



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

COMPTE-RENDU – 6 AVRIL 2021
CONSULTATION ÉCRITE EN REMPLACEMENT DE LA CONSULTATION PUBLIQUE (4 AU 19 MARS 2021)
PPCMOI 20-03 - 267, SIR-WILFRID-LAURIER

Mise en contexte

M. le maire présente le projet :

Le groupe Messier, Savard et Associés s'est porté acquéreur du lot 5 306 077 en vue de transformer l'usage d'une partie du centre commercial « Maison Éthier » et d'en faire un projet résidentiel d'envergure. Le projet de développement consiste à ajouter 4 immeubles résidentiels comprenant 838 logements ainsi qu'un vaste parc public au centre. La partie avant du centre commercial sera conservée et un immeuble commercial sera ajouté près du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier.

Ce projet s'inscrit dans une aire TOD (Transit-Oriented Development), soit un aménagement urbain de haute densité permettant aux personnes qui y habitent d'avoir accès au transport collectif à distance de marche ou de vélo. Il est situé à un endroit stratégique par sa desserte en transports en commun ainsi qu'en commerce de détail ou de proximité afin de mettre en valeur et transformer un bâtiment commercial imposant en un projet multifonctionnel plus dynamique.

Le site actuel est composé d'un immeuble commercial en partie vacant. Le terrain constitue actuellement un îlot de chaleur important sur notre territoire et ne présente aucune végétation. Ce secteur présente également une carence en parc de voisinage et en espaces récréatifs.



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Circulation/sécurité	
<p>Problématique de circulation sur la 116 en heure de pointe + passage train</p> <p>Il faut absolument que vous prévoyiez l'élargissement et l'ajout de voies sur la 116 si vous faites ce projet. Aller en appel d'offres combien peut coûter 1 voie de plus de chaque côté sur la 116 du coin montée Robert à la 30. Vous avez l'espace pour l'ajout en plus.</p> <p>Il serait pertinent de connaître la stratégie de la ville et les coûts pour mettre à niveau le rang des vingt ainsi que la rue Audet.</p> <p>Si le projet reste comme cela, qui paiera pour la restructuration ou l'élargissement de la 116 lorsque le trafic sera trop élevé?</p> <p>Sécurité de l'intersection Millénaire/116 pour les piétons</p>	<p>Les impacts de ce projet sur la congestion de l'axe 116 sont négligeables. Il faut savoir que chaque municipalité plus éloignée de la Ville de Saint-Basile-le-Grand contribue à la congestion sur la route 116 au prorata de leur population. Sachant que les projets de développement immobilier des municipalités plus éloignées de Montréal, comme Belœil, Mont-Saint-Hilaire, McMasterville, Otterburn Park, etc. ont une croissance beaucoup plus rapide et intensive que ceux réalisés et planifiés sur le territoire de la ville de Saint-Basile-le-Grand, le projet Saint-Basile-sur-le-Parc aurait donc peu d'impacts sur une augmentation éventuelle de la congestion. L'étude de circulation mandatée par la Ville et réalisée par CIMA+ recommande cependant des mesures afin d'améliorer la fluidité et la sécurité sur l'axe 116 en lien avec des problématiques déjà existantes. Ces recommandations seront soumises au ministère des Transports du Québec (MTQ) et la Ville suivra de près les développements pour que le MTQ concrétise ces mesures. La firme Cima+ conclut son rapport en affirmant qu'aucune modification du réseau routier local n'est recommandée malgré l'augmentation de la circulation liée au projet puisqu'actuellement, les impacts ne sont pas majeurs. Ainsi, la capacité actuelle en termes de fluidité de la circulation est capable d'absorber le volume supplémentaire engendré par le projet de développement. En somme, la situation ne sera pas améliorée ni dégradée, elle demeurera inchangée. L'étude de circulation portant sur deux autres volets est toujours en cours par la firme CIMA+. À terme, des recommandations seront faites afin d'améliorer la fluidité et la sécurité dans l'ensemble du secteur nord de l'axe 116, notamment sur le rang des Vingt et la montée des Trinitaires. La Ville verra à mettre en œuvre les mesures recommandées.</p> <p>L'ensemble des municipalités de la MRCVR a un impact sur l'augmentation du volume de la circulation sur l'axe 116. Si des modifications, une restructuration ou un élargissement sur cet axe se concrétisaient, c'est le ministère des Transports du Québec qui en assumera les frais et prendra les décisions.</p>



QUESTIONS	RÉPONSES
<p>Circulation/sécurité</p> <p>Intersection Millénaire/116 est critique. Est-ce que la ville a débuté des démarches pour réduire les impacts de l'ajout de véhicules supplémentaires sur: 1- Le trafic et 2- la sécurité des piétons</p>	<p>Des travaux d'optimisation de la géométrie routière et du fonctionnement des feux de circulation ont été réalisés à l'été 2020. Des modifications aux feux de circulation peuvent encore se faire pour améliorer la fluidité notamment par l'ajout de phases. Ces améliorations supplémentaires ne peuvent être réalisées par le ministère des Transports du Québec pour le moment pour des raisons techniques.</p> <p>Le portrait de situation réalisé par la CIMA+ visait, entre autres, à vérifier si des mesures supplémentaires pourraient être prises en vue de diminuer l'impact d'une augmentation de l'achalandage à cette intersection. Avec cette étude, la Ville pourra saisir le Ministère de la situation et demander la concrétisation de ces mesures, que le projet de développement aille de l'avant ou non.</p> <p>Jusqu'à présent, le Ministère a, de son côté, priorisé la réalisation d'études et d'interventions visant à améliorer la sécurité routière.</p>
<p>Le projet amènera trop de voitures</p>	<p>En somme, il y aura assurément une augmentation du volume de circulation, donc de l'achalandage, sur les rues locales du secteur. Certaines rues seront beaucoup plus affectées que d'autres. La réalisation de ce projet obligerait donc la Ville à prévoir de façon proactive les infrastructures requises sur certaines rues locales qui n'ont actuellement pas la capacité d'accueillir une augmentation de l'achalandage véhiculaire tout en assurant la sécurité des différents usagers de la route. D'autre part, le projet a été planifié pour répartir l'impact sur la circulation sur plusieurs rues en créant plusieurs accès aux stationnements souterrains,</p> <p>Or, malgré cette augmentation du débit de circulation, les simulations réalisées par CIMA+ n'anticipent pas une dégradation notable des niveaux de service, c'est-à-dire une augmentation significative de la congestion et du temps d'attente aux intersections. Certes, il y aura une augmentation du nombre de véhicules sur les routes, mais le réseau local est en mesure de supporter cet achalandage supplémentaire.</p>



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
<p data-bbox="142 326 380 354">Circulation/sécurité</p> <p data-bbox="142 363 800 391">Problématique de stationnements dans les rues avoisinantes</p> <p data-bbox="142 428 995 548">Donc je crois que 1.2 espace de stationnement par logement ne répondra pas à la demande, ce qui causera des débordements sur les rues avoisinantes, qui ne sont pas faites pour recevoir autant de véhicules. Je crois qu'il faut que le projet offre de façon autonome, un minimum de 1.5 véhicule par logement.</p>	<p data-bbox="1018 363 1955 488">Le projet prévoit 1006 cases de stationnement intérieures afin de ne pas excéder l'offre en stationnement sur rue dans le secteur. Cela représente 1,2 case de stationnement par logement. Sur le prolongement de la rue Anne-Hébert, des espaces de stationnement sur rue seront aussi prévus.</p> <p data-bbox="1018 526 1955 938">Afin de limiter le nombre de véhicules, diverses infrastructures ont été prévues dans le projet pour favoriser la mobilité active, soit des trottoirs et une piste multifonctionnelle. Aussi, la Ville a exigé l'intégration d'un service d'autopartage, ce qui vient contrer l'achat d'un deuxième véhicule. En plus de ces éléments, parmi l'ensemble des logements projetés, un grand nombre de ceux-ci seront des logements d'une seule chambre à coucher qui nécessite habituellement moins de cases de stationnement à cause de la taille des ménages qui y habitent. Une partie des logements seront également consacrés aux personnes âgées ou à des personnes retraitées. Aussi, les futurs occupants sauront dès le départ que ce projet est conçu avec un minimum de cases de stationnement et axé sur la mobilité active. Il n'intéressera pas les ménages qui ont 3 véhicules. Le type de logement vient cibler une différente clientèle qui vise à diminuer ses déplacements automobiles et offre un complément aux types de logements existants sur notre territoire.</p> <p data-bbox="1018 976 1955 1256">De plus, dans le cadre de l'étude de circulation, nous avons demandé au consultant de valider le nombre de cases nécessaires au projet afin de ne pas excéder dans les rues avoisinantes. Le consultant a déterminé que 945 cases étaient nécessaires au projet pour éviter cette problématique. Comme le projet compte 1006 cases intérieures, il est de notre avis que l'impact sur le stationnement sur rue sera négligeable. Aussi, l'analyse du consultant ne tenait pas compte que certains logements seront réservés à des personnes retraitées, des voitures offertes en autopartage ainsi que du stationnement ajouté sur le prolongement de la rue Anne-Hébert.</p>
<p data-bbox="142 1273 716 1300">Citoyens qui aimeraient obtenir l'étude de circulation</p>	<p data-bbox="1018 1273 1955 1360">Nous pouvons exposer certaines conclusions de l'étude de circulation, soit celles visant le projet. Cependant, l'étude sera disponible par voie de demande d'accès à l'information dès que l'étude sera complétée dans son intégralité.</p>



