

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT 21-2022 DE SAINT-JOSEPH-DU-LAC

RAPPORT DE CONSULTATION

PRÉSENTÉ À :
MUNICIPALITÉ DE SAINT-JOSEPH-DU-LAC

23 septembre 2022

Crédits

Équipe de projet, analyse et rédaction

Matthieu Déborbe / animateur et urbaniste-conseil spécialisé en participation publique
Marianik Gagnon / conseillère principale et coordonnatrice, participation publique, INM
Laurence Ruel / agente de projet, INM

À propos de l'INM

L'INM est une organisation indépendante et non partisane qui a pour ambition d'accroître la participation des citoyennes et des citoyens à la vie démocratique.

L'action de l'INM a pour effet d'encourager la participation citoyenne et de contribuer au développement des compétences civiques, au renforcement du lien social et à la valorisation des institutions démocratiques.

L'équipe de l'INM est animée par la conviction que la participation citoyenne renforce la démocratie.

Pour nous joindre

5605, avenue de Gaspé, bur. 404
Montréal (Québec) H2T 2A4

Téléphone : 1 877 934-5999
Télécopieur : 514 934-6330
Courriel : inm@inm.qc.ca
www.inm.qc.c

FAITS SAILLANTS

La municipalité de Saint-Joseph-du-Lac a entrepris une démarche de consultation publique pour soumettre à sa population un projet de règlement permettant la densification de deux secteurs de la municipalité, soit le plateau I et le secteur Laviolette pour permettre la protection d'un boisé (plateau III).

- L'INM a dénombré **125 citoyennes et citoyens** qui ont participé à la séance de consultation.
- Relativement aux données recueillies sur les napperons de participation, **43 personnes se positionnent en faveur de l'adoption du règlement 21-2022** comparativement à **45 personnes qui se positionnent en faveur du statu quo**.

La séance de consultation s'est déroulée en trois parties : la présentation du règlement 21-2022 et des changements apportés, une période de questions pour clarifier les éléments du règlement et finalement, une période d'échanges en petits groupes de personnes participantes suivie d'une plénière.

Lors de la **période de questions**, les sujets qui ont été le plus mentionnés sont :

- La circulation automobile et l'aménagement des intersections à proximité des quartiers densifiés ;
- La disponibilité des services publics, comme le nombre de places disponibles dans les écoles primaires, à la suite de la densification.

L'élément **défavorable** à l'adoption du règlement 21-2022, qui a été le plus souvent mentionné est la **densification** du plateau I et du secteur Laviolette. La densification apporterait plusieurs éléments négatifs, par exemple :

- L'augmentation la **circulation automobile** ;
- La diminution de la **qualité de vie** due à l'augmentation du bruit ;
- L'atteinte à l'**homogénéité des quartiers** qui sont principalement composés de maisons unifamiliales, et ce, par l'autorisation d'immeubles de 4 étages.

Les éléments les plus souvent mentionnés **en faveur** de l'adoption du règlement sont :

- L'importance de la **conservation du boisé** pour protéger les espaces verts et la biodiversité ;
- Le **prix d'achat** de certains terrains au constructeur qui est fixé par l'entente ;
- La pertinence de conserver le boisé en guise de **barrière sonore** pour l'autoroute 640 ;
- L'augmentation du nombre d'habitants qui paieront des taxes, permettant un **budget** plus important pour la municipalité.

Table des matières

Crédits	2
À propos de l'INM	2
Pour nous joindre	2
FAITS SAILLANTS	3
Table des matières	4
PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE	6
Mise en contexte	6
Objectifs poursuivis	6
Mandat de l'INM	6
Étapes de la démarche	7
Séance de consultation publique	7
Analyse et rédaction du rapport	7
Processus d'adoption du règlement	7
PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT 21-2022 ET QUESTIONS DES CITOYENNES ET	
DES CITOYENS	9
Membres du conseil municipal	9
Fonctionnaires	9
Professionnels	9
Institut du Nouveau Monde	9
Présentation du règlement 21-2022	10
Présentation des différents secteurs	10
Modification au plateau I	11
Modification au secteur Laviolette	11
Modification au plateau III	11
Compensation financière	11
Études géotechniques	12
Circulation	12
Services d'aqueduc et gestion des eaux pluviales	12
Questions et commentaires des citoyennes et citoyens	12
Questions générales sur le règlement	13
Questions sur la circulation automobile	14
Questions sur la qualité de vie	15
Questions sur les services publics	16
Commentaires généraux	17

RÉSULTATS DES TABLES RONDES	18
Densification et zonage	18
Coût d'expropriation	18
Espaces verts	19
Autres considérations	19
Les votes sur l'adoption du règlement et du statu quo	19
CONCLUSION	20
ANNEXE 1 — PRÉSENTATION	21
ANNEXE 2 — NAPPERONS	42

PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Mise en contexte

La municipalité de Saint-Joseph-du-Lac a entrepris une démarche de consultation publique pour soumettre à sa population un scénario de développement urbain permettant une densification de certains secteurs pour assurer la protection d'un milieu naturel.

À l'hiver 2021, lors de la tenue de deux soirées d'information qui ont suscité plusieurs réactions de la part des citoyennes et citoyens, plusieurs ont mentionné un mécontentement face à un projet de construction immobilière d'un promoteur. Le projet alors présenté permettait un développement immobilier sur trois secteurs qu'il avait précédemment acquis. À la suite de ces séances, le scénario initial a évolué à la suite de discussions avec le promoteur. La nouvelle mouture du projet, qui a été soumise à la population lors de la consultation, propose une entente qui autoriserait la densification de deux secteurs pour permettre à la municipalité d'acheter le boisé composant le troisième secteur.

La municipalité a désiré connaître l'avis de la population à savoir si elle souhaite conserver le statu quo, soit le projet initial de construction sur trois secteurs de la ville selon les concepts d'aménagement de 2012 pour la terre Laviolette et celui de 2016 pour le plateau III du boisé, ou l'adoption du règlement 21-2022, découlant de l'entente, et qui vise à augmenter la densification des deux plateaux résidentiels et conserver le boisé.

Objectifs poursuivis

La consultation visait à répondre à deux objectifs soit de :

- Communiquer à la population de Saint-Joseph-du-Lac l'ensemble des informations relatives au projet immobilier et les différentes options de dénouement possibles ;
- Accueillir les commentaires des citoyennes et les questionner à savoir s'ils sont en faveur ou en défaveur du règlement 21-2022 et pour quelles raisons.

Mandat de l'INM

L'INM a été mandaté pour accompagner la municipalité de Saint-Joseph-du-Lac dans la planification de la démarche, dans sa préparation et dans l'animation de la séance de consultation, ainsi que pour la rédaction du rapport de consultation publique.

Étapes de la démarche

Séance de consultation publique

Les citoyennes et citoyens ont été invités à s'inscrire, à l'avance, pour participer à la séance de consultation. Considérant l'intérêt marqué de la population josephoise à ce sujet, la municipalité souhaitait connaître le nombre de personnes intéressées pour préparer adéquatement la séance. 148 personnes s'étaient inscrites pour participer à la séance de consultation et 125 personnes se sont présentées.

