



Questions et Réponses  
Soirée d'information sur le plan d'urbanisme et ses règlements  
Tenue le jeudi 13 mai 2021

Document produit par la Ville de Saint-Philippe  
Mise à jour du 2 juin 2021

Le jeudi 13 mai 2021, la Ville de Saint-Philippe a présenté la révision de son plan d'urbanisme et de ses règlements lors d'une soirée d'information virtuelle. La rencontre a rassemblé plus de 170 participants préalablement inscrits via [ville.saintphilippe.quebec](http://ville.saintphilippe.quebec) entre le 28 avril au 13 mai.

Dans un premier temps, la rencontre a permis à la Ville de présenter les grandes lignes du futur plan d'urbanisme et de ses règlements, qui énoncent la vision de développement du territoire de Saint-Philippe notamment en matière d'aménagement, de construction et de préservation de l'environnement.

La deuxième partie de la soirée a été consacrée à une période de questions où les citoyens ont pu s'entretenir avec l'équipe d'urbanistes et poser leurs questions. En raison des limites de temps et de la variété des questions posées, les intervenants n'ont pas pu répondre à l'ensemble des participants. Pour pallier cette situation, la Ville a préparé un résumé des questions et des réponses par catégories.

Bonne lecture.

### **Circulation**

Q1 : Quel est le plan pour la circulation locale qui augmente considérablement avec la construction de plusieurs édifices à logements multiples?

[La Ville étudiera les aménagements et la configuration des artères principales, entre autres le chemin Sanguinet, la route Édouard-VII et la montée Monette.](#)

Q2 : Avec le multiplex sur la route Édouard-VII, qu'est-ce qui est prévu pour la circulation?

[La Ville étudiera les aménagements et la configuration des artères principales, entre autres le chemin Sanguinet, la route Édouard-VII et la montée Monette.](#)

Q3 : Est-ce possible d'ajouter un arrêt à l'intersection de la route Édouard-VII et la rue Foucreault?

[En revoyant la configuration de la route Édouard-VII, toutes les intersections seront évaluées.](#)

### **Environnement**

Q4 : Que prévoit la Ville pour prévenir et corriger l'érosion des berges de la rivière qui longe le rang Saint-André?



La Ville est actuellement en discussion avec le ministère de la Sécurité publique pour remédier à la situation. Plusieurs options sont étudiées. Plus de détails suivront.

Q5 : Est-ce qu'il est possible de projeter de conserver le boisé derrière la rue Stéphane, pour faire un parc avec sentiers joint avec la partie non développée derrière la rue Marthe, jusqu'à la rivière? cela pourrait même rejoindre l'aménagement avec le pont qui traverse la rivière derrière la rue Rémillard?

La Ville a mandaté une firme pour la création de plan concept pour l'aménagement du parc Hervé-Perrier (rue Rémillard). La présentation des concepts sera planifiée à l'automne.

### **Finances**

Q6 : Pourquoi ne pas instaurer le principe de redevance au développement afin d'éviter que les résidents actuels prennent totalement la charge financière de nouvelles utilités publiques sur les permis et les certificats?

Le développement de la Ville permet l'ajout et la bonification d'infrastructures municipales au profit de l'ensemble de la communauté.

Q7 : Pourriez-vous préciser comment le financement du garage municipal est calculé en fonction de explications du règlement d'emprunt 439? Aura-t-il une augmentation de taxes ou non?

Le remboursement annuel du règlement d'emprunt se chiffre à un montant de 242 475\$ qui sera puisé à même les fonds disponibles au budget, il n'y a donc aucune taxation supplémentaire aux citoyens.

Lire le communiqué explicatif : <https://ville.saintphilippe.quebec/2021/04/21/financement-du-futur-garage-municipal-sans-augmentation-de-taxes/>

### **Infrastructures**

Q8 : Est-ce qu'il y a un projet d'ajout d'aqueduc dans le secteur de la montée Saint-Claude?

Non.

Q9 : Est-ce qu'il y a un projet d'ajout d'aqueduc et égout dans le secteur Rouiller/Germaine?