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
<p>Circulation/sécurité</p> <p>Je comprends aussi qu'une étude a été faite pour la circulation avec des données de 2018 et pour un achalandage moyen.</p> <p>Quand avez-vous commandé l'étude de la circulation ? Depuis le début du covid, il y a beaucoup moins de circulation. La situation avant le covid sur la 116 était horrible, beaucoup plus que montrée dans leur simulation. L'ajout de 800 unités n'est pas négligeable sur la 116.</p> <p>Lors d'une séance en ligne, les promoteurs du projet ont indiqué qu'il n'y aurait pas de problème pour la circulation, mais ils se sont basés sur des données de 2018. La ville est sûrement au courant qu'en 2019 et 2020, plusieurs condos ont été ajoutés sur la rue Prévert. De nouveau s'ajouteront en 2021. Il aurait été plus juste de tenir compte de ces nouveaux condos. J'aimerais que la ville demande une mise à jour des études de circulation avec des données de 2021.</p>	<p>Le mandat pour l'étude de circulation a été octroyé en juin 2020. Les simulations effectuées ont été réalisées en se basant sur les comptages des trafics, recueillis en octobre 2020, entre les deux périodes de mesures plus strictes de confinement dictées par le Gouvernement. Les relevés de comptage ont été comparés avec d'autres relevés réalisés antérieurement et en fonction de la congestion observée par la Ville aux heures de pointe. Des ajustements ont donc été apportés aux données des simulations en considération d'une baisse du volume de circulation durant la pandémie. Les autres projets de développement en cours et planifiés à court ou moyen terme sur le territoire, notamment ceux de la rue Boulay et sur la rue Prévert, ont également été considérés dans cette étude de circulation. CIMA+ est une firme indépendante et spécialisée dans ce type de mandat.</p>
<p>Dans l'étude de CIMA +, la circulation sur le rang des vingt a complètement été négligée.</p>	<p>L'impact du projet sur le rang des Vingt a bel et bien été analysé dans le cadre de l'étude de circulation. L'analyse approfondie visant à améliorer la sécurité et diminuer la circulation en transit est traitée dans un autre volet de l'étude.</p>
<p>Combien a coûté à la municipalité l'étude de circulation de CIMA+, et peut-on m'expliquer la légende de stationnement sur rue pour les rues Audet et Anne-Hébert en période hivernale?</p>	<p>60 174,47 \$ (inclut les autres volets). Les frais couvrant la partie du mandat relative au projet de développement ont été facturés au promoteur.</p> <p>Je ne comprends pas la question...les deux rues ne sont pas exclues du règlement sur le stationnement hivernal, il est donc impossible de s'y stationner la nuit, sauf lors de levée.</p>
<p>Dans le tableau de Demande additionnelle en déplacements de CIMA+ est-il exact qu'il est indiqué une variation journalière de 1300 déplacements par rapport à la situation actuelle entre Boul. Du Millénaire et Prévert, qui par la suite se divise en : 400 déplacements de plus sur Prévert, 800 déplacements de plus sur Anne-Hébert et 100 déplacements supplémentaires sur Audet, et ce de façon journalière. Le conseil municipal ne trouve-t-il pas préoccupant de telles variations pour le bien-être des résidents des rues concernées?</p>	<p>Non. Les débits anticipés sur les rues Prévert, Anne-Hébert et Audet varieront de 600 à 1200 véhicules par jour après la réalisation du projet de développement. Ces débits correspondent à une rue locale. À titre comparatif, le débit actuel sur la rue Jean-Charles-Michaud est de 2000 véhicules par jour. Certes, les citoyens percevront une augmentation de l'achalandage, mais les débits sont tout à fait acceptables en regard des infrastructures en place sur les rues Prévert et Anne-Hébert. La réalisation de ce projet implique cependant des ajustements dans la planification de la mise à niveau des infrastructures en vue de recevoir cet achalandage additionnel, notamment sur la rue Audet.</p>



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Circulation/sécurité	
En examinant les débits actuels et anticipés, le débit de la circulation augmentera significativement. Quels seront les mesures d'atténuation de la circulation qui seront prises sur le Rang-des-Vingt, rue Prévert, rue Anne-Hébert dans l'objectif d'avoir un milieu de vie paisible ?	Les simulations prévoient une augmentation du volume de circulation d'environ 15 % sur le rang des Vingt, soit 1300 véhicules par jour. La situation du rang des Vingt est traitée dans le cadre d'un autre volet de l'étude de circulation. Le volet de cette étude n'est pas terminé, mais des suggestions seront faites, indépendamment de la réalisation du projet ou non, en vue d'améliorer le partage de la chaussée avec les différents usagers, de diminuer le volume de circulation et de sécuriser les piétons et les cyclistes.
Est-ce envisageable de créer une nouvelle voie de circulation automobile parallèle à la piste cyclable et piétonnière entre le Maxi et Jean-Coutu qui permettrait de garder le nouveau volume de circulation à la hauteur du nouveau projet immobilier ? Celle-ci permettrait aux automobilistes qui veulent se diriger au nouveau projet en provenance de Montréal, c'est-à-dire en direction 116 Est d'entrer directement au nouveau projet évitant ainsi le Rang-des-Vingt, la rue Prévert ainsi que la rue Anne-Hébert.	Oui, cette possibilité a été abordée avec le promoteur lors des premiers échanges. La Ville ne peut malheureusement pas imposer une telle exigence, car la décision et les conditions de réalisation reviennent à un tiers. Nous savons que des pourparlers ont eu lieu et sont toujours en cours entre le promoteur et le Jean-Coutu et le Maxi. Pour le moment, il y a seulement une piste multifonctionnelle prévue sur le terrain du Jean-Coutu et du Maxi. De plus, l'ajout de cette voie de circulation encouragerait l'utilisation de la voiture par les résidents et irait à l'encontre de l'objectif que la Ville s'est donné pour ce secteur, soit de maximiser l'utilisation des liens actifs et limiter au maximum l'usage de l'automobile.
Est-ce que des « Panneaux Arrêt » à l'intersection Rang-des-Vingt et Prévert dans les deux directions (Est-Ouest) ainsi qu'à l'intersection Rang-des-Vingt et Anne-Hébert dans les deux directions seront mis en place pour des raisons de sécurité ? car il y a présence de danger lorsque les automobilistes sortent du secteur en direction du Rang-des-Vingt.	L'étude de sécurité sur le rang des Vingt, comportant l'analyse de la pertinence d'implanter des arrêts est traitée dans un autre volet de l'étude de circulation qui n'est pas complétée à ce jour.
Compte-tenu que différents panneaux de vitesse (30Km/h, 40Km/h et 50Km/h) se retrouvent sur le Rang-des-Vingt, pouvez-vous harmoniser la vitesse à 40Km/h ?	La question sera soumise au comité de circulation pour analyse. Ce comité est un comité composé de citoyens qui sont très sensibles aux problèmes de sécurité et de circulation. Par contre, en zone scolaire, la vitesse doit être de 30 km/h.
Compte-tenu que nous sommes dans un quartier résidentiel, est-ce possible d'interdire la présence de camion et camion-lourd sauf pour livraison dans le secteur ?	C'est déjà le cas, la circulation de transit est interdite alors que la circulation locale est autorisée.



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Circulation/sécurité	
Comme il est prouvé des bienfaits de « RADAR PÉDAGOGIQUE », allez-vous introduire de façon permanente deux « RADAR PÉDAGOGIQUE » sur le Rang-des-Vingt entre le Boulevard du Millénaire et la rue Taillon afin de sensibiliser les automobilistes à réduire leur vitesse ?	Cette proposition pourra être évaluée au comité de circulation au cours des prochains mois. Toutefois, il est rarement recommandé de mettre ce type d'outil en permanence puisque cette mesure dissuasive perd en efficacité avec le temps. Il est plutôt souhaitable et efficace de les introduire sporadiquement.
Le 20 janvier 2020, les membres du comité de circulation de la ville avaient proposés quelques recommandations afin de bonifier la sécurité du Rang-des-Vingt dont la mise en place de dos d'âne pour cette portion de route. Quand seront-ils installés?	Le comité a effectivement reçu une pétition et a exploré différentes mesures d'apaisement de la vitesse. Le comité souhaite toutefois la mise en place d'une politique sur les dos d'âne. Cette politique n'a pas encore été produite et la problématique de vitesse sur le rang des vingt fait toujours partie des dossiers actifs au comité de circulation.
Est-il prévu d'attendre que des travaux d'amélioration de la fluidité de circulation de la route 116 par le ministère des Transports soient approuvés avant d'approuver le projet?	Non, lorsqu'un projet est déposé, en vertu des délais prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), la Ville doit prendre position. Ce processus a débuté officiellement par le premier projet de résolution voté en mars. Nous suivons rigoureusement le processus édicté par la LAU.
Allez-vous attendre que le Service du génie de la Ville propose des pistes de solutions et réalise des alternatives suffisantes afin d'améliorer la sécurité des usagers du réseau cycliste et piétonnier avant d'approuver le projet?	L'intention de la Ville est de concrétiser les pistes de solutions parallèlement à la réalisation du projet de développement.
Est-ce que la conclusion du rapport sur la circulation aux abords du projet est réellement que la situation ne sera pas « dégradée », contrairement à ce qui avait été présenté dans la vidéo du promoteur?	La Ville confirme que les simulations réalisées n'anticipent pas de baisse notable des niveaux de service, c'est-à-dire la congestion aux intersections. Il y aura cependant une augmentation de l'achalandage sur les rues.
Va-t-on interdire la circulation lourde sur les rues avoisinantes, incluant Anne-Hébert, Prévert et Audet, pendant les travaux?	Ceci est une grande préoccupation de la Ville et sera assurément encadrée dans l'éventuel protocole d'entente pour dicter les conditions de réalisation des travaux. Puisque le chantier est adjacent à ces rues, notamment la rue Prévert, il est certain qu'il y aura de la circulation lourde sur ces rues à certains moments. La Ville prendra toutes les dispositions possibles que le promoteur utilise l'accès par la 116. Il faut rappeler que chaque nouveau quartier ou projet peut amener des désagréments lors de sa construction. C'est le cas de tout nouveau quartier, les rues Prévert et Anne-Hébert n'existaient pas avant 2010.



QUESTIONS	RÉPONSES
Circulation/sécurité	
<p>« La bonification du réseau cyclable offrira aux usagers un chemin alternatif à la piste cyclable située sur le rang des Vingt ». S'agit-il uniquement d'éviter le Rang des Vingt sur près de 300 m, entre le boulevard du Millénaire et la rue Anne-Hébert?</p>	<p>Non. La Ville envisage des infrastructures cyclables et piétonnières sur le rang des Vingt. Notons cependant que la portion du rang des Vingt entre le boulevard du Millénaire et la rue Taillon Ouest appartient cependant à la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville. Il y a également un projet de réalisation de piste cyclable sur le rang des Vingt entre Saint-Basile-le-Grand et Saint-Mathieu-de-Beloeil.</p>
<p>Sécurité des enfants sera clairement impactée.</p>	<p>Le volume de circulation anticipé sur les rues locales n'est pas différent des autres rues locales sur le territoire. La position du parc permet d'éviter un grand frontage sur rue et permet, au contraire, d'augmenter la sécurité des enfants notamment par l'ajout de pistes multifonctionnelles pour se rendre au parc.</p>
Procédure de consultation	
<p>15 jours de consultation, c'est très peu pour un si grand projet, pour permettre aux gens de se mobiliser et d'entreprendre des démarches afin de faire valoir leur point de vue.</p> <p>2 semaines de consultation, rapide, mauvais timing pour tout l'impact sur la vie des citoyens, nous avons rarement vu ça comme pratique.</p>	<p>La Loi sur l'aménagement et sur l'urbanisme (LAU) prévoit une seule journée de consultation publique. Normalement, elle a lieu un seul soir, en présentiel. Considérant les mesures sanitaires en vigueur, la consultation publique a été remplacée par une consultation écrite de 15 jours. (Arrêté 2020-033)</p> <p>Cette exception donne davantage de temps aux citoyens pour se prononcer et permet également de poser des questions par écrit.</p> <p>Il s'agit donc d'un net avantage par rapport à la situation qui prévaut normalement. De plus, la Ville a proposé au promoteur d'effectuer une séance d'information pour les citoyens impactés. Plus de 1000 invitations ont ainsi été distribuées aux citoyens en porte-à-porte par le promoteur à ses frais afin de les inviter à cette séance d'information virtuelle ayant eu lieu le 23 février dernier. Cette séance d'information est d'ailleurs toujours en ligne et peut être consultée. Cette procédure n'était pas exigée par la Loi et a été effectuée en plus des mesures prévues dans celle-ci.</p>