La séance de consultation s'est réalisée en trois étapes. Dans un premier temps, la municipalité a fait un portrait de la situation en expliquant le contexte dans lequel la consultation s'inscrivait en plus d'expliquer les deux scénarios pour lesquels les citoyennes et citoyens seraient consultés. Cette partie a été suivie d'une période de questions. Dans un deuxième temps, les citoyennes et citoyens ont participé à des tables rondes pour discuter des arguments favorables et ceux défavorables à l'entente entre la municipalité et l'entrepreneur, en plus de les inscrire sur des napperons d'activité.

Enfin, la consultation s'est terminée par une mise en commun des idées élaborées par les tables et par la présentation des prochaines étapes du processus de consultation.

Analyse et rédaction du rapport

L'INM a procédé à la compilation des commentaires qui ont été présentés lors de la séance de consultation. Les propos ont été analysés et catégorisés pour présenter un portrait synthétique des opinions des participants. Le rapport décrit donc les arguments et opinions qui ont été verbalement émis pendant la séance et ceux écrits sur les napperons.

Il est à noter que les résultats de cette consultation, avec un échantillonnage non probabiliste, ne peuvent être généralisés à l'ensemble de la population. Enfin, le mandat confié à l'INM n'inclut pas de vérifier la validité des propos tenus par les participantes et participants.

Processus d'adoption du règlement

Après la présentation du projet de règlement, le processus d'adoption du règlement a été présenté.

À la suite de la publication de ce rapport, il sera possible pour les citoyennes et citoyens et la municipalité de Saint-Joseph-du-Lac d'entamer un processus d'approbation référendaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1 ou "LAU").

Pour ce faire, la municipalité procédera à l'adoption d'un second projet de règlement le 4 octobre prochain, comportant les dispositions du règlement 21-2022. Le second projet peut, selon les termes de la LAU, être "modifié ou non" par rapport au premier projet qui a été présenté.

Ensuite, la municipalité publiera l'avis public mentionnant les éléments pouvant faire l'objet d'un référendum, les zones concernées et la façon d'exercer ce droit. Lors de la publication de l'avis référendaire le 5 octobre 2022, les citoyennes et citoyens sont alors invités à faire une demande de référendum pour chacune des dispositions sur lesquelles ils souhaitent voter, à s'inscrire au registre et à participer lors du scrutin référendaire.

Pour la première étape, celle de la demande de référendum, les citoyennes et citoyens disposeront de 8 jours, soit jusqu'au 13 octobre 2022, pour la déposer. Il s'agit, encore là, du délai prévu à la LAU. La suite du processus référendaire est codifiée dans la Loi sur les élections et référendums dans les municipalités (RLRQ, c. E-2.2), aux articles 532 à 579.

PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT 21-2022 ET QUESTIONS DES CITOYENNES ET DES CITOYENS

Les personnes suivantes étaient présentes pour représenter ou accompagner la ville dans le cadre de cette soirée.

Membres du conseil municipal

Parmi les membres du conseil municipal, il y avait la présence de :

- Benoit Proulx, maire ;
- Régent Aubertin, conseiller du district 1 — de la Baie ;
- Marie Josée Archetto, conseillère district 2 — des Sables ;
- Karl Trudel, conseiller district 3 — des Coteaux ;
- Alexandre Dussault, conseiller district 4 — de la Vallée ;
- Michel Thorn, conseiller district 5 — du Berceau ;
- Rachel Champagne, conseillère district 6 — du Domaine.

Fonctionnaires

Certains fonctionnaires travaillant à la municipalité étaient présents lors de la consultation :

- Stéphane Giguère, directeur général ;
- Patricia Tessier, directrice adjointe en urbanisme ;
- Audrey Blanchard, responsable des communications.

Professionnels

Certains professionnels ayant participé aux études géotechniques pour l'évaluation du projet de règlement ont été présents lors de la consultation pour répondre aux questions plus techniques posées par les participantes et participants. Il y avait la présence de :

- Maître Steeve Cadrin, Procureur de la Municipalité ;
- Mustapha Mahouche, ingénieur (Qualilab) ;
- Jérôme Aubin, ingénieur (GBI) ;
- Maryka Jolicoeur, ingénieure (GBI) ;
- Jean-Philippe Bérubé, ingénieur (BSA Groupe Conseil).

Institut du Nouveau Monde

L'équipe de l'INM était présente pour l'accueil des personnes participantes, l'animation de la consultation et la prise de notes :

- Matthieu Déborbe, urbaniste (animateur principal) ;
- Marianik Gagnon, conseillère principale et coordonnatrice participation publique ;
- Laurence Ruel, agente de projet.

Présentation du règlement 21-2022

La première partie de la consultation avait pour but d'expliquer les détails du règlement 21-2022 et de présenter les modifications que son adoption impliquerait.

Voici un bref descriptif des modifications apportées par le règlement. Il est aussi possible de consulter la présentation en [annexe 1](#) du document.

Présentation des différents secteurs

- Plateau I : Il se situe à l'intersection du Chemin Principal et de l'autoroute 640, au sud de cette autoroute. Ce secteur est propice à un développement immobilier.
- Plateau III : Ce secteur se situe au prolongement de la rue Caron et de la rue Croissant Bernard. Il est constitué d'un boisé.
- Secteur Lavolette : Ce secteur, qui est au nord de l'autoroute 640, est composé d'une zone assujettie à une restriction de construction du fait de mouvements de sol, et d'une autre zone qui est propice au développement immobilier.



L'ensemble résidentiel actuellement prévu pour le plateau III et la densité autorisée ont été déterminés en 2016, à la suite de consultations publiques sur le projet « Les Plateaux du Ruisseau ». Tout comme le plateau III, la densité prévue pour le développement du secteur Lavolette a été déterminée lors de consultations publiques en 2012.

Modification au plateau I

Pour ce qui est du premier plateau, le zonage actuel prévoit :

- une densité de 8 bâtiments résidentiels de 6 logements ;
- une hauteur maximale de 3 étages ;
- un total de 48 logements.

L'adoption du règlement impliquerait une augmentation de la densification permettant :

- 4 immeubles de 36 logements ;
- une hauteur de 4 étages ;
- un total de 144 logements.

Modification au secteur Laviolette

Le zonage actuellement prévu pour le secteur Laviolette permet :

- 49 bâtiments isolés ;
- des maisons unifamiliales
- la possibilité de logements accessoires ;
- un total de 98 logements ;
- des terrains de 929 m² (10 000 pi²).

L'adoption du nouveau règlement permettrait :

- une densité de 122 bâtiments isolés ;
- le développement de maisons unifamiliales ou de jumelées ;
- sans possibilité de logement accessoire ;
- des terrains de 464,5 m² (5 000 pi²).

Modification au plateau III

Le zonage du plateau III, donc le secteur boisé permet :

- une densité de 9 bâtiments de type unifamilial contigu de 5 logements ;
- un total de 45 logements.

Le règlement permettrait :

- la conservation du milieu naturel ;
- inclusion d'une superficie de 2,2 hectares (280 000 pi²) dans le parc nature Boisé 640.

Compensation financière

Avec l'adoption du règlement, certains terrains, qui sont non constructibles ou encore boisés, seraient achetés par la municipalité. Ces terrains comprennent :

- 17,7 hectares (1,9 million de pi²) appartenant présentement au promoteur ;
- 2,6 hectares (280 000 pi²) se situant sur le plateau III ;

- 2,2 hectares (236 800 pi²) sur le plateau I.

L'entente prise avec le promoteur a permis de déterminer un prix fixe pour l'achat de ces trois zones à 350 000 \$. Si le règlement 21-2022, découlant de cette entente, n'est pas adopté, le prix d'achat devra être déterminé par un tribunal administratif. Le prix pourrait varier entre 211 000 \$ et 2 000 000 \$.

