



Étude sur la capacité d'accueil et de développement de la Ville

Présentation à la Ville de Lac-Delage

Octobre 2010

État de la situation budgétaire de la Ville...

Mot du maire

- Mise en contexte et perspective d'avenir



État de la situation budgétaire de la Ville...

Investissements requis à court terme (PTI*)

| Investissements directs payés par le fonds général de la Ville (PTI) | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Réfection des rues | 200 000 \$ | 250 000 \$ | 150 000 \$ |
| Génératrice suppresseur aqueduc | | 50 000 \$ | |
| Mise aux normes, traitement des eaux usées | 150 000 \$ | | |
| Amélioration drainage de surface | 400 000 \$ | 200 000 \$ | |
| Hôtel de ville | | | 500 000 \$ |
| Total | 750 000 \$ | 500 000 \$ | 650 000 \$ |

- Grand total de 1,9M d'investissements nécessaires sur 3 ans
- À payer par un faible nombre de contribuants (251 unités d'évaluation)

* PTI : Plan triennal d'immobilisation de la Ville

État de la situation budgétaire de la Ville...

Impact sur la fiscalité municipale

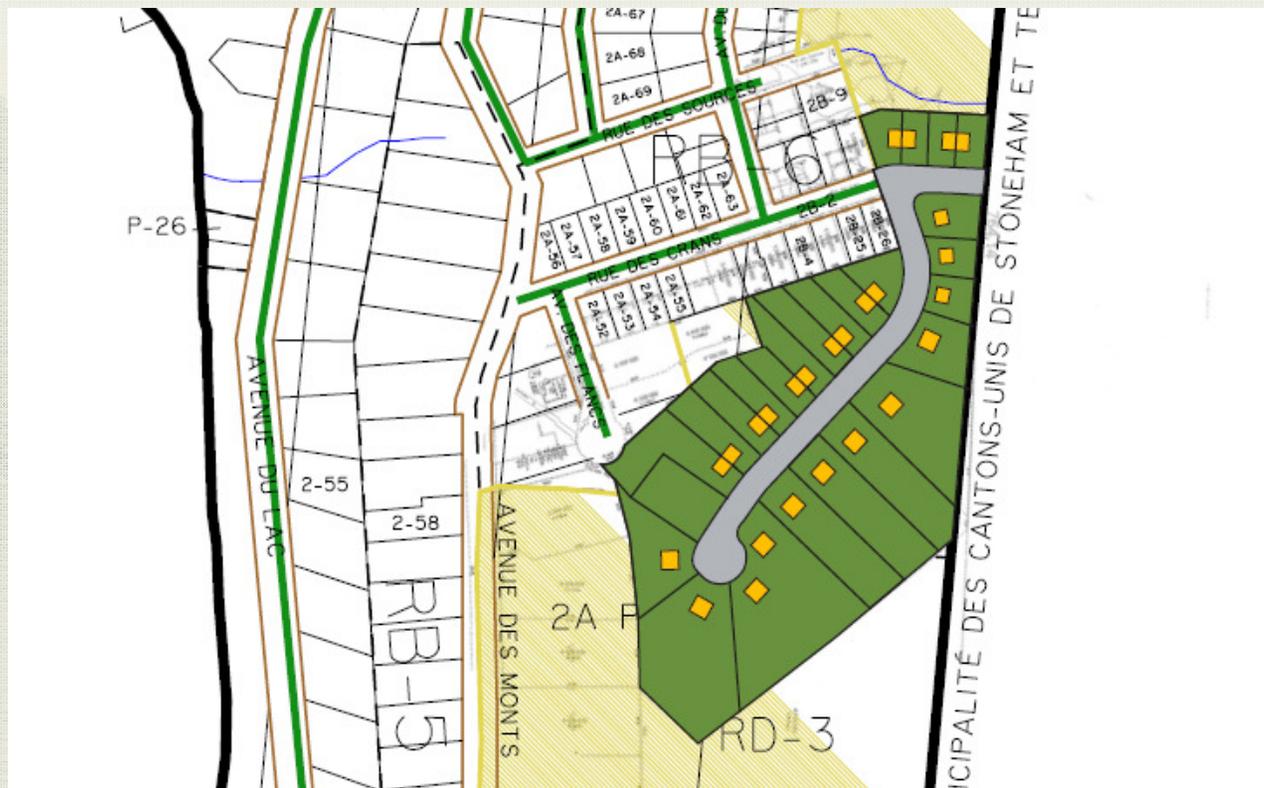
Maintient du statu quo au niveau des contribuants (sans développement résidentiel additionnel)

- *Aucun accroissement de l'évaluation imposable, sauf l'inflation;*
- *Accroissement nécessaire du taux de taxation de 0,23 \$ par 100 \$ d'évaluation pour combler la dette associée au PTI, soit une augmentation de 17,4 %;*
- *Exemple : Sur une facture de taxes de 2 885 \$, on parle d'une augmentation annuelle de 501 \$;*
- *Sans effort fiscal additionnel : un déficit accumulé de 3,5M sur 20 ans est anticipé.*

État de la situation budgétaire de la Ville...

