

Un projet de développement immobilier à Saint-Marc-sur-Richelieu

Mémoire présenté
à l'administration municipale
de la Municipalité de Saint-Marc-sur-Richelieu
par l'Association des Saint-Marcois
afin de faire part de
considérations citoyennes relatives aux perspectives
environnementales, sociales, patrimoniales et futures
de la réalisation d'un tel projet.

Décembre 2022





Saint-Marc-sur-Richelieu, le 13 décembre 2022

Aux membres du conseil municipal de Saint-Marc-sur-Richelieu

Objet : Dépôt d'un mémoire produit par l'Association des Saint-Marcois portant sur le projet de développement immobilier sur les lots 5 310 400 et 6 374 016 du cadastre du Québec.

Bonjour Mesdames et Messieurs,

À titre d'organisme citoyen concerné par la qualité globale de la vie et de l'environnement de la communauté saint-marcoise, l'Association des Saint-Marcois croit de son devoir de participer à la réflexion qui s'impose à l'occasion de la mise en œuvre d'un projet de développement immobilier qui affectera de façon durable et radicale le profil de notre municipalité.

En cette époque charnière où les conditions sociales et climatiques imposent l'adoption d'une vision nouvelle de la vie en commun et des structures urbaines, nous désirons proposer quelques éléments à prendre en compte lors de l'aménagement de ce secteur important de notre milieu résidentiel.

Nous sommes convaincus que notre réflexion trouvera en vous, qui vous êtes engagés à mettre en chantier cette importante addition au patrimoine saint-marcois, des créateurs réceptifs et ouverts à toute idée susceptible d'enrichir et d'adapter notre communauté aux exigences nouvelles en matière d'urbanisme et de société.

Nous désirons vous assurer de notre volonté de collaborer de façon ouverte et constructive dans la mesure de nos moyens à l'édification de cette nouvelle zone de notre municipalité.

L'Association des Saint-Marcois

A handwritten signature in blue ink that reads 'Chantale Gamache'.

par Chantale Gamache, présidente.

Introduction

Depuis plusieurs années, un développement immobilier sur les derniers lots situés en zone blanche à Saint-Marc-sur-Richelieu est à l'état de projet. Il semble que nous soyons aujourd'hui arrivés au stade de sa réalisation.

Un développement immobilier, même réalisé sur un terrain privé par des entrepreneurs privés, s'inscrit toujours sur le territoire d'une communauté préexistante dont il modifie la dynamique. À ce titre, tous les citoyens sont concernés par son implantation et les conséquences qu'elle entraînera.

En vertu de cette prémisse, l'Association des Saint-Marcois désire soumettre au conseil municipal de Saint-Marc-sur-Richelieu des pistes de réflexion suscitées par l'aménagement prochain d'un nouveau secteur résidentiel dans le village.

1 - Principales considérations

1.1 Considérations patrimoniales

Un développement immobilier est une œuvre dont la durée de vie s'étend sur un nombre incalculable d'années, voire des siècles. Il suffit pour s'en convaincre de regarder le patrimoine bâti actuel de notre municipalité. Nombre de bâtiments et d'installations y sont en place depuis quelques siècles. Ils sont mis à l'honneur par notre Société d'histoire Cournoyer et sont dotées de plaques explicatives destinées à les mettre en valeur pour les générations actuelles et futures.

Il nous paraît essentiel d'avoir cette considération en tête au moment d'entreprendre un projet qui affectera notre territoire de façon quasi permanente afin de laisser aux générations futures un legs dont ils seront aussi fiers que nous le sommes de celui reçu de nos ancêtres.

1.2 Considérations climatiques et écologiques

Ce legs devra s'enraciner dans les besoins d'aujourd'hui en fonction des exigences nouvelles imposées par les changements climatiques et non perpétuer le modèle désuet qui nous a conduits aux conditions environnementales qui commencent à se manifester et qui affecteront les générations à venir. Dans le contexte climatique actuel, il nous paraît important, voire nécessaire, de tenir compte du patrimoine naturel existant et de s'en inspirer dès les premières esquisses du projet.¹

1.3 Considérations « urbanistiques »

Nous considérons que développer un territoire ne consiste pas d'abord à aligner des maisons le long de rues. Nous nous attachons surtout à l'aspect organique d'un développement immobilier, à un agencement de structures et d'édifices qui contribuent à créer un milieu de vie favorable aux interactions sociales et à l'enrichissement de toute la communauté.

