

Synthèse des échanges

Réunion publique du 23 mars 2015

3455, chemin Milton

Nous vous proposons une synthèse de la réunion publique qui s'est déroulée le 23 mars 2015 au centre communautaire Navan Memorial, situé au 1295, chemin Colonial. Y ont participé 30 membres de la collectivité, des membres du personnel municipal ainsi que des représentants du propriétaire (les requérants) et du bureau du conseiller.

À des fins de clarté, la présente synthèse est organisée par thèmes. Les questions posées sont écrites en italique et sont suivies des réponses fournies par le personnel de la Ville et les requérants.

Planification, processus et zonage

Sur quelle base a-t-on décidé d'aviser les résidents habitant dans un rayon de 120 mètres de l'emplacement de la tenue d'une réunion publique? Certains résidents habitant au-delà de ce rayon de 120 mètres seront concernés.

L'exigence d'avis (120 mètres) est imposée par la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Pour que ces avis soient diffusés plus largement, les municipalités ont recours à d'autres moyens, notamment l'affichage d'enseignes et les avis aux associations communautaires, en espérant que le message parvienne à ceux qui n'ont pas reçu un avis par la poste. Outre les résidents habitant à moins de 120 mètres, tous sont invités à participer au processus, en faisant part de commentaires, en assistant aux réunions publiques, etc.

Quel est le calendrier prévu pour l'aménagement?

En fonction des délais de soumission et d'examen des plans détaillés, le premier permis de construire pourrait n'être délivré qu'au printemps prochain. L'aménagement de cette propriété, tel qu'il est proposé, requiert le dépôt de deux demandes. Il s'agit pour la première d'un plan de lotissement, qui est en cours d'examen. Lorsque le personnel sera satisfait de la proposition générale, une approbation provisoire sera émise. Les personnes ayant participé au processus de demande seront avisées de cette approbation provisoire et auront l'occasion d'en appeler de la décision auprès de la Commission des affaires municipales de l'Ontario. La période d'appel est de 20 jours à partir de la date d'émission de l'avis. Si aucun appel n'est reçu, le lotissement est considéré approuvé provisoirement, c'est-à-dire conditionnellement. Le propriétaire ou le requérant devra satisfaire aux conditions de l'approbation provisoire avant d'être autorisé à enregistrer le lotissement et ainsi créer les lots mis en vente. C'est au cours de cette étape qu'est effectué un examen détaillé de la proposition technique, puisque les exigences à satisfaire sont exposées dans les conditions d'approbation provisoire.

La seconde demande concerne la modification de zonage, conditionnelle à l'approbation du plan provisoire et à l'examen détaillé. Actuellement, le zonage des terrains visés est Zone d'aménagement futur, indiquant du fait qu'ils sont destinés à un aménagement résidentiel. La modification de zonage a pour objet d'appliquer spécifiquement des règles de contrôle des normes de rendement, comme la superficie de lot minimale, la largeur des lots, les retraits des habitations et tout autre facteur devant faire l'objet d'un contrôle. Ces règles sont toutes décrites dans le cadre de l'examen détaillé. La décision relative à cette demande est également assujettie à une période d'appel de 20 jours.

Après l'enregistrement du lotissement, ce propriétaire a l'intention de vendre les lots individuellement à des acquéreurs souhaitant y construire leur résidence. Il est possible que certains d'entre eux n'entreprennent pas immédiatement leur projet de construction.

Qu'aménagera-t-on en premier, les terrains ou les rues?

Des terrains légalement créés doivent disposer d'une façade sur voirie. Les rues devront donc être conçues et construites, selon les normes de la Ville, avant l'enregistrement des terrains.

De quel contrôle la Ville dispose-t-elle en matière de dimension d'habitation et de terrain?

Un contrôle assez étendu, grâce au Règlement de zonage. Le zonage actuel de l'emplacement est Zone d'aménagement futur, et il est prévu de lui attribuer une désignation de village permettant la présence de maisons unifamiliales. La superficie et la largeur des lots seront mentionnées dans le règlement de zonage, tout comme les retraits requis depuis les lignes de lot. La Ville ne prévoira pas un zonage imposant une taille d'habitation minimale mais, si le propriétaire actuel souhaite s'assurer que toutes les résidences soient construites selon une certaine superficie, il peut mettre en place des clauses restrictives à cette fin.

Devons-nous indiquer si nous appuyons ou non la demande?

Non. Vous pouvez formuler, ou non, autant de commentaires que vous le souhaitez au sujet de cette demande. Votre présence à la réunion est suffisante pour signifier votre intérêt et votre participation à ce processus. Vous pouvez appuyer certaines idées et vous opposer à d'autres. Vous pouvez, à votre gré, poser des questions ou faire part de vos commentaires. Tous les commentaires reçus sont pris en compte et quiconque ayant participé au processus, même sans avoir fourni des commentaires en particulier, aura le droit d'en appeler de la décision.

