



COMPTE-RENDU

Séance d'information et de consultation
Projet résidentiel préliminaire au 36, rue Bouchard

31 mai 2023, 19 h • Centre civique Bernard-Gagnon



Saint-Basile-
le-Grand

Le promoteur a signifié à la Ville de Saint-Basile-le-Grand sa volonté de développer un projet sur le terrain du 36, rue Bouchard. Il souhaite y implanter des habitations. Cette consultation avait pour but de présenter le projet préliminaire et d'offrir aux citoyens la possibilité de faire part de leurs questionnements, préoccupations et idées. La Ville a désiré consulter les résidents des zones à proximité du projet avant le dépôt de la demande au comité consultatif d'urbanisme et avant la procédure d'approbation référendaire prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Personnes présentes :

- Philippe Chrétien, directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement
- Ève Drouin, cheffe de service au Service de l'urbanisme et de l'environnement
- Stéphanie Plamondon, directrice du Service des communications et des relations avec les citoyens
- Annabel Rousseau, conseillère en communication au Service des communications et des relations avec les citoyens
- Alexandre Charbonneau, propriétaire du 36, rue Bouchard et promoteur du projet
- Yves Lessard, maire
- Laurie-Line Lallemant-Raymond, conseillère du district 1
- Denis Vézina, conseiller du district 3
- Guy Lacroix, conseiller du district 5
- Olivier Cameron-Chevrier, conseiller du district 6
- Une trentaine de citoyens des zones à proximité du projet

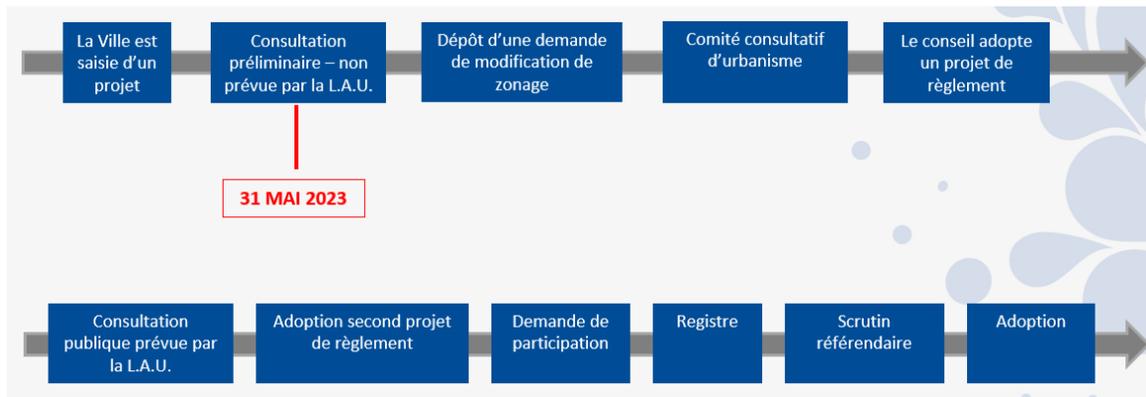
Ordre du jour :

1. **Mot de bienvenue** par Stéphanie Plamondon qui agit à titre d'animatrice de la rencontre.
2. **Prise de parole** par Yves Lessard : Remerciements aux citoyens d'être présents. Il mentionne l'importance de participer aux activités consultatives afin de connaître l'opinion des personnes concernées.
3. **Présentation des intervenants et du code de conduite** attendu dans le cadre de cette rencontre par Stéphanie Plamondon. Le code de conduite a pour but d'assurer une rencontre respectueuse, positive et constructive.
4. **Présentation du terrain du 36, rue Bouchard** par le Service de l'urbanisme et de l'environnement : Le terrain accueille actuellement qu'une seule maison unifamiliale isolée, sur un terrain d'une superficie de 24 005 m² (2,4 hectares). Le terrain se situe dans le périmètre urbain, soit la délimitation du territoire urbanisé ou voué à l'urbanisation.
5. **Présentation du projet** par le promoteur : Le promoteur, dans son plan préliminaire d'aménagement, propose un total de 58 logements, dont 12 maisons jumelées et 46 maisons contigües. Un parc municipal de 2000 m² qui sera cédé à la Ville est également prévu afin d'offrir un espace vert que tous pourront fréquenter et profiter. Pour en connaître davantage, le plan préliminaire du projet proposé et ses spécificités sont disponibles au villesblg.ca/consultation.
6. **Présentation du volet réglementaire** par le Service de l'urbanisme et de l'environnement : En vertu des exigences du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de la Vallée-du-Richelieu qui en découle, un seuil de densité minimale de 21 logements par hectare (50 logements dans ce cas-ci) doit être respecté. Dans le cadre du projet présenté à titre indicatif, la densité proposée est légèrement supérieure, soit de 24 logements par hectare.