Impact sur la fiscalité municipale

Développement du secteur de la rue des Crans uniquement et PTI



Environ 25 unités
de logements
unifamiliaux
isolés et jumelés

État de la situation budgétaire de la Ville...

Impact sur la fiscalité municipale

Développement du secteur de la rue des Crans uniquement et PTI

- *Accroissement de l'évaluation imposable totale de 6,25 M, soit de 11%;*
- *Accroissement nécessaire du taux de taxation de 0,15 \$ par 100 \$ d'évaluation pour combler la dette associée au PTI, soit une augmentation de 11,4 %;*
- *Exemple : Sur une facture de taxes de 2 885 \$, on parle d'une augmentation annuelle de 328 \$;*
- *Malgré l'accroissement de l'assiette fiscale : un déficit accumulé de 2,85 M sur 20 ans est anticipé.*

Objectif général de la Ville...

Accroître l'assiette fiscale de la Ville de façon à offrir une marge de manœuvre budgétaire additionnelle dans la prestation des services tout en préservant la qualité de vie du milieu, basée sur la proximité des milieux naturels et la quiétude des lieux.



La Ville en mode solution...

- Analyse du potentiel de développement des parcelles de terrain situées au nord de la Ville de Lac-Delage;
- Mandat donné à *Daniel Arbour et Associés*.



La Ville en mode solution...

1. Le mandat

- Analyser les impacts du développement des parcelles de terrain résiduelles dans la Ville selon les principes du développement durable, soit :
 - *Respect de l'environnement;*
 - *Viabilité économique et fiscale de la Ville;*
 - *Acceptabilité sociale.*

2. Résultats attendus

- Produire une opinion sur l'opportunité d'accueillir un développement sur les parcelles résiduelles de la Ville, considérant :
 - *L'impact fiscal d'un tel développement;*
 - *L'impact sur le paysage et sur les milieux naturels.*

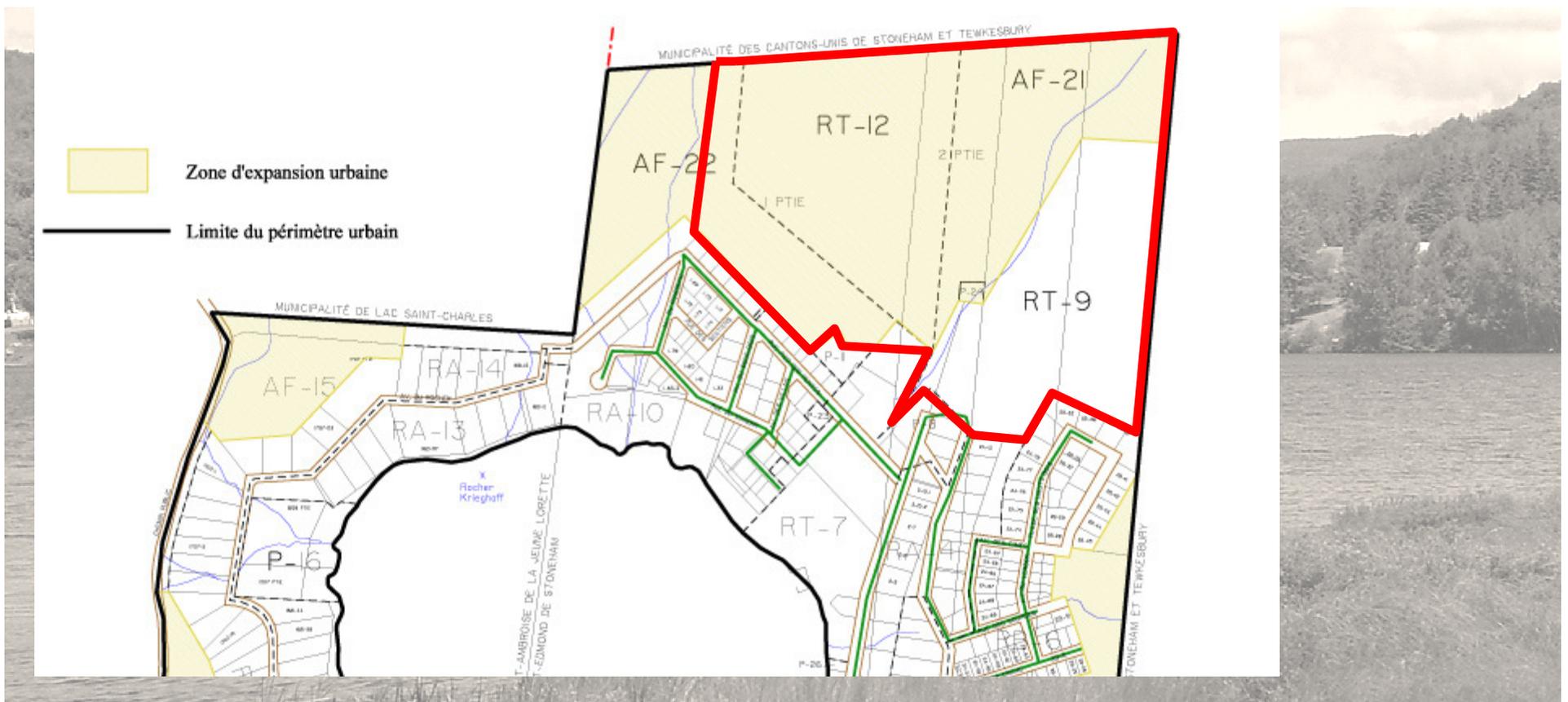
Territoire à l'étude...



