à baliser les choix relatifs aux moyens qui s'offrent au Village pour encadrer, par son plan d'urbanisme, les interventions publiques et privées sur le territoire. Quatre (4) grandes orientations ont été développées pour le présent plan d'urbanisme, soit :

1. Maintenir un milieu de vie de qualité et durable ;
2. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles ;
3. Encadrer le développement des espaces vacants ;
4. Assurer la fonctionnalité et la sécurité du réseau routier tout en favorisant les transports actifs.

Pour chacune des orientations, des objectifs et des moyens d'action ont été définis. Ils sont présentés au tableau qui suit.

Orientation 1 :

Maintenir un milieu de vie de qualité et durable

Objectifs et moyens d'action :

- 1.1 Conserver une faible densité d'occupation du territoire représentative des caractéristiques patrimoniales et naturelles de Senneville par :
 - a) Des normes de lotissement de faible densité ;
 - b) Le maintien d'une vocation majoritairement résidentielle du territoire ;
-

CHAPITRE 2 : Les choix d'aménagement

- c) Des dimensions et une volumétrie limitées pour les bâtiments principaux ;
 - d) Des normes visant les agrandissements des bâtiments principaux et l'implantation des constructions accessoires ;
 - e) La protection des arbres et de la foresterie urbaine ;
 - f) La sensibilisation des propriétaires à des aménagements paysagers de qualité ;
 - g) Une gestion des activités professionnelles à domicile ;
 - h) Un encadrement des logements intergénérationnels ;
 - i) La sensibilisation des propriétaires, auto constructeurs ou entrepreneurs à des techniques de construction durable (gestion écologique des eaux de surface ou de pluie, bâtiments durables, récupération des matériaux, rendement énergétique, etc.).
-

1.2 Préserver les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti de Senneville par :

- a) Un encadrement des interventions en vertu du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* ;
 - b) Des mesures de sensibilisation aux propriétaires pour la protection du patrimoine bâti et la mise en valeur (rénovation, entretien, etc.) ;
 - c) La possibilité d'utiliser les pouvoirs en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (citation, site du patrimoine, reconnaissance, etc.).
-

1.3 Diversifier la base fiscale du Village par la consolidation du pôle économique aux abords de l'autoroute 40 par :

- a) La promotion des terrains disponibles pour les industries de prestige et d'entreprises de recherche et de développement ;
 - b) L'encadrement des interventions (constructions, architecture, aménagement paysager, stationnement, éclairage, etc.) pour le maintien d'un secteur de qualité et une saine cohabitation avec les usages résidentiels à proximité ;
 - c) Un travail en collaboration avec les intervenants concernés, notamment le ministère des Transports du Québec, pour améliorer l'accessibilité au secteur.
-

1.4 Consolider l'offre de services municipaux aux citoyens par :

- a) Une évaluation constante des besoins des citoyens en termes de services municipaux et, le cas échéant, la collaboration avec les villes avoisinantes pour des ententes de partage de services et d'équipements ;
 - b) Une entente avec le propriétaire de l'ancien Veterans Lodge pour l'aménagement d'un parc riverain au lac des Deux
-

CHAPITRE 2 : Les choix d'aménagement

Montagnes ;

- c) Le réaménagement des espaces administratifs municipaux (agrandissement ou relocalisation) ;
 - d) Une participation citoyenne active ;
 - e) Le maintien de communications efficaces aux citoyens.
-

- 1.5 Se doter d'un plan de développement durable qui permettra d'identifier les mesures complémentaires à mettre de l'avant (interventions privées et publiques).
-

Orientation 2 :

Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles

Moyens d'action :

2.1 Reconnaître l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville par :

- a) La gestion des interventions et des usages selon les concepts de « noyau », « zone tampon » et « corridor de déplacement » qui composent l'Écoterritoire. Conséquemment :
 - Le noyau sera destiné à des activités de conservation, incluant l'exploitation sylvicole, à l'exception de l'ancienne propriété de la Commission scolaire Lester B. Pearson et la portion nord de l'ancien Veterans Lodge. Considérant la valeur moindre de ces portions du noyau (Biofilia 2013) et la faible dimension du terrain de manière à y exercer une activité sylvicole économiquement rentable, les usages résidentiel et industriel (en bordure de l'A-40 uniquement) y seront autorisés, mais à des conditions particulières considérant la valeur du boisé (voir l'orientation 3) ;
 - La zone tampon et les corridors de déplacement feront l'objet de dispositions particulières au niveau de la protection des arbres et du couvert forestier afin de préserver le noyau de l'Écoterritoire et de favoriser le déplacement de la faune.
 - b) L'interdiction de plantation d'espèces exotiques envahissantes ;
 - c) L'information aux citoyens des habitats fauniques et floristiques protégés et régis par une législation provinciale ou fédérale ;
 - d) L'introduction de dispositions relatives à la protection des arbres et du couvert forestier ;
-