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Procédure de consultation	
<p>Je suis bien conscient que la municipalité va se défendre en disant qu'une première consultation a eu lieu en décembre et qu'il suffisait de venir aux assemblées du conseil. Peut-être qu'une campagne d'information à la population aurait été judicieuse pour un projet de cette importance. Est-ce qu'une consultation de 45 jours et la tenue d'un vote citoyen auraient été si problématiques? Le conseil de ville ne représente-t-il pas les citoyens?</p> <p>La consultation publique n'est pas transparente, n'a pas été assez publicisée et surtout les informations sont difficiles à trouver. Je crois qu'il y a eu un manque d'effort auprès de la ville par rapport à la consultation publique, volontairement ou non. Mon copain et moi-même avons fait du porte-à-porte durant le weekend du 13-14 mars et nous avons remarqué quelques tendances auprès des citoyens : soit ils n'étaient pas du tout au courant où ils étaient au courant, mais trouvaient que les informations à propos du projet sont insuffisantes.</p>	<p>Aucune consultation n'a eu lieu en décembre.</p> <p>La Ville doit suivre la procédure prévue à la Loi sur l'aménagement et sur l'urbanisme (LAU). La consultation des citoyens se fait après l'adoption du premier projet de résolution.</p> <p>Le projet sera éventuellement soumis à l'approbation des citoyens, soit après l'adoption d'un second projet de résolution contenant les dispositions susceptibles d'approbation référendaire. (donc après la séance du 6 avril)</p> <p>La consultation publique a été annoncée lors de la séance du conseil, dans un avis public, sur 2 affiches implantées sur le terrain, dans une info lettre et sur le site Web de la Ville.</p> <p>Une foire aux questions (FAQ) a été ajoutée sur le site Web durant les 15 jours de consultation et a été bonifiée à quelques reprises. De plus, le service du Greffe est toujours disponible pour informer les citoyens. Le conseil doit répondre à toutes vos questions et commentaires aujourd'hui tel que prévu dans la Loi.</p>
<p>Certes, la municipalité semble avoir effectué les différentes démarches dans les règles de l'art dans le cadre de ce dossier. Par contre, vu l'ampleur du projet et l'impact considérable que celui-ci aura sur la vie des citoyennes et citoyens de Saint-Basile-Le-Grand, je ne peux que me questionner sur les raisons qui ont motivé la municipalité à faire le « minimum ». L'opinion de l'ensemble de la communauté n'est-elle pas primordiale dans un tel contexte? Cependant, aurait-on pu faire mieux qu'une minuscule pancarte sur la rue Anne-Hébert ou qu'une mince suggestion d'aller voir les consultations publiques à la fin de l'info lettre?</p>	<p>Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et le règlement U-290 relatif au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une affiche en couleur doit être apposée sur un contreplaqué d'au moins 60 cm de hauteur par 120 cm de largeur et d'une épaisseur d'au moins 1,25 cm, illustrant le projet.</p> <p>Considérant l'ampleur du projet, la Ville était soucieuse d'informer la population et a donc exigé beaucoup plus que la Loi ne le prévoit. En effet, nous avons exigé 2 affiches à 2 endroits différents, de 122 cm (4 pieds) de hauteur par 243 cm (8 pieds) de largeur. Une donnant sur le boul. Sir-Wilfrid-Laurier et une sur la rue Prévert permettant aux gens directement concernés d'être informés.</p>
<p>Si on voulait s'opposer comment je dois faire? Comment faire entendre notre voix et dire que nous ne sommes pas d'accord dans sa forme actuelle ?</p> <p>Autre que votre consultation publique quelles sont les étapes légales pour modifier ce projet en 4 étages maximum.</p>	<p>Surveillez le site web de la Ville dans la section avis public dans la semaine qui suivra la séance du 6 avril. Tous les détails pour demander la participation à un référendum seront expliqués.</p>



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Procédure de consultation	
Serait-il possible de savoir pourquoi la zone 603-A se retrouve parmi les zones contigües du projet PPCMOI 20-03, la rue Grand-Boulevard est à Saint-Bruno de Montarville et s'il s'agit des propriétés au sud de cette rue ne sont-elles pas trop éloignées du projet pour en faire partie?	La zone 603-A est une zone contigüe à la zone 102-C où se situe le secteur visé par la demande. Ces deux zones se rejoignent sur le plan de zonage près du commerce BMR.
Il semble que les citoyens pourront se prononcer par voie référendaire sur certains aspects du projet de résolution, qu'elles sont les procédures et les délais? (L'échéancier et les différentes étapes pour l'adoption du règlement). Plusieurs citoyens concernés sont probablement dans l'ignorance de leurs droits.	Adoption d'un second projet de résolution contenant une disposition susceptible d'approbation référendaire (art. 128 LAU) 6 avril 2021 Avis public annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum (art. 130 & 132 LAU) 8 avril 2021 Fin de la période pour produire une demande de participation à un référendum (art. 132 & 133 LAU) (art. 132 & 133 LAU) 23 avril 2021 Adoption de la résolution (si aucune demande valide) (art. 135, al.1 LAU) 3 mai 2021 Il s'agit de dates approximatives.
Parc/Espace vert	
Est-ce que le petit parc actuel est maintenu?	Il n'y a pas de parc dans le secteur. Pour ce qui est de la butte à glisser, il ne s'agit pas d'un parc, mais la Ville ne compte pas modifier cet espace.
Qui assurera l'entretien du parc public ? La ville ou la co-propriété.	Ce parc sera remis à la Ville et puisqu'il s'agira d'un parc public, la Ville de Saint-Basile-le-Grand sera en charge de son entretien.



QUESTIONS	RÉPONSES
Parc/Espace vert	
<p>Je crois que nous devons travailler ensemble pour conserver l'aspect plus naturel de la ville.</p>	<p>Actuellement, le site visé est presque en totalité imperméabilisé et ne présente aucun espace vert. En effet, le site actuel de « Maison Éthier » est un îlot de chaleur important de 230 000 pieds carrés selon les données de l'INSPQ puisqu'il est dépourvu d'arbre et de végétation et comporte une aire de stationnement de grande envergure.</p> <p>Le projet proposé prévoit l'intégration de nombreux arbres à grand déploiement allant jusqu'à 9 mètres de haut. Les stationnements intérieurs laisseront davantage de place aux végétaux. Le parc et les espaces de vie viendront également contrer les îlots de chaleur. Les nombreux arbres qui seront plantés viendront créer un immense <i>îlot de fraîcheur</i> au cœur du projet.</p>
<p>À plusieurs reprises dans sa présentation le promoteur mentionne que le parc sera accessible à la population du projet et du secteur, on laisse sous-entendre que le parc serait un parc municipal, est-ce que cela signifie que l'entièreté du parc sera remise à la municipalité qui pourrait l'aménager, l'entretenir, le réglementer et en disposer à sa guise, ou si le parc demeurera partie intégrante du projet et sous son contrôle?</p> <p>Pouvez-vous m'informer à qui va appartenir l'espace boisé avec parc, jeux d'enfants, qui va assumer les frais d'entretien. S'il appartient au promoteur quelle est notre garantie que tous y auront accès ?</p>	<p>Le parc sera effectivement cédé à la Ville. Il s'agit d'un grand parc de 100 000 pieds carrés qui sera donc accessible à l'ensemble des résidents de Saint-Basile-le-Grand. Pour donner une meilleure idée, le parc projeté fera 45 mètres (± 150 pieds) de largeur (équivalent à la largeur d'une patinoire de hockey) et 210 mètres (± 690 pieds) de profondeur. On y retrouvera, entre autres, des équipements sportifs pour les enfants et pour les adultes, des espaces de détente, un jeu d'eau, des modules de jeux, des supports à vélo, une place extérieure pour l'organisation d'activités culturelles et sportives. Une importante végétation et des arbres allant jusqu'à 9 mètres de haut, lorsqu'arrivés à maturité, sont prévus afin de contrer les îlots de chaleur. Une piste multifonctionnelle traversera le parc afin de relier la zone commerciale à la zone résidentielle, favorisant ainsi la mobilité active.</p> <p>Il est intéressant de noter que le promoteur cédera près de 16 % à des fins de parcs et espaces verts alors que la réglementation municipale prévoit un maximum de 10 %, et que ce 10 % pourrait également être cédé en argent au fonds de parc selon la loi. Le promoteur n'est pas tenu par la Loi de payer pour l'aménagement du parc, les plantations, mobilier, modules de jeux, etc.</p>



QUESTIONS	RÉPONSES
Parc/Espace vert	
<p>Le promoteur promet un parc (approximativement ce qu'il présente, car aux questions des citoyens sur l'aspect de ce parc la réponse est plutôt vague quant au respect de ce qui est présenté), ce parc étant accessible à toute la population Grandbasiloise, est-ce que le conseil d'administration a étudié l'impact sur l'envahissement du quartier qui se veut tranquille. De plus, les locataires et propriétaire des condos de Quartier trinité ont consenti à respecter certains règlements établis pour conserver la tranquillité du quartier dont un règlement concernant la vitesse autorisée dans les aires de circulation.</p>	<p>La présentation du parc n'est pas vague, au contraire, elle est plutôt éloquente. De plus, actuellement, le centre commercial occasionne beaucoup d'allées et venues par des véhicules automobiles et camions de livraison. Le parc réduira cet achalandage véhiculaire pour laisser place à la mobilité active, qui implique beaucoup moins de nuisances en plus de créer un milieu de vie dynamique.</p>
<p>Si vous aviez pensé à la qualité de vie, vous auriez imaginé un projet pour les FAMILLES, des infrastructures pour supporter la qualité de vie, piscine, sport, des attractions innovantes..... Oui j'ai lu le 100000 pieds carrés accessible aux résidents. C'est un argument pour essayer de nous convaincre.</p>	<p>Le conseil ne veut pas vendre le projet ni en faire la promotion, mais plutôt exposer les faits.</p> <p>La Ville n'est pas propriétaire du terrain et à moins d'exproprier le propriétaire à grands frais, on ne peut faire ce genre d'aménagement. Le parc d'une superficie de plus de 100 000 pi² offrira tout de même des équipements sportifs et de loisirs pour la population grandbasiloise de tous les âges notamment pour les jeunes familles. Le parc comprendra notamment des jeux d'eau, des modules de jeux, des installations pour d'autres activités de loisirs, etc. Ainsi, l'espace public est conçu de sorte à ne pas séparer les différents groupes d'âge, mais plutôt de maximiser les interactions possibles.</p> <p>L'ensemble de la conception du parc est en soi innovant pour une ville. Elle repose sur les concepts d'une place publique tels que la convivialité, le milieu de vie, l'activité et usages, l'accessibilité et le confort.</p> <p>Le projet comprendra 4 piscines pour les résidents et le parc municipal aura un jeu d'eau accessible à tous.</p>
<p>Il ne semble pas y avoir beaucoup d'espaces pour de grands arbres (sauf dans les aires d'agréments), spécialement au niveau de la séparation entre le résidentiel et le commercial du côté du Jean Coutu (cour arrière des immeubles C et D ?). Peut-on augmenter cet espace ? Est-ce qu'il y aura des arbres près de la piste cyclable?</p>	<p>Une plantation de plus de 330 arbres est prévue au sein du projet, soit avec une proportion de 70 % de feuillus et 30 % de conifères alors que le lot actuel n'en contient aucun.</p> <p>À ce stade du projet, l'emplacement exact des plantations n'est pas encore déterminé. Toutefois, selon leur nombre et leur envergure à maturité, il est à prévoir qu'il y en aura un peu partout sur le terrain à développer.</p>