Territoire à l'étude...

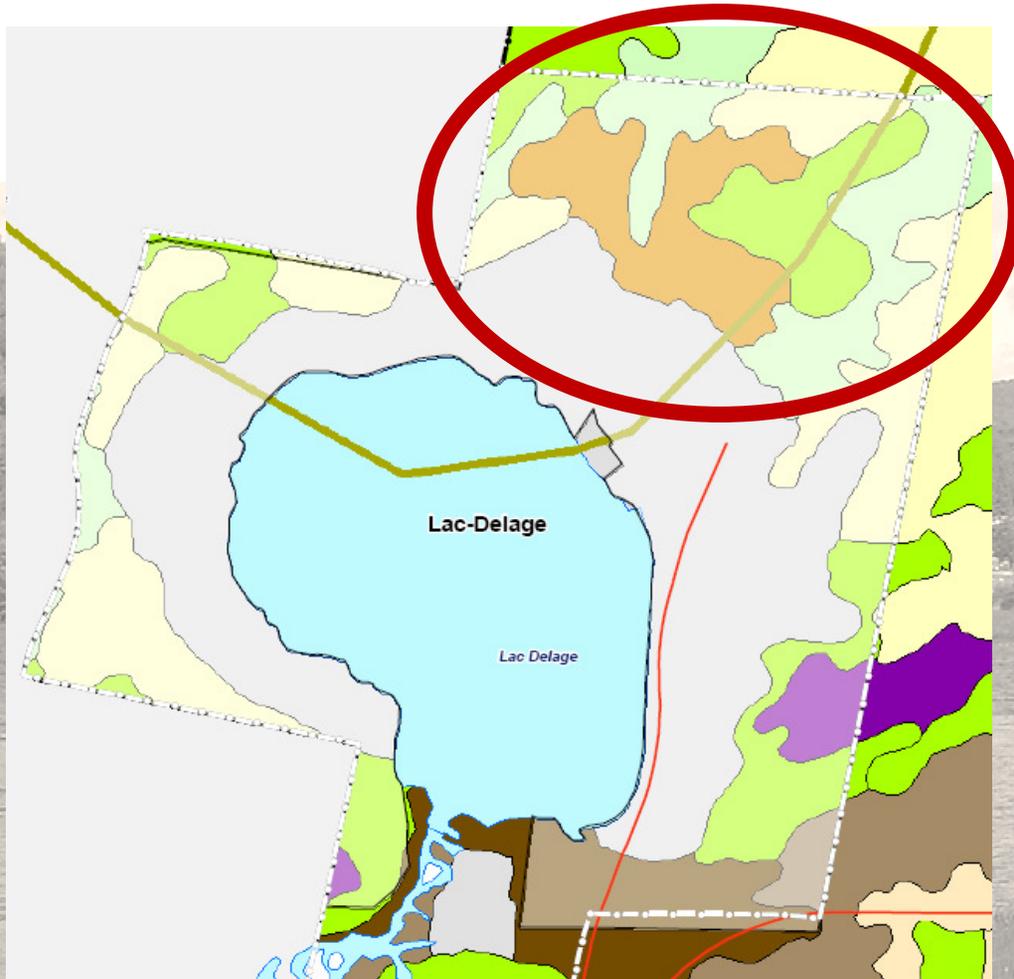
➤ Zonage

- Secteur situé en majeure partie à l'intérieur de zones existantes à vocation résidentielle ;
- Secteur situé entièrement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et à l'intérieur de l'aire d'expansion urbaine.



Territoire à l'étude...

