



Municipalité de Saint-Étienne-des-Grès

Bienvenue

Le lundi 21 juin 2021



Soirée d'information
portant sur le projet de
développement
domiciliaire des rues
Lefebvre et Lafond

*Municipalité de
Saint-Étienne-des-Grès*

~ Ordre du jour de la soirée ~

1. Mot de Bienvenue
2. Historique du projet de développement domiciliaire
3. Procédure d'adoption du règlement 405-1-2020
4. Approbation d'un projet de développement domiciliaire
5. Présentation du projet de développement domiciliaire
6. Réponses aux questions transmises à la municipalité
7. Période de questions
8. Fin de la rencontre



~ Historique du projet de développement domiciliaire ~

- ▶ Le Schéma d'aménagement de la MRC de Maskinongé identifie des zones de réserve et des zones prioritaires de développement domiciliaire. La zone 127 fait partie des zones prioritaires de développement domiciliaire identifiées au Schéma d'aménagement de la MRC de Maskinongé.
- ▶ En 2013, un projet de 82 terrains pour des maisons unifamiliales a été déposé par des promoteurs. Considérant le caractère du projet (milieu en partie construit et distance à parcourir pour se rendre aux premiers terrains à construire), la municipalité a avisé les promoteurs qu'elle ne serait pas maître d'œuvre du projet, ce qui impliquait que le financement devait être assumé par eux.
- ▶ En 2020, un groupe de promoteurs s'est présenté à nous afin de développer ce projet. La demande consistait à en faire un développement de logements locatifs, usage à ce moment, non autorisé dans la zone 127. Les promoteurs ont alors déposé une demande afin de faire modifier le règlement de zonage 405-2018 afin de faire ajouter les groupes d'usages R2 (Bifamiliale) et R3 (Multifamiliale de 3 à 5 logements).
- ▶ À la suite de l'entrée en vigueur du règlement 405-1-2020 autorisant ces nouveaux usages, les promoteurs se sont portés acquéreurs du terrain. Un projet de lotissement de 90 terrains a alors été déposé à la municipalité pour étude de conformité aux règlements d'urbanisme. Ce dossier est toujours à l'étude.



~ Procédure d'adoption du règlement 405-1-2020 ~

- ▶ Avis de motion: 7 décembre 2020
- ▶ Dépôt et adoption du premier projet de règlement: 7 décembre 2020
- ▶ Avis de la consultation écrite affiché: 9 décembre 2020
- ▶ Publication dans l'Écho de Maskinongé: 16 décembre 2020
- ▶ Période pour la consultation écrite: du 9 décembre 2020 au 4 janvier 2021
- ▶ Adoption du second projet: 11 janvier 2021
- ▶ Avis annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum: 14 janvier 2021
- ▶ Adoption du règlement: 1^{er} février 2021
- ▶ Approbation de la MRC de Maskinongé: 17 février 2021
- ▶ Publication de l'avis de promulgation: 18 février 2021



~ Approbation d'un projet de développement domiciliaire ~

- ▶ Un développement domiciliaire doit:
 - se faire sur rue publique;
 - avoir au moins un service (aqueduc);
- ▶ Le promoteur doit déposer un projet de lotissement (à ses frais), conforme à la réglementation municipale. Ce plan doit faire l'objet d'une acceptation par résolution municipale;
- ▶ Une entente entre la municipalité et le promoteur doit être signée concernant les travaux municipaux;
- ▶ La municipalité ou le promoteur peut être maître d'œuvre;
- ▶ Le promoteur s'engage à fournir toutes les études et à obtenir toutes les autorisations nécessaires à la réalisation de son projet;
- ▶ Le promoteur s'engage à remettre pour 1\$ la rue et ses infrastructures;



~ Présentation du projet de développement domiciliaire ~

- ▶ Le projet de lotissement préliminaire propose 90 terrains;
- ▶ Le développement s'effectuera sur plusieurs phases, en fonction du marché, sur une période pouvant aller de 12 à 15 ans;
- ▶ La première phase est prévue pour l'aménagement des infrastructures pour desservir 13-14 terrains;
- ▶ La construction des triplex est évalué à 7-8 triplex par an, en fonction du marché.