CHAPITRE 2 : Les choix d'aménagement

- e) La sensibilisation des propriétaires privés à la préservation du couvert forestier et le maintien de boisés en santé.
-

2.2 Assurer la préservation des espaces riverains et la sécurité des personnes par :

- a) L'introduction de dispositions relatives à la protection des rives et du littoral ;
 - b) La mise en place d'un programme de sensibilisation pour la revégétalisation des rives ;
 - c) La gestion des interventions à l'intérieur des zones inondables ;
 - d) L'accessibilité à l'espace riverain et aux points de vue d'intérêt vers le lac des Deux Montagnes ;
 - e) La gestion des normes de lotissement en fonction de la présence d'un lac ou d'un cours d'eau ;
 - f) L'application rigoureuse du *Règlement sur le traitement et l'évacuation des eaux usées des résidences isolées* pour les secteurs partiellement desservis.
-

2.3 Poursuivre l'acquisition des connaissances au niveau des espaces naturels par :

- a) L'exigence, lors d'une demande d'intervention dans le milieu hydrique, de la localisation précise et de la caractérisation du milieu visé (cours d'eau et milieu humide de 0,3 ha et plus) ;
 - b) La préparation d'un plan de conservation des milieux humides d'une superficie de 0,3 ha et plus ;
 - c) La compilation des informations provenant des différents intervenants et études, le cas échéant.
-

2.4 Prioriser les activités agricoles en zone agricole tout en assurant la cohabitation des usages par :

- a) L'introduction des mesures relatives aux distances séparatrices découlant de la *Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles* ;
 - b) La prohibition des élevages à forte charge d'odeur ;
 - c) La préservation des arbres et du couvert forestier ;
 - d) Une collaboration avec les gestionnaires du Parc agricole du Bois-de-la-Roche, notamment dans l'optique de favoriser la remise en culture des terres ;
 - e) Une demande de statut particulier pour le Parc agricole du Bois-de-la-Roche, par exemple, un site du patrimoine, en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* ;
 - f) La mise en œuvre du plan de développement de la zone agricole (PDZA).
-

Orientation 3 :
Encadrer le développement des espaces vacants

Moyens d'action :

- 3.1 Introduire des conditions particulières pour le développement à des fins résidentielles (résidences unifamiliales) de l'ancienne propriété de la Commission scolaire Leaster B. Pearson. Ces conditions particulières, qui seront introduites dans la réglementation d'urbanisme, devront porter sur :
- a) Une reconnaissance à titre de noyau à l'intérieur de l'Écoterritoire, mais à une valeur écologique de « modérée à élevée » ainsi que le lien avec le corridor de déplacement faunique ;
 - b) La présence d'un milieu humide et sa protection, incluant une bande tampon ;
 - c) La protection des arbres et du couvert forestier ;
 - d) La présence d'un secteur résidentiel à proximité ;
 - e) Le maintien d'une faible densité d'occupation au sol pour le site ;
 - f) Une limitation au niveau du nombre d'accès à partir du boul. des Anciens-Combattants ;
 - g) Un encadrement des interventions au niveau architectural, environnemental et paysager via le *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale*.

Ce choix d'aménagement et préservation aura pour conséquence une densité maximale de 5 logements à l'hectare (superficie minimale du terrain de 2 000 mètres carrés). Voir la section 2.2.