QUESTIONS	RÉPONSES
Parc/Espace vert	
<p>Îlot de chaleur ; Est-ce qu'on pourrait demander au promoteur d'en faire plus à ce sujet? (ex. : toiture végétale)</p> <p>A-t-on considéré intégrer des toits verts ? Ça pourrait être un parallèle intéressant avec l'agriculture (grandes cultures) de la ville malgré la densité et plus écologique.</p> <p>Faire un nouveau règlement qui stipule que tout nouveau toit plat devrait être blanc ou avec verdure (toit vert).</p>	<p>Dans le cadre du projet, il n'est pas prévu de faire des toits verts (accès pour entretien, poids, etc.).</p> <p>Tel que prévu au projet, une toiture blanche permet de réfléchir le rayonnement lumineux plutôt que l'absorber et le transformer en chaleur. Ainsi, les toits blancs contribuent certainement à réduire le phénomène des îlots de chaleur et à abaisser la température en milieu urbain.</p>
<p><u>Espace Parc / culturel/sportif « agora »</u></p> <p>Une belle idée par contre :</p> <ul style="list-style-type: none">• Impact du bruit lors de spectacle, événement !!!!• Y a-t-il eu une étude concernant les décibels ?• Y a-t-il eu un sondage pour savoir ce que les habitants en pensent ?	<p>Cet espace public respectera les normes en termes de bruit et de nuisances.</p> <p>Il s'agit d'un endroit dynamique qui apportera une cohésion sociale au sein de la population, tout en renforçant l'identité du secteur et en augmentant son attractivité.</p> <p>Il s'agira d'un parc municipal et c'est la Ville qui va l'animer.</p>



QUESTIONS	RÉPONSES
Parc/Espace vert	
<p>Le budget de la ville annonce un montant de 500 000\$ pour 2022 pour l'élément "Parc multifonctionnel Développement Trigone".</p> <ol style="list-style-type: none">1. Est-ce le parc situé sur le terrain privé du projet St-Basile sur-le-parc?2. Cela est-il relié à l'entreprise Les Habitations Trigone?3. Quels sont les détails de cette dépense? Description des produits et services couverts pour 500 000\$?4. Localisation exacte de ce parc?5. Un appel d'offres a-t-il été fait? Peut-on avoir une référence?6. Pourquoi des fonds publics seraient-ils utilisés pour un parc sur un terrain privé?7. Y a-t-il un autre exemple de dépenses publiques pour l'aménagement sur un terrain privé de St-Basile?	<ol style="list-style-type: none">1. Le terrain du parc sera cédé gratuitement à la Ville. Le terrain et les installations qui s'y trouveront appartiendront à la Ville.2. Lors des premières discussions avec les promoteurs, des discussions avaient lieu avec un représentant des Habitations Trigone en vue d'un développement. Le propriétaire et promoteur actuel est 267 St-Basile S.E.C. Parmi les actionnaires de cette entreprise, selon le registre des entreprises, on compte Messier, Savard et Ass., Construction Altium et 2 compagnies à numéro. À l'étape de l'élaboration du plan triennal d'immobilisation en 2019, le nom de Trigone était indiqué dans le titre du projet de la dépense puisque le futur parc du secteur était associé à Les Habitations Trigone à ce moment. Le titre du projet de dépense n'a pas suivi l'évolution du projet.3. Le promoteur est tenu de céder 10 % de la superficie du développement. Dans le projet actuel, le promoteur cède près de 16 % de la superficie. Il n'est pas tenu d'aménager le parc. Cependant, dans les discussions préliminaires avec la Ville, le promoteur s'est engagé à défrayer les coûts d'aménagement du parc. Évidemment, il s'agirait d'installations de base. Sachant que le secteur est dépourvu de parc et d'installation de loisir, la Ville souhaite s'assurer que le parc offrira davantage que des besoins de base. Il s'agit donc d'une réserve budgétaire visant principalement à bonifier les installations des aires d'amusement. À titre d'exemple, un module de jeu peut coûter 250 000 \$, le 500 000 \$ prévu au PTI peut paraître important, mais ne représente donc pas une somme significative dans l'aménagement d'un parc.4. Le parc est situé au cœur du nouveau projet de développement.5. Non, il s'agit seulement d'une réserve budgétaire pour l'aménagement du futur parc. Ces sommes sont prévues, mais pas nécessairement utilisées.6. Il s'agira d'un parc municipal.7. La Ville n'aménage pas de parc sur des terrains privés.



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Parc/Espace vert	
<p>Fausse représentation No 1 : St-Basile-sur-le-parc... Quel parc? Pour qui? - Pour susciter l'adhésion de la population, on annonce « un parc qui sera accessible à toute la population », or il semble que la superficie de ce parc sera déjà très petite compte tenu de la population qu'amènera ce projet.</p>	<p>Le parc municipal en plein cœur du projet qui fait plus de 100 000 pi² et qui sera accessible à tous! Il sera parmi les plus grands parcs de la ville à un endroit qui a clairement des lacunes en offre de parc.</p>
Infrastructures/eau potable	
<p>J'aimerais connaître les coûts en infrastructures supplémentaires que le projet amènera à la ville?</p>	<p>Les infrastructures de la Ville pour l'eau et les conduites sanitaires ont toutes les capacités requises pour accueillir ce nouveau projet. Cette information est validée avant l'émission d'un permis de construction.</p> <p>L'usine de traitement de l'eau a une capacité de production supérieure à l'utilisation actuelle, capable d'accueillir des développements significatifs, bien supérieurs au projet proposé.</p> <p>Le Plan triennal d'immobilisations (PTI) prévoit en 2022 l'ajout d'une deuxième conduite d'aqueduc. Ce projet de conduite n'a aucun lien avec le développement dont on parle. Cette deuxième conduite est réalisée pour des raisons de sécurité d'approvisionnement. Elle assurera une pression optimale dans le réseau. À lui seul, le projet n'engendre pas de nouvelles infrastructures.</p>
<p>On a déjà des limitations quant à la pression d'eau dans l'immeuble, au 4^e étage. On s'est fait dire que ce problème relevait de la Ville. Qu'en sera-t-il avec l'ajout de 800 unités d'habitation ?</p>	<p>L'épisode de l'été dernier où la pression est devenue nettement insuffisante sur la rue Prévert relève d'une situation exceptionnelle. Il s'agissait d'une baisse de pression temporaire de l'usine elle-même. Comme ces bâtiments sont en bout de réseau, l'impact y a été ressenti.</p> <p>Le problème de pression dans les bâtiments de la rue Prévert ne relève pas de la Ville, mais de la conception des immeubles. Lors de la conception des immeubles en hauteur, les services d'un ingénieur en mécanique du bâtiment sont recommandés afin d'évaluer la nécessité ou non d'installer un surpresseur. La Ville assure la pression minimale requise selon les normes pour un réseau avec protection incendie. Il est probable que le projet améliora même la pression en eau en bonifiant le maillage du réseau.</p>



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Infrastructures/eau potable	
Capacité des réseaux?	Le réseau sanitaire et de l'usine de traitement des eaux usées ont également les capacités requises. La planification des travaux à cette usine se fait avec des projections sur 30 ans, pour Saint-Basile-le-Grand et Saint-Bruno-de-Montarville.
Capacité des écoles	
<p>Écoles déjà pleines, prévisions ou agrandissement d'école</p> <p>Il faudrait également savoir comment l'école du secteur pourra accueillir les nouveaux élèves. La ville a-t-elle prévu un terrain pour une nouvelle école? De plus, le trafic est déjà important autour de l'école le matin. Souhaitons-nous ajouter une centaine de parents venant porter leurs enfants? Je crois que non.</p> <p>De plus, selon les réponses sur votre site internet, vous ne semblez pas avoir beaucoup de recours sur la commission scolaire pour la construction d'une nouvelle école. Des enfants devront être transférés dans les villes avoisinantes avant que la CSSP décide (et ait l'argent) pour construire une école? Et avez-vous prévu un endroit pour la construction d'une nouvelle école? Personnellement je ne serais pas contente si mes enfants doivent aller dans une des deux écoles de l'autre côté de la 116, car les familles de ce nouveau projet remplissent l'école du quartier.</p> <p>Si les représentations auprès de la CSSP ne sont pas suffisantes pour réguler l'augmentation de la clientèle, est-ce que les citoyens actuels pourraient être affectés, par exemple changement d'école, distance plus grande ou traverser la route 116 à pied?»</p>	<p>Le Centre de services scolaires des Patriotes (CSSP) nous a transmis des données démontrant que le nombre d'élèves du primaire est en baisse depuis 2015 et prévoit que la diminution va se poursuivre jusqu'au moins en 2025. Cette année, les écoles de Saint-Basile-le-Grand permettent d'accueillir tous les élèves et le Centre prévoit une baisse d'environ 80 enfants au total sur les 4 prochaines années. Pour ses prévisions, le CSSP utilise habituellement le calcul d'un enfant par 3 logements. Il y a 24 maisons de ville et 290 logements de 2 chambres dans le projet. Nous pouvons donc estimer que 314 logements pourraient accueillir des familles.</p> <p>Toutefois, le propriétaire des immeubles prévoit que 2 bâtiments sur 4 devraient être exclusifs aux gens de 55 ans et plus. Par conséquent, des 314 logements disponibles théoriquement pour les familles, seuls 166 seraient réellement disponibles à recevoir des familles avec enfants ce qui amènerait le nombre d'enfants prévu à environ 55 enfants selon le calcul du CSSP.</p> <p>Selon le représentant du CSSP, aucune modification ou agrandissement des écoles n'est nécessaire si le nombre d'enfants supplémentaire est inférieur à 125.</p>
Augmentation de la demande de places en garderies. Les listes d'attente de places en garderie à Saint-Basile sont déjà interminables. Comment la ville prévoit-elle régler cet enjeu ? Est-ce que des demandes ont déjà été faites au ministère concerné pour l'augmentation de places subventionnées ? La ville se doit d'agir de façon proactive et non réactive dans ce dossier également.	L'usage de garderie est autorisé dans plusieurs zones sur l'ensemble du territoire de la ville.



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Finances/taxation/évaluation	
Est-ce que la ville à un plan pour investir les sommes qui seront perçues avec les taxes de bienvenue et nouvelles taxes du projet?	Ces revenus seront intégrés à l'ensemble de l'exercice budgétaire annuel. C'est un processus long et rigoureux. La Ville a entrepris une mise à niveau des infrastructures ce qui aura un impact sur les comptes de taxes. La Ville souhaite rehausser certains services comme le demandent les citoyens. La Ville adopte un Programme triennal d'immobilisations (PTI) pour la prévision de ses projets.
Ce projet aura un impact négatif sur la valeur de mon condo.	Le projet n'aura pas d'incidence à la baisse sur la valeur des propriétés adjacentes. Au contraire, la valeur de la propriété pourrait s'apprécier compte tenu de la présence d'un parc et l'ajout d'espace vert significatif.
Enfin, je paie actuellement une taxe locale pour la rue Anne-Hébert/Prévert. Est-ce que le projet Saint-Basile-sur-le-parc rembourserait cette taxe, car l'utilisation de la rue Anne-Hébert/Prévert ne serait plus du tout réservée à quelques citoyens. Ces rues risquent de devenir très achalandées et je serais très frustré de payer une taxe pour que des centaines d'autres citoyens puissent utiliser ces rues (<i>en plus de venir y faire chier leurs chiens</i>).	La création de nouvelles infrastructures afin de desservir de nouvelles habitations se fait aux frais de ces dernières. Ce sont les réfections de rues qui sont à l'ensemble. Une taxe d'amélioration locale sert à acquitter les dépenses en immobilisation effectuées pour un secteur. Le nouveau projet aura ses propres taxes à payer en fonction des services obtenus. Aucune rue publique n'est exclusive à ses habitants. Vous devez d'ailleurs emprunter des rues locales pour aller à la bibliothèque, etc.
Les taxes foncières perçues pourront-elles servir à la population pour bonifier les services offerts ou bien la majorité devra être investi pour réaménager la 116 et les rues Prévert, Anne-Hébert et Audet?	Les revenus de taxation servent par définition à offrir des services aux citoyens pour l'ensemble du territoire. Il y aura des interventions pour améliorer la circulation, c'est toujours fait localement, mais au bénéfice de tous.



