FOIRE AUX QUESTIONS

10 DÉCEMBRE 2020

PROJET RÉSIDENTIEL INTÉGRÉ SECTEUR HAUT-CHAMBERRY – MODIFICATION AUX USAGES DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Qu'est-ce donc que ce projet?

Le projet résidentiel intégré proposé à l'entrée du secteur domiciliaire Haut-Chamberry nécessite une modification au règlement de zonage 395-2016 portant sur un changement des usages commerciaux de la zone C-6 pour permettre l'habitation de type « habitation unifamiliale (usage H1) en contiguës (maisons de ville) » sous la forme d'un projet intégré. Le projet résidentiel se compose de 41 unités réparties sur 6 bâtiments.

Quelle est la zone visée par ce projet?

La zone C-6 est constituée de 2 terrains vacants situés le long du chemin du Canal (route 338) de chaque côté de l'avenue Chamberry à l'entrée du secteur domiciliaire du Haut-Chamberry. Le premier terrain situé à l'ouest de l'avenue Chamberry possède une superficie de 6 542.5 m.c. et est longé par la ligne de haute tension électrique (H-Q) côté ouest. Le second terrain situé à l'est de l'avenue Chamberry possède une superficie de 14 544.2 m.c. La limite nord de ce terrain est longée par un boisé et un cours d'eau asséché en temps sec.

Pourquoi accepter un projet résidentiel intégré pour cette zone ?

Le projet intégré permettrait l'implantation de plusieurs habitations contiguës sur un lot commun. Les principaux avantages sont l'accès à la propriété à coût abordable pour les ménages (élargir l'éventail de l'offre en habitation), plus

d'espaces verts en comparaison d'un développement conventionnel puisque le tracé d'une rue traditionnelle nécessite une emprise de rue plus importante.

En effet, le développement de ses terrains selon une conception d'aménagement conventionnel dont une rue de 10 mètres de la largeur d'emprise n'est pas envisageable. Les contraintes physiques (configuration des terrains) et naturelles (topographie et cours d'eau) du site compromettent la viabilité d'un développement standard car on ne pourrait y construire un nombre suffisant d'habitations unifamiliales pour atteindre un seuil de rentabilité.

Est-ce exact de dire que le plan original du développement résidentiel Haut-Chamberry indiquait la projection de services commerciaux sur le site visé ?

Oui, en 2008, au moment de la planification du développement domiciliaire, le promoteur Gestion L.A.H.L. INC. et la Municipalité envisageaient l'implantation des services et commerces de proximité à l'entrée du développement. C'est pourquoi la zone C-6 possède une affectation commerciale au règlement de zonage qui visait à autoriser la venue de commerces tels que, dépanneur, crèmerie, nettoyeur, garderie et club vidéo.

Est-ce que la Municipalité avait approuvé l'usage commercial proposé par le promoteur selon le plan original de développement ?

Oui, la Municipalité avait permis l'usage commercial sur les terrains situés à l'entrée du secteur domiciliaire en autorisant des usages commerciaux dans la zone C-6, tel qu'indiqué à son règlement de zonage actuel.

La Municipalité a-t-elle supporté concrètement l'implantation de commerces sur le site visé ?

Absolument! En 2018, la Municipalité, après des efforts soutenus sur plusieurs années, a réussi à convaincre la MRC de Vaudreuil-Soulanges à accepter un assouplissement à son schéma d'aménagement afin de permettre les stations-services avec dépanneur dans la zone C-6. En obtenant l'autorisation d'implanter des services combinés de type « station-service-dépanneur », la Municipalité avait pour objectif d'augmenter les chances d'attirer les pétrolière et offrir des services de proximité avec bannière de renom à la population du secteur.

Le promoteur a-t-il fait la démonstration formelle qu'aucune pétrolière, ni commerce complémentaire ne voulaient s'implanter sur le site visé ?

La valeur commerciale des terrains étant évidemment beaucoup plus élevée que la valeur résidentielle, le promoteur est motivé à trouver un investisseur. Afin de maximiser les chances de trouver une pétrolière intéressée à s'implanter, au cours de ses démarches, le promoteur a fait appel à un consultant en la matière afin de solliciter stratégiquement les pétrolières et autres commerces à s'implanter sur le site visé.