- 3.2 Introduire des conditions particulières pour le développement de l'ancien Veterans Lodge afin de poursuivre le développement d'un pôle économique (industrie légère de prestige et recherche & développement) aux abords de l'autoroute 40 et la création d'un milieu de vie résidentiel dans la portion sud, répondant aux préoccupations de la communauté du Village de Senneville. Ces conditions particulières devront porter sur :
- a) La mise en place d'une grande aire d'affectation pour le site, avec des conditions particulières de planification et de développement (voir section 2.2);
 - b) La possibilité de développer le site sous forme de lotissement traditionnel (habitation unifamiliale isolée en bordure d'une rue publique) et sous forme de projet intégré (maison de ville avec accès en commun). Cette approche a été retenue par le Village afin de maximiser la préservation des espaces naturels : le développement sous forme de projet intégré (similaire à l'approche « *Growing greener* ») permet généralement de concentrer les habitations sur un plus petit
-

CHAPITRE 2 : Les choix d'aménagement

espace et de préserver une plus grande superficie à l'état naturel ou aménagée à des fins de parcs ou sentiers. Le Village souhaite toutefois maintenir une portion du site tel que le développement traditionnel de Senneville, soit des habitations implantées en mode isolé (minimum de 25% des résidences qui seront planifiés) ;

- c) L'introduction de normes, objectifs et critères pour assurer la compatibilité des usages (marge de recul, espace tampon, talus, etc.) sur le site et avec les secteurs résidentiels et industriels existants ;
 - d) La planification des accès véhiculaires au pôle économique à partir de l'autoroute 40 (ou de l'éventuelle voie de service) et du milieu de vie résidentielle à partir du chemin Senneville ;
 - e) Une reconnaissance à titre de zone tampon et de corridor de déplacement faunique à l'intérieur de l'Écoterritoire et, pour la portion en bordure de l'autoroute, une reconnaissance à titre de noyau ;
 - f) La présence d'un milieu humide à proximité de l'autoroute 40, dont la présence et la valeur restent à confirmer (Biofilia 2013) ;
 - g) La protection des arbres et du couvert forestier ;
 - h) Un encadrement des interventions au niveau architectural, environnemental et paysager via le *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale*.
-

Orientation 4 :

Assurer la fonctionnalité et la sécurité du réseau routier tout en favorisant les transports actifs

Moyens d'action :

4.1 Améliorer la fonctionnalité et la sécurité du réseau routier par :

- a) Une collaboration avec les intervenants concernés pour établir un plan de travail afin d'améliorer l'accessibilité au pôle économique de l'autoroute 40 ;
 - b) Une évaluation constante des travaux de réfection à effectuer et des mesures d'apaisement des vitesses de circulation.
-

4.2 Aménager l'espace de manière à favoriser les transports actifs, par :

- a) La mise en place d'un plan de transport actif pour l'identification des aménagements potentiels sur le territoire, la desserte des points d'intérêt du Village et le raccordement aux liens métropolitains ;
-

CHAPITRE 2 : Les choix d'aménagement

- b) Une évaluation de la faisabilité d'aménager une voie cyclable en site propre sur certains tronçons du chemin de Senneville ou, dans la négative, l'introduction de mesures de signalisation (marquage au sol, affichage), pour un partage optimal de la chaussée entre les différents usagers de la route ;
 - c) L'aménagement de traverses piétonnières et cyclables aux endroits critiques ainsi que la mise en place d'une signalisation adéquate ;
 - d) La promotion du service de transport en commun par train disponible à la gare de Sainte-Anne-de-Bellevue et du service de taxi collectif.
-

Section 2.2 : Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation

2.2.1 : Les grandes affectations du sol

Les grandes affectations du sol représentent les vocations souhaitées pour chacune des parties du territoire du Village de Senneville. Afin de les rendre opérationnelles, le *Règlement de zonage* devra prévoir des zones dans lesquelles les usages autorisés devront correspondre aux paramètres inscrits au présent plan d'urbanisme. Au total, neuf (9) grandes affectations du sol ont été retenues pour le territoire du Village de Senneville, soit :

- L'affectation « résidentielle » ;
- L'affectation « résidentielle rurale » ;
- L'affectation « agricole » ;
- L'affectation « conservation ».
- L'affectation « publique » ;
- L'affectation « récréative » ;
- L'affectation « industrielle » ;
- L'affectation « cimetière » ;
- L'affectation « redéveloppement ».

Les affectations sont illustrées à l'annexe 2 du présent règlement. Les limites des aires d'affectation coïncident normalement avec les limites municipales, l'axe ou le prolongement de l'axe d'une voie de circulation ou une ligne de lot et son prolongement.

2.2.2 : La description des affectations du sol et leur densité d'occupation au sol

Le tableau qui suit présente les grandes affectations du sol ainsi que leur description. Le tableau indique les usages qui sont compatibles au niveau de l'affectation, soit des usages qui pourront être autorisés au *Règlement de zonage*.