Le montant déboursé par la municipalité pour l'achat des terrains est admissible à un remboursement de 66 % par la Communauté métropolitaine de Montréal, si des aménagements sont faits dans le cadre de son [programme de trame verte et bleue](#).

Études géotechniques

Une partie de la présentation était consacrée à présenter les différentes études géotechniques qui ont été réalisées pour l'évaluation du projet de règlement. Les différentes études concluent que les sites sont adéquats pour le développement immobilier attendu par le règlement 21-2022 grâce au dépôt d'argile présent dans le sol.

Circulation

Pour ce qui est de la circulation, les experts invités par la ville soutiennent qu'avec un ajustement mineur des feux de circulation et le développement de certains chemins, le niveau de service aux intersections des rues Binette, Laviolette et du chemin Principal restent acceptables. Dans 3 des 4 cas, le niveau de service demeure identique, soit un niveau de service coté "A - excellent".

Services d'aqueduc et gestion des eaux pluviales

Pour ce qui est des services d'aqueduc, de station d'eau potable et des infrastructures sanitaires déjà existantes, les experts invités concluent que ces services publics sont tous en mesure d'accueillir la densification.

Enfin, pour les eaux pluviales, les nouveaux développements seront tous munis de bassins de rétention et de chambres de régulation des débits. Ces équipements permettront de retarder sur 24 heures l'entrée des eaux de fortes pluies dans un cours d'eau à proximité, facilitant leur absorption par ce dernier.

Questions et commentaires des citoyennes et citoyens

À la suite de la présentation du projet, une période d'échanges a eu lieu pour permettre aux participantes et participants de poser des questions de clarification sur les éléments présentés.

Les fonctionnaires de la municipalité ainsi que les experts ont répondu aux questions et aux interventions qui ont été apportées par les citoyennes et citoyens.

Les questions et les commentaires ont été regroupés par principaux thèmes. De plus, les questions similaires ont été jumelées pour faciliter la lecture du rapport.

Questions générales sur le règlement

Question 1 : À l'époque, avec le projet GBD, les plateaux I, II et III prévoyaient des zones de villégiature. Qu'est-ce qui fait qu'aujourd'hui, il est question d'expropriation pour conserver ces zones, alors que le projet avait déjà des zones de villégiature ?

Réponse : Au départ, le promoteur prévoyait de céder les terrains à la population. Cependant, aucune entente formelle n'a été prise. C'est pourquoi la municipalité a pris une entente pour fixer le prix des terrains. S'il n'y avait pas d'entente prise entre le promoteur et la municipalité, la municipalité s'était engagée à entamer les procédures d'expropriation, ce qui signifie que le prix des terrains ne serait pas déterminé d'avance mais établi dans un jugement d'expropriation. La valeur à déboursier par la municipalité pour l'expropriation serait alors incertaine, avec une variabilité d'un facteur de 1 à 10 fois (entre 200 000 \$ et 2 000 000 \$ approximativement).

Question 2 : Si, dans 5 à 6 ans, il faut bâtir une nouvelle école à cause de la densification des secteurs résidentiels, la municipalité devra alors acheter un terrain et payer la construction. Le coût total va, peut-être, être plus élevé que le prix déterminé par le tribunal administratif pour le rachat des terrains au promoteur. Est-ce que l'achat des terrains à prix fixe est alors plus avantageux ?

Réponse : Il n'y a actuellement aucun enjeu face à la capacité d'accueil des écoles. Elles peuvent accueillir plusieurs nouveaux élèves, il n'est donc pas nécessaire, pour l'instant, de considérer la construction d'une nouvelle école.

Question 3 : Puisque, selon l'entente, le plateau III n'est pas développé, le promoteur ne peut faire la construction des 45 maisons initialement prévues. Pour compenser les 45 maisons que le promoteur ne pourra pas construire, le règlement prévoit une densification du plateau I de 96 logements et, pour le projet Laviolette, de 73 maisons. Au total, le règlement permet une densification de 169 habitations de plus, comparativement aux 45 maisons prévues au statu quo. Pouvez-vous nous expliquer comment le règlement est gagnant pour la municipalité ?

Réponse : Par rapport à l'expropriation, avec le statu quo, il y a un risque que le prix pour l'achat des terrains soit élevé, selon la décision du tribunal. Avec l'adoption du règlement, le prix est entendu à 350 000 \$. Aussi, le promoteur a déboursé de l'argent pour les études et les

permis pour développer le plateau III. Donc, dans les négociations, le promoteur demande un dédommagement en augmentant la densité permise.

Questions sur la circulation automobile

Question 1 : La population s'est déjà prononcée pour le secteur Laviolette [en 2012], pour avoir une cinquantaine de maisons et des terrains de 10 000 pi² et plus, comme il en est mentionné dans le statu quo. Le règlement, quant à lui, propose une moyenne de 120 constructions et des plus petits terrains de 5 000 pi². Il y a déjà une centaine de maisons dans le quartier, et il y aurait le double de maisons, donc le double de voitures sur les routes. Où sont prises les données présentées dans l'étude de circulation, et comment serait-il possible de sortir du quartier sans problème avec l'augmentation du nombre de véhicules ?

Réponse : Les résultats des consultations pour le secteur Laviolette et le plateau III sont bien ceux présentés comme le statu quo. L'autre option qui est présentée permet une augmentation de la densité. L'augmentation de la densité serait sur la même superficie que celle déterminée lors des consultations précédentes. Aussi, les simulations ont été faites selon des données statistiques, selon le type de développement immobilier et grâce à une moyenne de l'utilisation qui est actuellement faite de l'intersection. Selon les statistiques, il y aurait l'ajout d'un véhicule par minute causé par la densification apportée par le règlement. Les statistiques sont prises dans l'*Institute of transportation engineers* (ITE) et elles sont souvent mises à jour. Un cycle de feu de circulation dure 2 minutes pour effectuer tous les mouvements. Pour un cycle normal le matin, il y aurait 2 voitures de plus pendant le cycle; c'est pourquoi l'effet serait relativement petit.

Question 2 : Actuellement, la priorité est donnée aux voitures qui entrent ou qui sortent de l'autoroute 640, ce qui fait en sorte que les résidents du quartier ont de la difficulté à sortir de la rue Laviolette. Malgré les simulations données, comment la circulation sera-t-elle fluide ?

Réponse : Le niveau de service est considéré comme moyen pour l'intersection au complet et non pour la sortie du quartier. Le soir, la sortie d'autoroute, il y a 769 véhicules à l'heure qui la prennent. La programmation actuelle donne la priorité à la sortie de l'autoroute et c'est le ministère des Transports qui est responsable de cet élément. La programmation peut être changée si une demande est faite au ministère. Avec le règlement, il y aurait une redistribution du temps pour donner plus de temps à la sortie Laviolette, mais cette sortie n'aura pas la priorité.

Question 2.1. : Que signifient les ajustements de temps ?

Réponse : S'il y a 120 secondes dans un cycle et qu'il n'y a que 20 secondes de données pour la sortie Laviolette, avec le réajustement, la sortie Laviolette pourrait avoir 25 secondes pour sortir. Pour que la municipalité soit en mesure de faire une demande auprès du ministère des Transports, elle avait besoin des études qui ont été faites par la firme.