Qu'est-ce qui justifie l'abandon par le promoteur d'implanter un usage commercial sur le site visé ?

Malgré les efforts de la Municipalité menant à l'assouplissement du schéma d'aménagement par la MRC de Vaudreuil-Soulanges, les démarches du promoteur Gestion L.A.H.L. INC., représenté par M. André Saint-Amour, visant à attirer une pétrolière se sont avérées totalement infructueuses. Face à l'absence d'intérêt de la part d'investisseurs commerciaux, le promoteur a dû se résigner et abandonner sa quête de pétrolières intéressées à s'implanter dans Haut-Chamberry. Même résultat négatif au niveau de dépanneurs et autres commerces de proximité.

Les investisseurs commerciaux sollicités invoquent l'absence d'une masse de consommateurs suffisante pour offrir un seuil de rentabilité minimum autant pour l'implantation d'une station-service, qu'un dépanneur. De plus, l'absence d'accès directs des terrains au chemin du Canal nuit au développement commercial. L'aménagement de tout accès à partir du chemin du Canal est interdit par une servitude de non-accès en faveur du ministère des Transports du Québec. (voir courriels et lettre joints à la Foire aux Questions)

Est-ce qu'une garderie pourrait être implantée sur le site visé ?

Aucun nouveau permis de garderie subventionnée ne peut être émis sur le territoire de la Municipalité selon les informations obtenues. Conséquemment, une garderie privée pourrait voir le jour mais à un coût d'implantation élevé qui saurait difficilement permettre une rentabilité et un retour sur investissement justifiant un projet de construction de garderie.

Est-ce qu'une école primaire pourrait être implantée sur le site visé ?

Non, l'implantation d'une école primaire conformément aux exigences du Centre de service scolaire des Trois-Lacs requiert une superficie de 20 000 m.c. Bref, le terrain situé à l'ouest du site possède une superficie limitée à 6 542.5 m.c., tandis que le terrain situé à l'est ne dispose que de 14 544.2 m.c., et ce en excluant les aires de contraintes formées par la bande de protection riveraine du cours d'eau. De plus, la présence de ligne d'électricité de haute- tension du côté est du site constitue un obstacle à l'implantation d'une école primaire.

Est-ce bien le promoteur qui demande le changement de zonage afin de remplacer l'usage commercial par un usage résidentiel sur le site visé ?

Oui, face à l'absence d'intérêt confirmé d'investisseurs commerciaux, le promoteur s'est rendu à l'évidence qu'aucun commerce ne pourra voir le jour à

cet endroit et s'est naturellement tourné vers la seule alternative viable dans le secteur : le prolongement du développement résidentiel existant.

La Municipalité pourrait acheter les terrains pour en faire un grand parc municipal ?

Le quartier Haut-Chamberry bénéficie déjà d'un immense parc naturel formé d'une zone de conservation boisée municipale de près de 2 millions de pieds carrés où la Municipalité élabore actuellement un plan d'aménagement forestier pourvu de sentiers natures pour les amateurs de marche et raquette. À cet immense espace vert adossé au secteur Haut-Chamberry s'ajoute la présence de 2 parcs de quartier pour les enfants de bas âge et un autre parc (Colibris) doté d'équipements récréatifs tels un terrain de soccer, une patinoire permanente ainsi qu'une table de ping-pong permanente pour notre population d'ados. La Municipalité considère que ce secteur domiciliaire est déjà bien desservi en espaces verts et équipements récréatifs avec des investissements qui ont atteint 1 millions de dollar depuis 5 ans.

Est-ce que ce projet aura une incidence sur la qualité de l'eau potable ?

Le secteur résidentiel Haut-Chamberry est alimenté en eau potable par la station des Chêne, située à plus de 5,5 kilomètres. Cette longueur importante de conduite d'aqueduc jumelée à une faible consommation domestique d'eau potable par les citoyens du secteur sont en grande partie responsable de l'accumulation de dépôt ferreux au fond de la conduite d'amenée provenant de l'eau brute puisée du sol, des nappes souterraines. L'ajout d'habitations permet d'atténuer l'effet de sédimentation et d'accumulation de dépôt ferreux. Ainsi, l'ajout de 41 nouvelles unités d'habitation dans le secteur aurait un effet bénéfique en atténuant légèrement la coloration de l'eau potable. La Municipalité évalue présentement des solutions avec l'aide d'experts en gestion de l'eau potable visant à retirer complétement la présence de fer dans l'eau potable. Les investissements en infrastructures à ce sujet seront communiqués aux citoyens en 2021.

