

A traditional town green for Montreal West

A new dog park and planning for the redesign and rejuvenation of Davies and Memorial parks

Sometimes you get more than you wish for. What began last summer as a search for a safe place for dogs to exercise off leash has ended up in developing a new plan for Davies and Memorial Parks.

The well-attended Dog Park Public Consultation held on May 15 raised many issues beyond a suitable location for an enclosed run; it initiated discussions about how community space is shared as well as the present and future vocations of our parks and green spaces. Council listened, did some follow-up research and, taking all things in consideration, came to the decision that the best place for the dog park was Memorial Park behind the Town Hall. This location had also independently received the highest score in the Dog Park Committee's evaluation.

Three factors appear most crucial to a location's success: size, accessibility and impact on nearby residents. Although the Hodgson's Field and Town Hall sites meet the minimum 10,000 ft² criteria, the former provided a far larger space – about 22,000 ft² to 14,000 ft² – which made it very attractive. However, when taking into account the construction of earth berm on Hodgson's to dampen noise and the expansion of the Town Hall design to nearly 18,000 ft², we are now comparing apples to apples in terms of size.

Both options are centrally located compared to some of the other sites under consideration (Sheraton Park, Avon and Ronald). In our view, the Town Hall site has the additional advantage of being close to Westminster, the main artery through Montreal West. This means those who drive to the park will not increase traffic in residential areas. It also draws walkers past our commercial area, potentially helping our merchants. Also, one drawback of Hodgson's which we had difficulty addressing was where to rebuild the basketball court. Many of our younger residents voiced their concern over losing one of the few recreational facilities we offer teens. There were some potential locations for a new court but in the end, it makes sense to keep our sports facilities in one place. On the other hand, for the

Town Hall option, moving the playground to the Community Centre sensibly makes its use safer for children.

We voted for the option (Town Hall) that has no residential properties abutting the dog park. If there were no alternative to a site that would impact some residents we would have no choice for the dog park location. In this case, we are fortunate to have a choice.

From Council's point of view, one of the strongest arguments for this location was that it provides a wonderful opportunity to redesign the two parks – Memorial and Davies – in order to advance the idea of creating a Town Square or "Green" which forms the centerpiece of the 2009 Urban Plan for Montreal West. To develop this new plan we are consulting with the landscape design/urban planning firm BC2, which was engaged to prepare the **Westminster Revitalization Plan**. This made sense as one of BC2's mandates was to create a link between the commercial area north of Sherbrooke to Westminster South and Davies Park. It will include: relocating the playground equipment to Davies Park near the Community Centre where children's programs are offered; making the block tower a focal point; building a permanent bandstand for community events; creating a safe link between the two parks, and, yes, constructing a brand new dog park, while maintaining respect for the Cenotaph. The vision is to create an attractive multi-use Town Green to bring activity and life to Westminster both north and south of the level crossing.

We are building the dog park not only because it will serve the needs of a significant part of Montreal West residents, but because Council sees it as an asset to the community.

Beny Masella, *Mayor*
Colleen Feeny, *Councillor*
Maria Torres, *Councillor*
Julie Tasker-Brown, *Councillor*
Elizabeth Ulin, *Councillor*

COUNCIL communiqué



Why are my taxes so high?

This is a question we are asked often by residents. Most recently, Council was asked "why expenses exploded between 2006 and 2010" and what "might be done to restore taxes to more reasonable premiums over NDG."

Taxes between 2006-2010

Since 2010, tax increases have been at or below cost of living increases. However, this was not the case between 2006 and 2010. Why?

- One major reason was the forced merger. After Montreal West residents voted to demerge from the megacity in 2006, our Town had to be reconstructed administratively and financially. As well, when we demerged in 2006, we were saddled with a bill of \$346,000 from the transition committee.
- Another legacy of the forced merger was a higher payroll compared to pre-merger. Pay scales were brought to City of Montreal levels across the Island. Since our pay scales were lower than others on the Island, the impact on Montreal West was significant.

- In 2008, the Town embarked upon major infrastructure renewal work without any grants. At the time, Ballantyne and Sheraton Drive were rebuilt at a cost of over \$5.5M without a penny of assistance. The costs of that project were reflected in the tax increase for 2010.

Comparisons to NDG

Because of its proximity, it is inevitable that people will compare NDG with Montreal West. However, other than the similarities between the ages of our homes in western NDG and Montreal West, we believe there are major differences between the communities.