Question 3 : Le règlement implique d'ajouter 122 logements dans le secteur Laviolette. Selon l'étude sur la circulation, les automobilistes passeront par deux chemins. Il est certain que la plupart des personnes choisiront de passer par la rue Laviolette à cause de la présence du feu de circulation. Donc, s'il y a 2 véhicules par logement pour 122 nouveaux logements qui se déplacent tous les jours, comment cette circulation va-t-elle être fluide ?

Réponse : Il y aura quand même une augmentation de 95 logements sans le règlement. Ce n'est pas une grande différence. Les gens ont à déterminer le meilleur choix. L'étude montre le pire des scénarios avec un développement de 120 nouvelles propriétés et l'ajout de 80 logements dans le futur. Il y aurait aussi la création d'un nouveau chemin dans le futur, si le développement est important. La distribution est faite sur deux chemins pour prévenir le pire des scénarios.

Question 3.1. : Pourquoi y a-t-il un deuxième passage de pris en compte alors que c'est pour un projet planifié dans 10 ans ?

Réponse : Il est impossible de prédire quand il y aura un nouveau projet de développement dans le secteur, donc il est préférable de prévoir les évaluations en conséquence.

Question 4 : À proximité de la rue Caron, est-ce qu'il serait possible de prolonger la voie piétonne des enfants jusqu'au nouveau développement ?

Réponse : Cette option pourrait être envisagée.

Question 5 : Pour améliorer la circulation à la suite de la densification des quartiers, a-t-il déjà été envisagé de faire un carrefour giratoire à la place des lumières ?

Réponse : Ce n'est pas une option qui a été considérée par la municipalité, puisque c'est un chemin qui appartient au ministère des Transports.

Questions sur la qualité de vie

Question 1 : Les projets de développement et de construction d'infrastructure vont nécessiter énormément de main-d'œuvre et de ressource ainsi que des travaux majeurs. Il y a 3 ou 4 ans, lors des travaux pour l'extension de la rue du Parc, il y a eu environ 120 camions par jour qui passaient dans les rues. Ce fut très dérangent. Concernant les procédures lors de la construction, quelles mesures seront prises pour diminuer les dérangements dus au bruit et la circulation de machineries lourdes pour les maisons à proximité ?

Réponse : Les différentes phases du développement ne passeront pas dans le secteur de la rue du Parc. Aussi, il est demandé aux citoyens d'informer la municipalité s'il y a un non-respect des règles routières et des problématiques lors des constructions.

Question 3.1. : Est-ce qu'il serait possible d'utiliser le chemin parallèle à l'autoroute 640, malgré qui ne soit pas en excellent état ?

Réponse : Ce chemin ne pourrait pas être utilisé, puisque cela impliquerait de le réaménager.

Question 2 : Lors du développement proche de la rue du Parc, il y a eu une grande diminution de la qualité de vie à cause des nombreuses voitures. Est-ce que la municipalité s'est penchée sur la qualité de vie future avec la densification ?

Réponse : Beaucoup de gens s'inquiètent pour le déboisement et il y a eu de la mobilisation à ce sujet. C'est pourquoi la municipalité a négocié une deuxième option pour préserver les espaces verts.

Questions sur les services publics

Question 1 : Comment fonctionnera la gestion de l'eau de pluie dans le plateau I, s'il y a davantage de résidences qui dépendent du bassin de rétention ?

Réponse : Il n'y a présentement pas de bassins de rétention pour le plateau I. Avec les nouvelles normes, les nouvelles constructions doivent obligatoirement avoir un bassin de rétention, donc des bassins seront construits avec le nouveau développement. Le rôle du bassin de rétention est de capter l'eau lors de grosses précipitations. Celui du plateau I va capter l'eau pour une durée de 24 heures et retient l'eau pour ne pas déverser un coup d'eau sur les terrains. Il va, ensuite, s'écouler dans un ruisseau à proximité du projet, lequel n'a pas de nom connu sur les cartes.

Question 2 : Il est question de 264 nouvelles unités familiales et peut-être que, dans 5 ou 6 ans, il y aura 150 enfants de plus dans les nouveaux développements. Est-ce que l'impact sur les écoles a été considéré ?

Réponse : L'impact sur les écoles a été considéré. Il y a une nouvelle école, l'école du Grand-Pommier, qui peut accueillir les élèves. Les représentants du conseil d'établissement de l'école du Grand-Pommier et de la Rose-des-Vents rapportent qu'il y a des classes vides et les écoles ne sont pas à pleine capacité.

Commentaires généraux

Commentaire 1 : Le promoteur n'aurait plus son certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement pour construire sur le plateau III à cause de la présence d'un milieu humide, et il aurait lui-même abandonné le projet de développement. Sur le plateau III, il y a la présence d'un talus qui est propice à des glissements de terrain et le ministère stipule qu'il est interdit de couper des arbres dans un talus.

Réaction de la municipalité : Le promoteur n'a pas perdu son droit de construire, il a été mis de côté le temps de faire une entente avec la municipalité.

Commentaire 2 : Les chiffres obtenus par les simulations de circulation ne tiennent pas compte du fait que nous sommes en campagne, et non en ville. Il n'y a pas de transport en commun, donc les deux adultes, qui ont des véhicules, sans compter les enfants qui peuvent aussi en avoir, les utiliseront quotidiennement.

RÉSULTATS DES TABLES RONDES

Lors des tables rondes, chaque groupe disposait d'un napperon de consultation pour y inscrire les arguments favorables ou défavorables pour chacune des propositions qui leur ont été présentées, soit le statu quo ou l'adoption du règlement 21-2022. L'ensemble des propos écrits sur les napperons ont été colligés et répartis par sujets.

1. Densification et zonage

La densification et la modification au zonage actuel sont des éléments qui ont été mentionnés à plusieurs reprises autant pour les arguments en faveur du statu quo que pour les arguments qui sont en faveur de l'adoption du règlement 21-2022.

La grande majorité des participantes et participants considèrent la densification comme un argument défavorable au règlement 21-2022. Selon ces participants, la densification due à l'adoption du règlement :

- Augmenterait les problématiques liées à la circulation, surtout à proximité de l'autoroute 640 et de l'école Grand-Pommier ;
- Aurait un impact sur la disponibilité des services publics, comme sur les réserves d'eau potable et les places disponibles dans les écoles primaires ;
- Diminuerait la qualité de vie générale des zones touchées par la densification, notamment à cause de l'augmentation du bruit et de la diminution en superficie des terrains ;
- Porterait atteinte à l'homogénéité des quartiers concernés, qui sont principalement composés de maisons unifamiliales, et ce, par l'autorisation d'immeubles de 4 étages.

Les participantes et participants favorables à la densification apportée par le règlement considèrent que cela :

- Permettrait l'augmentation des revenus de la ville par l'imposition ;
- Influencerait à la hausse l'offre de services publics pour répondre aux besoins de la population ;
- Permettrait la création de nouveaux commerces ;
- Diminuerait l'étalement urbain en concentrant le développement immobilier sur deux plateaux et non trois.

2. Coût d'expropriation

Dû à l'incertitude quant au coût de rachat de certains terrains auprès du constructeur, certaines participantes et certains participants considèrent que le prix fixe entendu entre la municipalité et le promoteur est un argument valable pour l'adoption de celui-ci. L'entente est vue comme engendrant un risque financier moins grand. Un autre des arguments favorables à l'entente est

le fait que cela permet à la municipalité de ne pas s'impliquer dans le processus judiciaire complexe lié à l'expropriation.