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

La Municipalité a pris connaissance d'un projet résidentiel intégré de 41 unités sous la forme de maison de ville (habitations contiguës) qui pourrait être accueilli sur le site visé. L'ensemble des rues et des espaces communautaires seraient sous la gestion d'une structure administrative en copropriété. Seuls les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaires pourraient être municipalisés. La trame du cadre bâti ainsi que l'architecture dominant du milieu existant sont considérés afin de permettre une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments. La signature architecturale est très soignée et inspirée des maisons de type « zen ». La hauteur de 3 étages des bâtiments a peu d'impact puisque le rez-de-chaussée est au niveau du sol (pas de sous-sol) ainsi que l'utilisation de toits à pente faible. La hauteur maximale des immeubles est de 11 mètres

Peut-on voir des esquisses de ce projet résidentiel intégré ?

Une simulation imagée du projet résidentiel intégré est annexée à la présente foire aux questions. Elle a été produite à la demande de la Municipalité dans le cadre de la demande de modification au règlement de zonage. Ce projet résidentiel intégré pourra être approuvé que lorsque le règlement de zonage l'autorisera. La Municipalité a partagé cette simulation imagée du projet résidentiel intégré avec l'autorisation du constructeur, M. Manuel Fréchette.

Quelles sont les prochaines étapes du projet résidentiel intégré ?

La prochaine étape consiste en l'adoption, par le Conseil municipal, du second projet de règlement numéro 395-16-2020 modifiant le règlement de zonage numéro 395-2016 relatif à l'usage résidentiel sur les terrains visés soit la zone C-6 qui deviendra la zone H-18-15 afin de permettre l'usage « habitation unifamiliale contigüe ».

Simultanément à la publication de l'avis public relatif au second projet de règlement, le projet de règlement est transmis à la MRC de Vaudreuil-Soulanges pour fins d'analyse de conformité au schéma d'aménagement.

Après la réception du rapport d'analyse de conformité au schéma d'aménagement, le règlement numéro 395-16-2020 modifiant le règlement de zonage numéro 395-2016 est adopté par le Conseil municipal pour entrer en vigueur suite à l'émission du certificat de conformité au schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

L'entrée en vigueur du règlement numéro 395-16-2020 permettra au constructeur/promoteur de procéder au dépôt d'un projet intégré pour fins d'analyse par la Municipalité. A ce moment, la Municipalité peut imposer au promoteur des exigences générales et particulières en matière d'aménagement avant d'entériner le projet intégré. Suite à l'approbation du projet intégré, une entente de développement entre le Municipalité et le constructeur/promoteur peut être signée.

DOCUMENTS ANNEXÉS

- **Correspondance par courriels et lettre du promoteur;**
- **Document de présentation du projet résidentiel intégré.**

Depuis 1937

Les Pétroles Bélisle & Bélisle Inc.
ESSENCE · DIESEL · HUILE À CHAUFFAGE · LUBRIFIANTS

PAR COURRIEL
nicandre@videotron.ca

Le 27 octobre 2020

Monsieur André St-Amour

OBJET : Poste d'essences Route 338, projet Domaine du Haut Chamberry à Les Cèdres

Monsieur,

Pour faire suite à notre conversation de ce jour, nous vous informons que nous n'avons pas l'intention de procéder au développement d'un poste d'essence avec dépanneur tel que cité précédemment.

Nous croyons que la rentabilité du projet versus l'investissement ne répond pas à nos attentes. L'étude du marché ne donne pas un énorme volume de litres vendus, ce qui nous fait reculer dans ce dossier.

L'électrification des véhicules et l'abandon progressif de l'énergie fossile sont aussi des facteurs négatifs pour nous.

Nous tenons à vous remercier de l'intérêt que vous avez porté envers notre entreprise et nous vous prions d'agréer Monsieur St-Amour, nos sincères salutations.