Quel est l'historique des politiques actuelles, c'est-à-dire les désignations de zonage et du Plan officiel?

Avant la fusion, ces terrains avaient une désignation de Zone résidentielle de village dans le Plan officiel du secteur rural s'appliquant à Cumberland (village de Nava). Dans le cadre de l'examen des plans de village mené en 2012, le plan a été sélectionné et pris en compte dans le plan secondaire actuel. Au cours de cet examen, deux séances de facilitation ont été organisées au centre communautaire afin de discuter du plan avec les membres du public. La Zone d'aménagement futur, sous-zone 3 a été mise en place en 2008, remplaçant ainsi la Zone d'aménagement futur, sous-zone 1.

Conception technique, viabilisation et eaux pluviales

Comment le drainage sera-t-il assuré? Qu'arrivera-t-il en cas de problème? À quoi ressemblera la conception des installations? Fera-t-on appel des remblais? Comment le drainage sera-t-il géré sur le chemin Milton en direction du chemin Smith?

Les emplacements seront conçus de manière à ce que les taux observés après l'aménagement n'excèdent pas ceux d'avant le projet. Ils seront nivelés afin de permettre à l'eau des terrains de se déverser directement dans la voie publique. Pour ce qui est des terrains jouxtant l'aménagement actuel, la création d'une servitude de drainage de huit mètres est proposée afin de contrôler le ruissellement provenant des terrains aménagés et se déversant sur la propriété visée. Cette servitude sera occupée par une rigole de drainage peu profonde. Les options actuelles de conception sont envisagées, mais celle retenue sera vraisemblablement naturelle. D'autres options de contrôle du drainage sont examinées. Au moment de l'étape de conception détaillée, nous pourrons faire une proposition plus définitive. En cas de problèmes, il convient de communiquer avec la Ville, qui déterminera si l'emplacement a été aménagé ou non selon les plans approuvés.

Existe-t-il des exigences de dimension d'un fossé à ciel ouvert par rapport à une rigole de drainage, et quelle serait la forme de drainage utilisée? L'aménagement d'un bassin serait-il proposé et quel serait son aspect?

Des lignes directrices sur les aménagements à faible impact déconseillent l'aménagement de fossés à ciel ouvert au profit de systèmes de rigoles de drainage. Un bassin de rétention, dont la création est prévue sur place, sera conçu de manière linéaire en tant que bassin municipal. Actuellement, ce bassin n'en est pas à l'étape de conception détaillée. Les eaux pluviales seront déversées conformément aux exigences techniques applicables. La gestion des eaux pluviales sera conçue de manière à ce que les taux observés après l'aménagement n'excèdent pas ceux d'avant le projet. Le Rapport sur la gestion des eaux pluviales a tenu compte de la zone de captage et du niveau d'imperméabilité entre l'emplacement et le bassin de gestion des eaux pluviales. Il s'agira d'un bassin sec.

L'aménagement de combien de puits est-il proposé? Quelle est leur faisabilité? Quelles répercussions les nouveaux puits auront-ils sur la qualité de l'eau des puits actuels et sur sa quantité? L'eau est-elle assez abondante pour viabiliser les 21 lots proposés? Sera-t-il possible de consulter une étude hydrogéologique à jour?

Chaque lot disposera d'un puits individuel. L'étude hydrogéologique doit satisfaire aux exigences des directives du ministère de l'Environnement, qui comprendront des essais de pompage inclus dans la trousse de lotissement ainsi que la prise en compte des commentaires de l'office de protection de la nature qui procédera à la vérification de la capacité des puits de l'aménagement. Les échantillonnages les plus récemment effectués répondent aux normes. Les résultats de l'étude hydrogéologique, qui tient compte de l'aménagement actuel, permettent de déterminer combien de lots pourront être viabilisés. Au fur et à mesure qu'elles seront proposées, les études révisées seront téléchargées dans l'outil de recherche de demande d'aménagement, où elles pourront être consultées.

La dispersion des déchets solides suscite des préoccupations, particulièrement en raison des sols sableux.

L'un des tests de l'étude hydrogéologique porte sur le sol et les conséquences de la dilution des nitrates, ainsi que sur la conception des champs d'épuration, qui tient compte des conditions actuelles du sol. La conception sera fondée sur le réseau conceptuel de champs d'épuration.

Quelle est la stratégie d'atténuation? Quel est le recours si quelque chose se passe mal?

Les études et les rapports exigés sont réalisés pour que tous les détails techniques et conceptuels soient pris en compte et que les normes applicables soient respectées, permettant ainsi d'atténuer les répercussions sur le secteur avoisinant. Si un élément environnant est perturbé par suite de l'aménagement, il est recommandé d'en discuter avec la Ville afin de déterminer les mesures à prendre pour faire face à la situation.

Comment l'érosion et la stabilité des pentes seront-elles prises en compte, plus particulièrement sur les lots 3, 4, 5 et 21?

L'aménagement devrait être réalisé en dehors de la zone d'érosion; des calculs ont été effectués afin de délimiter la zone à éviter pour permettre un aménagement sécurisé. Des mécanismes ont été mis en place pour s'assurer que ces limites soient respectées, notamment par le biais d'avis inscrits sur les titres ou de dispositions de zonage.

La Ville peut-elle imposer au promoteur une protection par cautionnement ou assurance, qui permettrait de couvrir les coûts liés à une décontamination de puits ou à une pénurie d'eau éventuelles?

Dans le cadre de l'accord de lotissement, la Ville exige des garanties pour la conception des installations de viabilisation et les travaux de construction devant être réalisés par le promoteur. Ces garanties ont pour objet de permettre à la Ville de corriger la situation si un élément du projet n'a pas été conçu et construit selon le plan approuvé et si le promoteur refuse d'effectuer les correctifs nécessaires. Une fois les travaux effectués et approuvés, et après inspection finale satisfaisante, les garanties sont libérées. La conception en elle-même est fondée sur des normes qui tiennent compte d'événements extrêmes, afin de limiter les risques élevés. Mais il n'existe aucune garantie, la réclamation de cautions est très difficile. De tels systèmes subissent les effets d'une multitude de facteurs, notamment la conception même du système. En pareil cas, le promoteur propose de construire un système de drains et les routes. Les futurs propriétaires qui posséderont des titres individuels sur chaque terrain auront la responsabilité de construire leur résidence, leur propre puits et leur propre fosse septique. En cas de problème avec un puits attribuable à l'utilisation d'un autre propriétaire, il faudra entamer des procédures en vue de faire reconnaître leur responsabilité. Le propriétaire ou promoteur actuel ne peut pas être tenu responsable des actions d'un autre propriétaire. Au cours des travaux de construction, il est possible que des modifications soient apportées aux systèmes et il est donc recommandé de bien entretenir le vôtre et d'effectuer des échantillonnages réguliers afin d'observer tout changement.

Transport

Quels sont les plans en matière de gestion de la circulation?

Les ingénieurs de la circulation ont étudié la possibilité d'une augmentation de la circulation et des déplacements attribuable à l'aménagement, et tiendront compte de ces répercussions. À cette réunion, le personnel de la Ville a eu connaissance de préoccupations entourant la vitesse de la circulation à l'approche de la ruelle Kentucky en provenance de l'avenue Mustang. Face à cette situation, la meilleure solution consiste à composer le *311 pour signaler ce problème. Nous vous invitons à fournir le plus de détails possible à l'intervenant, qui pourra transmettre le problème au service concerné.

A-t-on pris en compte la possibilité d'accéder au chemin Milton depuis le nouvel aménagement, plutôt qu'à l'avenue Meteor?

Cette possibilité a été envisagée mais l'accès au chemin Milton posait des problèmes de sécurité. De plus, la topographie des lieux ne permet pas de lien routier en raison des problèmes pouvant être attribuables à la différence de niveau.

L'utilisation des rues résidentielles par les véhicules de chantier suscite des préoccupations. Existe-t-il une autre possibilité? Comment peut-on assurer la sécurité des lieux?

L'accès au chemin Milton ne constitue pas une option puisqu'il faudrait abattre inutilement des arbres et que ce choix entraînerait des problèmes de sécurité sur cette voie. Les chauffeurs de véhicules de chantier doivent appliquer les mêmes règles de prudence que les autres conducteurs. Si vous êtes témoin de pratiques dangereuses, n'hésitez pas à communiquer avec les services d'urgence.

Environnement, foresterie et espèces

Les arbres du boisé sont en place depuis de nombreuses années. Le promoteur envisage-t-il des mesures particulières de drainage qui permettraient de mieux protéger ceux qui longent l'arrière des terrains?

La meilleure stratégie de conservation des arbres est examinée et les arbres seront protégés le mieux possible. Les ingénieurs devront travailler en fonction des conditions actuelles afin d'offrir les services nécessaires tout en garantissant la protection du boisé.

La ligne d'arbres derrière les terrains devrait être protégée. Les éléments de drainage pourraient-ils être installés dans la rue, par exemple dans la ruelle Kentucky?

Si le drainage devait avoir lieu devant la rue, il faudrait abattre davantage d'arbres, mais l'ingénieur civil devra être consulté afin de déterminer la meilleure stratégie à adopter.

Les arbres devraient être conservés, à défaut de quoi des problèmes de vue et de zone tampon se poseront.

Les concepteurs de l'aménagement tiendront rigoureusement compte de la protection du boisé et s'assureront que les mesures techniques et de viabilisation nécessaires soient mises en place.

Des espèces non identifiées, notamment des grenouilles, pourraient peupler le boisé. Seront-elles examinées?

Le consultant environnemental a été avisé de la possibilité de la présence d'un habitat faunique important, et a été chargé d'examiner cette question plus en profondeur. L'étude d'impact sur l'environnement sera mise à jour pour tenir compte d'un habitat faunique important, le cas échéant.