En contrepartie, les arguments apportés en faveur du statu quo font mention du fait que 66 % du montant est admissible à un remboursement, et ce, malgré l'incertitude du coût d'expropriation.

3. Espaces verts

La qualité de vie des citoyennes et citoyens a souvent été mentionnée sur les napperons, et celle-ci serait influencée par la préservation de la faune et la flore.

Plus de la moitié des arguments en faveur de l'entente mentionnent :

- L'importance de la conservation du boisé ;
- La volonté de créer un parc nature sur le plateau III ;
- L'importance de garder un accès facile au boisé ;
- L'utilité du boisé en guise de barrière sonore avec l'autoroute 640.

En contrepartie, l'un des arguments en faveur du statu quo tient à la possibilité que le plateau III ne soit pas développé dans le futur, donc qu'il ne soit pas déboisé. En effet, il serait situé dans une zone à risque de glissement de terrain et à risque d'inondations.

4. Autres considérations

En faveur du règlement proposé, il a été mentionné comme argument que le développement immobilier du plateau III permettrait une meilleure gestion des eaux pluviales, puisque de la construction résidentielle obligerait la création d'un bassin de rétention de l'eau.

Comme argument en faveur de l'adoption du règlement, il rendrait possible la conservation de l'un des seuls espaces publics pour les chiens.

5. Les votes sur l'adoption du règlement et du statu quo

Une section des napperons d'activité permettrait de recueillir les voix en faveur ou en défaveur de l'adoption du règlement 21-2022. Selon ces votes informels, la proportion de personnes en faveur du statu quo et en faveur de l'adoption du règlement est très similaire. Selon les données recueillies, 43 personnes se positionnent en faveur de l'adoption du règlement comparativement à 33 personnes qui se positionnent en défaveur. Pour ce qui est du statu quo, 45 personnes se positionnent en faveur de cette option comparativement à 28 qui se positionnent contre. Enfin, 2 personnes se sont abstenues.

CONCLUSION

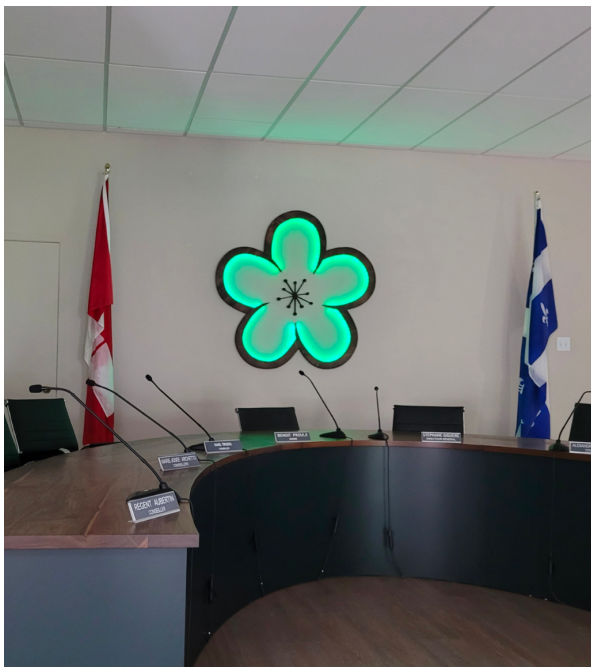
Les discussions et les données obtenues lors de la consultation reflètent bien les différentes préoccupations et les enjeux qui touchent les citoyennes et citoyens de Saint-Joseph-du-Lac.

Les questions relatives à la qualité de vie, à la densification et à la circulation ont été centrales lors de la consultation et influencent grandement les diverses opinions face à l'adoption du règlement 21-2022.

Par ailleurs, la présence d'une tierce partie pour l'animation, la prise de notes lors des échanges et la rédaction d'un rapport indépendant ont été appréciées par les personnes présentes. La tenue d'une consultation neutre et transparente a permis aux citoyennes et citoyens de s'exprimer librement et de participer activement aux échanges. Plusieurs ont mentionné que la présence de l'INM a permis un accompagnement impartial pour un débat sain et actif.

L'INM tient à remercier toutes les personnes qui ont organisé cette consultation et qui y ont participé.

ANNEXE 1 — PRÉSENTATION



 12 septembre 2022

Consultation publique

Présentation du projet de
règlement 21-2022



SAINT-JOSEPH-DU-LAC

L'Institut du Nouveau Monde

Organisme à but non lucratif

L'INM est une organisation indépendante et non partisane qui a pour ambition d'accroître la participation des citoyennes et des citoyens à la vie démocratique.

Animer la consultation publique

Rédiger un rapport de synthèse

Site Web

www.inm.qc.ca



> Mot de bienvenue



Mot du maire, M. Benoit Proulx

- Remerciement envers les citoyens présents
- Présentation des membres du Conseil municipal
- Présentation des intervenants municipaux
- Présentation des experts
- Historique



> Les experts

- Maître Steeve Cadrin (Procureur de la Municipalité)
- M. Mustapha Mahouche (Ingénieur, Qualilab)
- M. Jérôme Aubin et Mme Maryka Jolicoeur (Ingénieur, gbi)
- M. Jean-Philippe Bérubé (Ingénieur, BSA groupe conseil)

➤ Historique (Première partie)

- Il y a plus de 10 ans, les secteurs concernés (Les plateaux du ruisseau et la terre Laviolette) ont été assujettis aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE).
- **Objectif du PAE:** Encadrer tous les futurs projets de développement notamment par la production d'études diverses (préservation de la faune et de la flore, le bruit, la capacité du réseau d'aqueduc et d'égout, intégration dans le milieu, etc.)
- **Consultations publiques:**
2012- Présentation des concepts d'aménagement pour La Terre Laviolette
2016 - Présentation des concepts d'aménagement pour Les plateaux du ruisseau
- **2020 et 2021 :** Il y a eu deux soirées d'informations en visioconférence en réponse à la mobilisation citoyenne pour la conservation du Plateau III.

➤ Ordre du jour

19 H 15 PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT 21-2022

19 H 50 PÉRIODE DE QUESTIONS

20 H 20 TABLES RONDES

21 H 00 MISE EN COMMUN

21 H 25 FIN



SAINT-JOSEPH-DU-LAC

➤ Charte de participation INM



Être bref et direct



Attaquer les idées et non les personnes!



Oser prendre la parole, vous ouvrir à la diversité



Maintenir votre attention sur la personne qui s'exprime



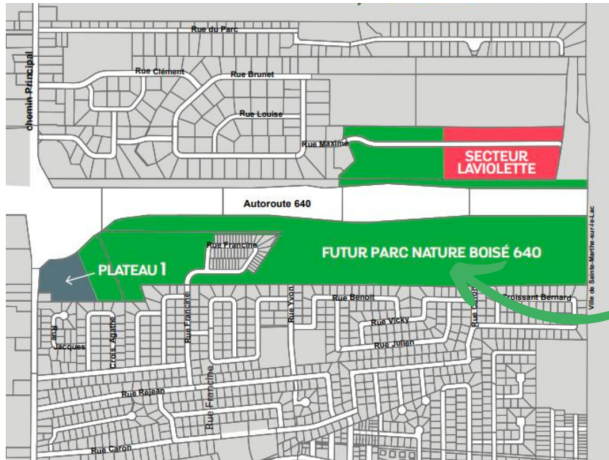
Faire preuve de ponctualité et respecter le thème de votre activité



Présentation du projet de règlement et de l'entente

Projet de règlement 21-2022

Entente



■ Acquisition de 1,2 M de pi² (ministère des Transports)

■ Acquisition de 1,9 M de pi² (Expropriation du promoteur)

Le projet de règlement 21-2022 permet d'ajouter:

■ 280 000 pi² (Plateau III)

■ 236 800 pi² (Plateau I)

Total: + de 3,6 M de pi².