➤ Caractérisation du site:



Regroupements forestiers

Feuillus

Feuillus tolérants

Feuillus intolérants ←

Érablières (50%)

Mélangés

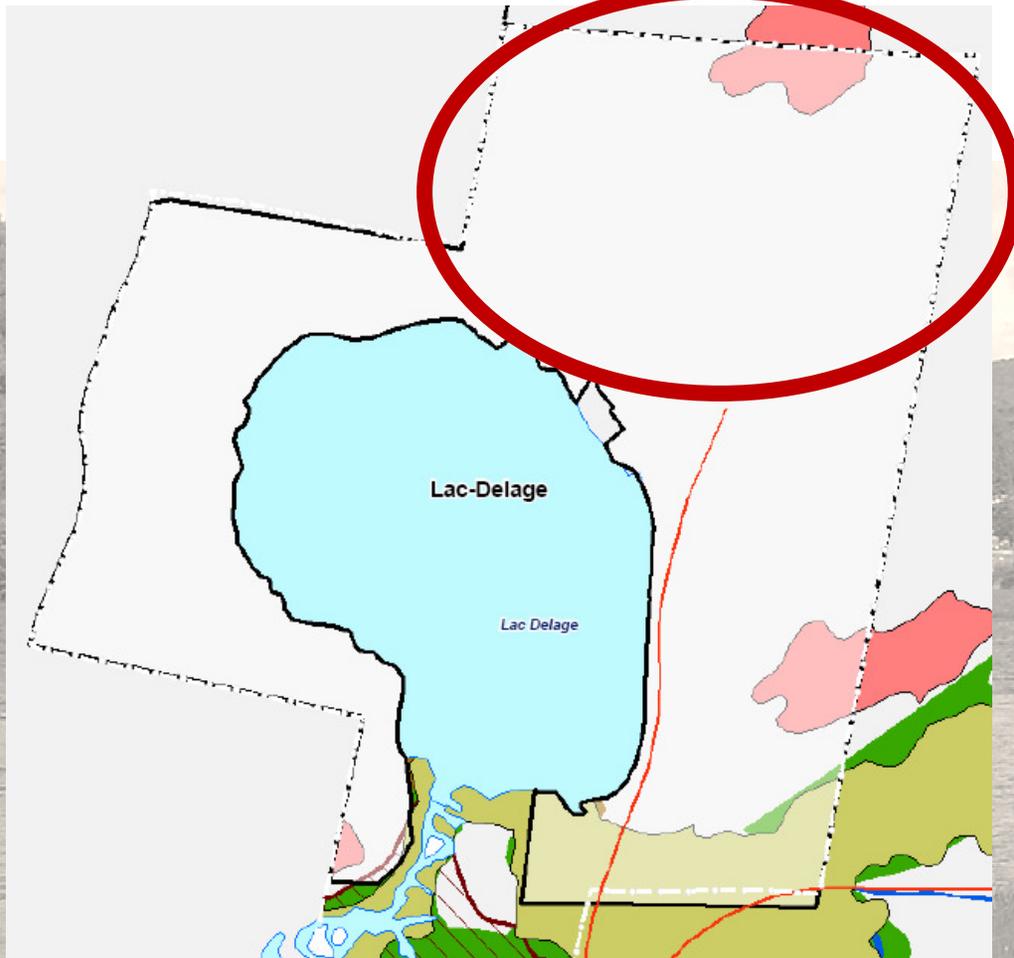
Mélangés ←

Milieu naturel non répertorié
au Schéma d'aménagement
de la MRC

Présence de deux cours
d'eau identifiés au Schéma

Territoire à l'étude...

➤ Caractérisation du site:



Caractéristiques

Type de sol

- Sols minces
- Sols organiques
- Pentes fortes ←
- Sols minces en pentes fortes

Milieus humides

- Marais
- Marécage
- Tourbière naturelle
- Tourbière boisée

Secteur de pente forte au nord

Aucun autre site identifié comme « sensible »

Territoire à l'étude...

Capacité d'accueil et potentiel du site à l'étude

| | Situation actuelle | Statistiques d'un éventuel développement | Situation future |
|-----------------------|--------------------|--|------------------|
| Population | 514 habitants | 326 habitants | 841 habitants |
| Unités d'habitation | 231 unités | 148 unités (100 habitations + 48 condos) | 379 unités |
| Réseau routier | 7km | 2,4km | 9,4km |
| Évaluation imposable | 54,7 M | 44,6 M* | 99,3 M |
| Superficie développée | | 37,4 hectares** | |

* Soit une valeur foncière moyenne de 301 350\$ par logement.

** Soit l'équivalent de 26% de la superficie actuelle du périmètre d'urbanisation de 140 hectares

Évaluation des impacts...

Impact d'un projet de développement sur la fiscalité municipale

Selon deux scénarios :

- 1. Le développement de 100 terrains sur trois ans et application du PTI;*
- 2. Le développement de 100 terrains et l'accroissement de la valeur foncière du manoir (par 48 unités de condos) sur 3 ans et application du PTI.*

Évaluation des impacts...

Méthodologie

Simulation de l'évaluation de la croissance des dépenses de fonctionnement et d'immobilisation ainsi que des recettes fiscales selon la structure budgétaire de la Ville

Selon une hypothèse :

- *Taux annuel d'inflation : 2%*
- *Taux annuel d'augmentation des valeurs du rôle d'évaluation : 2%*

Évaluation des impacts...

Résultats

Scénario 1 : Développement de 100 terrains sur le site d'étude

- *Accroissement de l'évaluation imposable totale de 35 M, soit de 64 % sur 3 ans;*
- *Aménagement d'un pôle d'équipements communautaires (hôtel de ville, salle polyvalente, garderie, parc);*
- *Quasi équilibre des recettes fiscales, des dépenses d'opération et du service de la dette;*
- *Aucun accroissement du taux de taxation autre que l'inflation.*

Évaluation des impacts...

Résultats

Scénario 2 : Développement de 100 terrains sur le site d'étude et environ 48 condos sur le site du Manoir du Lac-Delage

- *Accroissement de l'évaluation imposable totale de 44,6 M, soit de 81,5 % sur 3 ans;*
- *Aménagement d'un pôle d'équipements communautaires (hôtel de ville, salle polyvalente, garderie, parc);*
- *Surplus de 110 \$ par unité d'évaluation;*
- *Accumulation de 1,2 M sur 20 ans.*

Assure la sécurité financière de la Ville à long terme

Évaluation des impacts...

Option privilégiée par la Ville

Scénario 2 : Développement d'environ 100 unités de terrains et de 48 unités de condos

- Proposition d'un concept de développement résidentiel pour Lac-Delage;
- Exigences minimales de la Ville en matière de développement résidentiel.

Évaluation des impacts...

Enjeux à résoudre :

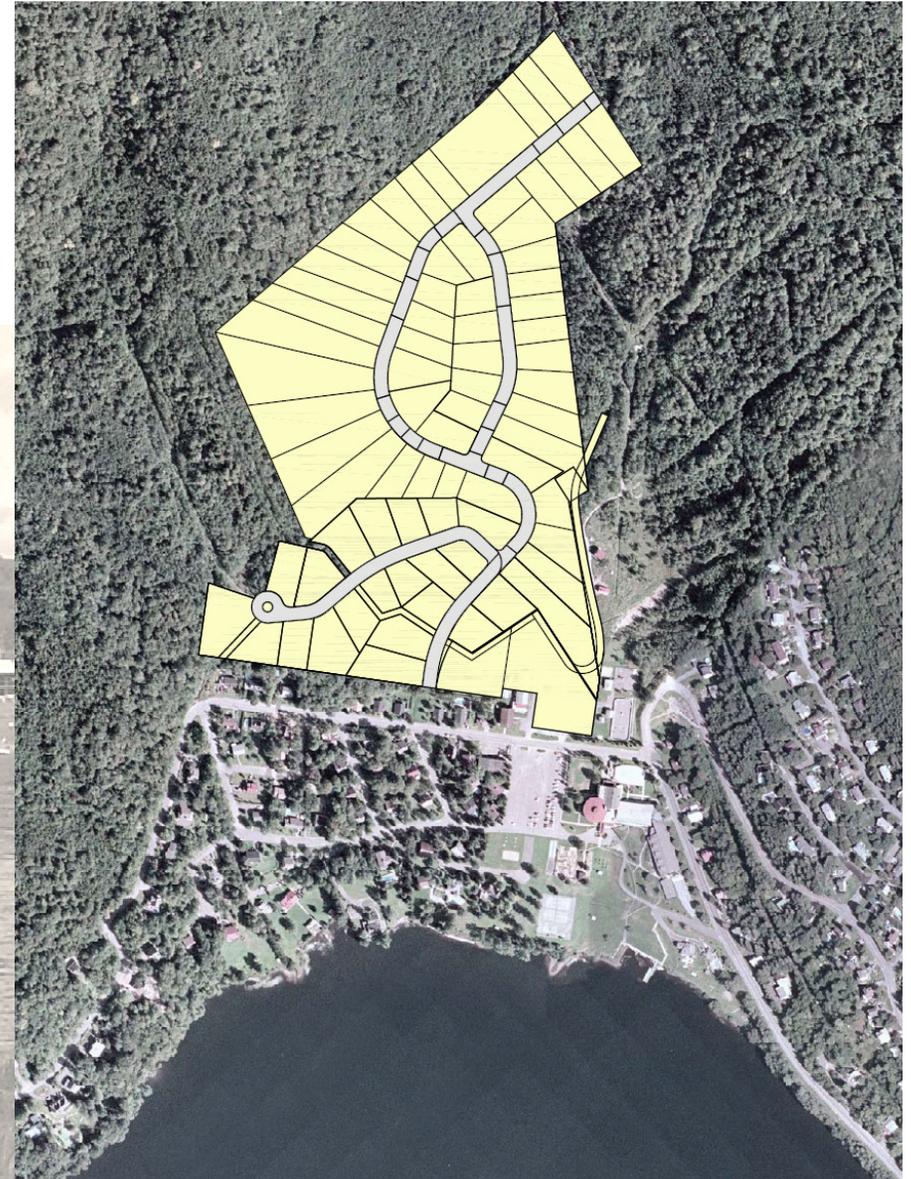
- *Minimiser les impacts sur le paysage forestier et montagneux ainsi que sur les écosystèmes;*
- *Minimiser les impacts relatifs à l'acceptabilité sociale du projet due à l'accroissement de la population résidente.*

Une première proposition de concept...