De plus, le tableau prescrit une densité d'occupation du sol (densité nette). La notion de densité d'occupation du sol réfère au nombre de logements autorisé sur une superficie de territoire donnée (logements par hectare). Ainsi, la densité d'occupation du sol ne peut être prescrite que pour les usages résidentiels qui sont compatibles par dans les affectations. Les règlements d'urbanisme pourront prescrire d'autres mesures de densité afin d'assurer la concordance des règlements aux densités fixées au présent plan d'urbanisme. Considérant la présence de secteurs riverains, la densité peut varier si le terrain est situé à l'intérieur d'un corridor riverain (à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou 300 mètres d'un lac). Dans ce cas, les normes de lotissement seront plus élevées.

Affectation « résidentielle »	
Objectif :	Vise à maintenir les secteurs résidentiels existants et à encadrer le développement d'un secteur en développement de faible densité (ancienne propriété de la Commission scolaire Lester B. Pearson).
Localisation :	Englobe la majorité des secteurs résidentiels situés au sud de l'autoroute 40.
Densité d'occupation au sol :	Densité nette maximale de 5 logements à l'hectare, soit une superficie de lotissement minimale de 2 000 mètres carrés.
Usages compatibles :	Usage résidentiel unifamilial; Parc et espace vert.

Affectation « résidentielle rurale »	
Objectif :	Visé à maintenir les secteurs résidentiels existants de très faible densité.
Localisation :	Englobe les secteurs résidentiels majoritairement riverains au lac des Deux Montagnes, dont certaines propriétés sont situées à l'intérieur de la zone agricole.
Densité d'occupation au sol :	Densité nette maximale de 1,25 logement à l'hectare, soit une superficie de lotissement minimale de 8 000 mètres carrés. Pour le secteur de la rue Phillips, la densité nette maximale est fixée à 5 logements à l'hectare, soit une superficie minimale de 2 000 mètres carrés, considérant que celui-ci est desservi par l'aqueduc.
Usages compatibles :	Usage résidentiel unifamilial; Usage agricole (pour les terrains situés à l'intérieur de la zone agricole); Parc et espace vert.

Affectation « agricole »	
Objectif :	Visé à reconnaître les secteurs où sont pratiquées les activités agricoles.
Localisation :	Englobe les terrains utilisés à des fins agricoles, à l'intérieur de la zone agricole.
Densité d'occupation au sol :	Densité nette maximale de 0,25 logement à l'hectare, soit une superficie de lotissement minimale de 40 000 mètres carrés.
Usages compatibles :	Usage résidentiel unifamilial; Usage agricole; Activité de conservation et de mise en valeur du couvert forestier.

Affectation « conservation »	
Objectif :	Vise à préserver les milieux naturels du territoire.
Localisation :	Englobe le Parc agricole du Bois-de-la-Roche, les propriétés de Conservation de la nature du Québec, de l'Arboretum Morgan, du Village de Senneville (au nord de l'autoroute 40) ainsi que l'île Girwood.
Densité d'occupation au sol :	Non applicable.
Usages compatibles :	Activité de conservation, d'éducation et de mise en valeur du couvert forestier, incluant l'exploitation sylvicole ; Usage agricole à l'intérieur de la zone agricole décrétée ; Parcs et espaces verts, publics et institutionnels sont également autorisés pour le Parc agricole du Bois-de-la-Roche.

Affectation « publique »	
Objectif :	Vise à reconnaître les espaces destinés à des fins publiques du territoire.
Localisation :	Englobe les 3 parcs municipaux (Senneville, Crevier et Michel-Legault), l'école secondaire Saint-Georges, le site de l'Hôtel de Ville et du garage municipal ainsi que le terrain de l'usine de filtration (ancienne station de pompage) et les sites de Gaz métropolitain et Trans Canada Pipeline. La forêt McGill, propriété de l'université du même nom, fait également partie de cette affectation.
Densité d'occupation au sol :	Non applicable.
Usages compatibles :	Usage public et institutionnel; Activité de conservation, d'éducation et de mise en valeur du couvert forestier, incluant l'exploitation sylvicole; Parc et espace vert.

CHAPITRE 2 : Les choix d'aménagement

Affectation « récréative »	
Objectif :	Vise à reconnaître les espaces destinés à des fins récréatives.
Localisation :	Englobe les terrains du club de voile de Senneville et le golf Braeside.
Densité d'occupation au sol :	Non applicable.
Usages compatibles :	Activités récréatives; Golf; Parc et espace vert; Usages agricoles, à l'intérieur de la zone agricole décrétée.

