



Corporation du Village de Casselman

**N° du rapport
TEC-018-2019**

**N° de dossier
030-S-19-003**

Sujet : **Plan de lotissement Cassel Homelands Development Inc.**

Date de la rencontre : **9 juillet 2019**

Annexes :
A - Carte index du terrain affecté
B - Liste des conditions

RECOMMANDATION

Il est recommandé; que le conseil accepte que les Comtés unis de Prescott et Russell procèdent à l'approbation préliminaire du projet affectant la demande de Plan de lotissement portant le numéro de dossier 030-S-19-003 soumise par Cassel Homelands Development Inc. sous réserve des conditions énumérées à l'annexe B de ce rapport.

CONTEXTE

Ce rapport vise à présenter au conseil une recommandation favorable à la demande de projet domiciliaire soumis par la compagnie Cassel Homelands Development Inc. Le Service de l'aménagement du territoire a rédigé une liste de condition spécifique pour ce projet visant à assurer un aménagement qui sera satisfaire les normes de développement établi par le Village de Casselman.

ANALYSE

Le terrain affecté est localisé sur une partie des Lots 11 et 12, Concession 6 et peut être accédé par le chemin Lafontaine et la rue Sarah. La superficie du terrain destiné au projet domiciliaire totalise environ 7.78 hectares (19.21 acres). Le projet comprend au total 134 unités total, soit 34 destinées pour des résidences unifamiliales, 46 unités destinées pour des résidences jumelées, 18 destinées pour des maisons en rangée et 36 unités de type appartement. Il y a également un bloc réservé à l'aménagement futur d'un parc ainsi qu'un bloc de terrain avec un bassin de rétention pour capter l'ensemble des eaux de surface des terrains.

Tel que mentionné lors de la réunion publique, plusieurs études ont été soumises par le développeur en support à ce projet domiciliaire :

- Étude d'impact environnemental
- Étude de circulation
- Étude du contrôle des égouts pluviaux
- Étude de bruits et vibration

Ces rapports et études ont été révisés par le Village de Casselman, la Conservation de la Nation Sud et les Comtés unis de Prescott et Russell.

Par ailleurs nous avons obtenu la confirmation du village que les capacités sont disponibles pour desservir ce projet. Une modification au zonage est toutefois requise pour permettre l'aménagement de divers types d'unité d'habitation proposés.

La réunion publique pour ce projet s'est tenue le 14 mai devant les membres du conseil municipal. Des membres du conseil ont soulevé des inquiétudes par rapport à l'emplacement choisi du bassin de rétention. Il fut expliqué par le service d'urbanisme que l'emplacement fut choisi en fonction de la topographie du terrain et de la sortie proposée des eaux de surface qui sera redirigée une fois traitée dans un tuyau aménagé le long du côté nord de la rue Boisée jusqu'à la rivière Nation-Sud. En ce qui concerne l'esthétique visuelle du bassin, il est recommandé comme solution d'exiger comme condition d'approbation que les développeurs s'engagent à fournir un plan paysager qui inclut la plantation d'arbre et arbuste mature.

De plus, à la fin de la réunion du conseil, lors de la période de questions générale, quatre (4) personnes se sont identifiées pour exprimer leur désaccord envers le projet. La question de sécurité routière semblait être l'inquiétude principale associée avec ce projet de développement. D'ailleurs une pétition contenant plusieurs noms fut remise aux membres du conseil exprimant le désir de relocaliser les deux entrées proposées sur la rue Sarah vers une nouvelle entrée à partir du chemin de Comté 3 (rue Principale).

Cette proposition fut examinée par nos ingénieurs-consultants ainsi que ceux des Comtés unis de Prescott et Russell afin d'obtenir leur commentaire. Les commentaires des deux ingénieurs consultés n'étaient pas en faveur d'une nouvelle entrée sur le chemin de comtés 3 pour les raisons suivantes :

- Problèmes liés avec la visibilité en raison de la présence de la courbe sur le chemin de Comté 3 (rue Principale),
- Géométrie de la rue Principale à cet endroit n'est pas favorable pour aménager une nouvelle intersection,
- Pourcentage plus élevé d'accidents aux intersections qui se connectent sur des chemins collecteurs,
- Proximité des rues Montée Lafontaine et Sarah ne favorise pas la création d'une nouvelle intersection sur la rue Principale,
- Nouvelle intersection augmenterait les coûts d'opération et d'entretiens.