Actuellement, dans la zone 404-H, le zonage permet des résidences unifamiliales isolées d'une hauteur de 1 à 2 étages. Dans le cadre de ce projet, le zonage de cette zone devrait être modifié afin de permettre des résidences unifamiliales jumelées et contigües sur des terrains de plus de 0,5 hectare (5 000 m²). La hauteur resterait à déterminer.

Également, les résidences à construire seraient assujetties au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour l'harmonisation, la qualité architecturale, le respect des caractéristiques naturelles, etc.

7. **Explication des prochaines étapes** par le Service de l'urbanisme et de l'environnement : À la demande de la Ville, le promoteur a accepté de présenter son projet préliminaire afin de recueillir les commentaires des résidents des zones avoisinantes avant les procédures réglementaires prévues par la Loi. Ainsi, la Ville et le promoteur prendront le soin d'analyser les questions et commentaires reçus lors de la séance d'information et de consultation. Des ajustements et des modifications pourraient être effectués, en fonction de la faisabilité, des contraintes techniques, des priorités établies, des ressources financières et humaines disponibles, des différentes restrictions provenant des organismes externes et de la réglementation en vigueur.



8. **Réponses aux questions reçues en ligne et période de questions** : Plusieurs citoyens ont transmis leurs préoccupations au promoteur et au Service de l'urbanisme et de l'environnement à propos du plan préliminaire présenté, que ce soit par le biais du formulaire en ligne avant la rencontre, ou bien le soir même. Les principales préoccupations ainsi que l'ensemble des questions sont retranscrites ci-bas.

Principales préoccupations exprimées par les citoyens :

- Impacts importants sur la circulation automobile que ce soit dans le secteur concerné que sur les rues avoisinantes
- Enjeu de sécurité pour les résidents de la rue
- Perte de quiétude sur la rue
- Impacts sur la faune, la flore et le ruisseau Massé
- Bruits et dérangement du chantier
- Doute sur la capacité des infrastructures (sanitaire et aqueduc) d'accueillir de nouveaux logements
- Implantation d'une conduite collectrice d'égout sanitaire par la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville*

*Plusieurs citoyens ont mentionné être touchés par le projet d'implantation d'une conduite collectrice d'égout sanitaire par la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville, qui passerait sur le terrain du 36, rue Bouchard, entre autres. Les propriétaires touchés par l'implantation de cette conduite ont déjà été contactés par la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville.