¹ <https://www.canada.ca/fr/services/environnement/conservation/patrimoine-naturel.html>

C'est avec ces préoccupations en tête que nous abordons la question du futur développement immobilier de notre beau village.²

2- Quelques paramètres du futur développement immobilier

2.1 Dimensions du territoire concerné :

Superficie concernée : +/- 20 hectares (ha)

Portion à céder à la municipalité par l'entrepreneur : 10% = 2 ha

Portion à développer : 18 ha.

Taux d'occupation (densification) :

Minimum exigé par MRCVR³ : 12 unités/ha (x18) = 216 unités @ 3pers.=648
nouveaux résidents

Augmentation approximative de population de 28%

Obtenu par municipalité : 9 unités/ha (X18) = 162 unités @ 3 pers =486
nouveaux résidents

Augmentation approximative de population de 21%

2.2 Configuration du territoire concerné par le développement projeté :

Il s'agit d'un grand polygone irrégulier : (mesures approximatives)

Nord-ouest : 438 mètres

Nord : 536 mètres

Sud-est : 312 mètres

Sud : 500 mètres

2.3 Accès au nouveau secteur à développer :

L'accès au nouveau secteur pourra être possible de quatre façons :

- via lot 5 311 680 (débouchant sur la rue des Prés au niveau de la rue de la Fabrique) (réservé aux déplacements actifs)⁴
- via un autre espace vacant débouchant sur la rue Des Prés (réservé aux déplacements actifs)

2- Secteurs géographiques de Saint-Marc-sur-Richelieu : (Cette classification est strictement empirique et n'existe nulle part dans les documents municipaux)

Zone centrale (église, mairie, caserne, chalet des loisirs, école, parc André-R-Noël, rue Richelieu)

Secteur du développement Jeannotte

Secteur Moreau

Secteur Anse

Secteur Terrasses

Secteur Val d'Or – rang des Soixante – Charron, Des Érables, Savane, ...

Rangs des Trente, des Quatorze

Zone riveraine (rue Richelieu hors du village)

Nouveau secteur

3 Municipalité régionale de comté de la Vallée-du-Richelieu

4 Les déplacements actifs sont constitués de la marche à pied, à vélo, en trottinettes et planches à roulettes.

- via un autre espace vacant débouchant sur la rue Moreau (réservé aux déplacements actifs)
- accès à négociier sur la rue Richelieu (pour les véhicules motorisés)

3- Quelques principes, orientations et suggestions concrètes

Un nouveau « quartier » à SMR

3.1 Un quartier isolé des autres à relier aux autres « quartiers » Importance de maintenir le sentiment d'appartenance à SMR

Le nouveau secteur résidentiel constituera une zone bien distincte des quartiers actuels étant donné son isolement relatif par rapport aux zones déjà construites du village en raison de la rareté des voies d'accès et de circulation automobile inter-zones.

Il nous paraît important de s'assurer que les nouveaux aménagements favoriseront l'intégration harmonieuse de la population nouvelle (entre 500 et 650 nouveaux arrivants et éventuellement plus encore) à la dynamique saint-marcoise où la convivialité et la solidarité se sont développées progressivement depuis la dernière expansion (vers les années 2007 et suivantes).

Le nouvel aménagement résidentiel, concentré sur un territoire excentré et moins « branché » sur le réseau actuel, étant donné les points d'accès plutôt exigus, risquerait de donner naissance à un secteur de style « banlieue » déconnecté du reste de la municipalité.

Il nous semble très important de tenir compte de cet impact possible sur la communauté saint-marcoise et d'adopter des stratégies urbanistiques favorisant une réelle intégration de la nouvelle population. Nous croyons qu'une telle vision doit avoir priorité sur les désirs des promoteurs et que la Municipalité doit la leur imposer plutôt que de se résigner à négocier à partir de leurs propositions.

3.2 Préserver la primauté et la convivialité des installations de la zone centrale

3.2.1 -En limitant à l'essentiel l'importance des services et installations mis à la disposition des résidents du nouveau secteur

3.2.2 -En facilitant l'accès à la zone centrale

3.2.3 -En organisant plus d'activités attrayantes dans la zone centrale

3.2.4 -En minimisant l'usage (le besoin) des voitures, ou autres véhicules motorisés pour circuler dans le village (largeur des rues, sens de la circulation, zones interdites, stationnements collectifs).

3.2.5 -En y favorisant les déplacements actifs.

3.2.6 -En privilégiant l'accès « actif » à la zone centrale via le terrain de l'ancienne maison Groleau-Lalongé (lot 5311680) et les deux autres ouvertures possibles (entrées sur les rue Des Prés et Moreau) par où la circulation automobile devrait être interdite afin de ne pas envahir ces rues et y causer des risques

d'accidents.

3.3 Penser à léguer aux générations futures un patrimoine adapté aux conditions sociales et environnementales de l'avenir

- 3.3.1** -Promouvoir l'adoption de plans architecturaux écoénergétiques et en harmonie avec le paysage patrimonial saint-marcois.
- 3.3.2** -Adopter des mesures d'adaptation collective aux changements climatiques : géothermie (individuelle et collective), collecte des eaux de pluie (citerne géante et tonneaux individuels), pavés perméables (entrées charretières, stationnements collectifs), toitures pâles, plantation d'arbres, etc.
- 3.3.3** - Prévoir des zones sans voitures -
 - Stationnements collectifs à l'arrière des maisons et espaces piétonniers séparant des rangées de maisons,
 - Îlots avec espace réservé pour la circulation et le stationnement des automobiles (et motos),
 - Grands espaces à l'avant des maisons pour la vie sociale et les jeux des enfants.
- 3.3.4** -Favoriser la vie communautaire (parcs, places publiques, lieux de rencontres et d'exercice, abris, jardins et autres installations communautaires, etc.).
- 3.3.5** -Adopter une toponymie signifiante (par exemple : racines historiques, références autochtones, aux patrimoines naturel, local, indigène.)
- 3.3.6** -Prévoir l'impact de l'augmentation de la population
 - sur les services municipaux
 - l'aqueduc
 - le système d'égouts
 - entretien (déneigement, balayage, réparations, chaussée, fleurs, pelouse, éclairage,etc.). Nécessité d'employés supplémentaires?
 - personnel administratif (secrétariat, loisirs, etc.)
 - sur les services commerciaux (nécessité de petits commerces de proximité dynamiques dans la zone centrale)
- 3.3.7** -Mettre sur pied un sous-comité « ad hoc » du CCU (incluant des citoyens) ayant pour mission de définir les paramètres, orientations et exigences de la municipalité en matière de constructions, d'architecture (éviter les alignements de résidences disproportionnées toutes semblables) et d'aménagements du nouveau secteur.
- 3.3.8** -Conformément à l'annonce du Maire publiée dans le « *Saint-Marc...Quoi?* » de septembre 2022,⁵ prévoir, à l'instar de la ville de Beloeil, une consultation publique sur le nouveau développement résidentiel (voir l'annexe en page 8).

⁵ « ... si tout va bien, un plan d'aménagement d'ensemble sera soumis à la consultation publique au cours des prochains mois... »

Conclusion

En quelques mots, notre objectif en présentant ce mémoire est d'inviter la Municipalité de Saint-Marc-sur-Richelieu d'entrer de plain-pied dans une nouvelle ère de civilisation : l'ère post réchauffement climatique.

- En effet, le mode de vie imposé à l'humanité par les nouvelles contraintes climatiques sera fondamentalement différent de celui auquel nous avons habitués l'euphorie collective de l'époque industrielle qui avait vu naître l'utilisation à tout crin des énergies fossiles génératrices des gaz à effet de serre qui ont provoqué la crise actuelle.

- À conditions nouvelles, solutions nouvelles, plus exigeantes, certes, mais plus favorables à la pérennité de la vie sur notre planète.

- Sans prétendre à la notoriété des grandes villes de la planète qui ont déjà amorcé cette démarche d'adaptation aux nouvelles conditions climatiques, Saint-Marc-sur-Richelieu pourrait devenir pour les autres municipalités québécoises de tailles similaires un exemple de développement écologique, convivial et respectueux du patrimoine légué par les générations antérieures. En plus des fleurons déjà acquis par la beauté de son environnement, notre municipalité en ajouterait un sur le plan social et écologique.

- Pour toutes ces considérations, nous recommandons à nos élus municipaux de résister à la tentation d'achever au plus tôt la réalisation du projet de développement immobilier et plutôt de décréter un moratoire jusqu'à ce qu'ils aient pu en définir clairement le modèle à adopter et les objectifs sociaux, communautaires et environnementaux à atteindre.

- Pourquoi pas ? - Soyons audacieux et visionnaires!

