

Rencontre informelle Futur développement Entre parcs et ruisseaux

1^{er} octobre 19h30



MOT DU MAIRE



DÉROULEMENT DE LA SOIRÉE

- **Sondage Senergis - 12 septembre 2023**
- **Schéma d'aménagement MRC – cadre normatif**
- **Projet de développement proposé par la ville**
- **Grille de zonage H01-14**
- **Projet de développement proposé par les propriétaires**
- **PAE « Entre parcs et ruisseaux » refusé le 13 février 2024**
- **Périodes de questions**

A group of business professionals in a meeting. One person is pointing at a tablet displaying a report with charts. Others are holding coffee cups and looking at the screen. The scene is dimly lit, focusing on the people and their interaction with the technology.

SONDAGE SENERGIS

Consultation citoyens sur le développement résidentiel

Présentation des résultats

SAINT-MARC-SUR-RICHELIEU

Consultation des citoyens sur le développement résidentiel

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS DU SONDAGE

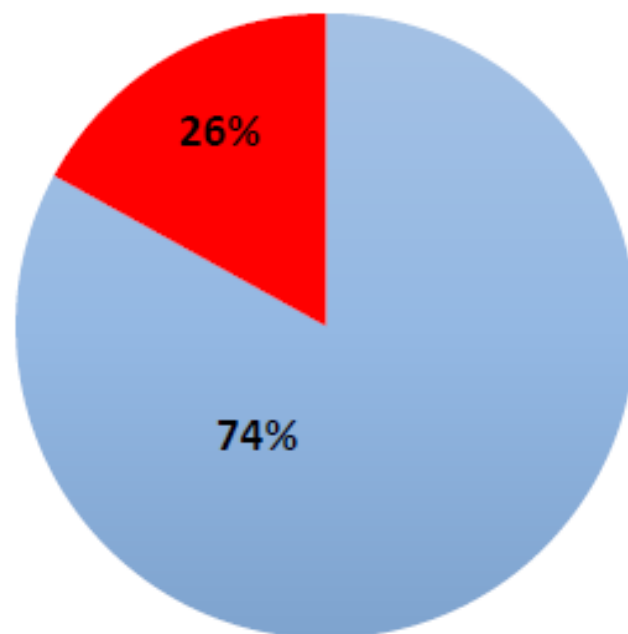
12 SEPTEMBRE 2023

4. Projet acceptable

Répondants qui s'expriment sur un projet acceptable

Indiquent être contre tout projet* :
ne s'expriment pas sur les caractéristiques d'un projet acceptable (124 personnes)

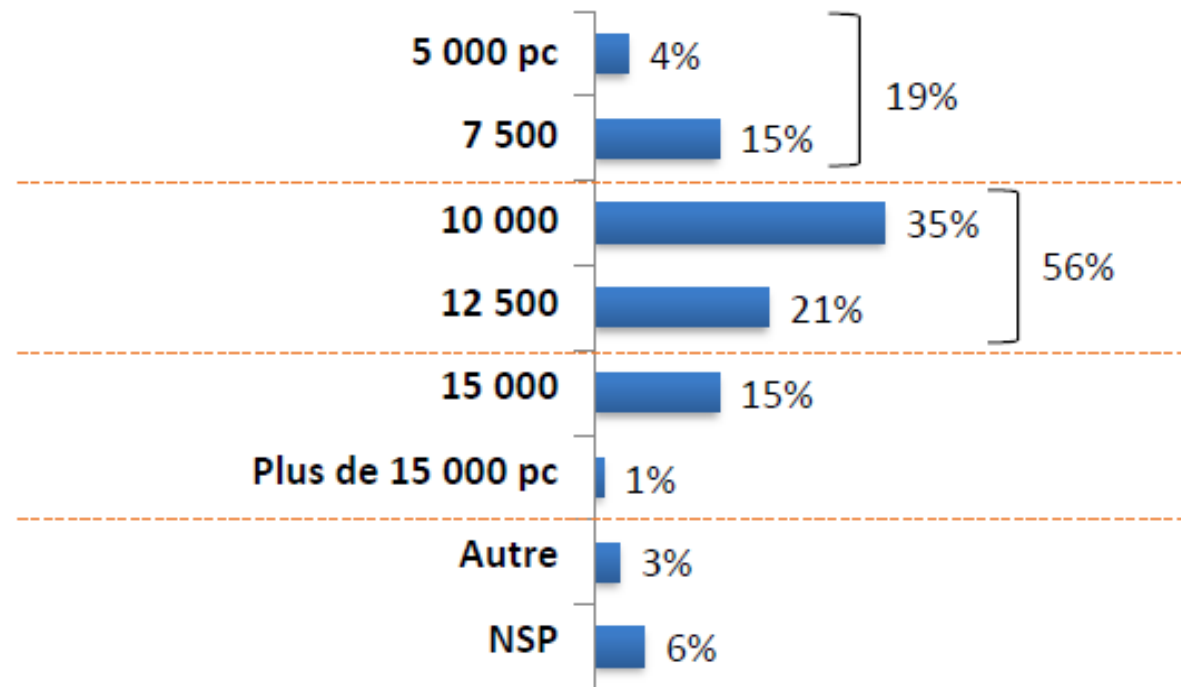
Sont ouverts à un projet : s'expriment sur les caractéristiques d'un projet acceptable dans les pages suivantes (347 personnes)



4. Projet acceptable

Terrains

Dimension moyenne approximative qu'un terrain devrait avoir pour une maison unifamiliale (en pieds carrés)

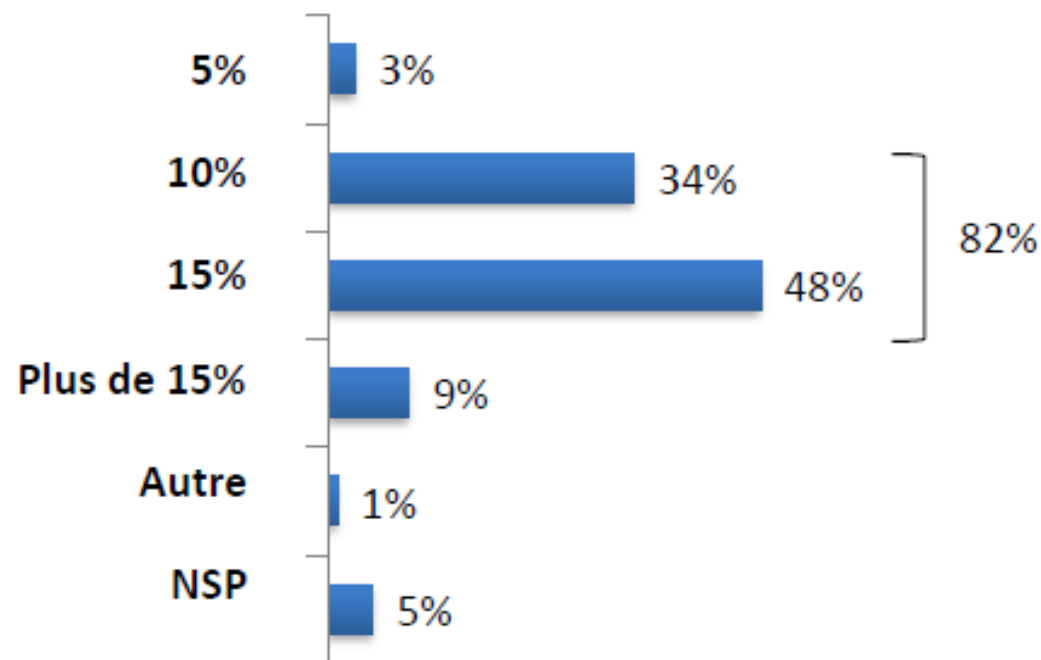


Moyenne : 10 840 pieds carrés ←

4. Projet acceptable

Espace vert

Proportion de l'ensemble du terrain de 20 hectares qui devrait être réservée à des fins de parc