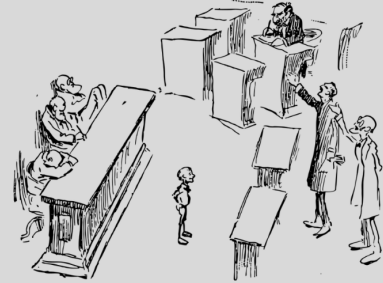
Statu quo

Ce scénario implique:

Un procès afin de déterminer la valeur du terrain visé par l'expropriation.

Alors,

La valeur du terrain se situera entre 211 000\$ et 2 000 000\$.



Entente



Pour obtenir:

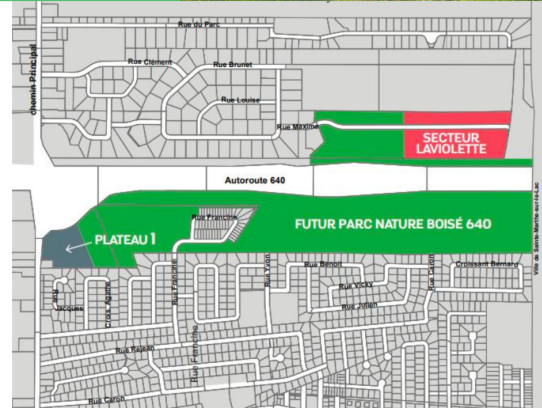
1,9 M de pi² (Expropriation du promoteur)



280 000 pi² (Plateau III)



236 800 pi² (Plateau I)



≡ La compensation financière est au coût de 350 000\$.*

*Admissible à un remboursement (66 %) pour les projets contribuant à la mise en place de la Trame verte et bleue.

Les deux scénarios possibles

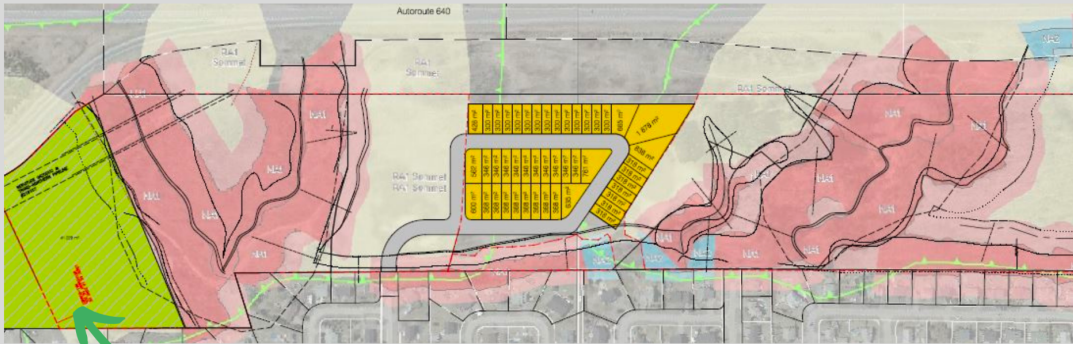
- Scénario 1: Statu quo
- Scénario 2: Projet de règlement 21-2022



SAINT-JOSEPH-DU-LAC

➤ Scénario I: Statu quo (1/2)

AU SUD DE L'AUTOROUTE 640 (PLATEAU I)



➤ Scénario I: Statu quo (2/2)

AU SUD DE L'AUTOROUTE 640 (PLATEAU I)



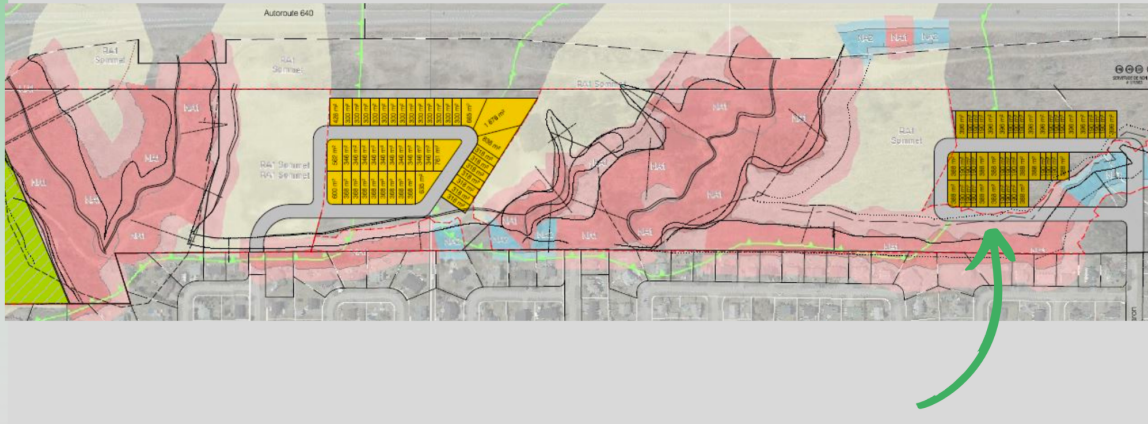
- Densité prévue de 8 bâtiments de 6 logements sur 3 étages (48 logements)



3 étages

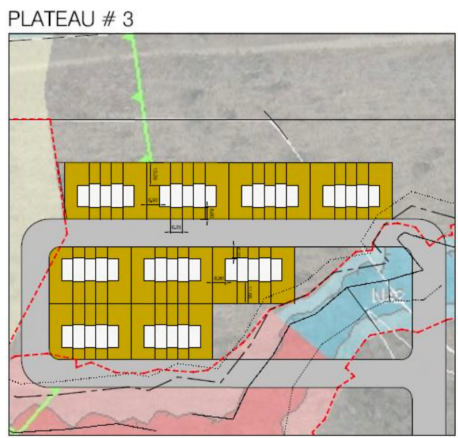
➤ Scénario I: Statu quo (1/2)

AU SUD DE L'AUTOROUTE 640 (PLATEAU III)



➤ Scénario I: Statu quo (2/2)

AU SUD DE L'AUTOROUTE 640 (PLATEAU III)



- Densité prévue de 9 bâtiments de type unifamilial contigu de 5 logements (45 logements)



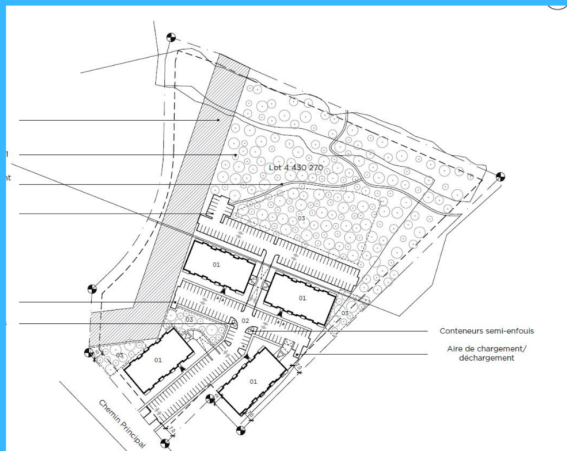
➤ Scénario 2: Règlement 21-2022 (1/2)

AU SUD DE L'AUTOROUTE 640 (PLATEAU I)



➤ Scénario 2: Règlement 21-2022 (2/2)

AU SUD DE L'AUTOROUTE 640 (PLATEAU I)



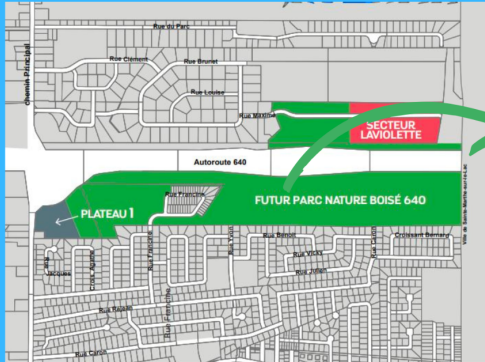
- Densité prévue de 4 bâtiments de 36 logements (144 logements).