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Finances/taxation/évaluation	
Est-ce que la ville à un plan pour investir les sommes qui seront perçues avec les taxes de bienvenue et nouvelles taxes du projet?	<p>Ces revenus seront intégrés à l'ensemble de l'exercice budgétaire annuel. C'est un processus long et rigoureux. La Ville a entrepris une mise à niveau des infrastructures ce qui aura un impact sur les comptes de taxes. La Ville souhaite rehausser certains services comme le demandent les citoyens.</p> <p>La Ville adopte un Programme triennal d'immobilisations (PTI) pour la prévision de ses projets.</p>
Quelles sont les prévisions budgétaires de la ville en lien avec le projet ? A-t-on calculé les revenus potentiels? La perte des revenus de taxes au niveau commercial? L'ensemble des coûts directs et indirects ? Est-ce possible d'obtenir une copie du budget?	<p>Un tel projet implique plusieurs travaux d'infrastructures : rues, pistes cyclables, branchements à l'aqueduc et aux égouts, travaux d'ingénierie. Toutes ces dépenses sont aux frais du promoteur. À titre d'exemple, la surveillance des travaux, lorsqu'effectuée par la Ville, est aux frais du promoteur. D'ailleurs, l'étude de circulation a été facturée au développeur pour la portion qui le concerne.</p> <p>La Ville considère la possibilité de devancer la réfection de la rue Audet.</p> <p>À moyen et long terme, il y aura des coûts récurrents. La Ville déneigera la rue, entretiendra son grand parc. Les résidants utiliseront des services de la Ville, comme la bibliothèque, mais avec un projet d'une telle densité, les revenus générés seront largement supérieurs aux coûts engendrés.</p> <p>Pour ce qui est de l'eau et de la collecte des ordures, ces résidences paieront les taxes requises comme tout citoyen.</p> <p>Les revenus tirés d'un projet ne sont pas pris en considération par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) ou par le conseil. Le projet doit être bénéfique en soi.</p> <p>Il y aura aussi de retombées financières indirectes attribuables, entre autres, aux commerces de proximité.</p> <p>Des revenus générés par la taxe foncière, d'environ 1,4M\$, seront également perçus annuellement. Ces revenus supplémentaires permettront à la Ville de proposer à ses citoyens des projets structurants et une offre de services variés.</p>



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Finances/taxation/évaluation	
<p>Est-ce que la ville à un plan pour investir les sommes qui seront perçues avec les taxes de bienvenue et nouvelles taxes du projet?</p>	<p>Ces revenus seront intégrés à l'ensemble de l'exercice budgétaire annuel. C'est un processus long et rigoureux. La Ville a entrepris une mise à niveau des infrastructures ce qui aura un impact sur les comptes de taxes. La Ville souhaite rehausser certains services comme le demandent les citoyens. La Ville adopte un Programme triennal d'immobilisations (PTI) pour la prévision de ses projets.</p>
<p>Sachant qu'il y aura un revenu supplémentaire de taxes, la population pourra-t-elle bénéficier de baisse de taxes ou le contraire hausse de taxes (car plus de dépenses).</p> <p>Êtes-vous capable de promettre qu'il n'y aura pas d'augmentation de taxe significative dans les 5 prochaines années? (svp donnez une idée du % des 3 prochaines années par années), car un projet comme celui-là ou comme le deuxième coûte cher en infrastructures, les trottoirs, les pistes cyclables, les aqueducs et système d'eau.</p> <p>Qui va payer pour tout ça? Vous n'allez sûrement pas refiler la facture au prochain maire comme les anciens ont fait avec le maire actuel?</p>	<p>Le Conseil fait un exercice budgétaire rigoureux annuellement afin de s'assurer d'offrir les meilleurs services possible aux citoyens à moindre coût. Ce n'est qu'à la suite de chacun de ces exercices que le taux de taxe de l'année subséquente peut être fixé. Il est impossible de s'engager à un pourcentage fixe d'augmentation de la taxe puisque nous ne pouvons connaître d'avance certains coûts de contrat et leur indexation souvent liée à l'inflation.</p>



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
<p>Réglementation/PPCMOI</p> <p>Le projet devrait respecter le règlement de zonage en place.</p> <p>Je suis d'avis qu'un projet de construction est nécessaire à cet endroit, mais qu'il devrait respecter les règles de zonage de la municipalité ou encore impliquer des modifications moins importantes.</p> <p>Pourquoi permettre une multitude de dérogations à un projet et ne pas respecter les règlements que la ville s'est dotés?</p> <p>Les dérogations faites au règlement d'urbanisme de la Ville de Saint-Basile-Le-Grand sont déraisonnables. En effet, le nombre d'étages est le double que celui permis, la longueur et la largeur dépassent de plusieurs mètres le règlement, la distance entre les bâtiments et la rue est trop étroite, le nombre de stationnements n'est pas suffisant et les aires d'agrément sont trop petites. Le règlement d'urbanisme existe pour garder l'harmonisation et la fonctionnalité des quartiers. Pourquoi est-il correct de faire toutes ces dérogations?</p> <p>Ce projet ne respecte pas un grand nombre des normes d'urbanisme existantes pour la ville de St-Basile-Le-Grand. Et on ne parle pas de 2 pieds ici et 2 pieds de l'autre côté. Dans beaucoup de cas, les dépassements sont de 25% -50% plus élevés.</p> <p>De nombreuses dérogations visent à doubler les paramètres édictés par les règles existantes (exemple: le nombre d'étages permis) ou encore à les réduire de plus de 50% quand il s'agit des superficies des aires d'agrément minimalement requises. Ni la Ville ni les citoyens ne sont redevables à ces propriétaires privés. Nous comprenons que le plan a été amélioré et modifié à maintes reprises suite aux demandes du comité consultatif d'urbanisme. Nous avons lu les documents soumis sur le site web de la Ville, incluant les Questions/Réponses sur le projet. Étant donné que les approbations sont unanimes par le comité et par le conseil de ville, une question demeure : pourquoi donc autoriser tant d'éléments dérogatoires?</p>	<p>Le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) est un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant à permettre, sous certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité. Le PPCMOI est un outil mis à la disposition des municipalités dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et sert à autoriser un projet non conforme à la réglementation, mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme. Cet outil est utile et idéal pour les projets de requalification et pour les projets présentant des caractéristiques particulières. Il permet d'encadrer le développement urbain cas par cas « zonage par projet » et de déroger aux rigueurs des règlements d'urbanisme. C'est donc dans sa nature même qu'un projet particulier soit approuvé avec une liste de non-conformités. Le nouveau « zonage » est rattaché au projet lui-même et non à toute la zone, comme le veut la pratique habituelle, comme si le projet bénéficiait d'une modification aux règlements d'urbanisme sur mesure pour lui.</p> <p>Dans ce cas-ci, la Ville a choisi d'utiliser cet outil réglementaire afin de ne pas modifier les usages dans l'ensemble de la zone ou des dispositions qui s'appliqueraient à l'ensemble du territoire.</p> <p>Il n'est pas à l'avantage de la Ville et des citoyens que le promoteur développe selon le zonage en vigueur pour cette zone. En limitant seulement à 3 étages avec du commercial au rez-de-chaussée (usage mixte) selon les seuls usages autorisés actuellement, le propriétaire développera la totalité du terrain sans parc pour la population et aussi sans stationnement intérieur.</p> <p>Il devrait également avoir obligatoirement des commerces jusqu'à l'arrière, sur les rues Prévert et Anne-Hébert ce qui troublerait la quiétude du quartier.</p> <p>Le projet serait ainsi implanté sans véritable espace vert, sauf les espaces minimalement requis et on aurait droit à une immense mer de stationnements.</p>



QUESTIONS	RÉPONSES
Réglementation/PPCMOI	
<p>Hauteur de 6 étages. Connaître la réglementation actuelle sur le nb d'étages, sans obtenir de dérogation.</p> <p>Nous avons à l'arrière de la Maison Éthier déjà des 4 étages et c'est suffisant comme hauteur.</p> <p>Il y a plus ou moins deux (2) ans je crois qu'on parlait d'immeuble n'ayant pas plus de 4 étages et vous revenez à la charge avec des immeubles de 6 étages. Qu'est-ce qui a changé pour apporter cette modification?</p> <p>Proposez un projet qui implique de quasi doubler la superficie permise pour un bâtiment, sans parler de l'autorisation de permettre un 6 étages sous prétexte qu'ils seront légèrement en retrait. Mais le présent projet est si imposant, que les bâtiments seront malgré tout plus élevés que tous ceux des alentours, et ce malgré la pente naturelle. Sans parler de toutes les autres dérogations comme pour les aires d'agrément, les allées de circulation, les aires de stationnement, les marges de recul, etc. Pourquoi ne pas avoir au moins insisté sur un maximum de 3 étages?</p> <p>Quelle est la hauteur des bâtiments projetés, exprimée de manière quantitative (mètre) plutôt que qualitative (« semblable »)?</p>	<p>Réponse sur la hauteur :</p> <p>Le zonage actuel pour ce terrain permet des édifices de trois étages dont le rez-de-chaussée doit être obligatoirement commercial sur la totalité du terrain, jusqu'à la rue Prévert. Un tel projet commercial n'aurait pas l'obligation de réserver un espace de parc, mais uniquement les espaces verts minimaux requis.</p> <p>Le projet proposé scinde le terrain en deux parties. Une zone commerciale près de la 116, une zone résidentielle à l'arrière. Les promoteurs ont d'abord proposé des édifices beaucoup plus hauts. Rapidement le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a indiqué au promoteur que ni ses membres ni les résidents du secteur n'accepteraient un projet qui excède en hauteur les bâtiments voisins. Les architectes du promoteur ont ensuite proposé un projet de 6 étages dont la hauteur maximale, à un mètre près, correspond à l'édifice de 4 étages voisins.</p> <p>La hauteur projetée des bâtiments est de 19,6 mètres au plus haut. En guise de comparaison, les immeubles multifamiliaux de 4 étages construits sur le rang des Vingt, la rue Prévert et Anne-Hébert, atteignent des hauteurs de 19,14 m et de 22,14 m. La topographie des terrains fait donc en sorte que le projet est à 2,58 m en dessous du point le plus haut des bâtiments actuellement construits.</p> <p>Le fait d'établir la densité de façon plus verticale permet d'utiliser l'espace au sol à des fins publiques et aussi d'augmenter la superficie du parc et de ses espaces verts au-delà des normes minimales. Le promoteur cède à la Ville un grand parc de plus de 100 000 pieds carrés. En répartissant les logements plus horizontalement, cet espace public serait diminué. 330 arbres sont prévus alors qu'il n'y en a aucun.</p> <p>Il s'agit donc de bien plus qu'une simple accumulation de logements en hauteur, la verticalité qui semble ainsi être la fenêtre sur une ville innovante et en respect avec le développement durable, en intégrant différents enjeux liés à la ville de demain.</p>