<p>Quels seront les impacts sur la circulation ?</p>	<p>Dans l'éventualité où ce projet se concrétise, la Ville estime que l'ajout de ces voitures au nombre actuel de déplacements véhiculaires sur la rue Principale aura un impact négligeable sur la congestion automobile actuelle. Une étude externe pourrait être pertinente à cet effet : si le projet se poursuit, la Ville pourrait recommander qu'elle soit réalisée afin d'évaluer l'impact projeté selon des calculs techniques et observations sur le terrain.</p> <p>Considérant que le projet est préliminaire et qu'il est soumis à la consultation des citoyens du secteur visé, les plans de la rue ne sont pas finaux. La question de prolonger la rue Bouchard, le sens de la circulation et le stationnement sur rue sont encore des éléments à peaufiner ultérieurement. Les citoyens seront consultés à ce propos également lors de la consultation prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.A.U.).</p>
<p>Est-ce qu'un réseau de transport en commun est prévu à cet endroit ?</p>	<p>Actuellement, la Ville ignore si Exo planifie ajouter des trajets à cet endroit. En temps opportun, la Ville pourra effectuer une demande auprès d'Exo afin d'évaluer cette possibilité.</p>
<p>Comment seront répartis les coûts à venir ?</p>	<p>La géométrie et l'infrastructure de la rue Bouchard seront étudiées en fonction des besoins générés par un nouveau projet. L'impact sur les infrastructures municipales (rue, réseaux d'aqueduc et sanitaire, etc.) générées par le projet seront assumés par le promoteur. S'il y a d'autres éléments du projet attribuables à d'autres bénéficiaires, la Ville se penchera sur la répartition des coûts, s'il y a lieu.</p>
<p>Qu'arrive-t-il aux usages autorisés de cette zone et pourquoi densifier à cet endroit ?</p>	<p>Si un projet avait à se concrétiser sur ce terrain, une demande de modification du règlement de zonage devrait être complétée afin d'autoriser les habitations unifamiliales jumelées et contiguës dans l'ensemble de la zone 404-H (secteur de la rue Bouchard) sur des terrains de plus de 0,5 hectare (5 000 m² ou ± 53 800 pi²). Actuellement, seules les habitations unifamiliales isolées d'une hauteur de 1 à 2 étages sont autorisées dans la zone 404-H.</p> <p>De plus, à titre indicatif, un projet résidentiel à cet endroit serait assujéti au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), assurant une évaluation qualitative du projet. Différents critères seront analysés, tels que l'implantation, l'harmonisation du bâtiment, le respect du langage architectural du milieu, etc. Cette analyse est effectuée par le comité consultatif d'urbanisme de la Ville, composé d'élus et de citoyens, qui transmet ensuite ses recommandations au conseil municipal.</p>

	<p>Il s'agit d'un terrain localisé dans le périmètre urbain de la Ville qui est déjà humanisé/anthropique, ce qui signifie qu'une densité minimale est prescrite par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et la MRC de la Vallée-du-Richelieu (MRCVR). Le projet actuel propose une densité légèrement au-dessus de ce seuil minimal. Ce type d'espace constitue un potentiel de développement permettant d'éviter l'étalement urbain dans les milieux naturels et la zone agricole.</p>
<p>Est-ce que la sécurité des résidents aux alentours a été prise en compte ?</p>	<p>La Ville est sensible en ce qui concerne la sécurité des résidents du secteur. Cet aspect sera analysé lors de la conception du projet afin de s'assurer que toutes les mesures seront mises de l'avant pour assurer la sécurité des résidents de la rue, que ce soit pendant les travaux et après ceux-ci. Par exemple, différents aménagements urbains pourraient être mis en place et la présence du parc pourraient justifier la réduction de la limite de vitesse.</p>
<p>Est-ce que les infrastructures actuelles (sanitaire/aqueduc) peuvent accueillir de nouveaux logements dans ce secteur ? <i>Bonification de la question existante</i></p>	<p>Comme il s'agit d'un projet préliminaire, le Service du génie devra analyser la capacité des réseaux existants lorsque le projet sera plus défini.</p>
<p>Est-ce que les résidents actuels de la rue Bouchard vont pouvoir bénéficier des infrastructures sanitaires prévues pour ce nouveau projet de développement ?</p>	<p>Si ce type de demande survenait, les résidents de la rue seraient certainement consultés à ce propos. Comme le concept du projet n'est pas encore final, nous ne pouvons confirmer quoique ce soit à cette étape.</p>
<p>Est-ce qu'une attention particulière sera portée à la protection des milieux, dont le ruisseau Massé qui passe à proximité ? <i>Bonification de la question existante</i></p>	<p>Une bande riveraine d'une largeur de 10 mètres sera conservée. Il s'agit d'une norme à respecter sur tout le territoire de la Ville lorsqu'un cours d'eau se trouve à proximité. Cette bande riveraine contribuera autant à la stabilisation des berges qu'à maximiser la qualité de l'eau. Il n'y a pas de zone inondable à cet endroit.</p> <p>Selon une étude de caractérisation biologique effectuée sur ce terrain en 2022, deux espèces de végétaux à statut précaire ont été observées. Il s'agit de la fougère-à-l'autruche, une espèce désignée vulnérable à la récolte, ainsi qu'un noyer cendré, une espèce susceptible d'être désignée menacée ou vulnérable. Ces deux espèces se situent dans la bande riveraine du ruisseau, où aucune construction ne sera prévue et autorisée. Selon la même étude, la presque totalité du terrain est identifiée comme un milieu anthropique, ce qui signifie que le terrain est déjà urbanisé par</p>

	l'humain, à l'exception d'une partie de la bande riveraine près de la rue Principale. La partie boisée située de l'autre côté du ruisseau Massé ne sera pas impactée puisqu'elle est dans un zonage de conservation et de protection.
Est-ce que des arbres seront abattus ?	Un projet de construction nécessite, de façon inévitable, l'abattage de certains d'arbres présents. Toutefois, il est encore trop tôt pour déterminer lesquels seront visés. Une autorisation sera nécessaire pour abattre un arbre sur le terrain. La localisation du parc projeté et la bande riveraine permettront de conserver plusieurs arbres matures. Plusieurs arbres devront être replantés sur le terrain, comme prescrit par le règlement municipal. D'après un calcul préliminaire en fonction du projet qui est présenté, la plantation d'une trentaine d'arbres pourrait être exigée. Ce nombre peut être revue à la hausse ou à la baisse en fonction des modifications qui seront apportées au projet.
Est-ce qu'il y a une étude de rentabilité financière ou sur les retombées de ce projet sur les services?	Puisqu'il s'agissait d'une séance de consultation pour un projet préliminaire, aucune étude externe n'a été entamée relativement aux besoins engendrés en services à offrir à de nouveaux citoyens ou sur les revenus engrangés par la venue de nouveaux logements dans ce secteur. Il est possible d'envisager que 58 logements n'auront pas d'impact significatif sur l'offre de services à l'échelle de la ville.
Y a-t-il un impact prévu sur les écoles de la ville ?	Pour ce qui est des impacts sur les établissements scolaires, chaque année, la Ville envoie les projets de développement prévus au Centre de services scolaire des Patriotes. Le Centre de services scolaire n'anticipe pas de problématique avec la capacité des écoles de notre territoire à long terme. Ainsi, l'arrivée de nouvelles familles avec enfants n'impacterait vraisemblablement pas les places dans les écoles.
Est-ce qu'il y a une étude pour l'érosion due à la construction d'un stationnement souterrain à proximité du ruisseau ?	Une étude géotechnique pour la capacité portante du terrain sera réalisée, aux frais du promoteur. Ces informations demeurent à valider considérant que nous sommes actuellement en phase de consultation de ce projet préliminaire.
À quel endroit ira la neige l'hiver ? Est-ce qu'une attention particulière sera portée sur les abrasifs pouvant se diriger dans le ruisseau ?	Ces aspects techniques seraient pris en compte dans l'élaboration du projet aux étapes subséquentes. Dans tous les cas, le Service de l'urbanisme et de l'environnement, le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal tiennent compte de ces éléments lors de l'analyse d'un projet. Selon le plan préliminaire déposé, l'espace serait suffisant pour l'entreposage de la neige. De plus, une attention sera portée sur la bande de protection riveraine à cet égard.

Prochaines étapes :

Le Service de l'urbanisme et de l'environnement et le promoteur ont pris en note toutes les questions, préoccupations et suggestions soulevées par les citoyens. Notons que les commentaires reçus sont colligés puis analysés en fonction de la faisabilité, des contraintes techniques, des priorités établies, des ressources financières et humaines disponibles, des différentes restrictions provenant des organismes externes et de la réglementation en vigueur. Ainsi, selon ces critères, il est possible que certaines idées soient retenues et d'autres non.

La prochaine étape dans le processus est le dépôt d'une demande de modification de zonage par le propriétaire du terrain. S'en suivront ensuite les étapes réglementaires prescrites par la Loi.