Moyenne : 14% du site ←

4. Projet acceptable

Priorités

Importance accordée à divers aspects d'un éventuel projet domiciliaire	Primordial	Très important	Sous Total
<u>Les espaces verts</u> : la proportion consacrée aux espaces verts pour les citoyens	50%	35%	85%
<u>La superficie des terrains</u> : la grandeur moyenne des terrains	37%	37%	74%
<u>La densification</u> : le nombre d'unités résidentielles construites	34%	29%	63%
<u>Le type d'habitation</u> : unifamiliales, maisons en rangée, etc.	33%	35%	68%
<u>L'architecture</u> : l'architecture et design des résidences	29%	35%	64%
<u>La mixité sociale</u> : des habitations pour les jeunes familles, les personnes âgées, les personnes seules	20%	34%	54%
<u>Les prix</u> : des propriétés offertes à divers prix (allant de plus abordables à plus luxueuses)	14%	28%	42%

4. Projet acceptable

Type de résidences – tableau 1 de 2

“D’accord” ou “en désaccord” pour retrouver ces types d’habitation dans un éventuel projet immobilier

	D'accord		
	Totalement	Assez	Total
Maisons unifamiliales individuelles	72%	22%	94%
Maisons unifamiliales semi-détachées	23%	37%	60%
Immeubles de 4 à 6 logements	10%	24%	34%
Maisons de ville en rangée	8%	13%	21%
CPE (garderie)	46%	38%	84%
Résidence pour personnes âgées autonomes (20 à 30 appartements)	41%	42%	83%

→ Pourraient considérer une telle résidence à St-Marc-sur-Richelieu (base: 65 ans +; n = 91)

• Certainement : 25% Probablement : 41%

Suite page suivante >

4. Projet acceptable

Type de résidences – tableau 2 de 2

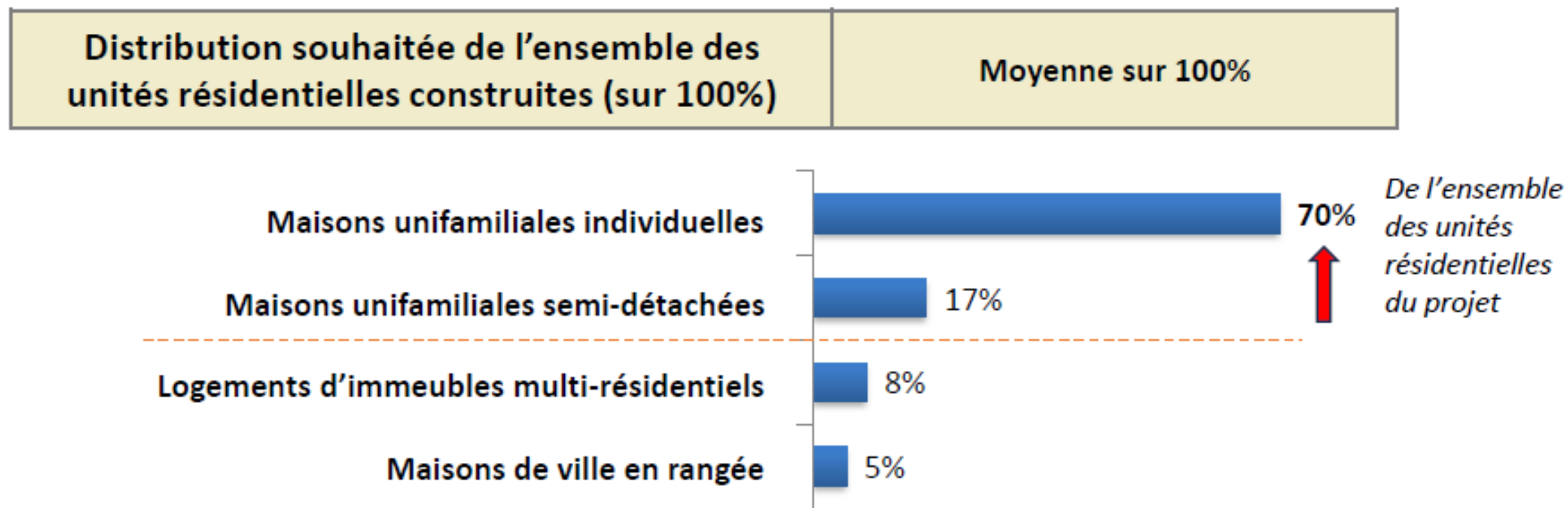


Schéma d'aménagement MRC cadre normatif



MRC DE LA
VALLÉE-DU-RICHELIEU

Mode rural, terroir de vie!

1. CADRE NORMATIF

1.1	Règlements requis	154
1.2	Normes minimales de lotissement	154
1.3	Établissements de production animale	155
1.4	Zones et éléments de contrainte	155
1.5	Ensembles villageois et patrimoniaux	165
1.6	Vitrines commerciales et industrielles	166
1.7	Normes particulières	167
1.8	Seuil minimaux de densité brute applicable pour la fonction résidentielle dans les secteurs vacants et à redévelopper	188



TABLEAU 11.4 : SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ BRUTE APPLICABLES POUR LA FONCTION RÉSIDENTIELLE, DANS LES SECTEURS VACANTS ET À REDÉVELOPPER (32-12-17.1 art. 22)

Secteur d'application	Norme minimale ¹			
Aires TOD optimales ²	Période			
	En tout temps ³			
Chambly	30			
McMasterville	40			
Mont-Saint-Hilaire				
Saint-Basile-le-Grand				
Corridor de transport ²	30			
Partout, hors TOD	Période			
	2011-2016	2017-2021	2022-2026	2027-2031
Beloeil	18	20	22	24
Carignan				
Chambly				
McMasterville				
Mont-Saint-Hilaire				
Otterburn Park				
Saint-Basile-le-Grand				
Saint-Jean-Baptiste				
Saint-Mathieu-de-Beloeil				

HORS-CMM	Saint-Antoine-sur-Richelieu	182	12	15,0	0,0	15,0	180	-2
	Saint-Charles-sur-Richelieu	187	12	12,0	0,0	12,0	144	-43
	Saint-Denis-sur-Richelieu	267	12	5,0	0,0	5,0	60	-207
	Saint-Marc-sur-Richelieu	224	12	21,0	0,0	21,0	252	28
TOTAL HORS-CMM		860		53,0	0,0	53,0	636	-224
TOTAL MRC		12 518		519,0	94,2	613,2	12 961	443

1) Nombre de ménages anticipé entre 2011 et 2031, par municipalité et par secteur, Statistiques Canada 2011, MRCVR 2014.

2) Représente 40% des ménages anticipés dans ces municipalités, horizon 2031. CMM, PMAD, critère 1.1.2.

3) Seuil minimal de densité exigé par secteur selon le tableau 1.1.3. Pour le hors-CMM, le seuil indiqué est seulement à titre indicatif.

4) Superficie vacante 2011 et à redévelopper 2014 par secteur visé, pour la fonction résidentielle seulement.

5) Capacité d'accueil théorique du nombre de ménages dans les espaces vacants et à redévelopper résidentiels, horizon 2031.