À cet effet, et à la demande des nombreux résidents présent à la première réunion, les Comtés unis en partenariat avec le Village de Casselman ont tenu une deuxième rencontre style porte ouverte le 18 juin afin de répondre aux questions des personnes concernées par le nouveau projet domiciliaire.

Lors de cette rencontre, cinq (5) personnes se sont déplacées pour exprimer leur préoccupation par rapport au projet. Plusieurs échanges et discussion ont eu lieu entre les membres du conseil, les consultants, les voisins ainsi que les développeurs présents. Ce qui fut clairement exprimé par les voisins présents était le désaccord envers l'emplacement proposé du premier accès au projet à partir de la rue Sarah. Les voisins présents étaient tous d'accord à ce que ledit accès soit déplacé ou tout simplement éliminé du plan. La hausse de circulation et la sécurité semblait être la principale cause exprimée par ces voisins présents pour justifier la relocalisation de l'accès.

Suite à cette deuxième rencontre, les développeurs ont accepté de réévaluer l'aménagement de leur projet avec leurs consultants. Ces discussions n'ont toutefois pas mené à modifier le plan ou le tracé des rues proposées. Les développeurs ont toutefois accepté d'ajouter une condition d'approbation à leur demande de projet qui ferait en sorte que le segment de la rue Sarah, entre l'intersection la rue Principale et le premier accès proposé sur la rue Sarah, soit réaménagé afin d'atténuer la vitesse des véhicules qui vont emprunter ce segment de rue une fois que le nouvel accès sera construit (Phase 2). Il existe plusieurs outils d'aménagement et/ou de construction qui permettent de ralentir la vitesse et la circulation des véhicules sur un chemin ou une rue locale. Ce type d'aménagement/construction se définit comme étant du "*traffic calming measures*". À titre d'exemple ces mesures de contrôle comprennent les fameux dos d'âne (*speed bump*), l'aménagement d'un îlot sur une partie de la ligne médiane, l'ajout de peinture au trait (*line painting*), une réduction de la largeur de l'espace pavée de la rue entre l'intersection et la nouvelle rue, ajout d'aménagement paysagé, l'ajout d'enseigne, etc. Le Village de Casselman est responsable de l'entretien des rues local sur son territoire alors il est important de préciser que le réaménagement proposé devra satisfaire aux exigences du Village de Casselman.

Ceci étant dit, avant que la construction puisse débuter, le conseil du village doit donner son appui au projet et conclure une entente de lotissement en fonction des plans d'ingénierie qui seront fournis par le développeur et révisés par nos ingénieurs. L'obtention d'un certificat de la province (ECA) est aussi requise avant de pouvoir finaliser le projet.

Il est important de souligner que les Comtés unis sont l'autorité approbatrice pour les demandes de plan de lotissement. Les commentaires du village de Casselman doivent toutefois être remis auprès de l'autorité approbatrice avant qu'une décision puisse être prise par celle-ci.

À la lumière de l'analyse qui précède, le Service de l'aménagement du territoire recommande au conseil d'accepter l'approbation préliminaire affectant la demande de Plan de lotissement portant le numéro de dossier 030-S-19-003 soumise par Cassel Homelands Development Inc. sous réserve des conditions énumérées à l'annexe B de ce rapport.

IMPLICATIONS FINANCIÈRES ET IMPACT SUR LES EFFECTIFS

Cet item est inclus dans le budget courant approuvé : Oui

Cet item est à l'intérieur du montant budgété : Oui

Montant total budgété en 2019 \$

Montant du budget disponible : Les frais encourus pour la révision de la demande de plan de lotissement ainsi que pour la supervision des travaux seront récupérés par les frais imposés au développeur.

L'impact sur les effectifs reliés à cet effet est limité au personnel en place et à leurs fonctions de travail tel que déterminé par le Conseil municipal.

ALTERNATIVES

- Le conseil pourrait choisir de ne pas supporter l'approbation préliminaire de ce projet.
- Le conseil a aussi l'option de modifier, retirer ou ajouter des conditions.

Préparé par:



Sylvain Boudreault
Urbaniste junior - consultant

**Révisé et approuvé pour la
considération du Conseil par :**



Sébastien Dion
Greffier

ANNEXE B

1. That this approval applies to the draft plan prepared by Annis, O'Sullivan, Vollebekk Limited, dated December 10th, 2018, signed by André P. Barrette, OLS, (Job No. E-15226-9) for the property described as Part of Lots 11 and 12, concession 6, (Geographic Township of Cambridge) now in the Village of Casselman, County of Russell.
 - 34 lots for single detached dwelling units:
 - 23 lots for 46 semi-detached dwelling units:
 - 6 lots/blocks for 36 apartment dwelling units:
 - 1 bloc for Parkland
 - 1 bloc for Storm Pond
2. That the approval of draft plan of subdivision be granted for a minimum period of five (5) years.
3. That the prescribed fees under By-law 2017-083 (\$3,500.00 + deposit \$2,500.00) be paid to the Village of Casselman to process the draft plan of subdivision application.
4. That the owner agrees to enter into a subdivision agreement with the Village of Casselman.
5. That the road allowance included in this draft plan shall be shown and dedicated as public highways.
6. That the street(s) shall be named and the civic numbering shall be allocated to the satisfaction of the municipality and the Department of Emergency Services of the United Counties of Prescott and Russell.
7. That any dead ends and open sides of road allowance created by this draft plan shall be terminated with turning radius and 0.30 meter reserves to be conveyed to, and held in trust, by the municipality until the extension of the road allowance, when the blocks shall be conveyed without charge to the owners of abutting lots.
8. That a 0.30 metre reserve reserves along the eastern side lot of blocks 48 & 69 (along Sarah Street) shall be conveyed without charge and free of any encumbrance to the Village of Casselman.
9. That Block 62, shall be conveyed without charge and free of any encumbrance to the Village of Casselman and shown and dedicated as public highways on the final plan to allow for the widening of Lafontaine Road.

10. That the owner convey to the Village of Casselman Blocks 47 & 70 for park, public recreational, stormpond facility and other purposes.
11. That the owner convey to the Village of Casselman Block 70 for the purpose of erecting a berm and a noise barrier along the railway right-of-way.
12. That prior to final approval, the approval authority, is to be advised by the Village of Casselman that this proposed subdivision conforms to the Zoning By-law in effect.
13. That the owner agrees to prepare a final version of the Stormwater Management Plan and describe how it is to be implemented in accordance with the current Stormwater Management Best Management Practices to the satisfaction of the Village of Casselman, the United Counties of Prescott and Russell and South Nation Conservation.
14. That the owner agrees to prepare a Sediment and Erosion Control Plan and indicate how it is to be implemented to the satisfaction of the Village of Casselman, the United Counties of Prescott and Russell, and South Nation Conservation appropriate to the site conditions, prior to undertaking any site alteration (filling, grading, removal of vegetation, etc...) and during all the phases of the site preparation and construction in accordance with current Best Management Practices for Erosion and Sediment Control.
15. That the owner agrees to prepare a Lot Grading and Drainage Plan and indicate how it is to be implemented to the satisfaction of the Village of Casselman, the United Counties of Prescott and Russell, and South Nation Conservation.
16. That the owner agrees in writing to satisfy all the requirements, financial and otherwise, of the municipality concerning the provision of roads, installation of services and drainage and that such easements as may be required for utility or drainage purposes shall be granted to the appropriate authority.
17. That the subdivision agreement between the owner and the Village of Casselman contain phasing arrangements to the satisfaction of the municipality.
 - Every Agreement of Purchase and Sale for any lot or block in the Cassel Homeland Development and/or any lease agreement for any dwelling unit within the Cassel Homeland Development shall contain a provision:
 - Requiring the Purchaser/Tenant to acknowledge that the Cassel Homeland Development is located within or in the vicinity of an active railway and that such railway operations will result in the emission of noise, dust, vibrations, fumes, odours and other gaseous or non-gaseous emissions which may affect the use and enjoyment of the Cassel Homeland Development lands. The

Purchaser/Tenant will further acknowledge that such emissions, at any time of day or night, are necessarily incidental to VIA's railway operations. The Purchaser/Tenant will agree that it has no objection to such emissions and shall make no complaint or claim to any governmental or judicial authority with respect to such emissions

