



Municipalité des Cèdres

FOIRE AUX QUESTIONS

Les Cèdres
Mise à jour le 22 février 2022

PROJETS RÉSIDENTIELS INTÉGRÉS - ZONE H-18-15 – HAUT-CHAMBERRY

Qu'est-ce qu'un projet intégré?

- Un projet intégré est un ensemble de plusieurs bâtiments principaux situés sur un même lot (terrain partagé). Il se caractérise par un aménagement intégré et par l'utilisation en commun de certains espaces extérieurs, services, constructions ou équipements.

Le projet intégré, en respect du règlement de zonage en vigueur, doit être autorisé par le Conseil municipal. Toute modification au projet intégré autorisé (abattage, changement de matériaux de revêtement, changement sur l'éclairage, etc...) devra faire également l'objet d'une autorisation du Conseil municipal, toujours en vertu du règlement de zonage.

Pourquoi un développement de type « projets intégrés » a été retenu?

- Le projet intégré permet l'implantation de plusieurs maisons sur un lot commun. Les principaux avantages sont l'accès à la propriété pour les ménages (élargir l'éventail de l'offre en habitation), plus d'espaces verts (le tracé d'une rue traditionnelle nécessite une emprise plus importante) et, une plus grande flexibilité pour l'implantation des maisons en respect des contraintes naturelles (cours d'eau et topographie du terrain) et anthropique (présence d'une ligne de transport électrique à haute tension à proximité).

En effet, le développement de ces terrains sous forme conventionnel viendrait compromettre leur développement puisqu'on ne pourrait y construire un nombre suffisant d'unités pour y atteindre un seuil de rentabilité.

À quoi pourrait ressembler un projet intégré résidentiel à l'entrée de notre quartier?

- La construction de 21 nouvelles habitations unifamiliales en rangées réparties sur les deux terrains vacants à l'entrée du secteur résidentiel communément appelé le secteur « Haut-Chamberry » ;
- 7 habitations unifamiliales contigus sur le lot 4 964 457 à l'est de l'avenue Chamberry et ;
- 14 habitations unifamiliales contigus sur le lot 4 227 492 à l'ouest de cette même avenue.

Consultez la présentation du projet pour en connaître davantage sur notre site internet (www.ville.lescedres.qc.ca/fr/nouvelles)

Quel est le processus d'approbation d'un projet intégré ?

- Les projets intégrés, conformes aux règlements d'urbanisme, doivent être analysés et recommandés par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et acceptés par le Conseil municipal par résolution.

Cette démarche permet l'appréciation des aménagements privés et communautaires, de l'intégration au milieu et de la signature architecturale des projets.

Où en sommes-nous dans le processus d'acceptations des projets intégrés à l'étude de la zone H-18-15 ?

- Les projets intégrés en attente d'approbation par le Conseil ont été approuvés de façon préliminaire à la condition que les résidents du secteur soient consultés de nouveau en octobre dernier et le CCU a recommandé au Conseil municipal l'acceptation de ces projets le 25 janvier dernier.

La période de consultation des citoyens du secteur Haut-Chamberry se déroulera du 8 au 21 février 2022. Mercredi, le 16 février 2022 à 19h, les citoyens intéressés sont invités à participer à une rencontre de questions et réponses sur ces projets intégrés.

Cette démarche de consultation des résidents du secteur fait suite à un engagement du conseil. De plus, plusieurs modifications apportées par le

promoteur à la demande de la Municipalité ont permis de bonifier le projet par souci d'intégration architecturale.

Quelles sont les étapes de la consultation ?

- 1- Les documents de présentation des projets intégrés ainsi que la présente Foire aux questions sont mis à la disposition des citoyens sur le site internet dès le 8 février et distribués par la poste aux citoyens du secteur visé. Une invitation de réserver sa place pour participer à la rencontre « questions et réponses » sera publiée sur nos plateformes de communications;
- 2- La Municipalité reçoit les questions des citoyens par courriel ou par téléphone jusqu'au 16 février 2022 à 12h. Ces questions seront traitées lors de la rencontre « questions et réponses » qui aura lieu le 16 février 2022 à 19h de façon virtuelle, avec la participation du promoteur.
Les places doivent être réservées. L'enregistrement de la rencontre sera également disponible dans les 48 heures.
- 3- Cette rencontre « questions et réponses » du 16 février, portera essentiellement sur les questions reçues de la part des citoyens.
- 4- Par la suite, les commentaires et suggestions seront reçues par la Municipalité jusqu'au lundi 21 février 12h par courriel ou par téléphone.
- 5- Suite à l'analyse concluante des commentaires et suggestions, le Conseil planifie approuver le projet lors d'une séance extraordinaire prévue le 24 février 2022.

Pourquoi développer ces lots avec une vocation résidentielle?

- Le propriétaire a tenté de vendre ces lots pour des projets commerciaux à des développeurs, ce qui représentait une plus grande valeur. Toutefois, devant le manque d'intérêt constaté d'investisseurs commerciaux, le promoteur s'est rendu à l'évidence et s'est tourné vers la seule alternative viable dans le secteur : le prolongement du développement résidentiel existant.

Est-ce un risque pour la quantité et la qualité de l'eau potable ?

- Non. Les installations de production d'eau potable de la Municipalité peuvent répondre adéquatement à l'ajout de 21 unités d'habitation.

QUESTIONS DES CITOYENS REÇUES AVANT LE 21 FÉVRIER 2022

Est-ce que la cour arrière sera un espace commun ou si chaque unité aura un espace arrière-clôture ?

- Chacune des unités aura une cour arrière délimitée par de la végétation, tel qu'apparaît sur le plan proposé.

Est-ce qu'il serait possible d'avoir un petit mur de pierre éclairé à l'entrée quartier Haut-Chamberry ?

- Ceci ne fait pas partie des projets intégrés mais pourrait être envisagé par la Municipalité. Cette suggestion sera soumise au conseil municipal.

Malgré le fait que les documents mentionnent que le projet n'aura aucun impact sur la qualité et la quantité d'eau dans le quartier, il y a déjà une problématique actuellement dans le quartier. La pression de l'eau n'est pas toujours adéquate et elle est inégale dans le quartier, sans mentionner le problème de manganèse. En ajoutant toutes ces unités, les problèmes d'eau risquent de s'intensifier. Y a-t-il des données par rapport à cela? Des solutions envisagées?

- Il n'y aura pas d'impact sur la quantité d'eau nécessaire aux citoyens. Pour ce qui est de la coloration, en raison du fer et manganèse, un projet est en cours afin de procéder à l'installation d'équipements de filtration au sable vert. Ces équipements de filtration élimineront la quasi-totalité du fer et manganèse qui cause ces désagréments. Ce projet devrait être mis en œuvre et opérationnel d'ici la fin de l'année 2022.

Où les boîtes postales seront-elles relocalisées?

- Il sera effectivement nécessaire de déplacer les boîtes postales présentement situées à l'entrée du secteur. Poste Canada privilégiera un emplacement qui permettra aux résidents d'arrêter lors de leur passage. Des allers-retours ne sont pas recommandés pour la sécurité de tous. De

plus, une distance minimale doit être respectée près d'un dos d'âne et d'un arrêt. La Municipalité proposera donc un endroit qui serait acceptable pour tous, selon les exigences de Poste Canada.

Quel est l'échéancier du projet ?

- Les procédures sont en cours entre le promoteur et la Municipalité. Le promoteur souhaite débiter la construction du bâtiment de 7 unités au cours de l'été 2022. Le bâtiment de 14 unités sera mis en chantier dès que le bâtiment de 7 unités sera complété afin de minimiser les impacts à l'entrée du secteur.

L'aménagement paysager dans les images montre de nombreux arbres, ce qui est très joli. Est-ce qu'il y en aura vraiment autant qui seront plantés?

- Oui. Les arbres seront plantés selon le plan présenté. La taille des arbres et arbustes sera déterminée par un architecte paysagiste afin d'assurer la survie et la pérennité des plantations.

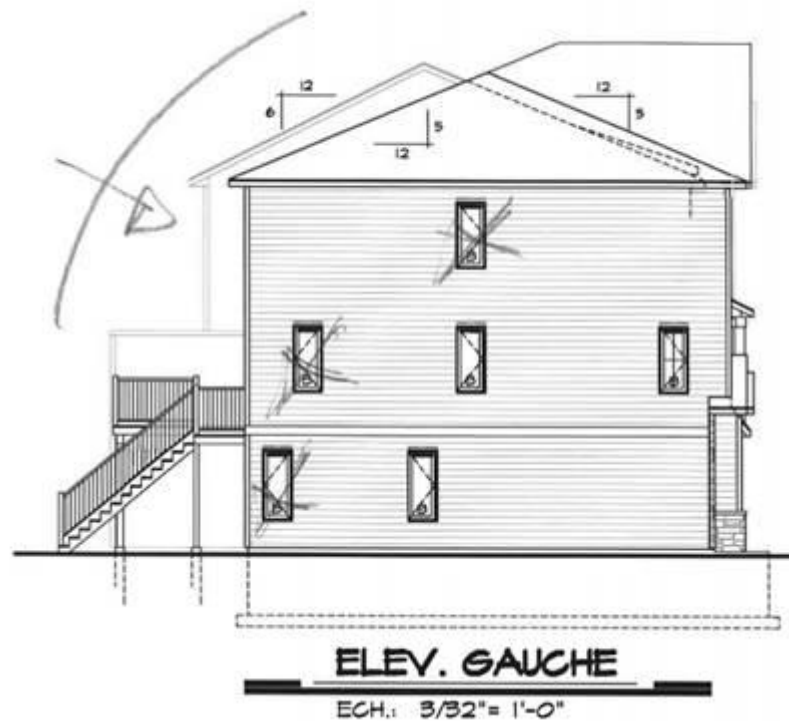
Propriétaires du 45, rue Champlain : Nous sommes en désaccord avec les 7 unités du bloc B. Nous allons perdre toute notre intimité suite à la construction des imposantes maisons en rangée d'une hauteur de 11,48 mètres longeant l'entièreté de notre cours arrière. Quand nous avons acheté notre maison, il y avait un boisé situé au bout de notre terrain. Celui-ci a été rasé sans aucune explication en 2016. Les commerces de proximité auraient moins brimé notre intimité étant moins élevés et situés plus loin de notre propriété. Nous nous sentons lésés dans le changement de zonage et nous demandons de retirer les deux unités les plus près de notre terrain. Ce qui représente la zone où le boisé protéger était situé.