6) Différence entre la capacité théorique des secteurs visés et le nombre de ménages anticipés.

Projet de
développement
proposé par la ville



Projet Jeannotte

Moyenne de mètres carrés par porte = 108,0 m² / 11442 p²
 92 portes divisé par 11,0 ha = 8,36 p/ha
 Parc/espaces vert non bâtable 10792,6 m² = 10,0 %

- 84,2 % 8 lots 18 m
- 2 lots 20 m
- 47 lots 21 m
- 2 lots 23 m
- 18,6 % 6 lots 25 m
- 5 lots 27 m
- 7 lots 30 m
- 6,3 % 6 lots semi
- 6,7 % 9 lots multi
- 100,0 % 92 portes

Projet entre Parcs et Ruisseaux

Moyenne de mètres carrés par porte = 872,9 m² / 9390 p²
 Nos 161 portes divisé par 20,3 ha = 7,93 p/ha
 Parc/espaces vert non bâtable 28 652,6 m² = 14,11 %

- 0 lots 18 m
- 28 lots 20 m
- 2 lots 21 m
- 37 lots 23 m
- 41 lots 25 m
- 7 lots 27 m
- 4 lots 30 m
- 22 lots semi
- 7,4 % 9 lots multi
- 100,0 % 161 portes

Description	Nombre d'hectares	Nombre de portes	Portes à l'hectare	Espaces verts, parcs en m ²	Espaces verts, parcs en %
Projet Jeannotte	11,0	92	8,36	10 792,6	10,0
Noyau villageois	28,5	348	5,13	19 526,4	6,85
Moyenne des deux	39,5	240	6,08	27 455,0	6,95
Plan promoteurs	20,3	329	6,35	28 652,6	14,11
Plan promoteurs/multi	20,3	337	6,75	28 652,6	14,11
Plan municipalité	20,3	161	7,93	28 652,6	14,11

PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.) ENTRE PARCS ET RUISSEAUX
 (PROPOSÉ PAR LA MUNICIPALITÉ)



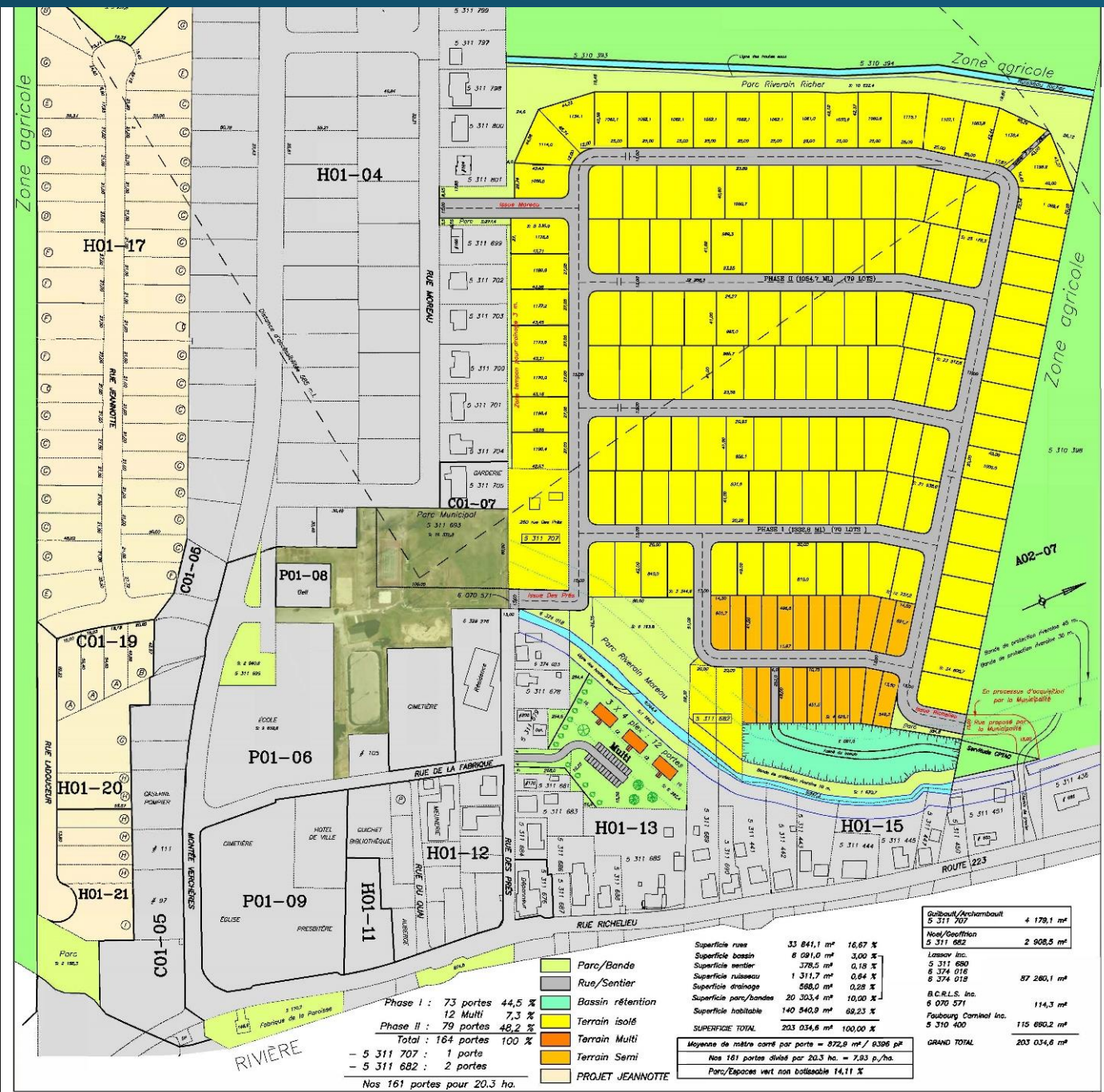
Phase I : 73 portes 44,5 %
 12 lots 7,2 %
 Phase II : 79 portes 46,2 %
 Total : 152 portes 100 %
 - 5 311 707 : 1 porte
 - 5 311 682 : 2 portes
 Nos 161 portes pour 20,3 ha

Parcelle	Superficie	Portes	Superficie	Portes
Parcelle 1	20 841,1 m ²	16,87 %	5 311 707	4 178,1 m ²
Parcelle 2	6 081,8 m ²	5,60 %	5 311 682	2 808,8 m ²
Parcelle 3	2783,3 m ²	2,56 %	5 311 500	114,3 m ²
Parcelle 4	12 217,7 m ²	11,30 %	5 311 515	87 286,1 m ²
Parcelle 5	5883,0 m ²	5,40 %	5 311 515	114,3 m ²
Parcelle 6	20 353,4 m ²	18,70 %	5 311 515	114,3 m ²
Parcelle 7	140 843,8 m ²	12,90 %	5 311 515	114,3 m ²
SURFACE TOTALE	203 034,8 m²	18,70 %	5 311 515	114,3 m²

Moyenne de mètres carrés par porte = 872,9 m² / 9390 p²
 Nos 161 portes divisé par 20,3 ha = 7,93 p/ha
 Parc/Espaces vert non bâtable 14,11 %



Saint-Marc sur-Richelieu



Phase I : 73 portes 44,5 %
 12 Multi 7,3 %
 Phase II : 79 portes 48,2 %
 Total : 164 portes 100 %
 - 5 311 707 : 1 porte
 - 5 311 682 : 2 portes
 Nos 161 portes pour 20,3 ha.