- Requiring the Purchaser/Tenant to acknowledge there may be alteration to or expansion of the railway facilities in the future, including the possibility that the railway or its assigns or successors may expand its operations which expansion may affect the living environment of the residents in the vicinity.
 - No alteration of the existing drainage pattern on the Cassel Homeland Development Lands along the railway right-of-way will be permitted without VIA prior written approval.
 - Through restrictive covenants to be registered on land title and all agreements of purchase and sale or lease provide notice to a land purchaser that fencing implemented relative to the railway operations is not to be tampered with or altered.
 - The Village shall ensure that, prior to the conveyance or leasing of any lot or block or dwelling unit in the Cassel Homeland Development, a new 1.83 meter high chain link fence along the mutual property line abutting the railway right-of-way is supplied and installed at VIA's reasonable satisfaction.
18. That there be a clause in the subdivision agreement whereby the owner agrees to provide to the Village of Casselman and the United Counties of Prescott and Russell, adequate securities in the form of an irrevocable letter of credit, in an amount equal to 100% of the estimated costs for the construction of the recommended road improvements at County Road 3 and Sarah Street, if required.
19. That the Owner shall provide an updated Traffic Impact Study prepared by a qualified professional prior to the occupancy of the one hundred (100) dwelling unit in order to re-evaluate the traffic impacts of the proposed development at the intersections of 1) Sarah and Principale Street (CTY 3), and 2) Montée Lafontaine Rd and Principale Street. The study must specify if new turning lanes, or other road improvements are required on Principale Street.
20. That there be a clause in the subdivision agreement whereby, pursuant to the County's review of the updated Traffic Impact Study, the owner agrees to notify the Department of Public Works of the United Counties of Prescott and Russell and the Village of Casselman at least 30 days before initiating the construction works for the possible road improvements at County Road 3 and Sarah Street.

21. That the owner agrees to provide access from Montée Lafontaine Rd that shall be used as the main access for construction vehicles at the beginning of Phase 2 and for the duration of the works. Wording shall be added to the Subdivision Agreement to address this matter.
22. That there be a clause in the subdivision agreement whereby, the owner agrees, to the satisfaction of the Village of Casselman, to put forward and erect traffic calming measures between the intersection of County Rd 3 (Principale Street) and the proposed first access on Sarah Street.
23. That the subdivision agreement between the owner and the municipality be registered against the lands to which it applies once the plan of subdivision has been registered.
24. That the Owner agrees to provide an undertaking to the municipality and the approval authority stating that the subdivision agreement shall be registered on title once the plan of subdivision is registered. The Owner further agrees that he shall not allow for the registration of any agreement, transaction or mortgage prior to the registration of the subdivision.
25. That the owner may be required to enter into an Electrical Servicing Agreement with Hydro Ottawa Limited, incorporating such terms and conditions as Hydro Ottawa deems appropriate. The Developer shall, if required, provide at its' cost, registered easements for Hydro Ottawa plant. The need for easements will depend on the electrical servicing design. All costs for relocation, protection or encasement of any existing Hydro Ottawa plant affected by this development, will be the responsibility of the developer. There is an existing Hydro Ottawa plant on this property.
26. That the subdivision agreement between the owner and the municipality contain a provision, with wording acceptable to (Bell Canada, Enbridge, etc...) requiring that the owner enter into a Servicing Agreement with (Bell Canada, Enbridge, etc...) complying with any underground servicing conditions imposed by the municipality. If no such conditions are imposed the Owner shall advise the municipality of the arrangement made for such servicing.
27. That the owner agrees to provide a landscape plan and to erect a fence and plant mature trees (8 feet or greater) around the stormpond facility (Block 52) to the satisfaction of the Village of Casselman.
28. That the owner agrees to loop the proposed watermain required for Phase 2 to the satisfaction of the Village of Casselman.

29. That the owner agrees to comply with the terms stated in the Development Charge and Water and Sanitary Treatment fees, as set out in the municipal By-Law .
30. The Owner agrees to restore existing adjacent streets and other services which may be disturbed by the development of the plan.
31. That prior to final approval by the approval authority, we are to be advised in writing by the Village of Casselman, how condition Nos. 1 through 30 inclusive, have been satisfied.