- When we compare population and tax base, CDN-NDG has a population of approximately 164,000 compared to approximately 5,200 for Montreal West. This larger population allows any large expenditures to be spread over a much wider population base thereby diminishing the effect.
- Between 2006 and 2012, NDG saw the construction of 2957 new “logements” (single family, co-property and rental/coop). This means their tax base increased substantially! During that same period, MW had 28.
- In 2008, our \$5.5M infrastructure project was over 50% of our local annual operating budget. In comparison, CDN-NDG budgeted 27%.

Budget results

Some residents also question whether the Town has a policy to create a cumulative surplus, especially while running a large debt. The reality is that we do not have a policy to create surpluses. Surpluses are most often the product of unexpected revenues such as higher than expected revenue from our summer camp or higher than expected transfer duties. Sound budgeting practices call for conservative revenue forecasts.

Although an argument can be made to avoid accumulating a surplus while having long-term debt, when interest rates are hovering around 3%, it can also be argued that this debt is relatively cheap right now and it is sound municipal practice to take advantage of the historically low interest rates to continue investing in the Town’s infrastructure.

To further illustrate the need for the cushion an accumulated surplus affords us:

- In 2007, we had a deficit of \$230K in part because of a particularly harsh winter and because our snow blower died. We had to rent one with a huge price tag. Because we had no accumulated surplus, the first expenses for the 2008 budget had to be the repayment of that deficit. In fact, because the deficit was so significant, we had to lobby the Ministry of Municipal Affairs to pay it back over two years.
- Over the past few years, we have experienced other unforeseen expenses: an oil leak in library, mould in the arena, a leaking roof at Town Hall, changes in the PST rules, etc.
- With a surplus, as we now have, we no longer have to borrow to buy equipment, repair our buildings or do some extra work on our streets – we pay for it ourselves. You can make the parallel with having personal savings “for a rainy day.”

Going forward

So we have choices we can make. Do we cut some services we are accustomed to? Do we clear our snow less often? Do we decrease our Public Security coverage? Do we do away with our arena? Do we stop having our community nights in Davies Park? We don’t believe this is the correct approach, and a drastic cut in services was not the mandate given to us by electors last November.

There is no doubt that we need to continue investing in our infrastructure. While we have done an admirable job so far, we are far from finished. Our Town must continue investing in the pipes and streets – having flooded basements and driving on decrepit streets does not answer anyone’s needs. This administration is committed to seeking grants, as we have done the past five years, to undertake this important infrastructure renewal work.

Our parks have been ignored for too long, as have our arena and pool. Even Town Hall has gone too long without proper investment. We need to continue investing in these facilities – they are a reflection of our Town and are paramount to the services we render to our residents.

By a combination of grants and accumulated surplus, we can reinvest in our Town to ensure its long-term viability without drastically raising taxes. One of our first steps is our plan to rejuvenate Westminster. What is to stop Westminster from becoming a destination, much as Monk-

land has become. And Monkland has had a huge positive effect on the overall attractiveness of NDG. Why can’t Westminster do the same for Montreal West?

With a re-energized commercial core, and in combination with a redesign of Davies Park, we believe that we can spark development on Westminster south of Sherbrooke. We hope to have a multi-year plan to make Davies Park a true Town centre, as described in our Urban Plan.

We are in the beginning steps of selling our lot at the corner of Westminster and Avon. We will go to tender to ensure we receive the most value and the best project for that important corner of our Town.

And once we have development south of Sherbrooke, can we not then finally look at our facilities on Hodgson? Does that mean a new arena? A rejuvenated soccer field? A proper track around the field? We are putting ourselves in a position to realistically explore all options.

We are embarking upon a long-range financial planning process to help guide our decisions. A strategic financial plan for our Town will give us a snapshot of where we have come from and will set some guidelines to help direct our future goals.

So, might our taxes be restored to more reasonable premiums over NDG? Honestly, we don’t know. However, we will continue to carefully scrutinize costs to optimize our tax dollars. We will continue to invest in our Town to ensure that we are delivering services more efficiently. And we will continue to improve our infrastructure, from streets to parks to trees, so that Montreal West remains a sought-after place to live.