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

- 74 terrains;
- Rue sans issue;
- Un seul accès par la rue du Pied des Pentés;
- Aucune liaison avec les terrains adjacents;
- Peu d'effort pour minimiser les impacts (sociaux, environnementaux...).

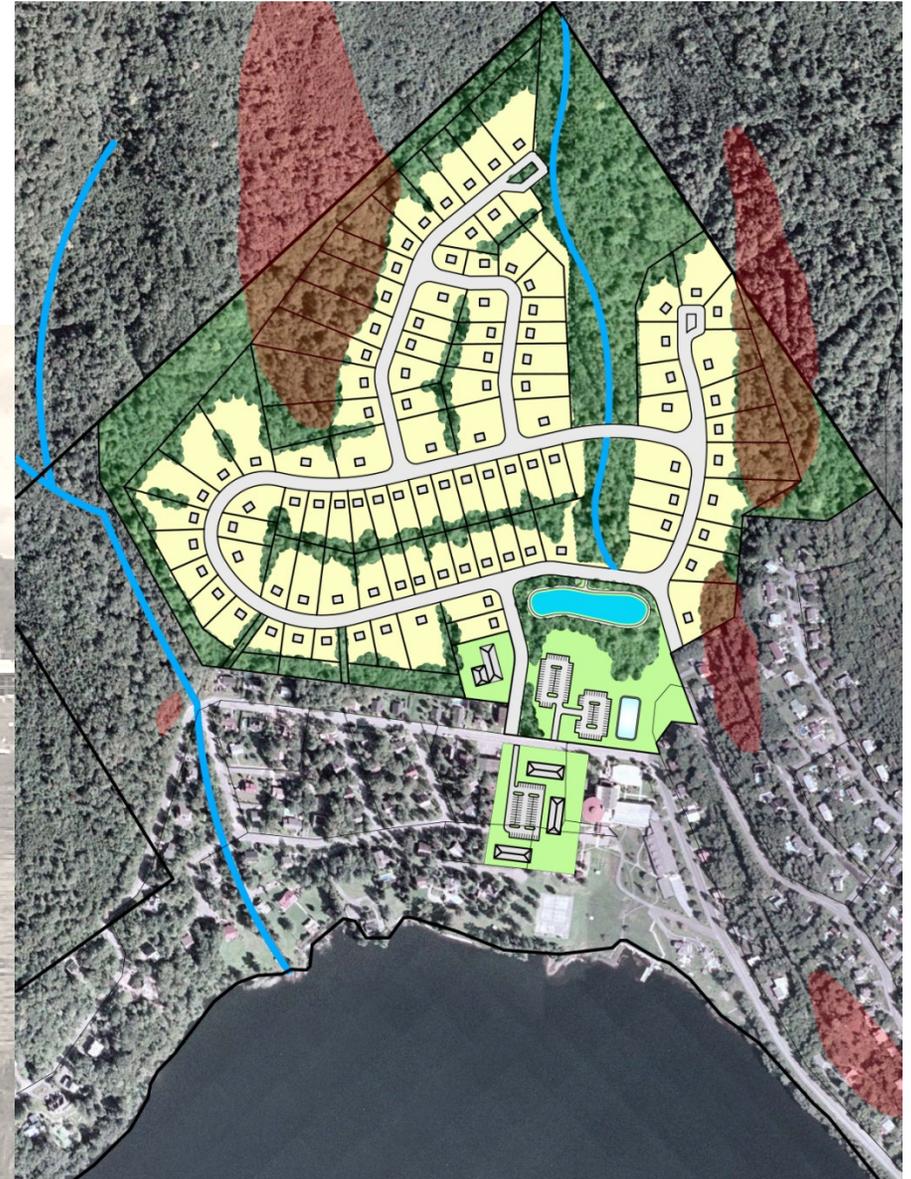
Proposition non-retendue



Nouvelle proposition de concept...