D'ici quelques mois, les citoyens du secteur seront conviés à une rencontre pour une présentation des différents coûts associés à l'ajout de ces services.

Q10 : Quel est l'échéancier et la durée des travaux prévue pour le projet de la voie de contournement?

L'estimation des travaux est prévue pour la fin de l'année 2023.

Q11 : Est-ce qu'il y a un échéancier pour la nouvelle station d'épuration et le raccordement de l'aqueduc sur la route Édouard-VII entre le secteur industriel jusqu'au secteur des rues Deneault, Lucien et Bernard?

La station de traitement des eaux usées sera en opération à la fin de l'année 2023.

Q12 : Est-ce que les résidents sur la route Édouard-VII seront consultés sur la situation des entrées d'eau?

Oui.

Q13 : Quels sont les impacts des travaux sur les résidences du secteur (jusqu'à l'intersection du rang Saint-Joseph Nord)?

Les travaux auront un impact sur la circulation, des chemins de détour seront prévus. Des informations suivront.

Q14 : Quand avez-vous planifié les travaux d'aqueduc sur la rue Bernard?

La Ville a déposé une demande d'aide financière pour la réfection des rues Bernard, Lucien, Deneault. Des détails suivront sur les échéanciers.

### **Parcs, espaces verts et pistes cyclables**

Q15 : Avez-vous des plans pour connecter la zone des rues Deneault, Bernard, Richard, Lucien et Bernard avec le chemin Sanguinet?

Q16 : Allez-vous construire une piste cyclable ou des trottoirs vers la rue Bernard et le rang Saint-Joseph Nord et le parc industriel?

La Ville étudie actuellement les différents tronçons à relier ainsi que les interventions qui seront nécessaires sur la reconfiguration de la route Édouard-VII en matière d'aménagement et de sécurité. Différents scénarios seront étudiés et présentés à la population.

Q17 : Est-ce que vous allez prolonger la piste cyclable entre le chemin Sanguinet et Candiac?

La Ville étudie actuellement les différents tronçons à relier ainsi que les interventions qui seront nécessaires sur la reconfiguration de la route Édouard-VII en matière d'aménagement et de sécurité. Différents scénarios seront étudiés et présentés à la population.

Q18 : Allez-vous allonger la piste cyclable ainsi que le trottoir jusqu'à la rue Martin?

Cette option n'est pas prévue actuellement.

Q19 : Quel est l'échéancier pour la réalisation des travaux de la piste cyclable entre la rue Paul-Chartrand et le chemin Sanguinet?

Sous réserve des autorisations requises, les travaux sont prévus de l'automne 2021 au printemps 2022.

Q20 : Est-ce que la Ville prévoit un parc à chien?

Ce projet n'est pas prévu à la planification de 2021-2023.

Q21 : Y'aura-t-il un trottoir sur la route Édouard-VII, près de l'école?



Oui, les travaux de reconstruction des trottoirs s'effectueront du 31 mai au 11 juin, entre la rue Vézina et la montée Monette.

Q22 : Prévoyez-vous davantage d'accès public près des cours d'eau?

Les réflexions entamées sur les aménagements sont orientées de façon à mettre en valeur la rivière Saint-Jacques et permettre certains points d'accès.

Q23 : Est-ce que le parc Anatole-Lussier sera agrandi?

Non, le parc Anatole-Lussier a été complètement réaménagé en 2019.

Q24 : Quel est l'échéancier pour la construction du parc des Aubépines?

L'année 2022.

Q25 : Concernant l'éclairage extérieur municipal au parc Anatole-Lussier, est-ce qu'on prévoit adaptés le type de lumières installées (de type halogène et non LED) étant donné qu'elles donnent sur plusieurs résidences du secteur?

Les vérifications seront effectuées.

### **Services municipaux**

Q26 : Est-ce qu'il y a des programmes/subventions pour la rénovation de maison?

Q27 : Est-ce qu'il y a des programmes/subventions pour la rénovation pour donner un rappel architectural de maison? Si oui, où pouvons-nous trouver des informations?

Il n'existe pas de programme municipal pour la rénovation résidentielle. Différents programmes de subventions sont disponibles auprès du gouvernement du Québec et des certains organismes publics.

### **Sports, loisirs, culture, vie communautaire**

Q28 : Avez-vous l'intention de créer un espace de type marché public au cours des prochaines années?

La Ville proposera un marché public temporaire tous les jeudis de 15 h à 20 h, du 5 août au 23 septembre dans le stationnement du Complexe Élodie-P.-Babin.

Q29 : Avez-vous un projet de jardin communautaire?

Pas dans l'immédiat. Cet été, la Ville a mis en place des plates-bandes comestibles au parc Gérard-Laframboise. La communauté peut aller récolter des légumes et des fines herbes.

Q30 : Quels sont vos plans pour bonifier l'offre de loisir, sport pour tous les âges?

Des consultations ont été effectuées en mars 2021. Dès le 1<sup>er</sup> juillet, la Ville sollicitera la participation de la population pour une consultation en ligne. Vos suggestions sont les bienvenues!

### **Transport en commun**

Q31 : Avez-vous des plans concernant le transport en commun pour les rues Deneault, Bernard, Richard, Lucien?

Le transport en commun est offert par l'organisme EXO. Actuellement, la Ville est desservie avec 8 départs en heure de pointe du lundi au vendredi avec des départs à partir de 5 h 39 jusqu'à 8 h 52 en direction du parc incitatif de la ville de Candiac ou de la ville de La Prairie et 7 retours en heure à partir de 15 h 50 jusqu'à 19 h 04. Il existe aussi un service de taxibus sur réservation en journée. Consultez le site [exo.quebec](http://exo.quebec) pour tous les détails.

Q32 : Avez-vous l'intention de développer une gare de train exo, afin de prolonger la ligne exo Candiac?

Non.

### **Urbanisme et développement durable**

Q33 : Qu'allez-vous faire sur l'ancien terrain de Zeiba sur la montée Monette?

Le terrain est une propriété de la Ville et on prévoit la construction des nouveaux ateliers municipaux (garage municipal), incluant un écocentre.

Q34 : Est-il vrai que la Ville a cadastré le boisé derrière la rue Stéphane en vue d'un futur développement résidentiel?

Non.

### **Vitesse**

Q35 : Est-ce que la limite de vitesse sera réduite de 70 km/h à 50 km/h sur la route Édouard-VII?

La Ville étudiera les aménagements et la configuration des artères principales, entre autres le chemin Sanguinet, la route Édouard-VII et la montée Monette, ce qui inclura une révision des limites de vitesse.

Q36 : Allez-vous installer des dos d'âne dans les zones résidentielles? (secteur Deneault-Lucien)

D'autres solutions sont à l'étude.

Q37 : Pensez-vous installer des dos d'âne sur la rue Vézina?

D'autres solutions sont à l'étude.

Q38 : Pensez-vous installer des dos d'âne sur la rue Des Noyers?

D'autres solutions sont à l'étude.

### **Plan d'urbanisme et autres**

Q39 : Est-ce que côté lotissement, division de lots, il y a eu des modifications dans les secteurs de montée Monette?

Pour le noyau villageois, sur la montée Monette, entre la route Édouard-VII et la voie ferrée, la Ville a adopté un plan particulier d'urbanisme qui vise à revitaliser ce secteur.

Q40 : Que voulez-vous dire dans le secteur des maisons mobiles, il va y avoir des multiplex?

Il n'y a pas de multiplex autorisé dans le secteur des maisons mobiles. Les multi logements (plus de 4 logements) sont autorisés le long des routes collectrices (Sanguinet, Édouard-VII, Monette) ou sur des segments de rues locales près de celles-ci.

Q41 : Pourquoi permettre la construction de dizaines de multi-logements à travers des zones de constructions unifamiliales?

La route Édouard-VII est la principale route collectrice de la ville, avec le chemin Sanguinet. La section comprise entre les rues des Ormes Est et Perron représente l'emplacement idéal pour le remplacement d'habitations individuelles par des multi logements, car une plus grande densité dans ce secteur central favorise la consolidation de transports collectifs et actifs ainsi que l'optimisation et l'amélioration des équipements collectifs. De plus, ce secteur est à distance de marche des écoles, garderies et autres commerces de proximité existants ou à venir dans le secteur.

Ces bâtiments sont implantés près de la rue pour dissimuler les stationnements situés à l'arrière et des plantations de rangées d'arbre en façade permettra de créer un encadrement harmonieux de la voie publique principale.

Q42 : Quel pourcentage des espaces verts actuels sera conservé?

Les parcs existants, les berges des cours d'eau, les zones agricoles seront tous conservés et consolidés. Les secteurs à développer, tel que le secteur des actuels étangs aérés, comprendront de nouveaux parcs de quartiers.

Sur chaque terrain privé faisant l'objet d'une demande de permis de construction ou d'agrandissement, un pourcentage minimal d'espace libre (perméable) doit être préservé.

Q43 : Dans le secteur Deneault, Lucien et Bernard, il a été autorisé une construction d'une maison à deux étages sur la rue Bernard, près du parc. Cette maison est différente de toutes les autres. Il y avait un règlement que toutes les maisons devaient être à un étage, cela ne contrevient pas à ce que nous voulons faire? Comment on va s'assurer que les décisions seront bien prises pour respecter le plan?

Selon l'ancien règlement 401 et selon le nouveau règlement 501, seules les habitations unifamiliales isolées et jumelées d'un (1) étage sont autorisées dans la zone H-06, composée des rues Bernard, Lucien et Deneault.

Dans le cas du 265, rue Bernard, la superficie de plancher supérieure est composée d'une mezzanine ayant moins de 65% de la superficie de l'étage inférieur et n'est donc pas considéré comme un étage au sens du règlement.

Selon le nouveau règlement de zonage 501, ce pourcentage sera abaissé à 50%. Également, étant donné le caractère uniforme du secteur, qui comprend des bâtiments avec toitures à quatre versants, qui complique l'intégration d'un tel « demi-étage », une disposition particulière à la zone prévoit que, nonobstant la définition d'un étage, aucune superficie de plancher ne peut se trouver à plus de 2 mètres du niveau du sol.

Q44 : Avez-vous un exemple des rappels architecturaux?

Matériaux de revêtements ou couleurs semblables, pentes de toitures, position et dimensions des galeries, dispositions et rythme des ouvertures, etc.

Q45 : Quel est le périmètre qui est considéré comme le noyau villageois?

Il s'agit du territoire d'application du plan particulier d'urbanisme :



Q46 : Pour les modifications bonifiées sur les agrandissements et multigénérationnelles possible dans les secteurs sans aqueduc?

La réglementation n'a pas changé pour l'agrandissement d'une résidence ou pour la création d'un logement intergénération en milieu non desservi. C'est la réglementation provinciale qui a préséance. Dès qu'on augmente le nombre de chambre dans une résidence, il doit être

démontré que l'installation sanitaire autonome (fosse septique) a une capacité suffisante pour rester conforme après les travaux.

Q47 : Avez-vous le plan des sentiers ou des parcs dans le nouveau quartier des bassins?

Lors du dépôt du plan d'aménagement d'ensemble par le promoteur, celui-ci doit comprendre un réseau de sentiers et de parcs qui viendront s'intégrer au réseau existant.

Q48 : Y a-t-il des plans de constructions ou autres sur le champ face aux jumelés au coin de la rue Martin ?

Ce secteur est en zone agricole et la Commission de protection du territoire agricole y encadre toute intervention. Aucune demande n'a été déposée en ce sens.

Q49 : Quel est l'intérêt des 3 blocs sur la route Édouard-VII qui amène déjà son lot de circulation intense sur Perron et surtout quel règlement de stationnement a été utilisé pour ces multi logements?

Référez-vous à la question 41 pour les explications sur la présence de multi logements sur la route Édouard-VII.

En ce qui concerne le stationnement, chaque bâtiment de six logements détient 11 cases de stationnement, pour un ratio de 1,83 cases de stationnement par logement, ce qui est plus des six (6) cases exigées par le règlement de zonage numéro 401.

Q50 : Est-ce que des expropriations sont à prévoir où aucune n'est prévue? Concernant ces plans, a-t-on un échéancier d'établi ? Si oui, quand sera-t-il communiqué ?

Aucune démarche d'expropriation n'est prévue actuellement dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme et de ses règlements. De plus, la Ville est soumise à la Loi sur les cités et villes (C-19) et la Loi sur les expropriations (E-24) qui encadrent les dispositions applicables et les situations s'y rattachant.

Le plan d'urbanisme est un document de planification à long terme, qui sert de cadre pour les décisions et à communiquer une vision du développement souhaité auprès des investisseurs, des divers acteurs du développement, publics ou privés, et à sensibiliser la population aux enjeux de l'aménagement. Le plan d'urbanisme et la nouvelle réglementation entreront en vigueur à l'automne 2021 au terme du processus prévu par Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

Q51 : Considérez-vous dédommager les gens qui achètent une maison sur la rue Perron, deux maisons derrière, du jour au lendemain c'est rasé pour un multiplexe qui fait 3 fois la hauteur de la maison?

La zone H-108 de la rue Lussier autorise depuis le 6 mai 2020 la construction d'habitation unifamiliales contiguës de trois étages alors que les multilogements de trois étages y étaient déjà autorisés depuis le 1er octobre 2014.

Q52 : Est-il possible de diviser un lot de 30 000 pi<sup>2</sup> en deux lots de 15 000 pi<sup>2</sup> sur montée Saint-Claude?



Selon les normes provinciales, les lots non desservis par les services d'aqueduc et d'égouts doivent atteindre un minimum de 3000 m<sup>2</sup> (32 292 pi<sup>2</sup>).

Q53 : Est-ce qu'il y a quelque chose de prévu pour améliorer l'intégration de multilogements à côté d'une maison unifamiliale déjà existante... plus grandes marges? Par exemple : maison plein pied à côté d'un bloc d'habitation 3 étages sur Édouard-VII dans le village.

Le règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) permet d'exiger que la plus grande des deux marges latérales exigées soit prévue du côté de l'immeuble voisin ayant la plus faible densité.

Q54 : Pourriez-vous développer davantage vos objectifs patrimoniaux concernant le cœur villageois? Notamment les bâtiments multi-étages contemporains à côté de bâtiments centenaires?

Concernant l'insertion de nouveaux bâtiments dans le noyau villageois, l'objectif du règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) no. 508 est de conserver une continuité dans l'architecture du noyau villageois sans empêcher les interventions plus contemporaines. Le volume des nouvelles insertions doit être de gabarit semblable et être implanté à des marges comparables aux bâtiments voisins. Les pentes de toit, la disposition des ouvertures et les types de matériaux utilisés doivent également être compatibles avec le voisinage. Le règlement permet d'exiger que la plus grande des deux marges latérales soit placée du côté de l'immeuble voisin ayant la plus faible densité. Il est également demandé que les portes d'entrées principales soient situées en façade avant afin de renforcer l'importance accordée à la rue et, le cas échéant, aux espaces publics.

Q55 : Est-ce que l'entreprise Dan Hot Rod Shop sera relocalisé? Il se trouve au début de la rue Deneault.

Cette entreprise de mécanique automobile est un usage commercial dérogatoire dans la zone H-06, mais il est protégé par droit acquis. Le commerce peut rester en place tant qu'il ne cesse pas ses activités pour une durée de six mois consécutifs.

Q56 : S'il n'y a pas de proposition d'ajout de services municipaux, eau aqueduc, sur Montée St-Claude, les fonds de terrains en profondeur sur le début de Montée Saint-Claude, y aura-t-il possibilité de faire du développement ?

Pour ajouter un nouveau bâtiment résidentiel, il faut d'abord subdiviser le terrain en respectant les superficies et largeurs minimales en milieu non desservis.

Ce secteur se trouvant en zone agricole, seules les habitations unifamiliales sont autorisées. Autrement dit, il n'est possible d'y aménager qu'un seul logement par terrain. Seules sont autorisées les maisons intergénérationnelles, qui comptent un deuxième logement accessoire au logement principal.

Q57 : Il n'y avait pas de hauteur maximum pour la maison avec la mezzanine?

Non.

Q58 : Considérant que 90% du territoire est agricole, est ce qu'il y a une limite sur l'étalement urbain sur le territoire de st-Philippe.

Oui, la limite est celle imposée par la Commission de protection du territoire agricole depuis 1979. La Communauté métropolitaine de Montréal impose cette même limite avec son périmètre métropolitain.

À l'extérieur de ce périmètre, seuls les « îlots déstructurés » peuvent être développés, puisqu'il s'agit de superficies qui, par leur situation particulière, sont irrécupérables pour l'agriculture. Seules les habitations unifamiliales y sont autorisées.

Q59 : Dans le nouveau développement des Deux-Rives, est-ce que la zone inondable a été préservée.

Oui.

Q60 : Est-ce qu'il y aura un changement du coefficient d'emprise au sol en zone agricole qui est en ce moment je crois de 8%?

Oui, il a été augmenté à 30% dans les îlots déstructurés.

Q61 : Je comprends que les multiplex et maisons etc. sont conformes dans le nombre de stationnement mais puisque dans certaines rues il n'y a pas de place. Regardez à augmenter rapidement le de places à environ 2.2 par maison appartement. ...

Le ratio du règlement de zonage numéro 401 est d'une seule case par logement. Avec le règlement 501, il est rehaussé à 1,5 cases par logement, en plus de prévoir l'aménagement d'une case pour visiteur pour chaque tranche de quatre logements. En résumé, on parle donc d'un ratio de 1,75 case pour un immeuble de quatre logements et plus.

Q62 : Avez-vous un plan pour l'agriculture urbaine (exemple : poulailler)?

Cette option n'est pas prévue actuellement.

Q63 : Quels sont les plans d'aménagement prévus dans le secteur de la rue Lussier et la route Édouard-VII?

La Ville procédera à différents travaux sur la rue Lussier, entre autres, la réfection du réseau pluvial, la fermeture des fossés, l'ajout d'éclairage et d'une piste multifonctionnelle. Les travaux sont prévus à l'été et l'automne 2021.

La Ville étudiera les aménagements et la configuration des artères principales, entre autres le chemin Sanguinet, la route Édouard-VII et la montée Monette.

Q64 : Comment voyez-vous le développement commercial prévu sur le chemin Sanguinet?

Dans la zone C-14, le règlement de zonage numéro 501 autorise les commerces de proximité (biens, services et bureau) dans des bâtiments de deux à trois étages. Il est possible d'y

aménager des logements aux deuxième et troisième étage. Le stationnement intérieur est obligatoire pour les logements.

Q65 : Est-ce qu'on pense qu'il n'y aura jamais personne qui visitera les résidents sur la route Édouard-VII puisqu'il n'y a aucun stationnement visiteur, ce qui entraîne du stationnement sur la rue Perron et de la circulation aussi plus intense?

Le règlement de zonage numéro 401 prévoyait un minimum d'une case de stationnement par logement, sans autre case prévue pour les visiteurs.

Avec le nouveau règlement 501, le ratio case/logement est rehaussé à 1,5 case par logement, en plus de prévoir l'aménagement d'une case pour visiteur pour chaque tranche de quatre logements. En résumé, on parle donc d'un ratio de 1,75 case pour un immeuble de quatre logements et plus.

Pour ce qui est de la circulation plus intense, les habitations multifamiliales sont implantées le long des voies collectrices, telles qu'Édouard-VII, pour éviter que la circulation devienne plus intense sur les rues locales. Également, la Ville étudiera les aménagements et la configuration des artères principales, entre autres le chemin Sanguinet, la route Édouard-VII et la montée Monette.