

CONSULTATION PUBLIQUE DU 24 SEPTEMBRE 2024



Un courant fort

Sainte-Croix

**DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL
RUES GAUTHIER ET LECLERC**

*«Favoriser une densification
cohérente et harmonieuse»*

TOUTES LES RÉPONSES À VOS QUESTIONS



Sainte-Croix

«Favoriser une densification cohérente et harmonieuse»

TOUTES LES RÉPONSES À VOS QUESTIONS

Les modifications réglementaires proposées - p. 5

Un besoin réel de nouveaux logements - p. 8

Le projet de la rue Gauthier - p. 10

Les retombées économiques - p. 14

Document présenté le 24 septembre 2024
Municipalité de Sainte-Croix
418 926-3494 | info@saintecroix.ca
Crédit photo - Jacques Hamel



Les modifications réglementaires proposées

1. En quoi consistent le règlement 720-2024 modifiant le règlement de zonage et le règlement 719-2024 modifiant le plan d'urbanisme?

Les modifications proposées au règlement de zonage et au plan d'urbanisme ont pour principal objectif d'identifier les terrains situés au sud de la rue Leclerc et ceux à l'est de la rue Gauthier comme un secteur propice au développement résidentiel de moyenne densité.

Concrètement, une fois les modifications réglementaires adoptées, ce secteur sera réservé principalement pour la construction de multifamiliaux de 6 logements et plus.

La hauteur maximale dorénavant permise dans la zone 28-H, composée des terrains au sud de la rue Leclerc, sera de 15 mètres. Dans la zone 29-H, encadrant le projet à l'est de la rue Gauthier, la hauteur sera de 12,5 mètres.

2. Pourquoi modifier le règlement de zonage pour ces parties des rues Gauthier et Leclerc?

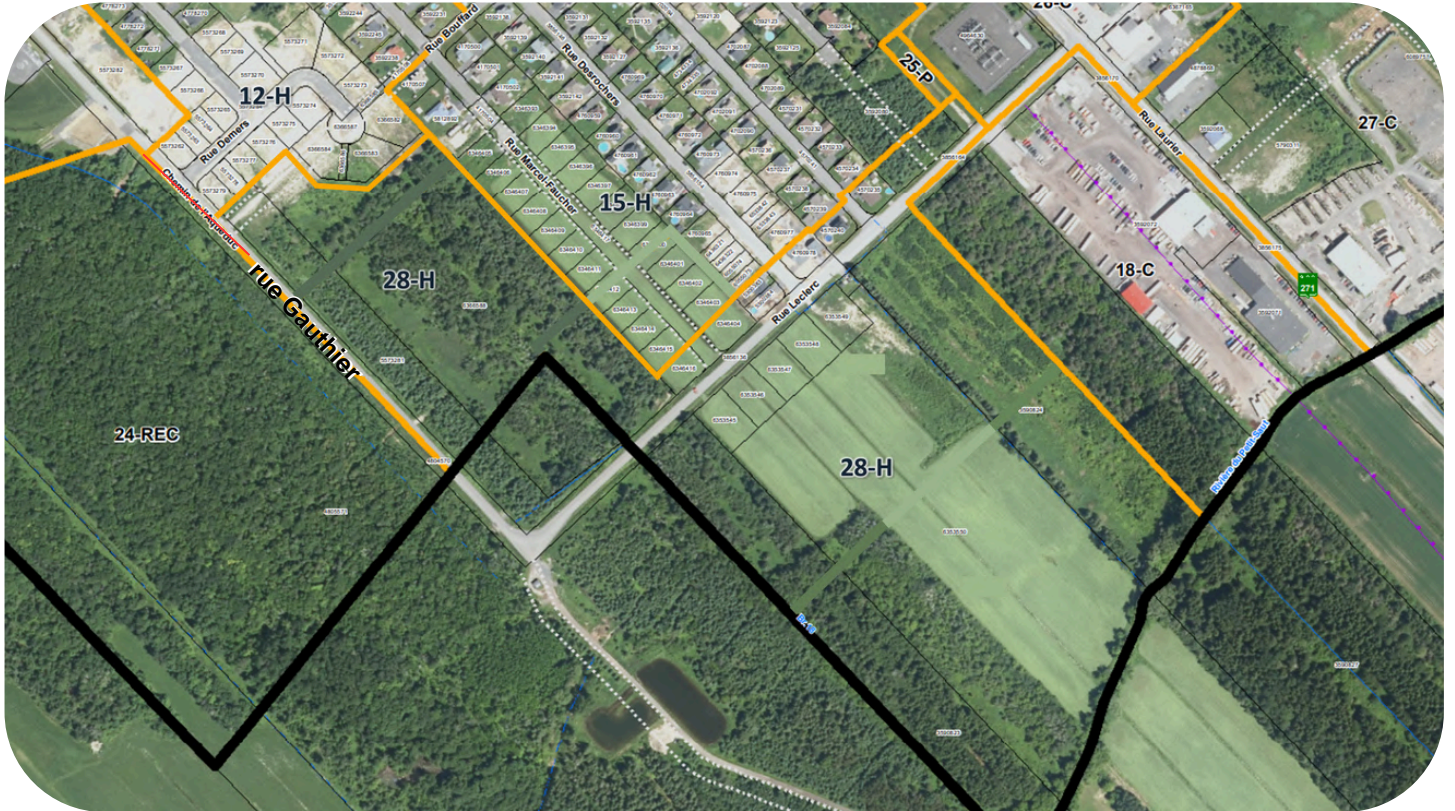
Actuellement, la construction de bâtiments d'un maximum de 8 logements est déjà permise sur la rue Leclerc et sur une partie de la rue Gauthier.

La Municipalité souhaite adopter ces modifications réglementaires afin d'identifier clairement ce secteur comme étant l'endroit privilégié pour la construction d'immeubles multifamiliaux.

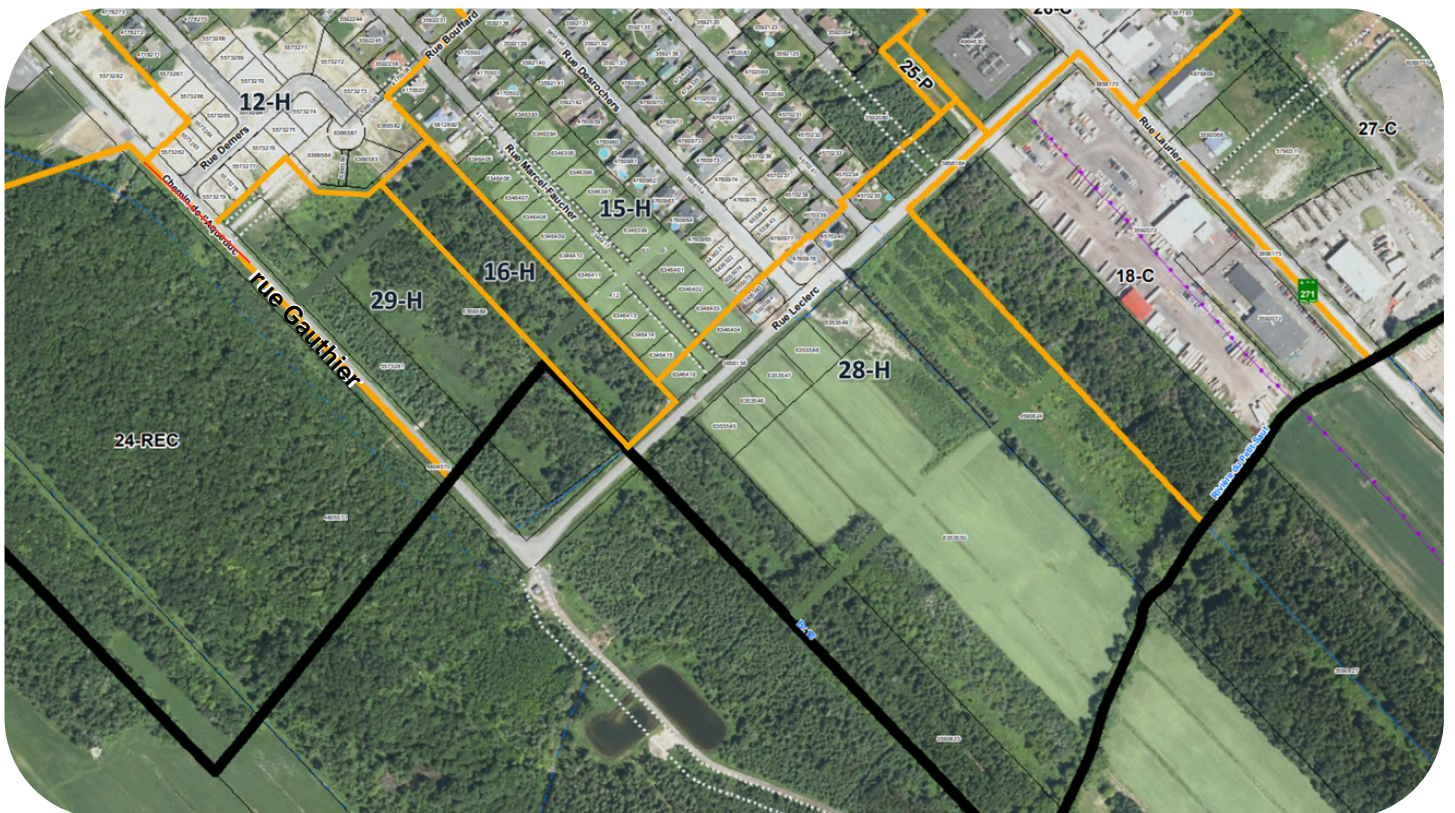
Les terrains disponibles à cet endroit sont situés à l'extrémité sud du périmètre urbain et offrent un accès rapide à la route de Laurier, vers l'autoroute 20, sans avoir à circuler dans le cœur du village, et le tout à proximité de l'aréna et du Parc Jean-Guy-Fournier.