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

	<p>Limiter le projet à 3 ou 4 étages occasionnerait une emprise au sol plus imposante et une imperméabilisation du terrain accrue.</p> <p>À la suite des commentaires de la Ville et des membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU), la conception et la configuration ont été longuement réfléchies par les architectes et autres experts, afin de réduire l'impact visuel, et ce, grâce à la gradation des étages en « escalier » (2 – 4 - 6). La hauteur projetée des bâtiments est de 19.6 mètres (+/- 64' 2").</p> <p>Le CCU a d'abord posé comme exigence que le projet devait s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins existants. La hauteur nette des immeubles s'explique par 3 facteurs: la topographie, le rez-de-chaussée au ras du sol plutôt que surélevé pour les édifices voisins et le toit plat plutôt qu'en pente pour les édifices voisins.</p> <p>Pour ce qui est de la largeur d'un bâtiment, il s'agit de dimensions acceptables pour des bâtiments multifamiliaux.</p>
<p>Quel est le bâtiment résidentiel, entouré de zones résidentielles, aussi haut que ceux proposés, le plus près, au sud de l'autoroute 30? -Est-ce qu'il s'agirait du bâtiment résidentiel le plus haut de la MRC? -Si aucune construction semblable n'est présente dans les villes avoisinantes, qu'est-ce qui distingue St-Basile-le-Grand pour qu'un projet résidentiel unique soit réalisé?</p>	<p>Rappelons que la MRC de la Vallée-du-Richelieu est constituée d'autres municipalités denses telles que : Beloeil, Carignan, Chambly et Mont-Saint-Hilaire. Nous y retrouvons aussi des bâtiments multifamiliaux de 6 étages. Des villes voisines comme Sainte-Julie et Saint-Bruno possèdent également plusieurs immeubles à proximité de transport en commun dont la hauteur est similaire, voire supérieure à ce projet.</p>
<p>Pouvez-vous fournir la perte d'ensoleillement de manière quantitative (durée) et non qualitative (« peu, pas ») pour des habitations représentatives (e.g.: maison unifamiliale sur Audet, rez-de-jardin et 4e étage sur Prévert, ...) et ce, pour quelques journées représentatives (e.g. : solstices et équinoxe)?</p>	<p>Il est difficile de quantifier l'étude d'ensoleillement. Nous avons les images à l'appui. Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a été très sensible à l'ensoleillement. Des simulations ont été faites pour les divers moments du jour et les diverses saisons. Aucun impact n'est à signaler.</p>



QUESTIONS	RÉPONSES
Réglementation/PPCMOI	
<p>Densité</p> <p>Quelle est la densité d'habitation du projet (zone résidentielle seulement, en logement\hectare, approximé à 330 pour l'instant)?</p> <p>Quelle est la densité minimale requise par le plan d'urbanisme pour cette zone (considérant la dérogation de zone acceptée)?</p> <p>Étant donné que les exigences du PMAD dans une aire TOD est de 40 logements à l'hectare, que le terrain de maison Éthier est de plus ou mois 6 hectares ce qui ferait 240 logements, comment le conseil peut-il justifier de faire fi de la réglementation existante pour accorder un PPCMOI (plus de 800 logements) dans une zone adjacente à une zone à peine terminée de construire et qui s'est pliée aux exigences de la réglementation existante et au respect des résidents limitrophes?</p> <p>La densité auprès des aires TOD devrait être de 40 logements/hectare. Avec cette densité, le terrain de 5,84 hectares du projet n'a besoin que de 234 logements pour respecter cette densité. Alors, je me demande pourquoi la ville a-t-elle accepté de faire de telles dérogations pour un aussi grand projet, alors que celui-ci contient environ 600 logements de plus que nécessaire?</p> <p>Finalement, mon dernier et plus important point: pourquoi avons-nous besoin de tant de logements. J'ai communiqué avec le maire qui m'a informé que la CMM nous donnait des règlements de zonages qui nous forçaient à avoir une densité de logements plus élevée. Alors j'ai décidé de faire les mathématiques moi-même. Le terrain du Maison Ethier est d'à peu près 5.84 hectares. Le règlement de zonage de la ville, selon le rapport d'urbanisme de la ville qui satisfait les critères de la CMM, demande 40 logements par hectares. Cela nous donne un minimum d'environ 234 logements nécessaires pour satisfaire les règlements de zonages en zone TOD.</p> <p>Si les habitations construites dans le quartier depuis l'adoption du plan d'urbanisme correspondent bien aux objectifs du plan d'urbanisme, pourquoi</p>	<p>Le Plan d'urbanisme (PU) encadre la gestion de l'urbanisation selon, entre autres, les orientations du schéma d'aménagement de la MRC de la Vallée-du-Richelieu et le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Ces orientations visent à favoriser la densification du tissu urbain et le redéveloppement autour des aires Transit Oriented Development (TOD) et des corridors de transport métropolitain.</p> <p>Le projet se trouve dans une aire TOD et donc, il devra atteindre une densité minimale brute de 40 logements à l'hectare.</p> <p>Avec un terrain d'une superficie de 5.8 hectares, la densité minimale s'élève à 233 logements.</p> <p>Le projet projette un total de 838 logements (appartements et maisons de ville), ce qui mène à une densité de 144 logements à l'hectare.</p> <p>La densité projetée est effectivement plus élevée que les exigences du PMAD. La densification de ce milieu permettra une meilleure exploitation d'un site qui est stratégiquement bien localisé lorsque l'on parle de services et de transports en commun. En effet, il s'agit de l'endroit sur tout notre territoire de la ville qui est le mieux desservi par le transport en commun et par conséquent, un lieu stratégique de densification.</p> <p>De plus, il faut regarder le projet dans son ensemble. Si on ne planifie pas ce niveau de densité, il n'y aurait pas de possibilité de dégager l'espace pour un parc de cette envergure, pas de possibilité de faire l'ensemble des stationnements en souterrain et ainsi lutter contre un important îlot de chaleur.</p>



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

<p>ne pas approuver un projet semblable? Est-ce que la principale justification est de ne pas restreindre les développements futurs de la ville en respectant la contrainte du Plan Métropolitain d'Aménagement et de Développement indiquant que 40% de nouveaux ménages doivent se trouver dans l'aire TOD?</p>	
<p>Quelle est la distanciation minimale entre deux édifices et quelle sera la distance entre les bâtiments du nouveau projet et la construction existante sise au 272 rue Prévert ?</p>	<p>La distance entre le bâtiment A et B est de 18.10 mètres. La distance entre le bâtiment C et D est de 18.06 mètres. Les deux séries de bâtiments sont séparées par le parc, ce qui mène à un écart total de plus de 53 mètres.</p> <p>La distance entre les bâtiments et la construction du 272, rue Prévert est de plus de 20 mètres.</p>
<p>Quelle est la justification pour qu'une dérogation de marge soit accordée sur un terrain de près de 6 hectares?</p>	<p>Dans le but d'optimiser l'espace alloué au parc public, ainsi que de laisser place à l'aménagement du trottoir et de la piste cyclable donnant accès au boulevard du Millénaire. Il faut comprendre que les marges arrière qui sont dérogatoires (4.10 m) donnent sur le parc et donc, cela est peu impactant pour le contexte avoisinant.</p>
<p>Concernant le stationnement qui est intérieur, cela me plaît bien. Par contre il devrait suivre le règlement et avoir son toit à 2 mètres du sol maximum. Cela dégagerait la vue sur le mont Saint-Bruno. Et pour quelle raison le promoteur ne pourrait pas creuser plus pour respecter le règlement?</p>	<p>Dans le but d'éliminer les espaces de stationnement à l'extérieur et être plus en respect du développement durable, le projet comporte 1 étage complet au sous-sol pour le stationnement, ainsi qu'une grande partie du 1^{er} niveau. C'est pourquoi le toit du stationnement dépasse la norme maximale. Pour ne pas être en conflit avec les réseaux souterrains (infrastructures). Le stationnement intérieur n'aura aucun impact visuel puisqu'il est « dissimulé » et intégré au rez-de-chaussée.</p>
<p>Considérant qu'autant les bâtiments très près de la gare que ceux de l'autre côté de la rue du projet proposé sont des immeubles de 16 logements – 4 étages, 4 ou 6 logements – 3 étages et des maisons unifamiliales, est-ce que des bâtiments de plus de 200 logements – 6 étages, avec une densité estimée à plus de 5 fois celle des autres projets de l'aire TOD, respectent l'objectif du plan particulier d'urbanisme Aire TOD de « moduler la densité [et] assurer une gradation à partir de la gare » ?</p>	<p>L'objectif mentionné est de moduler la densité à partir de la gare et de manière à <u>maximiser</u> le développement des terrains tout en respectant ses particularités. Un tel projet ne pourrait se faire ailleurs que sur ce site privilégié par sa localisation, par sa superficie, par sa facilité d'accès aux services de proximité, etc. L'objectif est atteint.</p>



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
<p>Réglementation/PPCMOI</p> <p>Tel que recommandé par le plan d'urbanisme U-200-1, est-ce que les programmes et règlements suivants ont été réalisés?</p> <ul style="list-style-type: none">o« Plan particulier d'urbanisme – Route 116 »;o« Plan particulier d'urbanisme – L'aire TOD »;o« Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale – Route 116 ».	<p>Pour le processus du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), en effet le projet devra être présenté au comité consultatif d'urbanisme (CCU) et au Conseil municipal pour l'architecture et les différents critères associés à la zone 102-C. Avant ce processus, tout projet doit être conforme, d'où la nécessité de faire approuver le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) avant.</p> <p>Le Plan d'urbanisme (PU) identifie 2 secteurs de planification détaillée et propose un Plan particulier d'urbanisme (PPU) comme outil de planification. Bien que plusieurs études et autres outils de planifications aient été complétés depuis 2012, ces 2 outils spécifiques de planification (PPU 116 et PPU TOD) n'ont pas été réalisés encore.</p>
<p>Aussi, concernant le règlement des cases de stationnement, pourquoi faire une autre exception et ne pas leur demander de suivre le règlement de 1.5 espace de stationnement par unité de logement?</p>	<p>Parce qu'un ratio plus élevé signifie plus de véhicules et que nous souhaitons limiter au maximum le nombre de véhicules ajouté par ce projet. Nous avons exigé plusieurs aménagements, afin de maximiser et d'encourager les déplacements actifs plutôt que les déplacements automobiles.</p> <p>Plusieurs autres villes s'inscrivent dans cette mentalité de mobilité durable en exigeant des ratios entre 1 et 1,2 case par logement pour ce type de projet (Beloeil, Mont-Saint-Hilaire, Brossard...).</p> <p>Il s'agit d'un ratio minimal alors que de plus en plus de villes déterminent un ratio de cases maximal à respecter dans le cadre de ce genre de projet.</p> <p>L'offre de service de l'autopartage permet aussi de diminuer le ratio. Des études démontrent qu'un véhicule offert en autopartage correspond à l'équivalent de 10 véhicules.</p> <p>Ce projet attirera également une clientèle qui abandonne la 2^e voiture et même la première.</p>