Beny Masella, *Mayor*
 Colleen Feeney, *Councillor*
 Maria Torres, *Councillor*
 Julie Tasker-Brown, *Councillor*
 Elizabeth Ulin, *Councillor*



communiqué du CONSEIL

Une place publique traditionnelle pour Montréal-Ouest

Un nouveau parc canin et planification pour le réaménagement des parcs Davies et Memorial

Parfois, on obtient plus que ce que l'on souhaitait. Ce qui a débuté l'été dernier comme une recherche d'un endroit sûr où laisser les chiens courir en liberté aboutit à l'élaboration d'un nouveau plan pour les parcs Davies et Memorial. La très courue consultation publique sur le parc canin du 15 mai dernier a soulevé de nombreuses questions au-delà d'un lieu convenable pour un parc pour chiens; elle a lancé une discussion sur le partage de l'espace communautaire ainsi que les vocations actuelles et futures de nos parcs et espaces verts. Le Conseil a écouté, effectué des recherches complémentaires et, tout bien considéré, en est venu à la décision que le meilleur endroit pour le parc canin est le parc Memorial derrière l'hôtel de ville. Indépendamment, cet emplacement avait aussi obtenu le plus haut pointage dans l'évaluation du Comité sur le parc canin.

Trois facteurs semblent capitaux pour le succès d'un emplacement : la taille, l'accessibilité et l'impact sur les résidents à proximité. Bien que les sites du parc Hodgson et de l'hôtel de ville rencontrent le critère de 10 000 pi² minimum, le premier offrait une aire beaucoup plus grande – 22 000 pi² comparativement à 14 000 pi² – le rendant très attractif. Cependant, considérant la construction d'un talus à Hodgson pour atténuer le bruit et l'agrandissement du site de l'hôtel de ville à près de 18 000 pi², on parle maintenant d'envergures comparables.

Les deux choix sont centraux en comparaison d'autres endroits considérés (parc Sheraton, Avon et Ronald). À notre avis, le site de l'hôtel de ville présente l'avantage d'être près de Westminster, l'artère principale de Montréal-Ouest. Ainsi ceux qui conduiront pour aller au parc n'augmenteront pas la circulation en zones résidentielles. Il amènera aussi les marcheurs à traverser notre secteur commercial, apportant potentiellement de l'eau au moulin de nos commerçants. De plus, le déménagement du terrain de basketball constituait un désavantage d'Hodgson avec lequel nous éprouvions des difficultés. Plusieurs de nos jeunes concitoyens ont exprimé leurs préoccupations quant à la perte d'une des rares installations récréatives que nous offrons aux

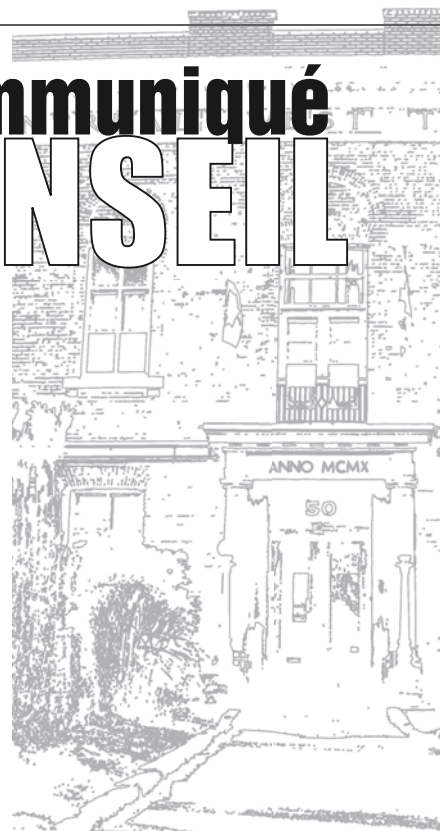
adolescents. Des emplacements de rechange existent, mais conserver nos installations sportives dans une même zone nous paraît sensé. Par ailleurs, le réaménagement du terrain de jeu vers le Centre communautaire rend son utilisation plus sûre pour les enfants et milite en faveur du choix de l'hôtel de ville.

Nous avons opté pour le choix (l'hôtel de ville) qui n'a aucune résidence adjacente au parc canin. S'il n'y avait pas de possibilités de terrain sans voisins, nous n'aurions pas de choix. Dans ce cas-ci, nous sommes heureux de pouvoir choisir.