➤ Scénario 2: Règlement 21-2022

AU SUD DE L'AUTOROUTE 640 (PLATEAU III)

Aucune construction

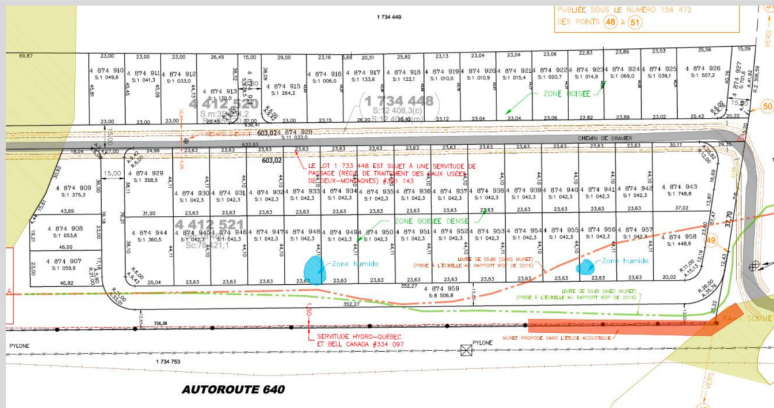


Source: Canva

- Conservation du milieu naturel et inclusion de cette superficie (280 000 pi²) dans le Parc nature Boisé 640.

➤ Scénario I: Statu quo

AU NORD DE L'AUTOROUTE 640

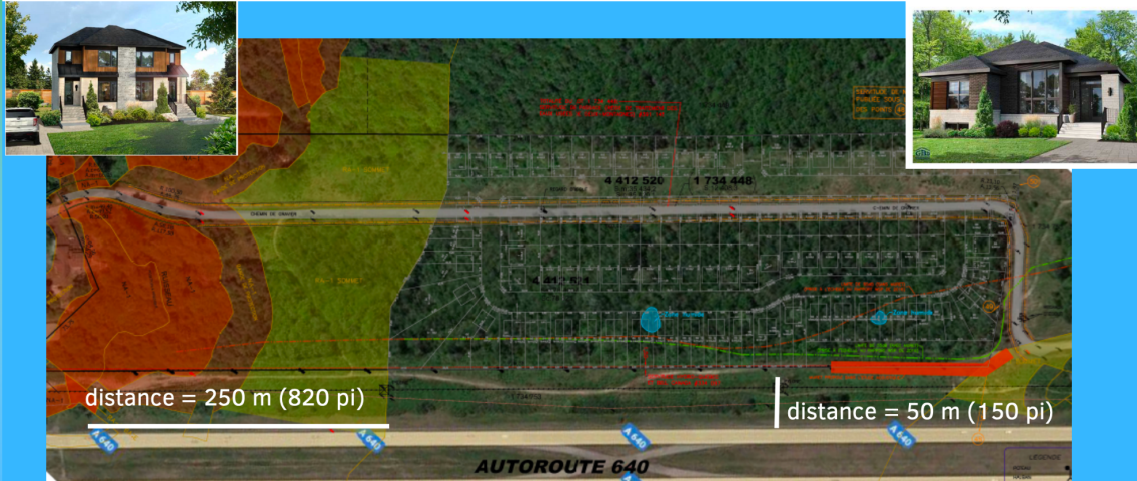


- Densité prévue de 49 bâtiments isolés (avec possibilité de logements accessoires, 98 logements)

Terrains de 10 000 pi²
(unifamiliale isolée)

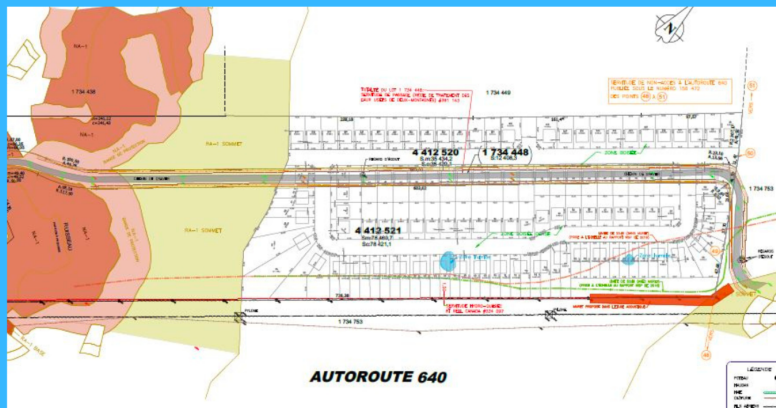
Scénario 2: Règlement 21-2022 (1/2)

AU NORD DE L'AUTOROUTE 640



Scénario 2: Règlement 21-2022 (2/2)

AU NORD DE L'AUTOROUTE 640



- Densité prévue de 122 bâtiments isolés (maisons unifamiliales ou jumelées) **sans possibilité de logement accessoire.**

Terrains de 5 000 pi²
(unifamiliale isolée)





Politique environnementale

AUGMENTATION DE LA CANOPÉE

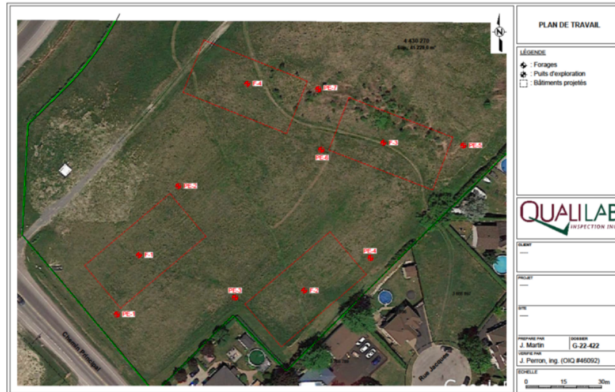
- Plantation de 3 000 arbres sur une période de 3 ans sur le territoire de Saint-Joseph-du-Lac.
- Les arbres seront conservés, sauf pour y installer une maison, une piscine ou un cabanon.
- Un arbre sera planté sur chaque terrain construit sur la terre Laviolette (indépendamment du scénario choisi).