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Réglementation/PPCMOI	
<p>Comme tous les citoyens qui doivent suivre les règlements municipaux, nous trouvons aberrant de donner des passe-droits à ce promoteur immobilier pour améliorer le design urbain de la ville et par le fait même générer des entrées d'argent supplémentaires pour vos coffres.</p> <p>Si ce type de projet reflète bien ce que la ville souhaite réaliser à partir de maintenant, est-ce que le plan et les règlements d'urbanisme devraient plutôt être modifiés afin d'obtenir une cohérence dans les développements futurs de la ville, et non un seul projet différent de tout le reste ou des PPCMOI à répétition?</p>	<p>Aucun passe-droit n'a été donné à ce promoteur. C'est la Ville qui a choisi et qui l'a orienté vers cet outil réglementaire, soit le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) prévu par la Loi afin de ne pas modifier les usages dans l'ensemble de la zone ou des dispositions qui s'appliqueraient à l'ensemble du territoire.</p> <p>Rien n'empêcherait le promoteur de développer ce terrain en suivant le zonage actuel, mais les objectifs de la ville: lutte aux ilots de chaleur, plantation d'arbres, augmentation de parcs publics, grands espaces publics, densification sans étalement, ne seraient pas adressés.</p> <p>L'objectif du PPCMOI est justement de ne pas affecter l'ensemble de la zone comme une modification de zonage. C'est l'outil d'urbanisation par excellence pour cette situation et cet emplacement.</p>
Gestion des déchets	
<p>Le projet n'ayant aucun espace de stationnement extérieur (sauf des stationnements sur rues), comment seront ramassés les déchets, la récupération et les matières organiques (bacs bruns) des 800 logements?</p> <p>Cet espace devrait être fait comme un écoquartier avec des poubelles communautaires enfouies pour les résidents du secteur. Meilleures gestions des résidus domestiques.</p>	<p>Les matières résiduelles seront gérées par le propriétaire à l'intérieur même des stationnements souterrains des immeubles. Un représentant aura la tâche de déplacer les conteneurs sur les allées d'accès au moment prévu pour la collecte. Ils ne seront donc pas visibles pour les citoyens à proximité.</p>



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Question générale	
Lorsqu'on parle de développement mixte, est-ce qu'on parle des commerces qui sont déjà autour ou les nouvelles bâtisses qui seront érigées auront également des commerces?	Il s'agit d'une mixité horizontale, c'est-à-dire qu'il aura une mixité d'usages commerciaux et résidentiels sur l'ensemble du projet, mais les 4 bâtiments résidentiels seront uniquement résidentiels sur les différents étages. Une partie du centre d'achat existant sera conservé (entre le restaurant « Au Vieux Duluth » et le Gym). De plus, un autre immeuble commercial sera construit près du boul. Sir-Wilfrid-Laurier à proximité du Jean Coutu.
Est-ce que le comité d'urbanisme se penche sur le projet ou est-ce seulement les membres du conseil de ville qui ont autorité sur le projet.	Avant d'être acceptée ou refusée par le Conseil municipal, toute demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit avoir été présentée au Comité consultatif d'urbanisme qui formulera une recommandation favorable ou non favorable.
Est-ce possible d'obtenir les recommandations du comité d'urbanisme de la ville ? Est-ce que des recommandations n'ont pas été retenues ?	Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) qui est composé de citoyens a émis une recommandation favorable pour le PPCMOI lors de la séance de novembre 2020.
Toujours d'après la présentation et surtout la période de questions, le promoteur semble toujours laisser une porte ouverte aux modifications au projet. Est-ce que la ville exigera un plan final et non modifiable avant de donner son accord au projet.	Dans une résolution autorisant un projet, les plans fournis par le requérant font partie intégrante de cette dernière. Dès lors, le projet devra être conforme aux plans lors de sa réalisation. L'ensemble des éléments relatifs à l'architecture devra être soumis à un plan d'implantation d'intégration architecturale (PIIA) et obtenir une recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU) et une résolution du Conseil.
Est-ce que l'apport de nouvelles taxes municipales fait pencher la réflexion de la ville à proposer et accepter autant de dérogations.	Il est sûr que l'apport de nouvelles taxes bénéficiera à l'ensemble de la population, mais la Ville n'accepte pas de dérogation en vertu de cet argumentaire.
Ma question est pour le représentant de mon secteur au conseil, M. Émile Henri. Quelles sont les mesures ou actions que vous comptez prendre pour assurer que la réalisation de ce projet n'affecte ou diminue la qualité de vie des gens du secteur au nord de la route 116, principalement ceux des rues Prévert et Anne-Hébert?	Les infrastructures sur ces rues, notamment le trottoir sur la rue Prévert et la piste multifonctionnelle sur la rue Anne-Hébert, ont été planifiées en prévision d'un développement sur le terrain actuel de Maison Éthier.
Nous sommes contre ce projet nous voulons avoir un parc naturel comme le style cité du parc un endroit naturel pour se détendre.	Actuellement, le terrain n'appartient pas à la Ville, mais il y aura tout de même un parc municipal de 100 000pi ² au centre du projet. Il n'est pas dans l'intention de la Ville d'acheter le terrain au coût de plusieurs millions dollars de fonds publics.



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Question générale	
<p>Le conseil de ville et le service de l'urbanisme peuvent-ils protéger les Grandbasilois actuels et futurs en n'octroyant pas de permis à un constructeur comme Trigone sur notre territoire ?</p>	<p>Le propriétaire de l'immeuble est 267 St-Basile S.E.C. Parmi les actionnaires de cette entreprise, on compte Messier, Savard et Ass., Construction Altium et 2 compagnies à numéro.</p> <p>Ceci étant dit, en tant que Ville, nous devons travailler avec les propriétaires de l'immeuble et n'avons aucun contrôle là-dessus. On ne pourrait pas non plus refuser d'émettre un permis en prétextant que c'est un constructeur en particulier.</p>
<p>L'accès à des aires récréatives est déjà limité pour les Grandbasilois. Des policiers et agents de la SEPAQ attendent fréquemment les randonneurs à l'entrée située sur le Rang des Vingt. Déjà, de nombreux randonneurs se stationnent dans les rues avoisinant cette entrée. Ça ne fait aucun sens de faire une vingtaine de minutes de route en voiture pour se rendre à l'entrée officielle de la SEPAQ à Saint-Bruno.</p>	<p>Bien que votre inquiétude n'ait pas de lien avec le projet, nous tenons à vous informer que les policiers et les agents de la SEPAQ sont postés à l'entrée du parc national pour vérifier que les gens payent leur droit d'accès. Les citoyens de Saint-Basile-le-Grand ont amplement le droit d'aller dans le parc national, comme tous les citoyens de la province ou d'ailleurs! Il n'est aucunement nécessaire d'aller à l'entrée à Saint-Bruno-de-Montarville, l'entrée à Saint-Basile-le-Grand est une entrée reconnue au parc provincial.</p> <p>Il n'y a pas d'accès à proximité du boul. du Millénaire. La seule entrée piétonne au parc national est à l'est de la rue de la Montagne sur le rang des Vingt. La Ville a prévu quelques stationnements sur rue au coin du rang des Vingt et de la Montagne dans la réfection de celle-ci.</p>
<p>Je souhaite que la ville se dote d'une politique pour maintenir la vue sur la montagne autant pour ce projet que les développements futurs.</p>	<p>La Ville a exigé que les bâtiments ne soient pas plus haut que ceux existants et qu'ils soient orientés de façon à laisser une large fenêtre vers la montagne.</p>



QUESTIONS	RÉPONSES
Véhicules en autopartage	
Il est fait mention d'espaces destinés aux véhicules en autopartage. Est-ce qu'une entente est signée avec un partenaire (ex: Communauto) ou est-ce seulement un souhait du promoteur?	Il ne s'agit pas d'un souhait, mais d'une condition exigée par la Ville. Pour l'instant, aucune entente n'est prévue pour le service puisque ce service et les véhicules offerts devraient être fournis par le propriétaire des immeubles et non par ce type de partenaire.
Autopartage Est-ce qu'il y a des études qui démontrent qu' « un service d'autopartage [contre-carre] l'achat d'un deuxième véhicule » en banlieue? 1. <u>Autopartage</u> En quoi consiste « autopartage » ? <ul style="list-style-type: none">• Qui sera propriétaire des autos ?• Quelle sera la tarification ?• Quel style d'autos (berline, VUS,...)• Quel sera le moyen pour les réservations ?	Selon les études effectuées sur le service d'autopartage, un seul véhicule de ce type remplacerait environ 10 véhicules. Plusieurs études le démontrent, les utilisateurs de véhicules en autopartage utilisent 4 fois moins leur véhicule que les autres ménages et réduisent d'environ 35% leur utilisation en moyenne. D'ailleurs, dans 81% des cas, l'utilisateur de véhicule en autopartage vendra ou renoncera à l'achat d'un 2e véhicule. Il faut être un peu visionnaire si on veut réellement voir des changements dans les habitudes des gens. Si on s'arrête à des opinions préconçues, on va développer des projets avec des ratios de stationnements de 3 cases par logement et on va réellement aggraver la situation.
Services municipaux (ex. : Loisirs)	
Sans parler des services qui ne seront pas au rendez-vous pour un ajout si important à la population (horaire de glace saturé à l'aréna, locaux municipaux manquants pour les loisirs, écoles saturées, etc.)	La Ville est en constante recherche de plateaux additionnels et analyse toute proposition s'offrant à elle afin d'offrir le meilleur service à ses citoyens. L'apport de revenus supplémentaires permet également d'amener de nouvelles solutions ainsi que de mettre à niveau des infrastructures existantes (ex. : bibliothèque).
Qu'est-ce qu'il va advenir du centre sportif, de la gymnastique. L'offre en sport est déjà très limitée, avec sa position centrale le centre sportif était parfait pour les enfants?	L'entente qui existait entre Maison Éthier et Multi-Sports et Club Impulsion était une entente de nature privée. La Ville n'y était pas impliquée. Multi-Sports a cessé ses activités et l'entente n'a pas été renouvelée par les parties. Toutefois, la Ville évalue actuellement plusieurs possibilités quant à l'offre de loisir de ce type. La Ville accompagne Le Club Impulsion dans sa démarche afin de relocaliser leur local et ainsi poursuivre leurs activités sur le territoire de la Ville. Au niveau de l'offre de sport, la Ville analyse différentes possibilités afin de s'assurer que les citoyens aient toujours accès à une offre de cours diversifiée.
Et combien de nouveaux employés devront être embauchés avec la croissance démographique de la ville que ce projet amènerait?	Il n'est pas prévu d'embaucher du personnel supplémentaire spécifiquement pour répondre à ce projet.