- Parc/Bande
- Rue/Sentier
- Bassin rétention
- Terrain isolé
- Terrain Multi
- Terrain Semi
- PROJET JEANNOTTE

Superficie rose	33 841,1 m ²	16,67 %
Superficie bassin	6 091,0 m ²	3,00 %
Superficie sentier	378,5 m ²	0,18 %
Superficie ruisseau	1 311,7 m ²	0,64 %
Superficie drainage	588,0 m ²	0,28 %
Superficie parc/bandes	20 303,4 m ²	10,00 %
Superficie habitable	140 840,9 m ²	69,23 %
SUPERFICIE TOTALE	203 034,6 m²	100,00 %

Moyenne de mètre carré par porte = 872,8 m² / 6396 p/p

Nos 161 portes divisés par 20,3 ha. = 7,93 p/ha.

Parc/Espaces vert non bâtissable 14,11 %

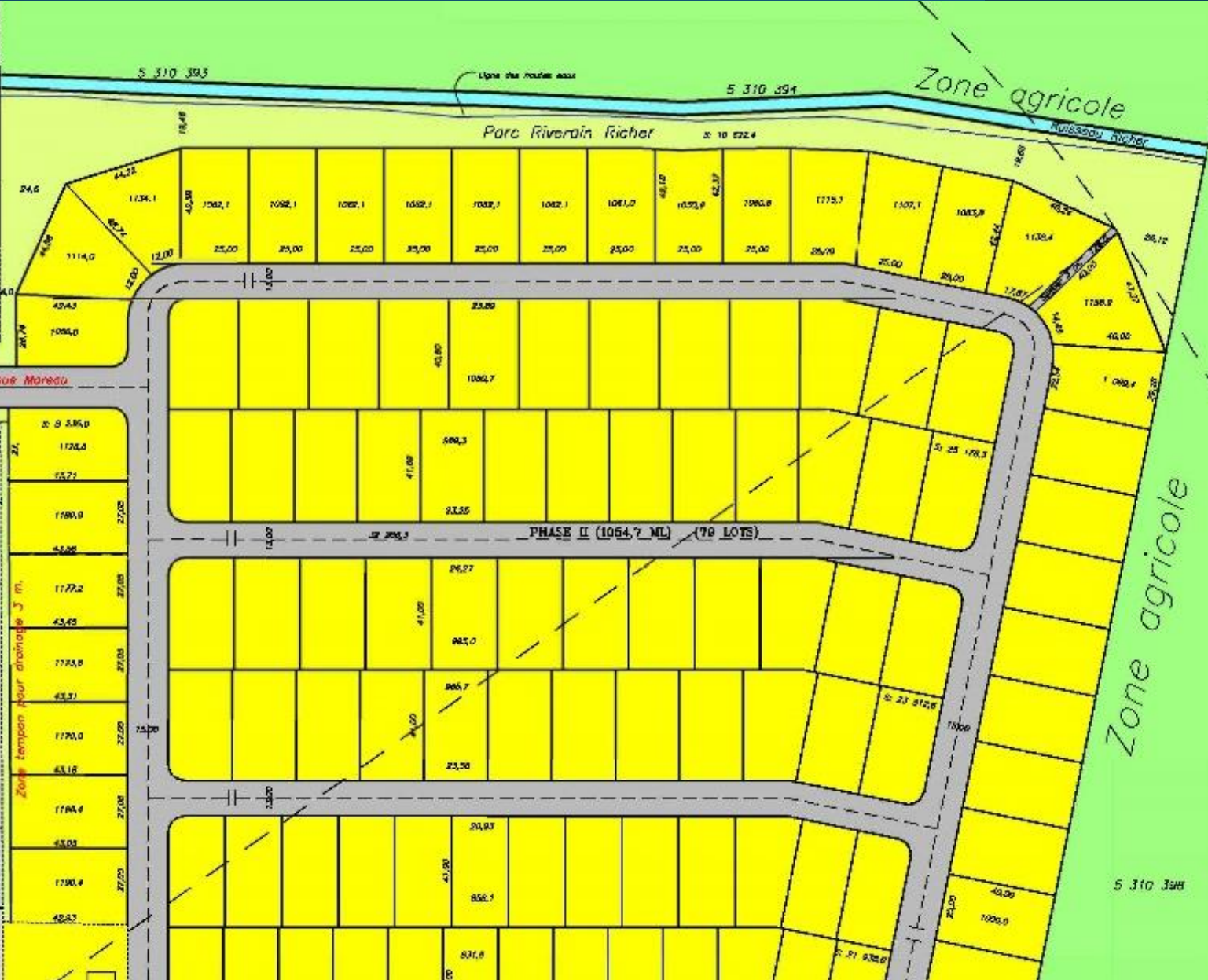
Gulbault/Archambault 5 311 707	4 178,1 m ²
Nord/Coeffran 5 311 682	2 908,5 m ²
Lassus Inc. 5 311 680	
6 374 018	87 260,1 m ²
6 374 018	
B.C.R.L.S. Inc. 6 070 571	114,3 m ²
Faubourg Cardinal Inc. 5 310 400	115 880,2 m ²
GRAND TOTAL	203 034,6 m²

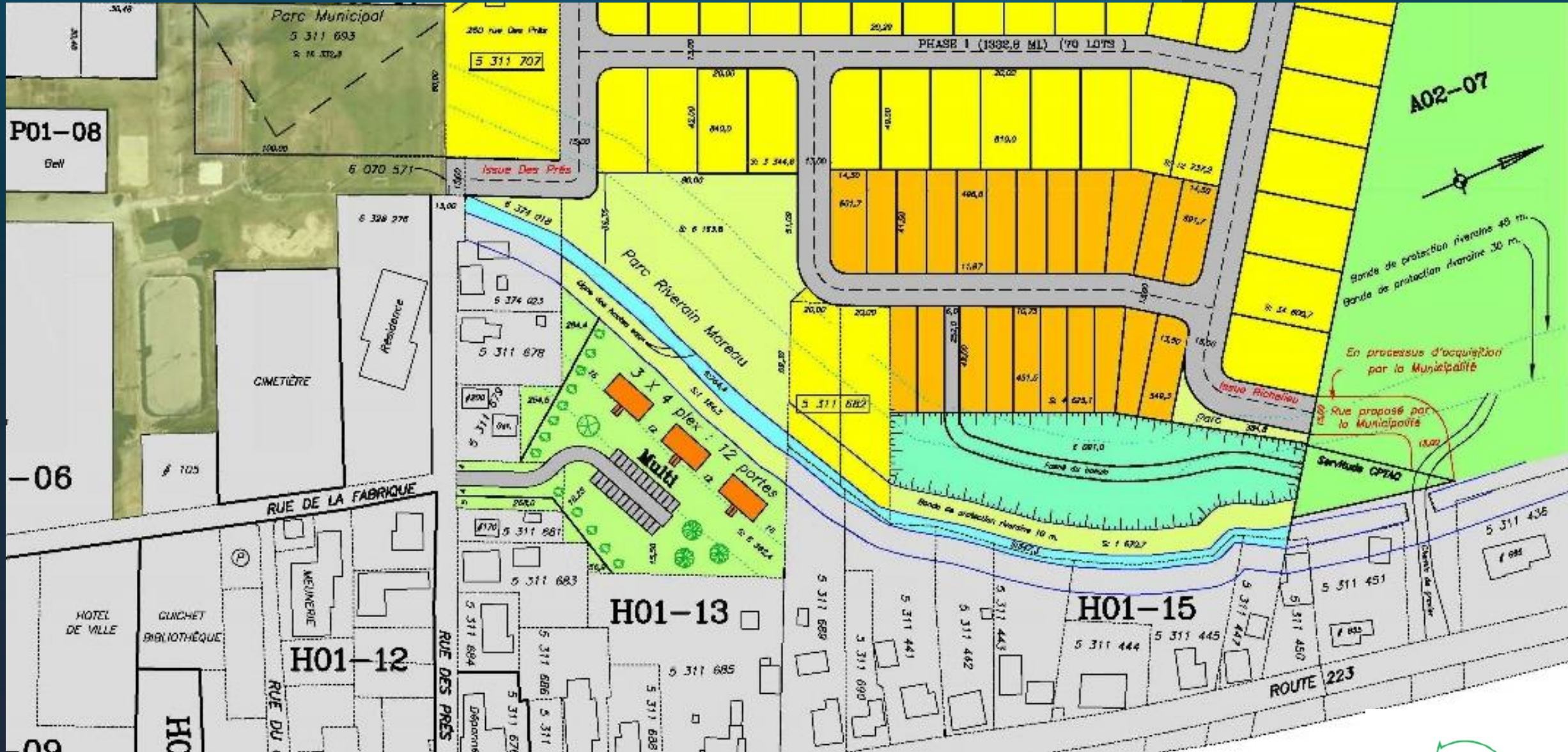


H01-04

RUE MOREAU

- 5 311 797
- 5 311 798
- 5 311 800
- 5 311 801
- 5 311 899
- 5 311 702
- 5 311 703
- 5 311 700
- 5 311 701
- 5 311 704
- GARDERIE 5 311 705

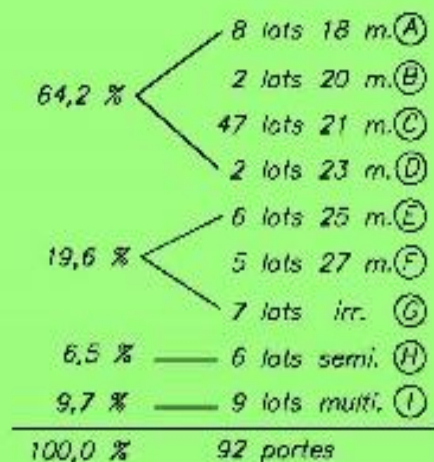




COMPARATIF

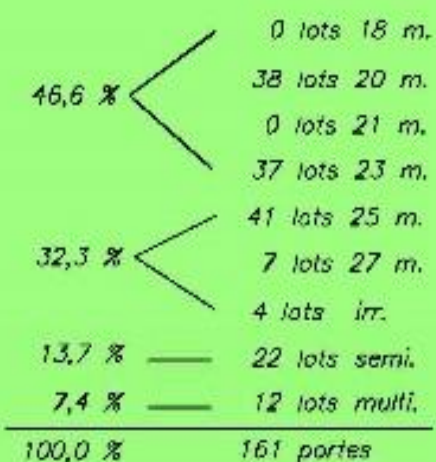
Projet Jeannotte

Moyenne de mètre carré par porte = $1063,0 \text{ m}^2 / 11442 \text{ pi}^2$
92 portes divisé par 11.0 ha. = 8.36 p./ha.
Parc/espaces vert non batissable $10792,6 \text{ m}^2 = 10,0 \%$



Projet entre Parcs et Ruisseaux

Moyenne de mètre carré par porte = $872,9 \text{ m}^2 / 9396 \text{ pi}^2$
Nos 161 portes divisé par 20.3 ha. = 1.93 p./ha.
Parc/espaces vert non batissable $28\ 652,6 \text{ m}^2 = 14,11 \%$



Projet de
développement
proposé par les
propriétaires





ZONE:H01-14

GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

CLASSES D'USAGES PERMISES											
USAGES PERMIS	H : HABITATION										
	H-1 : Unifamiliale		●								
	H-2 : Bifamiliale										
	H-3 : Multifamiliale										
	H-4 : Maison mobile										
	C : COMMERCE										
	C-1 : Détail et de services de proximité										
	C-2 : Détail local										
	C-3 : Service professionnel et spécialisé										
	C-4 : Commerces d'hébergement, de restauration et reliés aux activités récréotouristiques										
	C-5 : Débits d'essence										
	I : INDUSTRIE										
	I-1 : Industrie agroalimentaire										
	P : COMMUNAUTAIRE ET UTILITÉ PUBLIQUE										
	P-1 : Institutionnel et administratif										
	P-2 : Parc, terrain de jeux et espace naturel										
	P-3 : Infrastructure et équipement										
	P-4 : Activités récréotouristiques et de loisir										
A : AGRICOLE											
A-1 : Culture du sol											
A-2 : Élevage											
A-3 : Élevage en réclusion											
N : AIRE NATURELLE											
N-1 : Conservation											
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS											
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS											

NORMES SPÉCIFIQUES

NORMES									
STRUCTURE DU BÂTIMENT									
Isolée		●							
Jumelée									
Contiguë									
MARGE									
Avant minimale (m)		7,50							
Latérale minimale (m)		3							
Latérales totales minimales (m)		6							
Arrière minimale (m)		7,50							
BÂTIMENT									
Hauteur minimale/maximale (étages)		1/2							
Hauteur maximale (mètres)		10,5							
Superficie d'implantation minimale (m ²)		100*							
Largeur minimale (m)		7,50							
Largeur maximale (m)									
RAPPORTS									
Logement/Bâtiment (minimum)		1							
Logement/Bâtiment (maximum)		1							
Espace bâti/Terrain (maximum)		0,25							
Espace plancher/Terrain (maximum)		0,40							
LOTISSEMENT									
TERRAIN									
Superficie minimale (m ²)		900							
Largeur minimale (m)		25							
Profondeur minimale (m)		40							

DIVERS									
PIIA	●								
PAE	●								
Notes particulières	(1) (2)								
NOTES								Amendements	
								No. Régl.	Date
(1) La superficie maximale autorisée est de 1400 m ² pour le terrain									
(2) La profondeur minimale autorisée pour un bâtiment principal est de huit mètres soixante (8,60 m)									
*75 mètres carrés si deux étages									

Description	Nombre d'hectares	Nombre de portes	Portes à l'hectare	Espaces verts, parcs en m ²	Espaces verts, parcs en %
Projet Jeannotte	11.0	92	8.36	10792.6	10.0
Noyau villageois	28.5	148	5.19	19 526.4	6.85
Moyenne des deux	39.5	240	6.08	27 455.0	6.95
Plan promoteurs	20.3	129	6.35	28 652.6	14.11
Plan promoteurs/multi	20.3	137	6.75	28 652.6	14.11
Plan municipalité	20.3	161	7.93	28 652.6	14.11

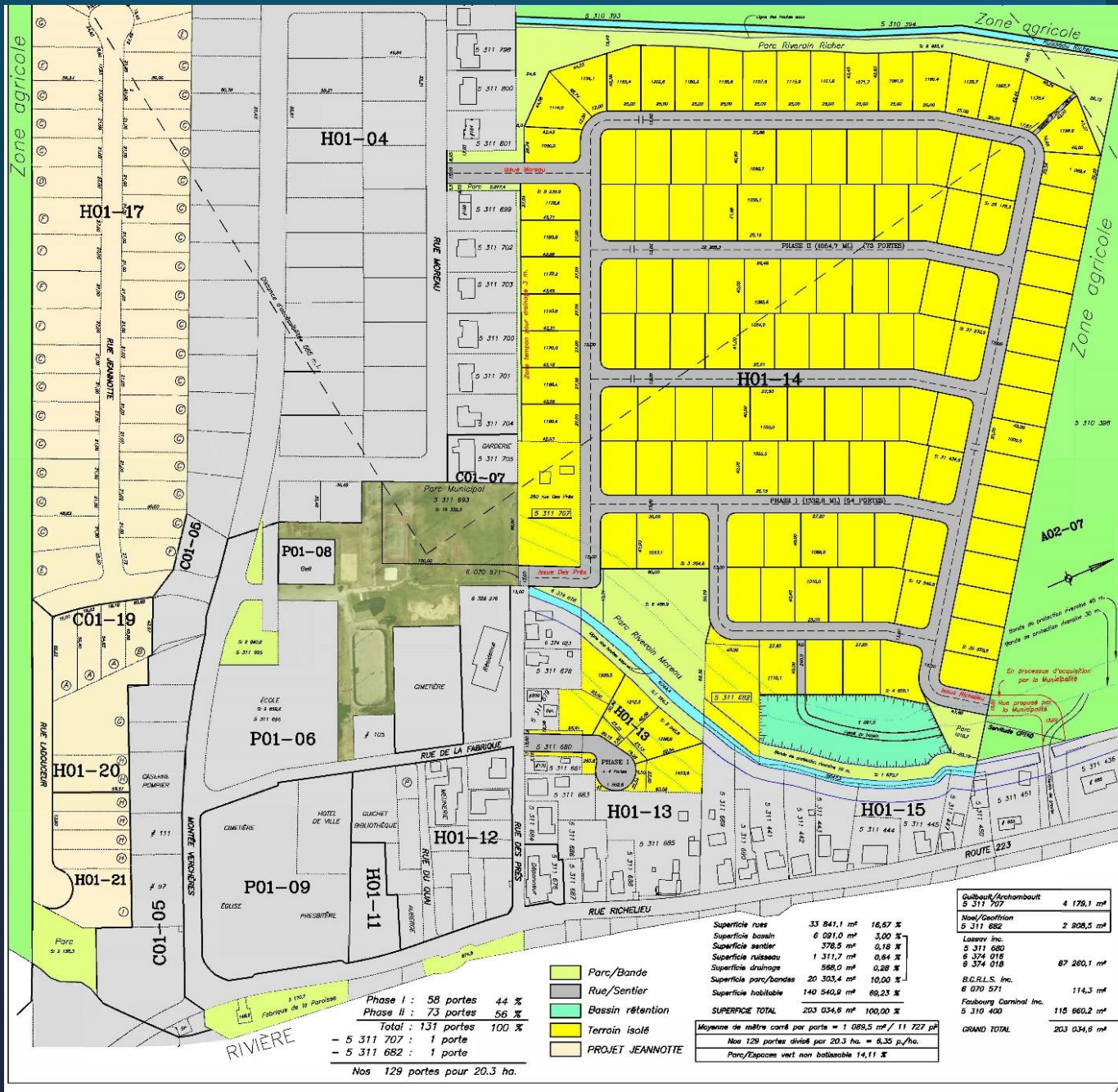
PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.) ENTRE PARCS ET RUISSEAUX
(PROPOSÉ PAR LES PROMOTEURS)



Phase I : 58 portes 44 %
Phase II : 73 portes 56 %
Total : 131 portes 100 %
- 5 311 707 : 1 porte
- 5 311 682 : 1 porte
Nos 129 portes pour 20.3 ha.

Superficie zone	31 841,1 m ²	16,67 %
Superficie bassin	4 093,0 m ²	2,00 %
Superficie trottoir	276,3 m ²	0,14 %
Superficie ruisseau	1 311,7 m ²	0,64 %
Superficie drainage	986,0 m ²	0,48 %
Superficie porcs/bandes	20 355,4 m ²	10,50 %
Superficie habitable	146 848,0 m ²	70,83 %
Superficie totale	203 526,8 m ²	100,00 %
Superficie en unités carrées par porte = 1 862,5 m ² / 11 027 m ²		
Nbre 129 portes divisé par 20,3 ha = 6,35 p./ha.		
Parcs/Espaces verts non habitables 14,11 %		

Subtotal/Optimisation	4 176,1 m ²
Subtotal/Construction	2 308,5 m ²
Loterie Inc.	2 311 682
5 311 682	
5 324 918	87 260,1 m ²
6 020 571	
S.C.R.L.S. Inc.	114,3 m ²
6 020 571	
Finkburg Central Inc.	118 862,6 m ²
5 310 460	
6000 0106	203 526,8 m ²



Phase I : 58 portes 44 %
 Phase II : 73 portes 56 %
 Total : 131 portes 100 %
 - 5 311 707 : 1 porte
 - 5 311 682 : 1 porte
 Nos 129 portes pour 20.3 ha.

- Parc/Bande
- Rue/Sentier
- Bassin rétention
- Terrain isolé
- PROJET JEANNOTTE

Superficie route	33 841,1 m ²	16,67 %
Superficie bassin	6 091,0 m ²	3,00 %
Superficie sentier	378,5 m ²	0,18 %
Superficie ruisseau	1 311,7 m ²	0,64 %
Superficie drainage	588,0 m ²	0,28 %
Superficie parc/bandes	20 303,4 m ²	10,00 %
Superficie habitable	140 540,9 m ²	69,23 %
SUPERFICIE TOTAL	203 034,6 m²	100,00 %

Moyenne de mètres carré par porte = 1 088,5 m² / 11 727 p²
 Nos 129 portes divisés par 20.3 ha. = 6,35 p./ha.
 Parc/Espaces vert non balaisable 14,11 %

Outreau/Archambault	4 178,1 m ²
5 311 707	
Houl/Ouettion	2 808,5 m ²
5 311 682	
Lassey Inc.	
5 311 680	
6 334 016	
6 374 018	67 260,1 m ²
B.C.R.L.S. Inc.	
6 070 571	114,3 m ²
Faubourg Cardinal Inc.	
5 310 400	115 660,2 m ²
GRAND TOTAL	203 034,6 m²

Zone agricole

Zone agricole

Zone agricole

H01-17

H01-04

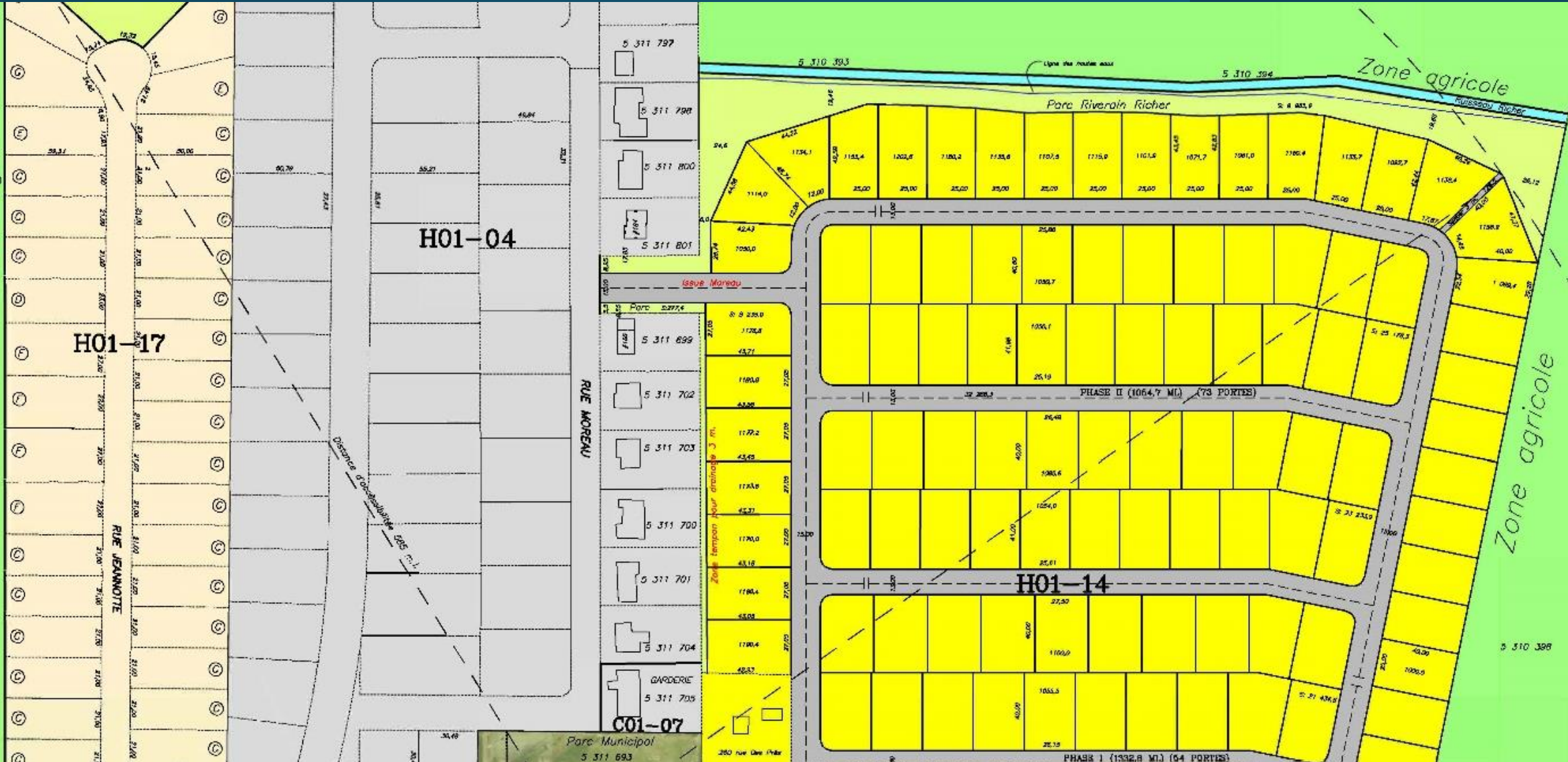
H01-14

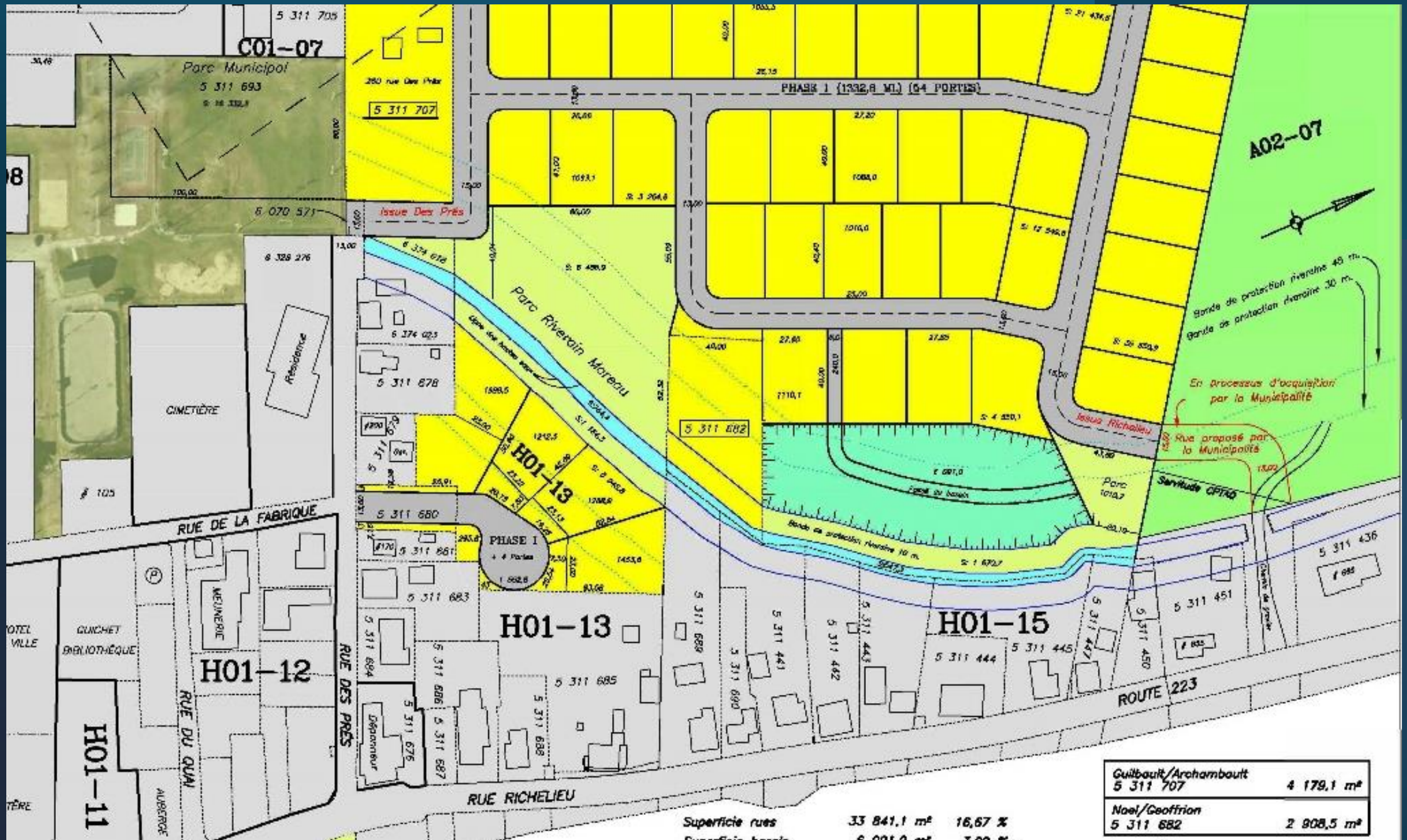
C01-07

Parc Municipal
5 311 693

Issue Moreau

Zone Temporaire d'animation 3 m.





Guilbault/Archambault 5 311 707	4 179,1 m ²
Noël/Geoffrion 5 311 682	2 908,5 m ²

Superficie rues 33 841,1 m² 16,67 %
 Superficie totale 6 091,0 m² 3,00 %

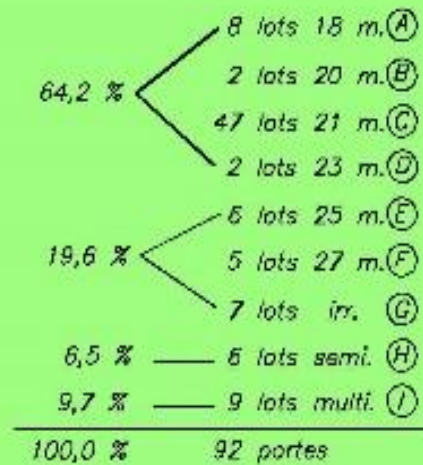
COMPARATIF

Projet Jeannotte

Moyenne de mètre carré par porte = $1063,0 \text{ m}^2 / 11442 \text{ pi}^2$

92 portes divisé par 11.0 ha. = 8.36 p./ha.

Parc/espaces vert non batissable $10792,6 \text{ m}^2 = 10,0 \%$



Projet entre Parcs et Ruisscaux

Moyenne de mètre carré par porte = $1089,5 \text{ m}^2 / 11727 \text{ pi}^2$

Nos 129 portes divisé par 20.3 ha. = 6.35 p./ha.

Parc/espaces vert non batissable $28\ 652,6 \text{ m}^2 = 14,11 \%$

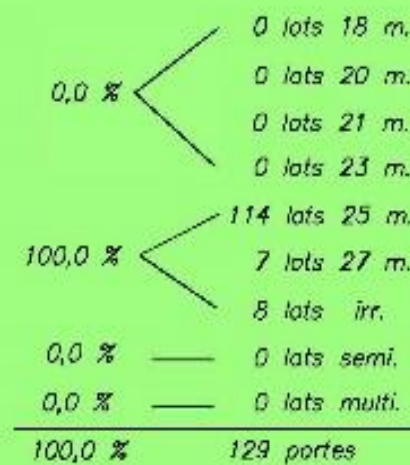
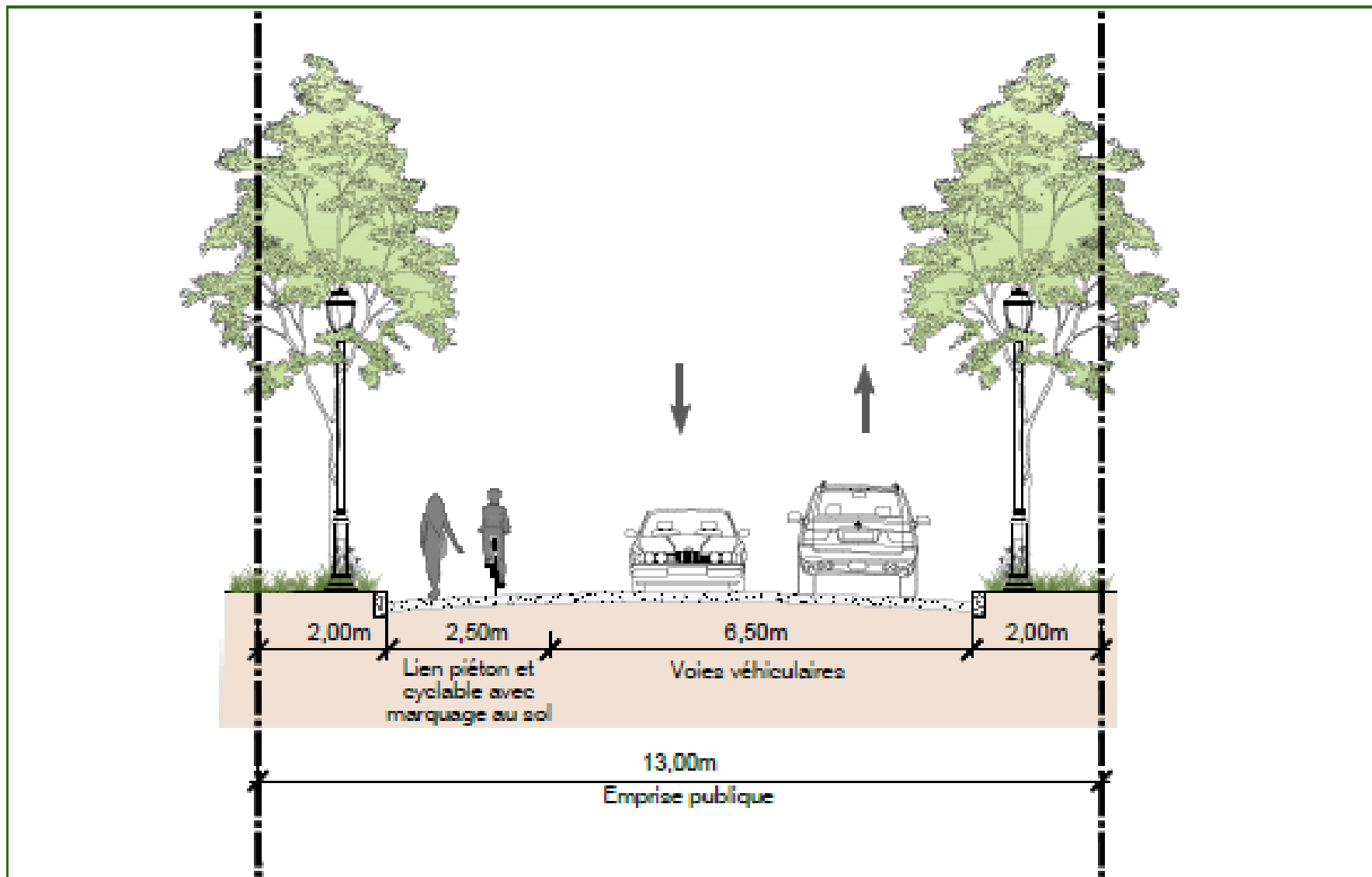


Tableau comparatif entre les différents projets

Description	Nombre d'hectares	Nombre de portes	Portes à l'hectare	Espaces verts, parcs en m ²	Espaces verts, parcs en %
Projet Jeannotte	11.0	92	8.36	10 792.6	10.0
Noyau villageois	28.5	148	5.19	19 526.4	6.85
Moyenne des deux	39.5	240	6.08	27 455.0	6.95
Plan promoteurs	20.3	129	6.35	28 652.6	14.11
Plan promoteurs/multi	20.3	137	6.75	28 652.6	14.11
Plan municipalité	20.3	161	7.93	28 652.6	14.11

COUPE TYPE DE RUE





Municipalité de Saint-Marc-sur-Richelieu

Extrait du procès-verbal

Extrait du livre des délibérations de la Municipalité de Saint-Marc-sur-Richelieu, lors de la séance ordinaire du conseil tenue ce 13^e jour de février 2024 à laquelle étaient présents;

Monsieur Réal Déry, maire suppléant et les conseillers : monsieur John Bradley, monsieur Ghislain Henri, madame Marie-Claude Racine et monsieur Maurice Rolland.

Formant quorum

R-16-2024 Dépôt d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble

Attendu que le dépôt d'un projet de Plan d'Aménagement d'Ensemble le 28 novembre 2023 par le consultant monsieur Jacques Renaud, représentant les deux propriétaires du futur développement;

Attendu qu'après étude de conformité en lien avec le règlement numéro 2-2006 sur les plans d'aménagement d'ensemble, le projet est réputé non conforme par l'absence d'une sortie principale sur la rue Richelieu ainsi que de l'absence de typologie multi-logement à l'intérieur du projet;

Attendu les améliorations importantes apportés au projet d'aménagement du futur développement par rapport à ceux déposés en 2023;

Attendu que la municipalité de Saint-Marc-sur Richelieu désire avoir une approche pro-active afin de ne pas repousser indument la réalisation du projet de développement du secteur nord du périmètre d'urbanisation;

Attendu que la municipalité travaille activement à résoudre le problème d'accès au site par la rue Richelieu;

Attendu que le comité recommande de poursuivre et de terminer l'étude de ce plan d'aménagement d'ensemble et de transmettre les recommandations au conseil municipal le 21 février prochain;

En conséquence, il est proposé par monsieur John Bradley, appuyé par madame Marie-Claude Racine et **unanimentement résolu que le conseil refuse le Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) tel que déposé.**

Certifié ce 14^e jour de février 2024



Sylvie Burelle
Directrice générale et greffière-trésorière

Périodes de questions

