

Ville de Saint-Basile, le 3 mars 2025

Procès-verbal d'une assemblée publique de consultation du conseil de la Ville de Saint-Basile, tenue le 3 mars 2025, à 18h30 au 1 avenue du Centre-Nature, Saint-Basile.

Sont présents :

M. Martial Leclerc	Siège # 1	Mme Lise Julien	Siège #2
M. Bertrand Thibaudeau	Siège #3	M. Mathias Piché,	Siège #4
M. Denys Leclerc	Siège #5	Karina Bélanger	Siège #6

Le nombre de personne : 12

Formant quorum sous la présidence de monsieur Guillaume Vézina, Maire.

Sont également présents :

Madame Annie Thériault Directrice générale, assistante-greffière
Madame Manon Jobin, Directrice générale adjointe, greffière-trésorière par intérim
Monsieur Éric Robitaille, Coordonnateur en urbanisme, en inspection et environnement et adjoint à l'hygiène du milieu en bâtiment
Monsieur Jean-René Côté, promoteur
Monsieur Hugo Charrois, promoteur

Avis public

Après une discussion informelle de quelques minutes, monsieur le maire Guillaume Vézina mentionne que cette assemblée publique de consultation est obligatoire dans le processus d'adoption d'un règlement modifiant le plan d'urbanisme no 06-2012, le règlement de zonage no 07-2012, le règlement de lotissement n° 08-2012; celle-ci a été convoquée par un avis public émis le 13 février 2025 et publié sur le site internet à la même date.

Préambule

Monsieur le maire indique que le but de cette assemblée est d'expliquer le processus de modification de zonage et d'entendre les personnes intéressées par les modifications apportées par le projet de règlement 04-2025 à savoir :

- De modifier le plan d'urbanisme numéro 06-2012, le règlement de zonage numéro 07-2012 et le règlement de lotissement numéro 08-2012 en vue de permettre la réalisation d'un projet résidentiel intégré en bordure du boulevard du Centenaire ».

Présentation du projet par les promoteurs

Les promoteurs soumettent leur vision pour ce projet et une présentation détaillée incluant les points suivants :

1. Contexte et objectifs du projet : Une explication du besoin et des motivations derrière le projet.
2. Description du site et des infrastructures : Les particularités du terrain, les caractéristiques prévues, et les installations proposées.
3. Engagement envers la communauté : Les promoteurs exposent comment ce projet s'intègre dans le voisinage, en répondant aux préoccupations des citoyens et en apportant une valeur ajoutée à la collectivité.

Les promoteurs sont à l'écoute des commentaires et des questions des citoyens afin de favoriser une collaboration transparente et constructive.

Période de questions

Les citoyens ont soulevé quelques préoccupations au sujet de ce projet :

1. **Vocation commerciale du terrain** : Pourquoi la partie avant, actuellement dédiée à une vocation commerciale, n'est-elle pas visée par les promoteurs pour aménager un futur commerce ?
 - Le terrain est soumis à une clause de non-concurrence établie par le propriétaire actuel pour une durée de 20 ans, limitant ainsi l'exploitation commerciale. De plus, les promoteurs, dont l'expertise est principalement axée sur les projets résidentiels, orientent naturellement le développement dans cette direction.
2. **Décontamination** : Le terrain a-t-il été décontaminé ?
 - Selon les promoteurs, les phases 1, 2 et 3 ont été réalisées.
3. **Emplacement** : Pourquoi ce projet n'est-il pas envisagé au même endroit que les autres blocs de 6 logements aux abords de Ste-Angélique ?
 - Il ne reste plus de terrain pour la construction d'immeuble à logements et qu'une demande à la CPTAQ est requise pour agrandir ce secteur, demande qui pour le moment, non envisagée étant donné les refus systématiques délivrés par la CPTAQ basé sur les nouvelles orientations gouvernementales.
4. **Zonage** : Est-il possible de modifier le zonage résidentiel pour le convertir en zone commerciale ?
 - Dans le cadre d'un projet déposé, le conseil municipal a la possibilité de recevoir ce type de demande.
5. **Sécurité routière** : Le boulevard du Centenaire est une route très étroite. Quelles mesures sont prévues pour assurer la sécurité des usagers ?
 - Le conseil accorde une attention particulière à la sécurité des usagers, en veillant à ce qu'elle demeure une priorité dans l'élaboration et la mise en œuvre des projets. Cependant, le boulevard du Centenaire est de juridiction provinciale (MTMD), et la Ville ne peut que suggérer des aménagements ou émettre des commentaires aux autorités provinciales.
6. **Utilisation du terrain** : Ce terrain est perçu comme un site commercial de grande qualité. Pourquoi la Ville envisage de donner son accord à une modification de zonage pour projet résidentiel ?
 - Considérant le besoin croissant de logements à Saint-Basile, la cause de non-concurrence de 20 ans limitant l'exploitation commerciale, le fait qu'en plus de deux ans une seule offre d'achat a été officiellement déposée au vendeur, que les revenus de taxes seront considérables pour la Ville, que le projet conserve une opportunité commerciale pour la partie de terrain en bordure de rue, la Ville voit cette demande d'un bon œil pour les intérêts de ses citoyens.
7. **Clôture** : Une clôture est-elle prévue ?
 - Il est indiqué au projet de règlement que l'espace doit être dissimulé par une haie ou une clôture opaque.
 - Qui sera responsable des frais liés à son installation ?
 - Le promoteur mentionne que cette dépense sera à sa charge.
8. **Calendrier** : À quelle date les travaux de construction débuteront-ils ?
 - Deux bâtiments seront construits au printemps 2025, tandis que les deux autres sont prévus pour 2026.
9. **Gestion des eaux pluviales** : Le système pluvial du projet se déversera-t-il sur la rue Racine ?
 - Le conseil prend note de cette préoccupation et l'intégrera à l'analyse lorsque les plans de travaux du MTMD concernant le boulevard du Centenaire seront disponibles.

Prochaines étapes

À une prochaine assemblée du conseil, le conseil municipal pourra adopter un second projet de règlement et enclencher les procédures telles que prévues à la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Lesdites procédures consistent à :

- Publier un avis public annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum ;
- Au plus tard le 8e jour, la municipalité reçoit les avis des personnes intéressées demandant l'approbation d'une disposition du règlement par les personnes habiles à voter ;
- Si aucune demande valide n'est reçue, on procède à l'adoption du règlement ayant fait l'objet du second projet ;
- Si une demande valide est reçue, on adopte un règlement distinct pour chaque disposition du second projet ayant fait l'objet d'une demande ;
- Le conseil peut décider de retirer la disposition en litige ;
- Si une demande est reçue, un avis public aux personnes habiles à voter annonçant la période d'enregistrement sera publié ;
- Un registre doit être tenu dans les 45 jours suivant l'adoption du projet de règlement;
- Si la tenue d'un scrutin référendaire est nécessaire, il doit être tenu dans les 120 jours de l'adoption du règlement distinct.

Dispositions susceptibles à une demande de référendum par zone

Ce second projet contient des dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées des zones visées et des zones contiguës afin qu'un règlement qui les contient soit soumis à l'approbation de certaines personnes habiles à voter conformément à la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités.

Types de demandes possibles

Une demande relative à une disposition adoptée en application d'un pouvoir permettant de réglementer par zone, peut provenir d'une zone à laquelle elle s'applique et de toute zone contiguë à celle-ci, et vise à ce que le règlement soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone à laquelle le règlement s'applique, ainsi que de celles de toute zone contiguë d'où provient une demande.

Mode de calcul pour qu'une demande soit valide

Calcul = Majorité limitée à 12 si elles sont 21 personnes et plus dans la zone qui fait la demande.

Le dépôt de la demande de référendum doit être déposé à la municipalité dans les huit (8) jours de l'avis public.

La zone touchée par la modification est incluse avec la ou les zones d'où proviennent une ou des demandes de référendum valides.

L'assemblée est levée à 21h00.

Guillaume Vézina
Maire

Manon Jobin, DGA
trésorière-greffière par intérim