Alain Bélisle, président

AB/mm

820, 25e Avenue, Saint-Eustache (Québec), J7R 4K3
Bureau: 450 473-9212 Mirabel: 450 476-0303 Montréal: 514 856-7852
Télécopieur: 450 623-2384 www.petroles-belisle.com

Jimmy Poulin

De: Andre St-Amour <nicandre@videotron.ca>
Envoyé: 5 novembre 2020 14:47
À: 'Morency, Jean-Philippe'
Cc: Jimmy Poulin
Objet: RE: Projet les Cedres

Bonjour M.Morency,
IL y a une servitude de non-acces qui a été enregistrés par le M.T.Q.
Merci de l`attention que vous avez porté à mon dossier.
Salutations.

De : Morency, Jean-Philippe [mailto:Jean-Philippe.Morency@filgo-sonic.ca]
Envoyé : 4 novembre 2020 13:03
À : 'St-Amour, Andre' <Andre.St-Amour@lahebert.ca>; 'Andre St-Amour' <nicandre@videotron.ca>
Objet : RE: Projet les Cedres

Courriel envoyé Lundi ici-bas

JEAN-PHILIPPE MORENCY, *514.617.4552*
DIRECTEUR IMMOBILIER
GROUPE FILGO-SONIC

T *514.617.4552* ***C*** *514.617.4552*

FILGO Sonic

filgo-sonic.ca

Avis de confidentialité : Ce message contient des renseignements qui peuvent être confidentiels ou protégés par la loi. Il s'adresse au destinataire prévu ou à une personne autorisée à le recevoir en son nom. Si vous l'avez reçu par erreur, nous vous prions d'en informer l'expéditeur dans les meilleurs délais, de ne pas divulguer son contenu et de le supprimer de votre système. Vous n'êtes pas autorisé à lire, utiliser, diffuser ou reproduire le contenu ou les documents inclus dans cet envoi.

Imprimez ce message uniquement si essentiel.

De : Morency, Jean-Philippe
Envoyé : 2 novembre 2020 10:22
À : St-Amour, Andre
Objet : RE: Projet les Cedres

Bonjour M. St-Amour,

Je constate qu'il ne semble pas possible d'avoir des accès (entrée/Sorte) direct à la route 338. Si c'est le cas, je n'ai malheureusement pas d'intérêt pour vos terrains. Sachez que pour une station d'essence, les accès directs à une route principale sont primordiales.

Est-ce qu'il y a une servitude d'accès du MTQ en frontage de votre terrain sur la 338?

De : St-Amour, Andre [mailto:Andre.St-Amour@lahebert.ca]
Envoyé : 2 novembre 2020 09:38
À : Morency, Jean-Philippe
Objet : Projet les Cedres

Jimmy Poulin

De: Andre St-Amour <nicandre@videotron.ca>
Envoyé: 5 novembre 2020 15:19
À: Jimmy Poulin
Objet: TR: Projet Domaine Haut Chambery

Pour votre infos
Merci

De : Aubin, Samuel [mailto:Samuel.Aubin@couche-tard.com]
Envoyé : 27 octobre 2020 09:40
À : nicandre@videotron.ca
Objet : Projet Domaine Haut Chambery

Bonjour M. St-Amour,

Nous avons analysé le site proposé et malheureusement, le potentiel du site est limité. Le potentiel de vente est très faible considérant la population et le trafic du secteur.

Merci,

Samuel Aubin
Coordonnateur Développement Immobilier / Real Estate Development Manager
Divisions Québec & Atlantique / Quebec & Atlantic Business Units

e : samuel.aubin@couche-tard.com
t : +1 (450) 662-6632 ext. 4044

Couche-Tard Inc.
4204, Boul. Industriel Laval

Fait partie du groupe Alimentation Couche-Tard / Part of Alimentation Couche-Tard

NOTE DE CONFIDENTIALITÉ: Ce courriel, ainsi que toute pièce y étant jointe, contient de l'information pouvant être confidentielle et protégée par le privilège avocat-client, ou toute autre privilège légal, et/ou de l'information exclusive et non publique. Si vous n'êtes pas le destinataire de ce message ni l'assistant autorisé du destinataire, veuillez en aviser l'émetteur en répondant à ce message pour que nous puissions corriger nos dossiers afin d'éviter que cette erreur se reproduise, et veuillez effacer ce message de votre système. L'utilisation, la diffusion, la distribution ou la reproduction de ce message et/ou de ses pièces jointes (le cas échéant) par des destinataires imprévus n'est pas autorisée et pourrait être illégale. Nous apprécions votre coopération quant à cette demande.