Les études

➤ Études géotechniques

M. Mustapha Mahouche (Ingénieur, Qualilab)



➤ Études géotechniques (Conclusion)

- Le site à l'étude est adéquat pour la construction des futurs bâtiments (Règlement 21-2022).
- Les fondations reposeront au sein du dépôt d'argile en place. L'argile est adéquate pour recevoir les charges des bâtiments.
- Aucun enjeu concernant la stabilité est anticipé. Le site est présentement plat et stable. La distance entre les futurs bâtiments et le talus existant est de l'ordre de 6 à 10 m. La hauteur du talus est de l'ordre de 1,5 à 2,5 m approximativement. Considérant l'ajout de bâtiments avec garages souterrains, les pressions au sol des futurs bâtiments n'affecteront pas la stabilité dudit talus.

> Circulation

M. Jérôme Aubin (Ingénieur, gbi)

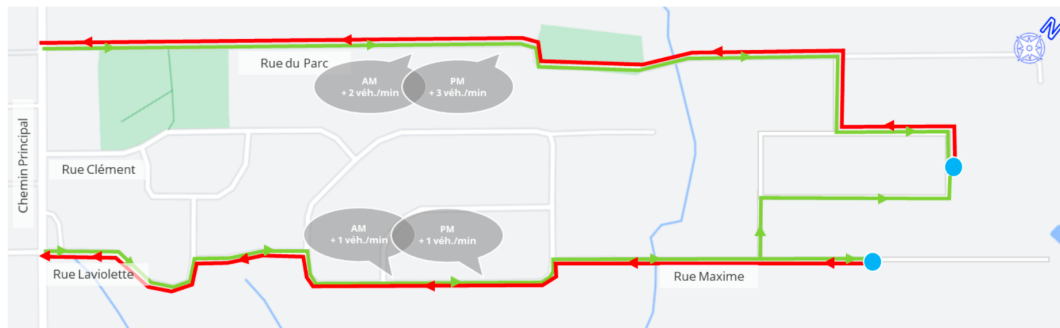
Les intersections à l'étude sont les suivantes:

- Chemin Principal et rue du Parc (gérée par arrêt);
- Chemin Principal et rue Clément (gérée par arrêt);
- Chemin Principal et les rues Binette et Lavolette (gérée par feux de circulation).



> Circulation

Chemins empruntés et débits ajoutés



> Circulation

Comparaison des niveaux de service actuels et projetés

Niveaux de services actuels et projetés à l'intersection Binette/Laviolette/Principal

	Délais moyen par véhicule (s/véh)	Niveau de service global	Délais moyen par véhicule (s/véh)	Niveau de service global
Période	AM		PM	
ACTUEL	8,0	A	28,0	C
PROJETÉ - Optimisé	9,8*	A	37,7	D

* Aucune optimisation requise

> Circulation (Conclusion)

La géométrie actuelle est adéquate avec un ajustement mineur de la programmation de feux en après-midi. On conserve alors des niveaux de service acceptables.

> Station d'eau potable

Capacité résiduelle

- Débit de captage maximal autorisé: 19 621 m³/jour
- Débit pointe horaire: 13 440 m³/jour
- Capacité réservée pour incendie: 2 880 m³/jour
- Capacité résiduelle de production d'eau potable: Environ 3 301 m³/jour

Cela équivaut à 2 750 PERSONNES, donc 1 145 LOGEMENTS!

Projet de réserve d'eau potable

- 15 500 personnes additionnelles (6 500 logements)

> Aqueduc

M. Jean-Philippe Bérubé (Ingénieur, BSA groupe conseil)

- Le diamètre des conduites proposées est adapté au type et nombre de logement prévu;
- Les pressions statiques sont convenables et, au besoin, une attention particulière à la mécanique et plomberie du bâtiment sera effectuée.
- Le débit incendie a été évalué et permettra une protection équivalente aux autres secteurs de la Municipalité.

> Sanitaire

M. Jean-Philippe Bérubé (Ingénieur, BSA groupe conseil)

- Toutes les infrastructures existantes pourront accueillir les nouveaux débits générés par le projet.

> Eau pluviale

M. Jean-Philippe Bérubé (Ingénieur, BSA groupe conseil)



- Chaque plateau gère les eaux pluviales localement par l'utilisation de bassins de rétention et de chambres de régulation des débits.
- Le drainage sera conçu de sorte à ne pas modifier la situation existante dans les secteurs développés adjacents au projet.

➤ Étude sur l'eau (Conclusion)

- L'étude ne révèle pas de problématique empêchant la réalisation du projet de développement Les Plateaux du Ruisseau et plus spécifiquement le Plateau I.

➤ Période de questions (30 minutes)



SAINT-JOSEPH-DU-LAC

Discussions en groupes (30 minutes)



SAINT-JOSEPH-DU-LAC

Mise en commun



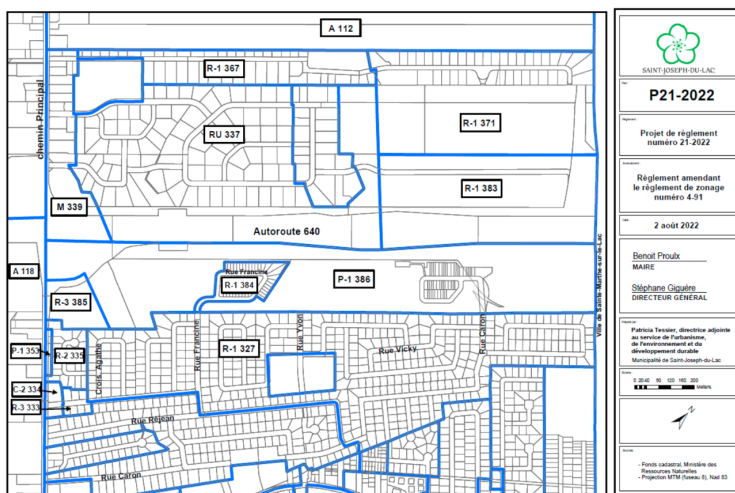
SAINT-JOSEPH-DU-LAC

➤ Processus référendaire

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), certains objets (densité, usage et division du territoire en zones) du règlement 21-2022 sont susceptibles d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter (PHV) des zones visées et des zones contiguës. Le processus d'approbation référendaire comprend trois étapes :

1. La demande de participation à un référendum
2. La tenue du registre
3. Le scrutin référendaire

➤ Processus référendaire



Les prochaines étapes

- Le rapport indépendant de l'INM sera rendu public en date du 26 septembre 2022
- Adoption du second projet de règlement (4 octobre)
- Avis public référendaire (5 octobre)



SAINT-JOSEPH-DU-LAC

Mot de clôture

- Remerciements



SAINT-JOSEPH-DU-LAC

ANNEXE 2 — NAPPERONS



CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 21-2022



SAINT-JOSEPH-DU-LAC

1. Présentez-vous brièvement.
 2. Choisissez un **porte-parole** qui rapportera l'avis du groupe lors de la mise en commun.
 3. Choisissez une personne qui prendra les **notes sur cette feuille**. Merci d'écrire les réponses les plus complètes ainsi que le plus clairement possible. Elles permettront à l'INM de rapporter fidèlement l'opinion exprimée par les citoyennes et citoyens ce soir
 4. Suivez les **questions** qui sont sur la feuille.
- Merci et bonne discussion!

Quels sont les arguments en faveur du statu quo?

Quels sont les arguments contre le statu quo?

Nombre de personnes en faveur du statu quo: _____

Nombre de personnes contre le statu quo: _____

Porte-Parole : _____

Quels sont les arguments en faveur du règlement?

Quels sont les arguments contre le règlement?

Nombre de personnes en faveur du règlement: _____

Nombre de personnes contre le règlement: _____

de table : _____