Du point de vue du Conseil, un argument important favorable à ce site était qu'il offre une merveilleuse occasion de réaménager les deux parcs – Memorial et Davies – afin de faire progresser l'idée de créer une place publique, pièce centrale du Plan d'urbanisme de Montréal-Ouest de 2009. Pour élaborer ce plan, nous consultons la firme de design paysager et planification urbaine BC2 qui a été retenue pour préparer le **Plan de revitalisation de Westminster**. Cela était tout à fait sensé puisque l'un des mandats de BC2 était de créer un lien entre la zone commerciale au nord de Sherbrooke et Westminster Sud et le parc Davies. Il inclura : déménager les équipements de jeu au parc Davies près du Centre communautaire où sont offerts les programmes pour enfants, faisant de la tour un point central; ériger un kiosque permanent pour les événements communautaires; créer un lien sûr entre les deux parcs; et, oui, oui, aménager un nouveau parc canin tout en respectant l'espace du cénotaphe. La vision est de créer une place publique à usages multiples qui amènera vie et activité sur Westminster, tant au nord qu'au sud du passage à niveau.

Nous aménageons le parc canin non seulement parce qu'il servira les besoins d'un segment important des résidents de Montréal-Ouest, mais parce que le Conseil le voit comme un actif pour la communauté.

Beny Masella, *maire*
Colleen Feeney, *conseillère*
Maria Torres, *conseillère*
Julie Tasker-Brown, *conseillère*
Elizabeth Ulin, *conseillère*



Pourquoi mes taxes sont-elles si élevées?

Voilà une question que les résidents nous posent souvent. Tout récemment, on a demandé au Conseil « pourquoi les dépenses avaient explosé entre 2006 et 2010 » et « qu'est-ce qui peut être fait pour ramener les taxes à un niveau plus raisonnable par rapport à NDG ».

Les taxes entre 2006 et 2010

Depuis 2010, les augmentations de taxes sont demeurées au niveau de l'indice du coût de la vie ou en deçà. Mais il en était tout autre entre 2006 et 2010. Pourquoi?

- Une raison majeure était la fusion forcée. Après que les résidents de Montréal-Ouest eurent voté pour quitter la mégaville en 2006, notre Ville a dû être reconstruite, administrativement et financièrement. Également, quand nous avons défusionné en 2006, nous avons hérité d'une facture de 346 000 \$ du comité de transition.
- Une liste de paie plus lourde qu'avant la fusion était une autre séquelle de la fusion forcée. Les échelles de salaire à la grandeur de l'île ont été relevées au niveau de celles de Montréal. Comme nos salaires étaient plus bas que d'autres sur l'île, l'impact sur Montréal-Ouest a été important.

- En 2008, la Ville a entrepris des travaux majeurs de renouvellement des infrastructures sans subventions. À ce moment, la reconstruction de Ballantyne et de Sheraton a coûté plus de 5,5 millions de dollars sans un sou d'aide. Les coûts de ce projet se sont reflétés dans l'augmentation de taxes de 2010.

Comparaisons avec NDG

En raison de leur proximité, il est inévitable que les gens comparent NDG et Montréal-Ouest. Cependant, en dehors des similitudes de l'âge des maisons dans l'ouest de NDG et à Montréal-Ouest, nous croyons qu'il y a des différences majeures entre nos deux communautés.

- Quant à la population et l'assiette fiscale, CDN-NDG a une population d'environ 164 000 comparativement à 5200 pour Montréal-Ouest. Cette population plus importante permet de répartir les dépenses sur une plus grande base, en diminuant ainsi les effets.
- Entre 2006 et 2012, NDG a vu la construction de 2957 nouveaux logements (unifamiliaux, en copropriété et locatifs ou coopératifs). Cela signifie une augmentation substantielle de l'assiette fiscale! Durant la même période, Mo-Ouest en a eu 28.
- En 2008, notre projet d'infrastructure de 5,5 millions de dollars représentait plus de 50 % de notre budget local annuel de fonctionnement, CDN-NDG budgétait 27 %.

Résultats budgétaires

Certains résidents se demandent aussi si la Ville a une politique de création de surplus accumulé, particulièrement alors qu'elle porte une lourde dette. En réalité, nous n'avons pas de politique de création de surplus. Ceux-ci sont le plus souvent le fruit de revenus imprévus, tels des revenus du Camp de jour ou des droits de mutation plus élevés que projetés. De bonnes pratiques budgétaires font appel à des projections de revenus prudentes.

Bien qu'on puisse s'opposer à l'accumulation de surplus alors que l'on supporte une dette à long terme, quand les taux d'intérêt se maintiennent autour de 3 %, on peut aussi prétendre que cette dette est relativement peu coûteuse actuellement et qu'il est de bonne pratique municipale de tirer profit de taux d'intérêt historiquement bas pour continuer à investir dans les infrastructures de la Ville.

Pour illustrer davantage le besoin de cette marge qu'un surplus accumulé nous permet :

- En 2007, nous avions un déficit de 230 000 \$ en partie à cause d'un hiver particulièrement rude et parce que notre chasse-neige a expiré. Nous avons dû en louer un à grand coût. Parce que nous n'avions pas de surplus, la première dépense de 2008 fut le remboursement de ce déficit. En fait, en raison de l'importance de ce déficit, nous avons dû demander au Ministère des Affaires municipales la permission de le combler sur deux ans.
- Au cours des dernières années, nous avons supporté d'autres dépenses imprévues : fuite de mazout à la bibliothèque, moisissures à l'aréna, toiture de l'hôtel de ville qui coulait, modifications aux règles de la TPS, etc.
- Avec un surplus comme nous avons maintenant, nous n'avons pas à emprunter pour acquérir des équipements, réparer nos édifices ou faire d'autres travaux dans nos rues – nous payons nous-mêmes. On peut tirer un parallèle avec des épargnes personnelles « pour les mauvais jours ».

Allant de l'avant

Nous avons donc des choix à faire. Coupons-nous certains services auxquels nous sommes habitués? Enlevons-nous la neige moins souvent? Réduisons-nous la couverture de la Sécurité publique? Démolissons-nous notre aréna? Laissons-nous tomber nos soirées communautaires au parc Davies? Nous ne croyons pas que cela soit la bonne tactique et une coupure radicale des services n'est pas le mandat que nous ont confié les électeurs en novembre dernier.

Il ne fait aucun doute que nous devons poursuivre les investissements dans nos infrastructures. Bien que nous ayons fait du très bon travail jusqu'à présent, nous sommes encore loin de la fin. Notre Ville doit continuer à investir dans ses tuyaux et ses rues – des sous-sols inondés et des rues en ruines ne répondent aucunement aux besoins. Cette administration est vouée à rechercher des subventions, comme nous l'avons fait depuis cinq ans, pour entreprendre cet important travail de renouvellement des infrastructures.

Nos parcs ont été négligés depuis trop longtemps, tout comme l'aréna et la piscine. Même l'hôtel de ville souffre depuis trop longtemps. Nous devons continuer à investir dans ces installations; elles sont le reflet de notre les électeurs Ville et d'une importance capitale pour les services que nous donnons à nos résidents.

En combinant les subventions et les surplus accumulés, nous pouvons réinvestir

dans notre Ville pour assurer sa viabilité à long terme sans augmentation draconienne des taxes. Une des premières étapes est notre plan pour rajeunir Westminster. Pourquoi Westminster ne deviendrait-elle pas une destination, comme Monkland l'est devenue? Monkland a eu un effet énorme sur l'attrait global de NDG. Pourquoi Westminster ne pourrait-elle faire de même pour Montréal-Ouest?

Avec un noyau commercial revitalisé, et en conjonction avec le réaménagement du parc Davies, nous croyons pouvoir déclencher la mise en valeur de Westminster au sud de Sherbrooke. Nous espérons avoir un plan sur plusieurs années pour transformer le parc Davies en véritable place publique comme le décrit notre Plan d'urbanisme.

Nous en sommes aux premiers pas de la vente du terrain à l'angle Westminster et Avon. Nous irons en appel d'offres pour nous assurer d'obtenir la meilleure valeur et le meilleur projet pour cette importante intersection de notre ville.

Une fois le secteur au sud de la rue Sherbrooke mis en valeur, ne pourrions-nous pas finalement regarder nos installations du parc Hodgson? Un nouvel aréna? Un terrain de soccer rajeuni? Une piste convenable autour du terrain? Nous nous positionnons pour explorer avec réalisme toutes les options.

Nous entreprenons un processus de planification financière à long terme pour nous guider dans nos décisions. Un plan financier stratégique pour notre Ville nous donnera une photo d'où nous venons et établira des balises pour aider à orienter nos buts pour l'avenir.

Nos taxes seront-elles ramenées à des niveaux plus raisonnables comparativement à NDG? Honnêtement, nous l'ignorons. Cependant, nous continuerons à scruter minutieusement les coûts pour optimiser les dollars de vos taxes. Nous poursuivrons l'investissement dans notre Ville pour assurer une livraison des services plus efficace. Et nous continuerons à améliorer nos infrastructures, des rues jusqu'aux parcs et aux arbres, afin que Montréal-Ouest demeure un endroit recherché pour vivre.

Beny Masella, *maire*
Colleen Feeney, *conseillère*
Maria Torres, *conseillère*
Julie Tasker-Brown, *conseillère*
Elizabeth Ulin, *conseillère*