CONFIDENTIALITY NOTE: This e-mail message, including any attachment(s), contains information that may be confidential, protected by the attorney-client or other legal privileges, and/or proprietary non-public information. If you are not an intended recipient of this message or an authorized assistant to an intended recipient, please notify the sender by replying to this message so that we can correct our records to avoid the mistake in the future and then delete it from your system. Use, dissemination, distribution, or reproduction of this message and/or any of its attachments (if any) by unintended recipients is not authorized and may be unlawful. Your cooperation with this request is appreciated.

Jimmy Poulin

De: Andre St-Amour <nicandre@videotron.ca>
Envoyé: 6 novembre 2020 06:30
À: Jimmy Poulin
Objet: TR: Épicerie expres

Pour votre dossier,
Bonne journée.

De : Manuel Frechette [mailto:manuel@frechetteconstruction.com]
Envoyé : 6 novembre 2020 05:29
À : Andre St-Amour <nicandre@videotron.ca>
Objet : Fwd: Épicerie expres

De : Alex Viau <alexviau1@hotmail.com>
Envoyé : jeudi 5 novembre 2020 8 h 50 p.m.
À : Manuel Frechette
Objet : Épicerie au cèdre chamberry

Bonsoir M. Fréchette, j'aimerais vous remercier d'avoir pensé à nous pour une éventuelle petite épicerie et/ou dépanneur, mais je ne crois pas qu'il y a un potentiel d'affaire dans cette région. C'est trop proche de notre Iga. Nous allons passer notre tour et au plaisir de faire des affaires peut-être pour un autre projet ! Bonne soirée

Envoyé de mon iPhone

Jimmy Poulin

À: Andre St-Amour
Objet: RE: FAQ - Projet intégre

De : Andre St-Amour <nicandre@videotron.ca>
Envoyé : 22 octobre 2020 11:54
À : Jimmy Poulin <JPoulin@ville.lescedres.qc.ca>
Objet : RE: FAQ - Projet intégre

Bonjour M.Poulin,

PROJET DE RÉPONSES.

L e zonage actuel (tres restrictif)nous as été imposé par le conseil municipale de l`époque .
et on refusais un poste d`essence étant considéré comme poluant potentiel (Année 2012)

Une des normes à l`époque était une volume minimun de 3.000,000. de litres /année. lequel est maintenant passé à 5.000.000./annuel

DISCUSSIONS.

Couche Tard , Jacques Boisselle	Octobre 2012
Tim Horton, Jeanette Boisjoly	` `
Couche Tard , Normand Benoit	Novembre 2018
André Roy	
Pétroles Crevier, Pierre Crevier	2014
Pétro Canada , André Roy	nov, 2018

Nous avons obtenue les memes réponses de toutes le pétrolieres :

Volume insufisant, on ne répond pas à leurs critaires, ils préférent acheter des cites avec beaucoup plus d`achalandage et de potentiel à long terme .
Notre cite n`attire pas la clientele de l`Aut, 30,
Les Cedres a déjà un poste d`essence.
Les pétrolieres qualifie notre cite , comme un marché captif.(clientele locale seulement)
Nous avons fait un suivie téléphonique avec tous le acheteurs potentiels entre 2012 et 2019.

Nous avons toujours eu une pancarte sur le cite avec mon numéro de tél .cel,, aucune demande pour du terrain commercial.

Étant donné que nous avons essayé par tous les moyens, d`amener
une pétroliere avec dépanneur , sans succes, nous avons mandaté

M.André Roy qui possede déjà un dépanneur Couche Tard et transige avec toutes les pétrolieres depuis plusieurs années.,
malheureusement il est arrivé à la meme conclusion que nous.

En temps que promoteur ,nous aimerions une vente à usage commercial , car la rentabilité est plus élévé.Toutefois apres
une dizaine années d`efforts nous devons nous rendre à l`évidence
que nous n`avons aucune autre alternative que de procéder à une
vente pour usage résidentielle.

Je suis disponible pour en discuter.

Gestion Roussillon de Chanceclau Inc.