- Et nous terminerons en citant cette phrase d'un ex maire de l'arrondissement de Verdun à Montréal ⁶:

« Un milieu de vie, ça ne se résume pas à son condo ou à sa maison, c'est avant tout un environnement. Il faut que les villes s'ouvrent à des projets audacieux, que nos réglementations, qui ont tendance à aseptiser la créativité, s'ajustent afin non seulement de faciliter, mais aussi d'attirer ce genre de développement immobilier, durable. »

⁶ Jean-François Parenteau, ex maire de l'arrondissement de Verdun. « Elää: un projet immobilier à l'image de son quartier » Citation extraite du journal Le Devoir du 16 octobre 2016.

Annexes

1- Jusqu'à 4000 nouvelles portes à Belœil

Consultation publique sur un nouveau développement résidentiel

Une consultation publique aura lieu le mercredi 16 novembre à 19 h afin de présenter le concept d'un tout nouveau quartier résidentiel à Belœil, élaboré par l'architecte renommé Pierre Thibault.

Ce quartier, situé au nord des Bourgs de la Capitale, entre les rues Saint-Jean-Baptiste, Serge-Pepin et l'autoroute 20, accueillera à terme environ 4000 portes supplémentaires. L'espace à développer représente environ 56 hectares de terrain qui appartiennent aux groupes Bonneville, Phaneuf, Potvin et Robin.

« Il s'agit de la dernière phase de développement résidentiel à Belœil, un quartier à haute densité, et nous souhaitons donc établir une vision de développement claire, distinctive et ancrée au contexte d'aujourd'hui. Ce nouveau quartier représente pour nous la possibilité de créer un milieu de vie rassembleur pour la communauté, en cohérence avec l'environnement et qui se distinguera par une signature originale », a souligné Nadine Viau, mairesse de la Ville de Belœil, par voie de communiqué.

Les citoyens sont donc invités à une soirée de consultation pendant laquelle les architectes Pierre Thibault et Jérôme Lapierre présenteront des propositions de concepts du nouveau quartier résidentiel. Les citoyens pourront, durant cette soirée, poser leurs questions en lien avec cette présentation.

L'inscription est obligatoire, via la plateforme jeparticipe.beloeil.ca. Les places sont limitées, et l'inscription est requise au plus tard le vendredi 11 novembre. V.G.

(« L'oeil régional », le mercredi 2 novembre, page 4.

2- Futur développement de 4000 portes à Belœil

Résumé de la séance de consultation publique du 16 novembre

23 novembre 2022

Un « quartier du 21^e siècle » imaginé par Pierre Thibault
Par: Olivier Dénomée

Les champs situés au nord du quartier des Bourgs de la Capitale à Belœil, le long de la rue Saint-Jean-Baptiste, entre le boulevard Yvon-L'Heureux et l'autoroute 20, sont voués à devenir un imposant développement immobilier de 4000 portes dans les prochaines années. Une centaine de citoyens ont écouté les propositions qu'ont formulées les architectes Pierre Thibault et Jérôme Lapierre dans le cadre d'une consultation publique organisée la semaine dernière pour donner une idée de la direction que pourrait prendre ce projet.

Les deux architectes, collaborateurs de longue date, ont notamment travaillé ensemble sur le projet de Lab-École. Belœil les a mandatés pour arriver à créer un « quartier du 21^e siècle » dans le dernier secteur qui

reste à développer sur son territoire. Ils ont présenté le 16 novembre le fruit de leur réflexion.

D'entrée de jeu, la mairesse de Belœil, Nadine Viau, a insisté pour rappeler que « rien n'est encore décidé » dans ce dossier qui n'en est qu'à ses premiers balbutiements. Le tandem d'architectes a tout de même présenté deux propositions relativement étoffées pour montrer les directions que pourrait prendre ce développement immobilier. Pour Pierre Thibault, ce développement doit créer de la « densité heureuse », soit un quartier où l'expérience piétonne, la mobilité durable, la proximité des services et la présence d'espaces verts feraient partie intégrante du projet. Les deux propositions ont en commun de créer des rues partagées – où les automobilistes ne sont plus rois –, des stationnements souterrains et des « îlots » de copropriétés avec une cour commune au centre favorisant le bon voisinage. On mise aussi sur un « brassage multigénérationnel » dans ce nouveau quartier.

Une école

La première proposition lie le « cœur » du quartier à une nouvelle école, qui serait séparée de l'actuelle école au Cœur-des-Monts par un boisé. Une place publique se trouverait aussi au cœur du quartier. Le nouveau quartier serait doté de parcs en quinconce. La deuxième idée laisserait un canal traverser le quartier, longé d'un espace vert. On y propose également une « promenade contemplative le long des champs ». Dans ce scénario, l'école pourrait être à proximité du canal. La Ville confirme que l'école en question dans les deux scénarios est la même qui a reçu le feu vert du ministère de l'Éducation, mais qui est toujours dans l'attente d'un terrain. Officiellement, son ouverture est toujours prévue pour l'automne 2024, mais il semble peu probable que l'échéancier soit toujours réalisable.