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

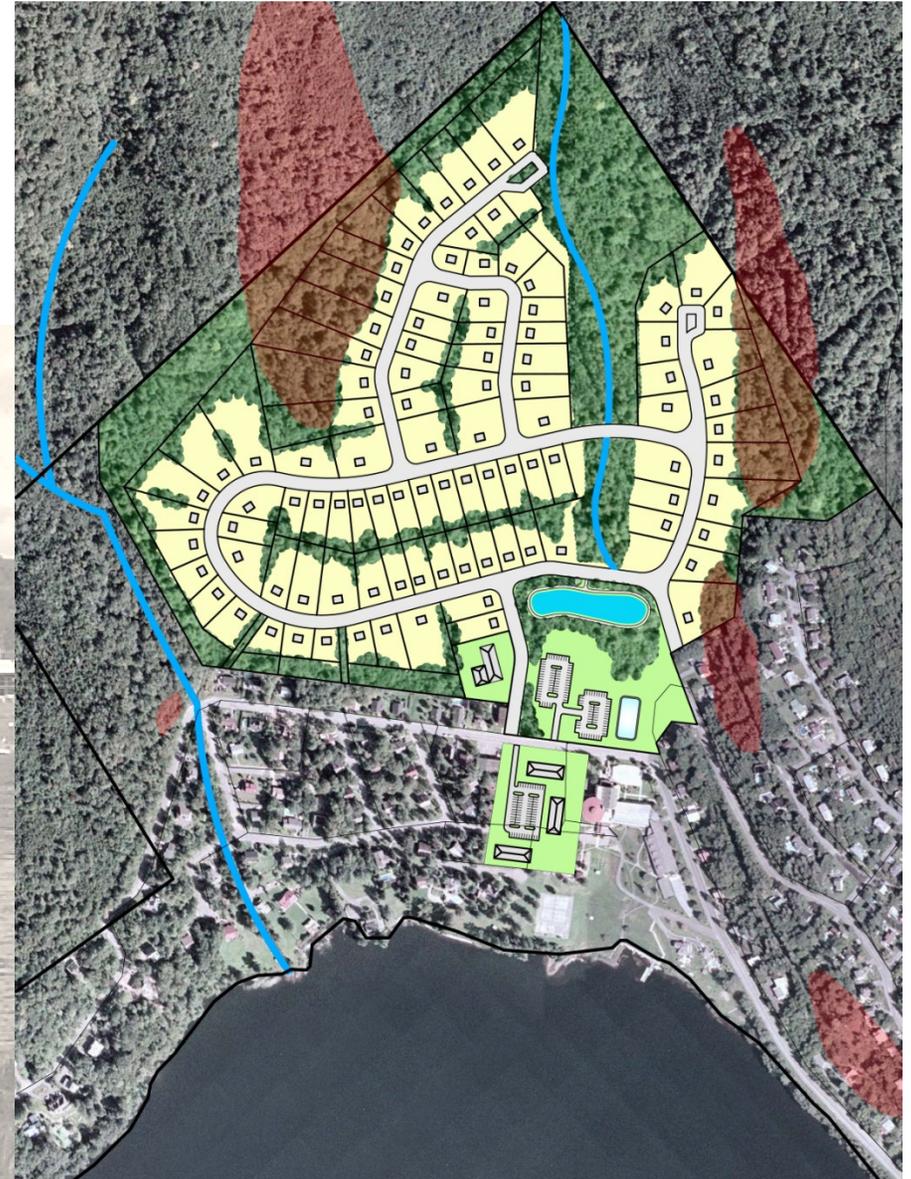
- Territoire inclus dans le périmètre d'urbanisation actuel;
- Territoire zoné résidentiel et forestier;
- Environ 100 terrains de 1 500 mètres carrés et plus;
- Environ 48 unités de condos sur les terrains du Manoir;
- Pôle d'équipements collectifs (hôtel de ville, équipements de loisirs, garderie, accès au réseau de sentiers récréatifs, etc.);
- Réaménagement du stationnement;
- Aménagement d'un bassin de rétention.



Nouvelle proposition de concept...

EXIGENCES DE LA VILLE EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT

- Deux accès au projet : rue du Pied-des-pentes et avenue des Monts;
- Création d'un parc linéaire naturel (piste de ski actuelle) et préservation de l'environnement naturel des cours d'eau;
- Trame de rues dans le respect de la topographie, des percées visuelles et des secteurs de forte pente ;
- Préservation d'arbres matures sur les terrains;
- Préservation de massifs forestiers et de bandes boisées en arrière-lot.



En bref...

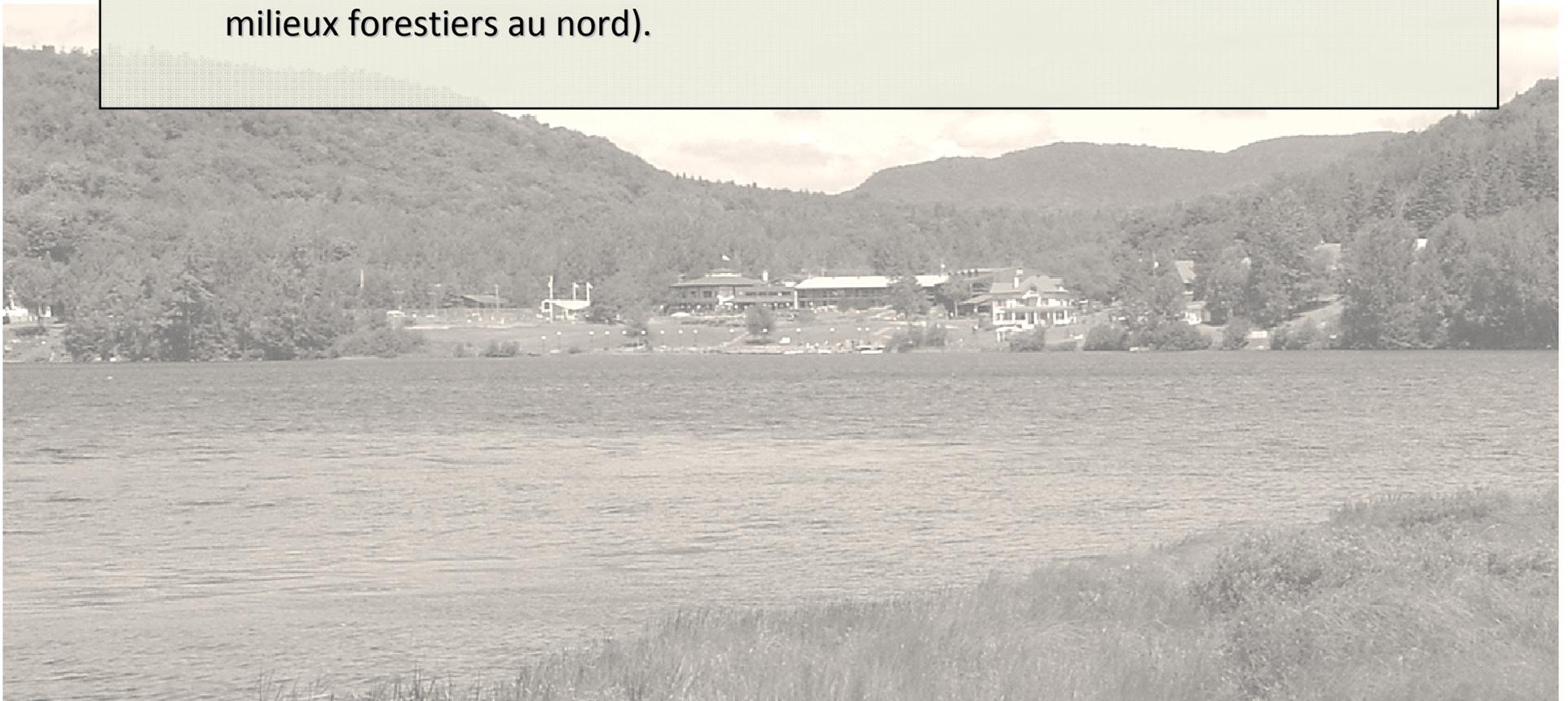
Mesures d'intégration au milieu exigées par la Ville :

- **Contrôle du déboisement :**
Viser la préservation de 60% de superficies de terrain à l'état naturel, idéalement en préservant des lisières boisées en arrière-lot.
- **Atténuation de l'impact visuel du projet :**
Exiger un design de rue qui se fond ou se « perd » dans la topographie existante, et exiger une implantation des bâtiments qui favorise la préservation des percées visuelles vers le lac.
- **Design urbain favorisant la rétention des eaux de pluie sur les terrains:**
Obligation d'aménager des jardins de pluie;
Minimiser les surfaces imperméables;
Aménagement de bassins de rétention naturels.

En bref...

Mesures d'intégration au milieu

- **Préservation de l'environnement naturel des cours d'eau :**
en créant un parc linéaire de part et d'autre de ceux-ci (protection de l'environnement et préservation d'un lien entre les secteurs habités et les milieux forestiers au nord).



En bref...

Recommandations de la Ville, considérant :

- La situation financière et fiscale actuelle;
- La nécessité d'une mise à niveau des infrastructures de la Ville et à cet effet, la nécessité d'accroître et de diversifier l'assiette fiscale de la Ville;
- La volonté de l'administration municipale de conserver l'autonomie et le statut de « ville » de Lac-Delage;
- L'adhésion de l'administration municipale aux principes de développement durable.

En bref...

La Ville recommande donc que :

- Le plan et la réglementation d'urbanisme soient modifiés afin de permettre un développement résidentiel dans le secteur nord de la Ville;
- Les dispositions normatives ainsi adoptées devront établir les exigences minimales de la Ville pour ce développement, et notamment :
 - la préservation des boisés et de l'accès aux secteurs forestiers tel qu'indiqué au plan concept;
 - une trame de rue respectant la topographie et les percées visuelles sur les montagnes et le lac;
 - des accès routiers limitant la circulation de transit dans les secteurs déjà construits;
 - des terrains aménagés avec des lisières boisées respectant ainsi l'intimité des résidants;
 - l'aménagement d'un pôle de services à la communauté.



Merci de votre attention !

Octobre 2010