De plus, il avait été mentionné lors de la réunion extérieure avec le constructeur et l'ancien maire, qu'une seule fenêtre donnerait sur notre propriété soit celle de la salle de bain. Or, sur les plans, il y a 6 fenêtres qui ont vue sur notre propriété.

- Une unité a été retirée lors des dernières discussions, passant de 22 à 21 unités. La distance entre l'unité la plus au nord et la limite arrière de la propriété passe ainsi à 11 mètres. Une plantation camouflant la façade mais créant de l'ombrage dans les cours arrière des résidences existantes avaient été proposée par le promoteur au départ mais ensuite retiré suite

aux recommandations du Service d'urbanisme dans le but de maintenir l'ensoleillement des cours arrières des propriétés existantes mitoyennes. Le projet modélisé avec masque solaire comprenant cette plantation a été soumise aux propriétaires et ceux-ci ne la souhaitent pas.

M. Fréchette est en mesure de modifier son projet en retirant 3 fenêtres sur la façade donnant sur la cour arrière des propriétés existantes mitoyennes.



Pourrions-nous prévoir l'installation d'ampoules plus performantes (DEL) dans le projet?

- Une évaluation sera effectuée afin d'améliorer la sécurité par un éclairage mieux adapté à l'intersection de la route 338 et l'entrée du Haut-Chamberry. Les nouvelles installations d'éclairage public sont de type DEL. Un contrat fut accordé dans le cadre d'une entente avec la FQM dans le but de remplacer l'ensemble des lampes du réseau d'éclairage public par des DEL. Les lampes décoratives situées dans le secteur Haut-Chamberry pourraient être remplacées dans le cadre d'un nouveau projet. Les coûts à cet effet sont en cours d'évaluation.

Allez-vous imposer au contracteur de nettoyer et maintenir la propreté de la rue devant le projet durant la construction?

- Absolument. Le promoteur mentionne qu'il évalue un plan de travail afin d'éviter d'être dans le chemin aux heures de pointes et assure que le nettoyage régulier de la rue sera exigé.

Retrait partiel ou complet du terre-plein?

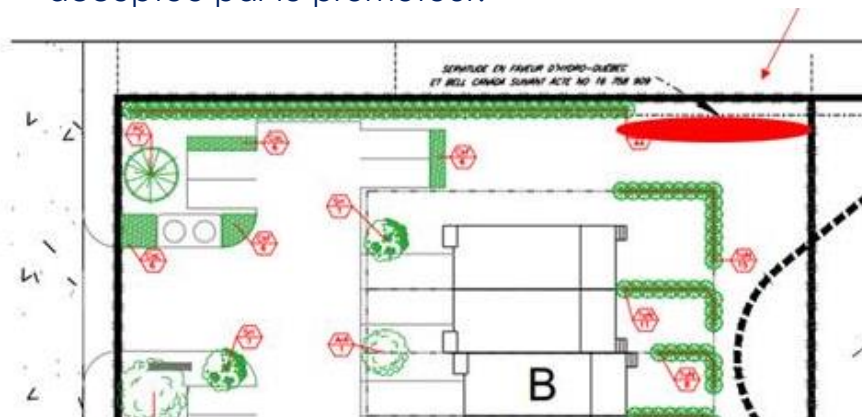
- La Municipalité procédera à une évaluation de correctifs souhaitables sur le terre-plein afin de maintenir la sécurité des usagers.

Ajout d'un corridor pour les piétons/cyclistes?

- Une traverse sécuritaire d'est en ouest sera aménagée. Des contraintes au niveau de l'espace en lien avec la présence d'un cours d'eau ne permet pas l'ajout d'un corridor pour piétons et cyclistes jusqu'à la phase 5 à même le projet.

Est-il possible de prolongée la haie pour couvrir la totalité de la limite arrière du 41 Champlain à l'extérieur de la servitude ?

- Une proposition de contourner la servitude et prolonger la haie prévue de façon à couvrir la totalité de la limite arrière du 41, rue Champlain est acceptée par le promoteur.



Information, commentaire, question :

Chantal Tremblay

Agente aux relations avec le citoyen et aux communications

Tél. : 450 452-4651 poste 239

Courriel : ctremblay@ville.lescedres.qc.ca