Les citoyens présents ont semblé apprécier les deux idées et certains ont fait connaître leur intérêt de voir les deux concepts être fusionnés pour à la fois garder un boisé liant les deux écoles et créer un canal traversant le quartier. Une demande que les architectes promettent de prendre en considération dans les prochaines étapes de leurs travaux.

Inquiétudes

Selon les informations disponibles, cela pourrait prendre de 15 à 20 ans pour que ce nouveau développement soit terminé, accueillant au bas mot 8000 nouveaux résidents, mais les premiers résidents pourraient possiblement s'y établir dans un horizon de 5 ans. Les personnes présentes à la soirée ont notamment soulevé des questions quant à la circulation, mais Pierre Thibault croit que le télétravail est là pour rester et que la proximité des commerces et la sécurité des zones piétonnes contribueront à limiter le besoin de prendre son auto pour chaque déplacement.

S'ils ne se sont pas manifestés pendant la rencontre, certains promoteurs ont aussi soulevé quelques « bémols » qu'ils souhaitent partager à la Ville quant à ce qui a été discuté le 16 novembre. C'est le cas du Groupe immobilier Potvin, qui confirme avoir demandé une rencontre avec les élus de Belœil et le Service de l'urbanisme pour faire part de ses préoccupations, sans en préciser la nature.

La présentation de Pierre Thibault et de Jérôme Lapierre a été filmée et doit être rendue disponible sur la plateforme internet <https://jeparticipe.beloeil.ca/consultation-publique-nouveau-developpement-residentiel>, bien qu'elle ne l'était pas encore au moment de mettre sous presse. Un sondage doit aussi être mis en ligne pour permettre aux citoyens de donner leur avis sur les premiers balbutiements du projet. « Notre souhait est que les gens soient fiers de ce quartier », réitère la mairesse Viau, rappelant que le projet en est toujours « au début de l'entonnoir » et que la rétroaction des citoyens aura un véritable impact sur la suite des choses.

Selon la Ville, une prochaine rencontre est prévue avec l'équipe de Pierre Thibault pour mettre à jour les concepts à la suite des commentaires reçus par les citoyens. Ensuite, la Ville devra établir les meilleurs outils urbanistes pour mettre en place l'ambitieux projet.

(« L'Oeil régional », le mercredi 23 novembre, page 3.)

3- Extrait du mot d'introduction de la Mairesse de Beloeil, Mme Nadine Viau, lors de la séance d'information du 16 novembre 2022.

« La ville a le potentiel de structurer et d'encadrer la proposition de développement ... On voulait sortir un peu des standards ... On voulait donner l'opportunité à Beloeil, dans sa dernière phase de développement, de proposer à la population un projet qui est plein de contraintes... On a fait appel à la firme ... pour nous faire des propositions de dessins « concepts » du quartier qui viendrait. On veut vous entendre, on veut vous écouter, on veut voir comment vous réagissez à une proposition semblable. »

Références

Bihoux, Félix, « *La ville stationnaire – comment mettre fin à l'étalement urbain* », Actes sud, <https://www.facebook.com/1422926267/posts/pfbid0YZVqignWTy2BnHTSnk1j625xV6qo4A2uRPNG5UbSqiHcwSXR7q6de6q5hsh6iggHI/?d=n>

Boyer, Stéphane, *Des quartiers sans voitures*, de l'audace à la réalité, Éditions Somme toute.

Collectif d'auteurs, *11 brefs essais pour des villes résilientes et durables*, réflexions de la relève municipale, Éditions Somme toute

Ethier, Guillaume, *La ville analogique*, repenser l'urbanité à l'ère numérique, Documents, UQÀM.

Vanhoorne, Laurie, *Elää: un projet immobilier à l'image de son quartier*, Le Devoir, 15 octobre 2016

<https://www.ledevoir.com/vivre/habitation/482076/elaa-un-projet-immobilier-a-l-image-de-son-quartier>

Et, pour élargir nos horizons,

Desjardins, Sylvain, *Le petit New York néerlandais*, un reportage de Radio-Canada diffusé au téléjournal du 12 octobre 2022 <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1924096/new-york-rotterdam-urbanisme-futur>