Le but est de permettre une planification ordonnée et structurée du développement résidentiel sur l'ensemble du territoire de la Municipalité en concentrant les immeubles multifamiliaux dans cette zone, qui offre un potentiel de densification important avec peu d'impact pour les secteurs déjà construits.

Modification de la zone 28-H



Ajout des zones 29-H et 16-H (16-H protection bande d'arbres matures)



3. Quelles sont les étapes pour modifier le règlement de zonage et le plan d'urbanisme?

La modification du règlement de zonage et du plan d'urbanisme se fait en conformité avec la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, qui prévoit plusieurs étapes, dont certaines obligatoires :

- Dépôt du projet de règlement (séance du conseil du 3 septembre 2024)
- Avis de motion (séance du conseil du 3 septembre 2024)
- Publication d'un avis public (site web, journal et babillard)
- Séance de consultation publique (24 septembre 2024)
- Adoption du règlement (séance du conseil du 1er octobre 2024)
- Certification de conformité par la MRC
- Avis de promulgation et entrée en vigueur

4. Que fait la Municipalité de Sainte-Croix pour informer et consulter la population lorsqu'elle modifie son règlement de zonage et son plan d'urbanisme?

Au cours des trois dernières années, la Municipalité a bonifié ses activités de communication de façon importante, justement dans le but de mieux informer ses citoyens afin de leur permettre de bien comprendre les décisions prises par les membres du conseil.

À titre d'exemple, les séances du conseil municipal sont diffusées en direct sur Facebook et l'enregistrement vidéo est disponible sur le site web. Par souci de transparence et pour favoriser la participation citoyenne, les membres du conseil répondent également aux questions en direct sur Facebook pendant les séances.

Le journal *L'Avis Municipal* a été complètement transformé avec une mise en page plus dynamique et l'ajout de la rubrique Le conseil en bref, qui présente un résumé de chacune des séances du conseil.

La Municipalité a également refait son site web. De nouvelles sections ont été ajoutées de façon à permettre aux citoyens de trouver plus facilement l'information recherchée.

Dans le cas présent de modification du règlement de zonage et plan d'urbanisme, ce règlement a été présenté et expliqué par le maire lors de son dépôt à la séance du conseil du 3 septembre dernier.

Un avis public a été publié dans *L'Avis Municipal* de septembre et sur le site web pour inviter les citoyens intéressés à participer à la séance de consultation publique du 24 septembre 2024.

À la suite des commentaires reçus, le projet de règlement peut être modifié avant son adoption prévue le 1er octobre 2024.

Toutefois, la Municipalité est consciente que les informations en lien avec les modifications réglementaires peuvent parfois être complexes. C'est pourquoi elle cherche constamment à bonifier ses actions de communication, afin d'offrir aux citoyens une information accessible et simplifiée.

Un besoin réel de nouveaux logements

5. Pourquoi construire des immeubles à logements à Sainte-Croix?

Comme partout au Québec, il y a actuellement un manque important de logements dans la région de Lotbinière. De plus, en raison de la hausse du prix des résidences unifamiliales, on remarque une forte augmentation de la demande pour des jumelés et des logements.

Par ailleurs, la pénurie de terrains desservis permettant la construction de nouveaux logements dans les autres municipalités de la MRC de Lotbinière offre une opportunité pour notre Municipalité de se développer.

La construction de nouveaux logements de qualité permet à de nouveaux citoyens de s'établir à Sainte-Croix et de contribuer au développement de notre communauté.

Du même coup, l'arrivée de nouveaux citoyens génère des revenus supplémentaires et favorise le développement de nos commerces.



6. Pourquoi les municipalités doivent-elles densifier leur population?

Toutes les municipalités doivent maintenant travailler à favoriser la densification de leur territoire. Cet effort de densification constituera même, très prochainement, une obligation du gouvernement du Québec.

De plus, les nouvelles règles visant à protéger le territoire agricole empêchent les municipalités d'agrandir leur périmètre urbain si des espaces disponibles ne sont pas habités.

La Municipalité, avec la MRC de Lotbinière, a donc réalisé une analyse afin d'identifier les endroits disponibles à l'intérieur de son périmètre urbain offrant le meilleur potentiel pour la réalisation de projets de développement résidentiel.

À titre d'exemple, le secteur des rues Leclerc et Gauthier a été identifié pour du multifamilial, alors que le prolongement des rues Pouliot et Thibodeau a été désigné pour la construction de jumelés et de maisons unifamiliales.

Les municipalités ne peuvent plus se permettre de laisser des terrains vacants ou non construits à l'intérieur de leur périmètre urbain. Elles doivent maintenant travailler pour optimiser l'occupation de l'espace disponible afin de densifier leur population.

7. Pourquoi ne pas favoriser la construction de plus petits immeubles de 3 ou 4 logements?

Actuellement, le marché ne favorise pas la construction d'immeubles locatifs de 3 ou 4 logements. La hausse des coûts de construction fait en sorte que des projets de 3 ou 4 logements ne sont pas intéressants à réaliser pour les entrepreneurs.

Toutefois, la Municipalité demeure favorable à permettre la construction d'immeubles locatifs de 3 ou 4 logements, si elle reçoit des demandes en ce sens, ce qui n'est pas le cas actuellement.

8. Pourquoi la Municipalité a autorisé la construction de trois immeubles de 8 logements au bout de la rue Demers?

La construction de bâtiments de 8 logements était déjà permise sur la rue Demers. La Municipalité a uniquement autorisé une dérogation mineure quant à la hauteur des trois bâtiments de 11 mètres plutôt que 10 mètres, comme recommandé par le Comité consultatif d'urbanisme.

Il n'y a donc pas eu de modification au règlement de zonage et au plan d'urbanisme pour le projet de la rue Demers.

Rappelons que la réalisation de ce projet intégré au bout de la rue Demers permettra l'ajout de 24 nouveaux logements de qualité. La vente des terrains par la Municipalité a généré des revenus de 286 620 \$ en plus des revenus annuels de taxation à venir. De plus, la Municipalité avait été incapable de vendre ces trois terrains après plus d'une dizaine d'années.



Le projet de la rue Gauthier

9. Quel est le projet de construction qui est prévu actuellement sur la rue Gauthier?

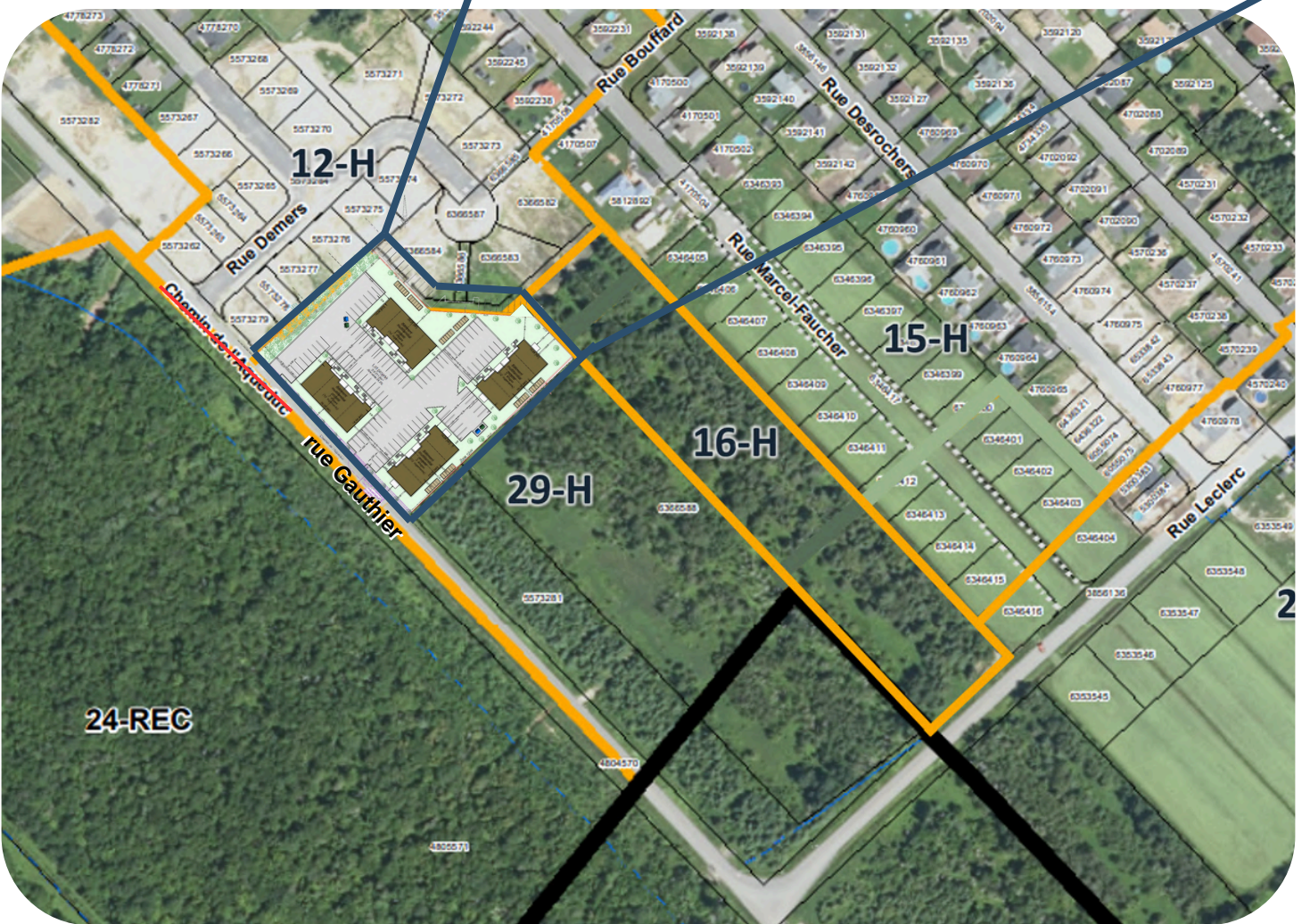
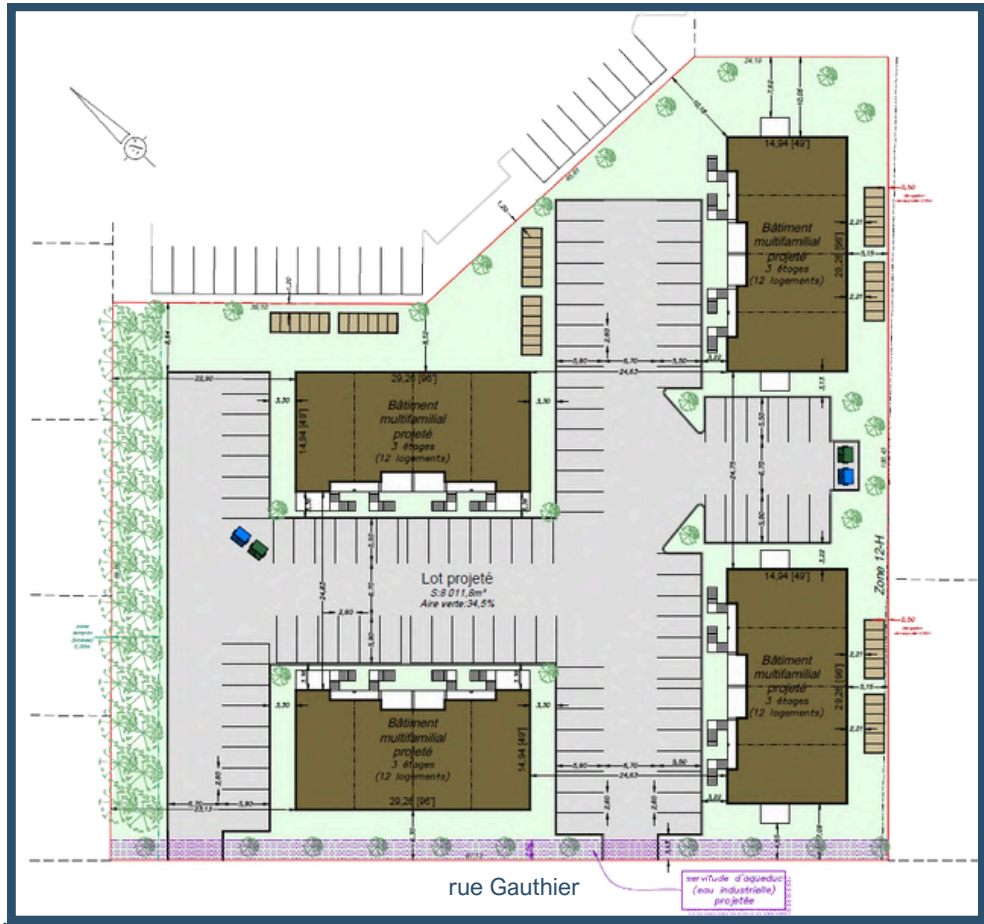
La première phase du projet proposé sur la rue Gauthier par *Ultima immobilier inc.* comprend la construction de 4 bâtiments de 12 logements de 3 étages.

L'accès au stationnement se fera directement par la rue Gauthier.

Une bande d'arbres matures d'environ 70 mètres de profondeur (zone 16-H) séparera les nouveaux immeubles des résidences situées sur la rue Marcel-Faucher, de même qu'une bande d'arbres de 7 mètres vers la rue Demers.

L'entreprise a pris une option d'achat sur le terrain adjacent sur la rue Gauthier dans le but de réaliser une seconde phase similaire avec l'ajout de 4 autres bâtiments.

La première phase



10. Pourquoi le projet n'est pas réalisé par un entrepreneur local?

Toutes les demandes d'information et les propositions reçues par la Municipalité concernant des projets résidentiels sont traitées de la même façon avec équité.

Une municipalité ne peut limiter le développement résidentiel de son territoire aux entrepreneurs locaux. De la même façon, des entrepreneurs de Sainte-Croix peuvent réaliser ou participer à des projets de construction résidentielle dans d'autres municipalités.

Au contraire, il est avantageux et positif pour une municipalité de compter sur son territoire plusieurs entrepreneurs afin de stimuler le marché et ainsi favoriser son développement.

11. Est-ce que la Municipalité peut obliger un entrepreneur à faire appel à des entreprises locales?

Non, le constructeur est libre de choisir les entrepreneurs avec qui il souhaite réaliser son projet.

Une municipalité ne peut obliger un entrepreneur à faire appel à des entreprises locales. De la même façon, des entrepreneurs de Sainte-Croix peuvent réaliser ou participer à des projets de construction résidentielle dans d'autres municipalités.

Toutefois, la Municipalité se fait un devoir de rappeler aux entrepreneurs l'importance de favoriser l'économie locale et, lorsque possible, de retenir les services des entrepreneurs d'ici.

12. Est-ce que la construction d'immeubles est possible sur les terrains de la rue Gauthier malgré la présence potentielle de milieux humides?

Oui, en général, il est permis de construire des immeubles malgré la présence de milieux humides.

En ce qui concerne le projet de la rue Gauthier, l'entrepreneur devra réaliser une caractérisation de sol afin de déterminer s'il y a présence ou non de milieux humides. Les résultats de l'étude devront ensuite être remis à la Municipalité.

Advenant la présence de milieux humides, l'entrepreneur, s'il souhaite toujours réaliser son projet, devra verser des compensations financières au *Programme de restauration et de création de milieux humides et hydriques* du gouvernement du Québec, en conformité avec la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

13. Est-ce que les résidents actuels des rues avoisinantes, comme Marcel-Faucher et Demers, seront impactés par la construction d'immeubles à logements sur la rue Gauthier?

Le projet a été conçu de façon à minimiser les impacts pour les résidents situés à proximité.

À titre d'exemple, une bande d'arbres matures de 70 mètres de profondeur (zone 16-H) sera préservée afin de créer un écran visuel opaque entre les nouveaux bâtiments et les résidences de la rue Marcel-Faucher, ainsi qu'une bande d'arbres de 7 mètres vers la rue Demers.

De plus, la réalisation de ce projet n'aura aucun impact sur la circulation locale dans les rues Demers, Ernest-Blouin et Marcel-Faucher. En effet, l'accès aux nouveaux bâtiments se fera directement par la rue Gauthier.

14. Est-ce que la Municipalité pourrait un jour permettre la construction d'immeubles dans cette zone boisée de 70 mètres de profondeur?

Non, le projet de règlement 720-2024 modifiant le règlement de zonage a été bonifié de façon à protéger cette zone boisée d'environ 70 mètres de profondeur (zone 16-H) de façon à y interdire toute forme de construction.

Effectivement, la Municipalité a également pris la décision, et ce, de manière préventive, de modifier les règlements 719-2024 et 720-2024 afin de créer une nouvelle zone dans ladite bande tampon de 70 mètres. De cette façon, tout changement de zonage, dans cette zone, sera assujéti au processus d'approbation référendaire. Cela signifie que les citoyens pourraient potentiellement demander un référendum sur toute future modification.

15. Est-ce que la réalisation de ce projet sur la rue Gauthier aura un impact sur les sentiers pédestres à proximité?

Les sentiers pédestres du côté ouest de la rue Gauthier ne seront pas affectés.

La Municipalité travaillera avec l'entrepreneur pour préserver au maximum les sentiers existants situés du côté est de la rue Gauthier, dont la grande majorité ne sera pas affectée.

La Municipalité analysera les possibilités pour bonifier son réseau de sentiers pédestres, notamment en les prolongeant dans la zone boisée de 70 mètres préservée entre les rues Gauthier et Marcel-Faucher.



Les retombées économiques

16. Est-ce que la construction de nouveaux immeubles multifamiliaux aura des retombées économiques pour la Municipalité?

La réalisation du projet résidentiel sur la Gauthier générera des retombées économiques considérables pour la Municipalité et ses citoyens.

Dans un premier temps, la vente des terrains nécessaires pour la réalisation de la première phase représente un revenu de 400 145,71 \$. Cette première phase du projet signifie également de nouveaux revenus de taxation, estimés à plus de 125 000 \$ par année (selon les taux actuels).

Ces montants seront multipliés par deux advenant la réalisation de la seconde phase du projet.

De plus, l'arrivée de nouveaux citoyens contribuera également à l'essor des commerces locaux.



17. Comment seront réinvestis ces nouveaux revenus?

Il est important pour une municipalité de générer de nouvelles sources de revenus afin de limiter le fardeau fiscal de ses citoyens, surtout dans un contexte d'inflation.

Les revenus générés par la réalisation de ces projets seront réinvestis dans les services aux citoyens et permettront la réalisation de nouveaux projets d'infrastructure située à proximité, tels que le réaménagement du Parc Jean-Guy-Fournier.



D'autres questions?

Contactez un membre de notre équipe, nous nous ferons un plaisir de vous répondre.

COORDONNÉES

Municipalité de Sainte-Croix
6310, rue Principale
418 926-3494 | info@saintecroix.ca
saintecroix.ca



Sainte-Croix