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Services municipaux (ex. : Loisirs)	
Je suis consciente que les écoles publiques ne sont pas sous la juridiction de la ville et que les commissions scolaires devront faire leur devoir, mais de nombreux autres services devront être améliorés, et cela à un certain coût : ramassage d'ordure, ramassage de matières recyclables, transports collectifs, présence policière, épuration des eaux usées, maintenance du nouveau parc, etc.	Les autres services pourront répondre au projet. Lorsque l'on parle de mobilité durable, le réseau de transport en commun apparaît comme une évidence, lui qui est déjà bien établi sur le territoire et pourra répondre à la nouvelle demande. La densité ne peut qu'augmenter son efficacité pour l'ensemble de ses usagers. La tarification des services est payable par tous les utilisateurs. (ordure, neige, nettoyage de rues, eaux usées et aqueduc, etc.)
Comment pouvez-vous assurer à la population que leurs services essentiels déjà à niveau critique ne seront pas encore plus débordés tout en leur disant que vous n'y pouviez rien s'ils le deviennent?	La Ville a à cœur le bien-être de ses citoyens et s'assure du maintien des services essentiels en continu.
A-t-on considéré intégrer une piscine municipale dans le projet dans les aires d'agrément ou commerciales ?	Le terrain n'appartient pas à la Ville.
Pistes cyclables/liens actifs	
J'ai participé à quelque assemblée du conseil et on parlait d'une piste cyclable. Quand je regarde tout ça, j'ai l'impression que cette dernière va passer dans la zone humide? Quand on lit et écoute l'actualité, ils nous disent qu'il faut garder nos milieux humides. Quand je vois tout ça aller, j'ai l'impression que les taxes on plus de pouvoirs que ces dernières.	Aucun milieu humide n'est présent sur le site. Seul un fossé de drainage relie la rue Prévert au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. À l'intérieur de ce fossé, on retrouve d'ailleurs énormément de roseaux communs (phragmite), une espèce exotique envahissante.
Dans sa présentation le promoteur indique un lien cyclable qui traverse le stationnement de Jean Coutu et Maxi pour rejoindre le lien cyclable municipal du boulevard du millénaire. La ville va-t-elle procéder par expropriation pour aménager ce nouveau lien cyclable au réseau municipal et sera-t-il sécurisé et entretenu sous la responsabilité de la ville?	Aucune expropriation ne sera nécessaire. Le propriétaire doit s'entendre avec les commerçants voisins afin d'implanter ces liens actifs. Une servitude de passage et d'entretien devra être cédée gratuitement à la Ville.



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Pistes cyclables/liens actifs	
<p>En plus, les traverses piétonnes non sécuritaires sont encore un problème actuel et la ville ne semble pas avoir de plan pour régler ce problème avant d'augmenter la circulation significativement</p>	<p>Il faudrait préciser de quelles traverses il s'agit. La Ville a commandé au ministère des Transports du Québec (MTQ) une analyse de sécurité de chacune des intersections sur la route 116. La Ville est toujours en attente des recommandations. Des investissements considérables visant à améliorer la sécurité aux intersections sur l'axe 116 sont planifiés par la Ville. La Ville a d'ailleurs apporté des modifications à la géométrie routière à l'intersection du boulevard du Millénaire et de l'axe 116 en 2020. Une nouvelle traverse a également été aménagée sur le boulevard du Millénaire en 2020 vis-à-vis le Maxi. Cette traverse est dotée d'avancées de trottoir et de panneaux dynamiques pour signaler la présence d'un piéton. Lors des projets de réfection, l'aménagement de saillie et d'avancée de trottoir sont aménagés, presque automatique, sur les rues de plus de 8,5 mètres et plus. De plus, la Ville a récemment décidé que des plaques podotactiles seraient systématiquement installées sur les collectrices et les boulevards.</p>
Vue/Paysage	
<p>Cela va bloquer la vue que nous avons (101-286 Prévert) Je crois que nous devons travailler ensemble pour conserver notre vue sur le Mont-Bruno</p>	<p>Les quatre bâtiments seront positionnés de façon à créer une ouverture sur la montagne du Mont-Saint-Bruno et sur le parc du projet. Cette ouverture aura une largeur d'environ 54 mètres par 210 mètres. Pour les immeubles sur Prévert, votre vue ne va que s'améliorer si vous êtes en direction du parc, sinon elle ne changera pas vers le mont Saint-Bruno.</p>
<p>De plus avec ce projet de 6 étages la hauteur va venir dénaturer le seul beau point de vue que l'on a sur la montagne. Il y a un étage de trop. Le projet est de 19.35 M de haut c'est plus haut que les plex sur la rue Prévert. Étant situé plus près de la route 116 toute la vue va être obstruée par ce méga projet. Déjà avec les condominiums sur la rue Prévert ils ont tout défriché le boisé existant. Il va rester quoi de la culture "St-Basile-le-Grand entre Montagne et Rivière". Si on continue à enlever la vue à la montagne et nos précieux arbres. À Saint-Bruno on intègre les nouveaux projets avec l'architecture et la montagne (projet Forena) pourquoi ici on ne peut faire de même?</p>	<p>Le site est actuellement démuné d'arbres et donc, la plantation de plus de 330 arbres viendra redonner un souffle vert au site, mais aussi du secteur lui-même. La conception architecturale avec l'ouverture du parc a justement été réfléchi pour donner une vue directe sur la montagne, offrant ainsi un cadre naturel appréciable.</p> <p>Une percée visuelle de 54 mètres de large au centre, un parc avec verdure.</p>



Ville de
Saint-Basile-le-Grand
...où il fait bon vivre au naturel entre rivière et montagnes...

QUESTIONS	RÉPONSES
Vue/Paysage	
Un autre point à considérer c'est que l'aménagement paysagé sur Anne-Hébert soit réalisé de façon progressive, après chaque bâtiment terminé. Ne pas attendre que tout le projet A, B, C et D soient terminés. Ainsi que planter des arbres matures de 8 à 9Mètres dès le début du projet.	Selon l'avancement des travaux, certaines plantations pourraient être effectuées avant la fin du projet. Toutefois, pour la survie des plantations, il faut s'assurer que les travaux en cours ne viennent pas nuire à la santé des arbres fraîchement plantés.
Considérant que la « percée visuelle sur le mont Saint-Hilaire » est considérée comme un « intérêt paysager » de la ville par le plan d'urbanisme, combien de résidences vont perdre la vue sur le Mont-Saint-Hilaire si on accorde la dérogation de hauteur?	Selon les percées visuelles existantes, nous estimons que le nombre de propriétés impactées par cet aspect est très limité.
A-t-on validé les images présentées sur les plans ? Je ne comprends pas bien comment la montagne n'est pas cachée avec un 6 étages se rapprochant de la route (ex : perspective);	Comme mentionné dans les questions des hauteurs, les immeubles vers le rang des Vingt atteignent une hauteur similaire et même légèrement plus élevée et donc, la perspective vers la montagne n'en est pas impactée. Les images présentées reflètent bien les hauteurs projetées versus actuelles. Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a demandé de revoir les points de vue sur les perspectives déposées afin d'avoir une meilleure idée de la hauteur de personne sur au sol.
Promoteur/besoins	
Est-ce que la ville connaît le nom du constructeur, si oui peut-elle le diffuser ? Sinon la ville peut-elle avoir un regard critique sur un constructeur ?	Le propriétaire et promoteur actuel est 267 St-Basile S.E.C. Parmi les actionnaires de cette entreprise, on compte Messier, Savard et Ass., Construction Altium et 2 compagnies à numéro. La Ville ne peut avoir un regard critique sur un promoteur ou constructeur.
Premièrement, je m'oppose au projet dans son état actuel, car les besoins des citoyens n'ont pas été analysés avant la planification de ce projet. En effet, lorsque demandé à un membre du service d'urbanisme de la ville de Saint-Basile-Le-Grand, celui-ci n'était même pas au courant que Messier & Savard ont fait une telle étude. Si les besoins avaient réellement été analysés, l'étude aurait montré que les gens veulent des maisons unifamiliales pour y élever leur famille dans la sécurité et le confort des banlieues. Ceci est évident, car le marché immobilier peine à répondre à la demande de maison unifamiliale.	Actuellement, le parc immobilier de la Ville de Saint-Basile-le-Grand est passablement homogène, ne répondant donc pas à tous les besoins. C'est pourquoi l'arrivée de maisons de ville et d'appartements pourrait bonifier l'offre d'habitations. La venue de ce projet sur le territoire grandbasilois favorisera également le développement économique de la Ville. De plus, le développement de maisons unifamiliales sur ce site n'est pas permis (voir la réponse concernant la densité (40 log./ha min. est requise). Environ 80% de notre parc immobilier est déjà constitué de maisons unifamiliales.



QUESTIONS	RÉPONSES
Promoteur/besoins	
De plus, j'ose croire que vous avez réfléchi aux besoins criants en matière de logements sociaux pour les plus démunis et pour nos personnes âgées et vulnérables.	Le projet pourra accueillir différentes classes de la population. Actuellement, en tant que Ville, nous n'avons malheureusement pas de règlement nécessaire à l'imposition d'un seuil minimal de logements sociaux dans un projet de développement résidentiel privé.
Est-ce que des pénalités sont prévues si l'échéancier n'est pas respecté, c'est-à-dire si la construction se poursuit au-delà de 2024, et ce, peu importe la raison (rythme de vente ou location inférieur aux prévisions par exemple)?	Des pénalités ne sont pas prévues. Le promoteur créera son propre échéancier. La date visée pour la fin de la construction en 2024 est en soi très rapide pour des bâtiments multifamiliaux et elle peut être sujette à changement. Toutefois, il est dans l'avantage du promoteur de la respecter.
Quelle est la nature des activités prévues au niveau du bâtiment commercial ? Des demandes de permis ont-elles été soumises ou consenties ?	Nous ne connaissons pas encore les usages qui seront accueillis dans la partie commerciale. Les usages commerciaux permis dans cette zone sont le Commerce de détail local, Service professionnel et spécialisé, Commerce d'hébergement et de restauration, Commerce de divertissement et d'activité récréotouristique intérieur, Commerce de divertissement et d'activité récréotouristique extérieur, ainsi que le Commerce artériel. Tout comme le projet résidentiel, aucun permis n'a été émis pour la partie commerciale en date d'aujourd'hui.
Il serait intéressant d'en savoir un peu plus sur les logements : <ul style="list-style-type: none">• Condos• Locatifs• Les prix• Est-ce que ce sera une construction écologique (choix des matériaux (pas énergivores), toiture, fenestration, chauffage géothermie, récupération des eaux de pluie ...)	À ce jour, nous n'avons pas l'information sur le mode de tenure des bâtiments (vente ou locatif) ni sur les prix des futures unités. Les toits plats des immeubles seront de couleur blanche.
Autres	
L'ajout de 800 logements dans ce quadrilatère presque enclavé apportera sans doute un nombre supplémentaire impressionnant d'animaux de compagnie, où croyez-vous que les propriétaires iront pour les promenades?	Dans ce type d'habitations (appartements) et la dimension des logements, il est rare que les animaux domestiques soient acceptés. Par exemple, si les petits animaux sont autorisés, ce sont souvent des félins tels que les chats d'intérieur. De plus, les propriétaires d'animaux de compagnie devront respecter les règlements en place (médailles, propreté, nuisance, bruit, etc.) comme tout autre citoyen de Saint-Basile-le-Grand.