1604, rue Jean-Lachaîne, Ste-Catherine, QC J5C 1C2

Monsieur André St-Amour
L.A. Hébert Ltée
Brossard, QC J4Y 3C1

Objet: **projet centre d`achat - commerces de proximités - Poste d`essence avec dépanneur**

Monsieur,

À la suite de nos rencontres de septembre 2018 et à notre conversation téléphonique du 27 octobre dernier nous désirons, par la présente, vous informer que nous n'avons pas trouvé de client intéressé à implanter un mini centre d'achat ou un poste d'essence avec dépanneur sur votre site situé sur la route 338 dans la ville des Cèdres, pour les raisons suivantes :

Selon les personnes rencontrées, le site a un potentiel de vente limité donc un marché captif considérant le peu de population et de trafic dans ce secteur.

Les centres d'achats de la région ont de la difficulté à louer leurs locaux, entre autres, à cause du Méga Centre de Vaudreuil qui attire à lui seul une grande partie de la clientèle en périphérie.

Les pétrolières, pour leur part, n'ont pas l'intention de procéder au développement d'un poste d'essence avec dépanneur, que ce soit Couche-Tard, Pétrole Bélisle, Pétrole Crevier ou Pétro-Canada pour les mêmes raisons. Ce projet nécessite beaucoup trop d'investissement pour le peu de rentabilité.

Ils préfèrent concentrer leurs ressources sur des sites stratégiques à haut potentiel. Ils sont de plus très sélectifs depuis l'arrivée des véhicules électriques sur le marché. Je vous invite à me contacter pour toute question au 514-942-3357.

Veuillez agréer, monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

(Signé) André Roy
Administrateur

Municipalité
des
Cèdres

DOCUMENT INFORMATIF
PROJET USAGE RÉSIDENTIEL ZONE C-6
octobre 2020

En lien avec le projet de règlement modificateur du règlement de zonage: 395-16-2019

Contexte

Une demande de modification du règlement de zonage est déposée par les propriétaires des terrains et un promoteur pour un projet de développement à proposer.

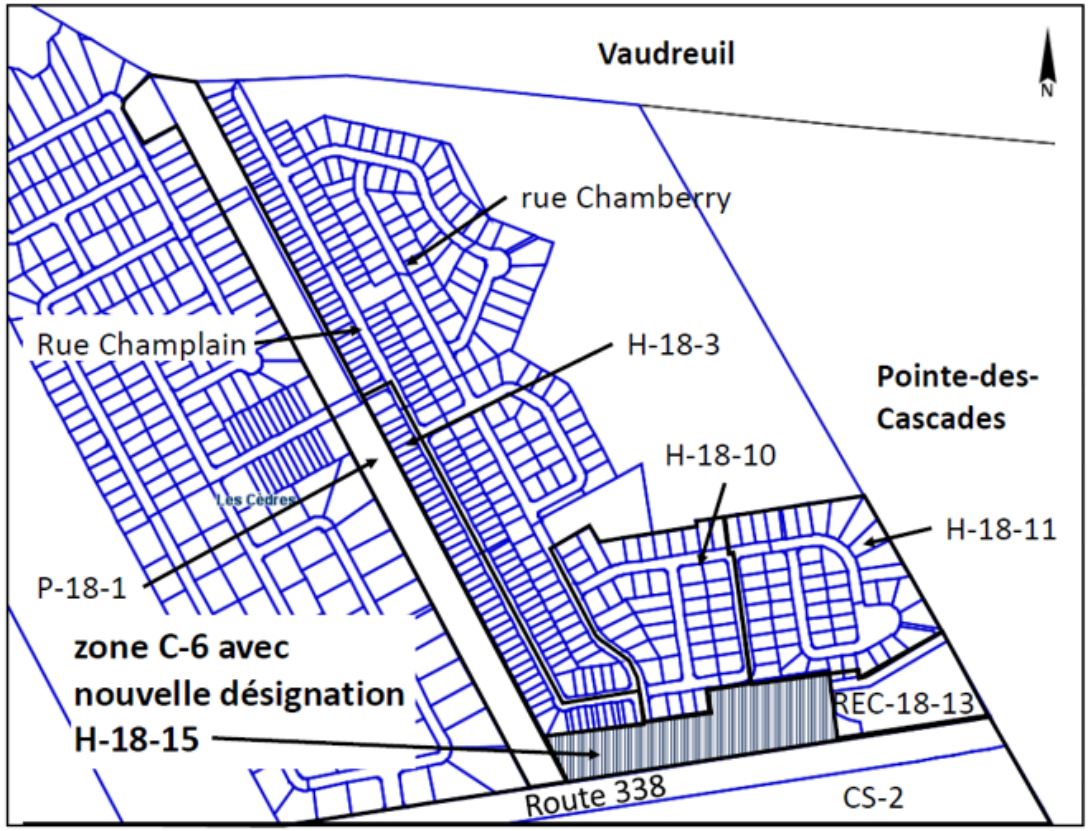
Le contexte de la pandémie actuel amène une nouvelle procédure d'adoption réglementaire qui exclut les rassemblements. Ce document explicatif est mis à la disposition des citoyens concernés par le premier projet de règlement modificateur adopté par le Conseil le 18 août dernier.