Affectation « industrielle »	
Objectif :	Vise à consolider les espaces destinés à des fins industrielles légères de prestige et de recherche & développement en bordure de l'autoroute 40.
Localisation :	Englobe les terrains situés de part et d'autre de l'autoroute 40.
Densité d'occupation au sol :	Non applicable.
Usages compatibles :	Usage industriel léger et de prestige; Usage de services aux entreprises; Activité de recherche et de développement; Usage public; Parc et espace vert.

Affectation « cimetière »	
Objectif :	Vise à reconnaître les activités reliées à l'usage cimetière.
Localisation :	Englobe le site du Cimetière Mont-Royal.

CHAPITRE 2 : Les choix d'aménagement

Densité d'occupation au sol :	Non applicable.
Usages compatibles :	Usage cimetière et activités connexes; Usage industriel léger et de prestige; Usage de services aux entreprises; Activité de recherche et de développement; Usage public; Parc et espace vert.

Affectation « redéveloppement »

Objectif :	Vise à encadrer le développement de l'ancien Veterans Lodge à des fins d'activités économiques (industrielles légères de prestige et de recherche & développement) et de planifier un milieu de vie résidentielle de faible densité.
Localisation :	Propriété de l'ancien Veterans Lodge, située au sud de l'autoroute 40, incluant le terrain riverain au lac des Deux Montagnes.
Densité d'occupation au sol :	Densité nette minimale de 10 logements à l'hectare et une densité maximale de 11 logements à l'hectare. La densité nette se calcule sur l'ensemble de la portion du site destiné à des fins résidentielles : le cas échéant, il s'agit d'une moyenne entre le développement traditionnel (rue publique) et le développement sous forme de projet intégré résidentiel.
Usages compatibles :	Usage industriel léger et de prestige; Usage de services aux entreprises; Activité de recherche et de développement; Usage résidentiel unifamilial; Usage public et institutionnel; Parc et espace vert. Pour le terrain riverain au lac des Deux-Montagnes, seuls les usages résidentiel unifamilial, parc et espace vert sont jugés compatibles.

<p>Conditions particulières liées aux usages et critères de planification :</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cette aire d'affectation doit prévoir une partie pour des activités « économiques » (industrie légère de prestige, etc.) au nord du cours d'eau. En conséquence, environ le tiers (33%) du site devra être voué à cette fin, alors qu'environ 67% du site pourra être planifié à des fins résidentielles (incluant les usages parc, espaces verts, public et institutionnel) au sud du cours d'eau. En considérant les mesures de cohabitation prescrites aux règlements d'urbanisme (marge de recul, espace tampon, talus), les usages résidentiels sont jugés compatibles. • Le site devra être planifiée de manière à privilégier les activités dites économiques dans la portion nord du site, dans la continuité du site de Charles River, accessible à partir de l'autoroute 40 (ou de l'éventuelle voie de service) et le milieu de vie résidentielle à proximité du chemin Senneville et accessible par celui-ci. • Cette approche de planification à même une seule aire d'affectation permettra une proposition optimale de planification et de développement du site qui : • Respectera les caractéristiques environnementales et naturelles du site ainsi que les éléments d'intérêt à préserver, incluant les composantes de l'Écoterritoire de la Forêt de Senneville; • Assurera une intégration adéquate des nouvelles activités au milieu existant, notamment aux secteurs résidentiels à proximité; • Respectera la capacité d'accueil du site à des fins résidentielles en se rapprochant du mode de développement traditionnel du Village de Senneville (faible densité); • Tiendra compte des impacts sur la circulation véhiculaire et la capacité du chemin Senneville; • Tiendra compte de la forme du terrain et de l'espace disponible pour la répartition des usages; • Permettra la création de réseau de parcs, sentiers et espaces verts et, idéalement, la planification d'un lien vert ou sentier entre le centre communautaire et le terrain riverain au lac des Deux Montagnes.
---	---

Modifié par le Règlement no. 447-1, en vigueur le 10 août 2016
 Modifié par le Règlement no. 447-2, en vigueur le 26 janvier 2017



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N° 447



ANNEXE CARTOGRAPHIQUE

Annexe 1 : L'Écoterritoire de la Forêt de Senneville (figure 3 du rapport de Biofilia)

Annexe 2 : Les affectations du sol