~ Présentation du projet de développement domiciliaire ~



~ Réponses aux questions transmises à la municipalité ~

Questions	Réponses
Qui est le promoteur?	9248-0706 Québec inc., représentée par Pierre-Yves Neault.
Quel est le projet?	Le plan de lotissement est toujours à l'étude.
Jusqu'où ira le projet?	Le projet s'étend sur toute la propriété des promoteurs, entre la rue Principale et le 3 ^e rang.
Quels seront les impacts pour le voisinage?	Il y aura un impact au niveau de l'achalandage.
Quels seront les infrastructures à aménager?	Construction de la structure de rue, prolongement du réseau d'aqueduc et éclairage.
Quelle sera la distance entre les terrains et ceux déjà existants?	Le projet de lotissement touche l'entièreté de la propriété du promoteur. Les distances sont celles à respecter aux règlements d'urbanisme en la matière.
Quelle sera la grandeur des terrains et le nombre de terrains?	La dimension des terrains sera conforme aux dispositions du règlement de lotissement en vigueur. Le projet de lotissement n'est pas final, mais le nombre est d'environ 90 terrains.

- Réponses aux questions transmises à la municipalité -

Questions	Réponses
Quels seront les impacts sur la nappe phréatique et les champs d'épuration?	Le projet requiert l'approbation du MDELCC pour la réalisation du prolongement du réseau d'aqueduc. Le promoteur devra fournir les études exigées pour obtenir l'acceptation. Pour ce qui est des installations septiques, le promoteur devra présenter toutes les études requises afin de faire des installations conformes au Q-2, r.22.
Est-ce que le promoteur avait eu l'autorisation pour déboiser?	Oui, afin d'effectuer les forages nécessaires pour les différentes études requises pour son projet.
Est-ce que le promoteur devra conserver un minimum d'arbres sur les terrains à construire?	L'article 35.3 du règlement de zonage 405-2018 traite de l'abattage des arbres pour les terrains à construire.
Pourquoi il n'y a pas de pancarte pour annoncer le projet?	Le projet est toujours à l'étude pour le moment. Il reviendra au promoteur d'en faire la publicité s'il le désire.
Pourquoi ne pas nous avoir avisé de ce nouveau développement?	La réalisation d'un projet de développement domiciliaire ne requiert pas l'approbation des résidents du secteur. Il s'agit d'une démarche entre la municipalité et le promoteur via la signature d'une entente sur les travaux municipaux.
On nous avait dit que c'était « imbâtissable » selon le zonage.	La raison de la non-constructibilité des terrains était liée au fait qu'il s'agit de rues privées et non en raison du zonage.

~ Réponses aux questions transmises à la municipalité ~

Questions	Réponses
Est-ce que nous devons avoir le service d'aqueduc si nous avons une pointe?	Non
Devrons-nous couper les branches des arbres qui dépassent dans la rue?	L'article 985 du Code civil du Québec traite de ce sujet. Ainsi, le propriétaire peut, si des branches ou des racines venant du fonds voisin s'avancent sur son fonds et nuisent sérieusement à son usage, demander à son voisin de les couper; en cas de refus, il peut le contraindre à les couper.
Pourquoi n'avons-nous pas reçu d'avis concernant la coupe d'arbres et pas obtenu leur accord?	Le terrain ne leur appartient pas. Aucun accord n'est requis des voisins.
Quelle est la différence de taxation pour des logements par rapport à une maison unifamiliale?	Il n'y a pas de différence au niveau de la taxe foncière et les services sont tarifés par logement. Il n'y a pas eu d'étude de revenus/dépenses pour ce projet, tout comme pour les autres développements domiciliaires réalisés antérieurement.
Est-ce qu'il y aura un parc?	Le plan est toujours à l'étude. Cependant, il y aura une contribution pour fonds de parc qui est exigé à tout promoteur qui équivaut à 10% de la valeur foncière du projet de lotissement qui sera utilisé pour l'amélioration de tous les parcs de la municipalité. Cette contribution est inscrite dans un fonds réservé aux états financiers.

~ Réponses aux questions transmises à la municipalité ~

Questions	Réponses
Est-ce qu'il y aura un certain pourcentage des logements abordables?	Non, il s'agit d'un projet d'un promoteur privé.
Des jumelés/condos?	Possible, à déterminer par le promoteur.
Auto construction?	Possible, à déterminer par le promoteur.
Quels sont les éléments qui ont été considérés afin de favoriser des logements au profit de maison unifamiliale?	C'est le promoteur qui a présenté le projet.
Pourquoi ne pas avoir envoyer l'information détaillée aux citoyens pour qu'ils puissent voter?	Avant de tenir un référendum, les personnes habiles à voter devaient en faire la demande. 12 demandes étaient requises pour tenir un référendum sur la modification du règlement de zonage.
Combien de demandes auraient été nécessaires pour bloquer le projet lors du référendum?	12 demandes écrites auraient été nécessaire pour demander la tenue d'un référendum sur la modification du règlement de zonage. S'il y avait eu tenue d'un référendum, c'est la majorité qui s'applique.

~ Réponses aux questions transmises à la municipalité ~

Questions	Réponses
Est-ce que la municipalité possède une étude récente concernant l'approvisionnement en eau?	Oui, la municipalité a fait faire une étude concernant les besoins en eau en 2016 par la firme Génicité. Au moment de faire l'étude, les besoins en eau étaient de 1052 LPM et la capacité était de 1340 LPM, ce qui laissait un volume d'eau disponible de 288 LPM qui équivaut à 428 logements. La conclusion du rapport était que les réserves d'eau actuelles étaient suffisantes pour les besoins actuels et futurs.
Est-ce que le réseau de la rue Principale est assez performant pour supporter le débit additionnel pour d'autres développements dans le secteur?	Les études exigées par le MDELCC pour le prolongement seront effectuées lorsque requises.
Est-ce que la municipalité a un plan à long terme pour la problématique d'eau?	La municipalité effectue un suivi serré de la consommation d'eau des citoyens, poursuit la recherche en eau et participe au comité provincial sur la stratégie d'économie d'eau potable afin d'échanger sur les bonnes pratiques en matière d'eau potable.



Municipalité de Saint-Étienne-des-Grès

Rapport de captation et
distribution station
Bellemare et des Pins

juin 2021

Date	Heure	Temp.	STATION DES PINS			TOTAL HAUT+BAS	REMARQUES
			Hrs pompe	PUITS 1-2-6	DISTRIBUTION g.i.		
1	09:26	NU 7	21,8	161040	144100	249260	POMPE GRAISSÉE
2	09:16	B 10	20,6	156200	150700	223520	PUIT 4 OFF
3	09:01	NU 16	20,6	152680	148280	249920	
4	08:56	NU 20	19,2	143880	141900	155100	
5	09:56	NU 20	21,4	160600	143880	186560	
6	10:11	B 20	24,3	181280	150480	233200	
7	08:56	B 26	22,5	166980	186340	325600	
8	09:06	NU 26	24,2	181060	205040	306900	
9	08:26	B 23	22,8	170940	175560	244860	
10	08:31	B 14	24,3	180840	184360	309760	
11	08:26	B 15	23,9	178640	163240	324500	
12	09:11	B 18	25,5	189860	173140	302060	
13	09:11	B18	20,4	168080	192060	341660	
14	09:15	PL 14	21,4	168520	100540	232980	INTERDICTION D ARROSAGE
15	08:42	NU 16	19,5	143660	102300	163020	
16	06:02	B 10	13,9	100100	106260	146520	
17	05:58	B 11	15,7	50160	101860	159500	
18	08:13	B 16	18,2	130460	109780	184800	
19	12:03	B 22	18,7	133320	111100	181500	
20	11:46	B 26	17,6	125400	108900	157520	
21	09:21	NU 25	12,8	91300	109120	181720	



Période de questions



~ Fin de la rencontre ~

*Nous vous remercions d'avoir assisté à cette
soirée d'information.*

Bonne fin de soirée.



merci