Le règlement modifie les objets suivants:

- *Retirer les usages commerciaux autorisés dans la zone C-6;*
- *Changer la désignation de la zone C-6 par H-18-15;*
- *Permettre l'usage H1 avec un projet intégré d'habitation et prescrire les normes relatives aux dimensions de ses bâtiments dans la zone H-18-15;*

USAGES AUTORISÉS DANS LA ZONE C-6

Il a été jugé souhaitable de modifier les usages autorisés dans la zone C-6 et de rebaptiser cette zone (H-18-15) en lien avec sa nouvelle vocation résidentielle.



USAGE H1 AVEC UN PROJET INTÉGRÉ

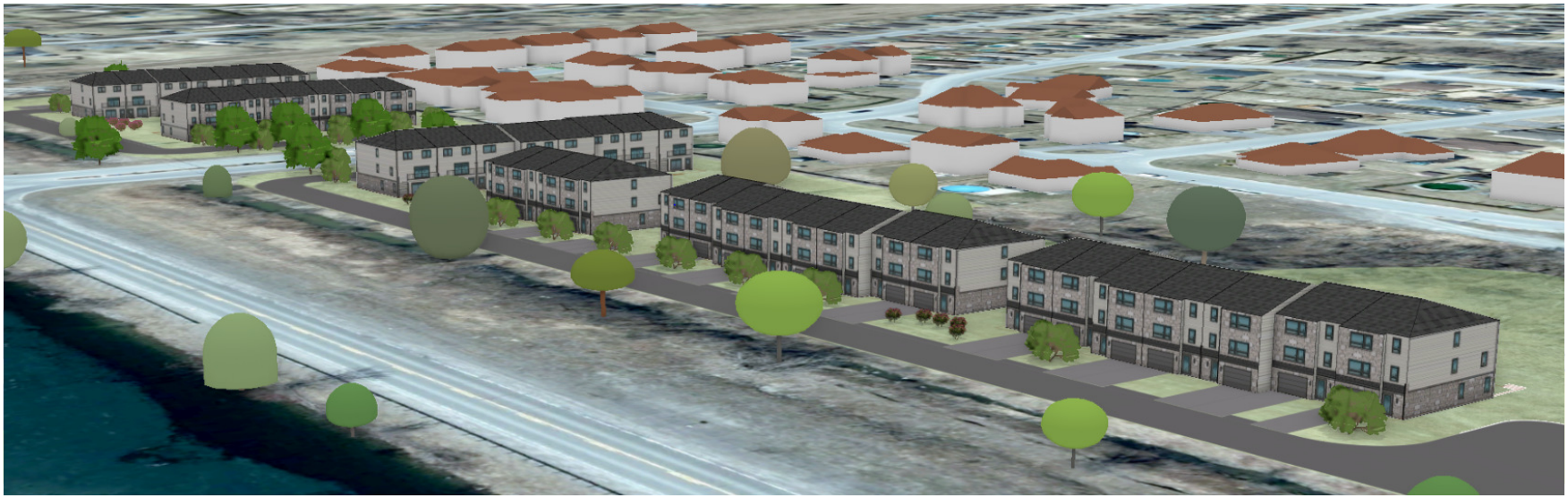
Le projet de règlement modificateur autoriserait la venue de maisons unifamiliales (usage H1) en contiguës (maisons de ville) sur les terrains vacants de chaque côté de l'avenue Chamberry à l'entrée du secteur domiciliaire, désigné actuellement comme la zone C-6.

Le projet intégré permettrait 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).

PRESCRIRE DES NORMES

Un projet intégré offre un autre avantage: un pouvoir accru du Conseil municipal. En effet, en plus de respecter les normes prescrites au règlement, le projet de développement avec un projet intégré doit être approuvé par le Conseil. Ce qui donne un droit de regard sur l'ensemble du projet: les constructions (bâtiments principaux et accessoires) en ce qui concerne leur nombre, leur signature architecturale et leur implantation ainsi que sur tous les aménagements. Toute modification au projet intégré accepté ou déjà construit doit faire l'objet de l'acceptation du Conseil de nouveau.

Le projet de règlement modificateur prévoit tout de même des normes pour tracé les lignes directrices d'un projet intégré qui pourrait être approuvé par le Conseil.



NOMBRE D'ÉTAGES ET HAUTEUR

Actuellement, dans les zones résidentielles à proximité (secteurs domiciliaires communément appelés « Lucerne » et « Haut-Chamberry »), les maisons de 2 étages d'une hauteur maximale de 10 mètres (environ 32' – 9'') sont autorisées. Ces maisons ont, la plupart du temps, un sous-sol dont une partie se situe au dessus du niveau du sol.

Le règlement modificateur autorise des maisons de 3 étages d'une hauteur maximale de 11,5 mètres (37' - 8''). Le projet de développement propose des maisons de 3 étages d'une hauteur de 11,07 mètres (36' – 3'') sans compter le parapet de 15 centimètres (environ 6 pouces) illustré ci-bas). C'est possible parce que ces maisons sont construites sur une dalle flottante et que le rez-de-chaussée est situé au même niveau que le garage (pas de sous-sol) et que les pentes de toit sont douces.

DENSITÉ ET OCCUPATION AU SOL

Le règlement modificateur reproduit les normes des zones résidentielles à proximité en matière de densité (nombre de logement à l'hectare) et d'occupation au sol (superficie au sol occupée par un bâtiment principal sur un terrain).

Le projet de développement proposé par le promoteur prévoit 41 maisons au total et leur occupation au sol serait de l'ordre de 12,9% pour le terrain situé à l'ouest de l'avenue Chamberry et 11,1% pour le terrain situé à l'est. Le projet de développement proposé offre des maisons d'une superficie au sol de 60,22 m² (environ 650 pi²). Les maisons existantes dans le secteur Haut-Chamberry ayant la plus petite superficie au sol ont environ 80 m² (environ 860 pi²)

À titre de comparaison, dans le secteur Haut-Chamberry, le taux d'occupation au sol atteint plus souvent qu'autrement 20%.

L'INTÉGRATION À L'EXISTANT

Avant d'accepter de modifier son règlement de zonage, le projet de développement proposé par le promoteur a été amélioré et continuera de l'être après son dépôt officiel pour son acceptation par le Conseil pour une meilleure intégration possible.

La distance entre les premiers bâtiments et la ligne de propriété des cours arrières des propriétés adossées sera au minimum de 8,4 mètres (27'' – 6''). Actuellement, dans les zones résidentielles à proximités, il est possible de construire une maison à 7 mètres (23'' – 10'') de la ligne de propriété arrière. Le soleil sera à son zénith les maisons du projet de développement projetteront leur ombre de facon à protéger l'ensoleillement.

La circulation des divers usagers de la route et de la piste cyclable sera étudié de façon à assurer la sécurité de chacun. Le développement de ces terrains jusqu'à maintenant vacants amènera un certain prestige au secteur.

PROCÉDURE ADOPTION DU RÈGLEMENT MODIFICATEUR

Adoption du premier projet de règlement modificateur (18 août 2020)

Assemblée de consultation publique (fait par écrit)

Adoption du second projet de règlement modificateur avec ou sans changement (à venir)

Avis public aux personnes habiles à voter sur le projet de règlement modificateur (à venir)

Tenue d'un registre pour les personnes habiles à voter pour un référendum

Référendum ou abandon du projet modificateur

Adoption du règlement modificateur

Entrée en vigueur du règlement modificateur

Dépôt officiel de la demande de projet intégré devant être acceptée par le Conseil

QUESTIONS ET COMMENTAIRES

Pour toute question concernant la portée du règlement modificateur, svp adresser vous à: