

Commentaires reçus à la suite de la soirée d'information tenue le 14 mai 2026 dans le cadre du projet de développement immobilier sur le chemin Thomas

1. Absence d'étude d'impact et absence de planification complète

Un projet de cette ampleur exige une étude d'impact indépendante couvrant : sécurité routière, infrastructures municipales, chemin Thomas, environnement, finances, risques et qualité de vie.

À ce jour :

- aucune étude d'impact n'a été réalisée
- aucun coût n'a été présenté
- aucun échéancier n'a été fourni
- aucune analyse de risques n'a été rendue publique
- aucun plan d'infrastructures n'a été déposé
- aucune comparaison « avec projet / sans projet » n'a été présentée

Questions :

1. Pourquoi aucune étude d'impact n'a été réalisée

À ce stade aucune étude d'impact n'est demandée.

Quand sera-t-elle faite, et par qui

Si nécessaire, une étude d'impact sera réalisée avant la délivrance de tous permis.

2. Sera-t-elle indépendante

Elle sera réalisée par des professionnels.

3. La Ville peut-elle déposer un dossier complet : coûts, coûts évités sans le projet, échéancier, risques, infrastructures

Oui, la Ville généralement ne dépose pas publiquement aucun dossier, mais elle pourra faire consulter à la demande les détails de la partie des travaux qui sont à sa charge

4. Quels servitudes hydriques, bandes riveraines et zones d'érosion s'appliquent dans ce secteur

Aucune servitude est prévue pour les corps hydriques, bandes riveraines et milieux humides. Toutefois dans ces corps hydriques s'appliquent tous les règlements

provinciaux et municipaux (zonage, lotissement, Schéma) pour leurs respects. Une bande de protection des bandes riveraines est déjà prévue par la réglementation provinciale et municipale.

5. La municipalité va-t-elle exiger une étude géotechnique pour la conception, la structure et l'emplacement du bassin de rétention des eaux de surface afin de minimiser les risques de faillite et d'inondation des résidents

La Ville en application du règlement de la MRC exige qu'un rapport et une analyse de gestion des eaux pluviales soit soumis avant tout permis de lotissement et de construction. L'analyse de gestion des eaux pluviales est une obligation pour le promoteur. Elle sera faite avant la préparation des plans pour construction.

2. Sécurité des résidents du chemin Thomas

Le chemin Thomas est étroit, sans trottoirs, avec une pente marquée vers la route 243. L'ajout de 91 unités générerait 800 à 1 000 déplacements par jour.

On aura 91 unités de logement, donc il n'y aura pas 10 déplacements par résidences a tous les jours.

Énoncé essentiel

Le chemin Thomas doit être planifié, présenté et réalisé AVANT toute construction du projet immobilier.

Questions

6. Comment la Ville entend-elle assurer la sécurité des enfants et des familles

La Ville assurera la sécurité de tous comme dans tout le territoire de la Ville.

7. Une étude de circulation sera-t-elle réalisée avant toute décision

S'il est nécessaire la Ville pourra demander au promoteur de réaliser une étude sur la circulation. À l'heure actuelle et vis l'ampleur du développement la Ville n'a jamais demandé une telle étude

8. En raison des parcs et services de garde présents sur le chemin Thomas, la municipalité va-t-elle inclure des mesures de modération de vitesse

Si cela est souhaité par les citoyens, la Ville pourrait adopter des mesures de contrôle de la vitesse comme dans autres secteurs de la Ville

9. La municipalité va-t-elle considérer l'installation d'un feu de circulation au coin du chemin Thomas et de la 243

Étant la route 243 d'intérêt régionale l'installation d'un feu de circulation doit être analysé par MTMD à la demande de la Ville

10. La municipalité va-t-elle considérer une voie dédiée pour tourner à gauche en provenance de la 243 vers le chemin Thomas

Étant la route 243 d'intérêt régionale l'aménagement d'une voie dédiée relève MTMD

11. La pression d'eau actuelle est-elle suffisante pour desservir les nouvelles habitations, notamment en période de pointe ou en cas d'incendie

Oui, la pression actuelle est suffisante pour le secteur

3. Impacts majeurs sur les propriétés du chemin Thomas

Le projet aura des impacts sur toutes les propriétés du chemin Thomas, à l'avant et à l'arrière :

- à l'avant : élargissement, prise de l'assiette, retrait d'arbres et de haies, perte d'intimité

- à l'arrière : nouvelle rue, circulation, bruit, poussière, phares

Certaines propriétés plus proches du projet seront matériellement et significativement impactées sur trois côtés.

3.1 Absorption des pertes par les résidents

- le promoteur bénéficie clairement du projet
- les nouveaux résidents bénéficieront d'un nouveau quartier
- l'impact financier pour la Ville demeure inconnu
-

La ville est en mesure de calculer l'impact financier du projet en estimant la valeur foncière du projet à terme.

Les résidents actuels font face à des impacts certains :

- perte d'espace

Les travaux se font dans l'emprise municipale. Il n'y a pas des pertes d'espaces pour les résidents

- perte d'intimité et de tranquillité
- nuisances importantes
- travaux de construction prolongés
- risques de dommages
- incertitude sur la valeur de leur propriété
- aucun bénéfice direct démontré

Questions

12. Quels sont les bénéfices concrets pour les résidents actuels

Plusieurs bénéfiques pour les citoyens : Possibilité des nouveaux logements en ville, baisse des prix des logements, des réseaux d'infrastructures municipaux neufs, aménagement paysager du secteur dénudé, etc.

De plus, le revenu foncier permettant de partager avec plus de citoyens les couts des travaux correctifs reliés aux surverses dans la rivière Saint-François.

13. Comment la Ville entend-elle compenser ces pertes

Il n'y aura aucune perte pour les citoyens

14. La Ville reconnaît-elle que les résidents actuels absorbent les coûts et les risques

Aucun risque pour les résidents

4. Usine de traitement des eaux (UTE)

Plusieurs éléments préoccupants ont été soulevés concernant la capacité réelle de l'UTE et les décharges actuelles dans la rivière Saint-François. Aucune démonstration n'a été faite que le système peut accueillir plus de 91 unités supplémentaires, en tenant compte des autres projets actuellement en développement au centre-ville de Richmond, ni que les mises à niveau nécessaires seraient réalisées avant l'arrivée des nouveaux ménages.

Questions

15. L'UTE sera-t-elle mise à niveau avant l'ajout de 91 unités

Pour l'instant il n'y a aucun problème, mais la Ville entend évaluer l'augmentation de la capacité de traitement. Le développement du projet immobilier du chemin Thomas entre dans la conformité de la capacité de traitement.

16. Une étude d'impact complète a-t-elle été réalisée pour démontrer la capacité réelle du système ?

Non, l'usine de traitement des eaux usées est en mesure de recevoir les eaux usées du développement du chemin Thomas.

17. Quels sont les travaux, coûts, délais et risques pour atteindre la conformité sans le projet ?

Sans le projet l'usine est en mesure de traiter les eaux usées.

18. Quels sont les travaux, coûts, délais et risques avec le projet ?

Aucun

19. La Ville peut-elle présenter une comparaison claire entre les deux scénarios ?

Non, nous n'en sommes pas là

20. La Ville a-t-elle évalué un scénario de développement plus petit ou autonome afin de réduire les impacts, les risques et les coûts ?

Non, parce que le règlement de zonage permet la réalisation du projet tel que présenté

5. Servitude, accès et impacts sur Thomas et la 243

Un résident a accordé une servitude de passage pour permettre l'accès au projet, mais aucune information détaillée n'a été fournie.

La servitude est sur le terrain privé d'un citoyen, aucun impact sur les autres citoyens.

Questions

21. Quels travaux sont prévus sur la servitude

Les travaux d'excavation pour l'installation des réseaux municipaux

22. Quels seront les impacts sur Thomas Street (sécurité, circulation, drainage)

Aucun,

23. Quels seront les impacts sur l'intersection Thomas / 243

À ce stade aucun impact n'est prévu sur l'intersection

24. Qui va payer le résident du chemin Thomas pour la servitude permettant le raccordement à la station de pompage (aqueduc et égout)

Le promoteur

25. Qui va payer les infrastructures entre la station de pompage et le terrain du promoteur

Toutes les infrastructures du projet sont payées par le promoteur. Il n'y aura pas de station de pompage.

6. Environnement

Les enjeux environnementaux liés au projet dépassent largement la seule question de l'UTE et concernent également les milieux naturels, les sols, le drainage, les eaux de surface, la rivière Saint-François, ainsi que les impacts potentiels sur la faune, les habitats naturels, les espèces vulnérables ou menacées et la fragmentation des milieux naturels.

Le promoteur a réalisé une étude de caractérisation environnementale complète. La ville de Richmond a une copie. Le MELCCFP a donné une autorisation ministérielle pour réaliser ce projet. Donc, il respecte toutes les normes environnementales.

Questions

26. Une caractérisation environnementale complète sera-t-elle réalisée

Oui, le promoteur a déjà soumis à la Ville un rapport de caractérisation environnementale. C'est une obligation en conformité des règlements municipaux et provinciaux

27. Quels impacts sont anticipés sur la rivière Saint-François et les milieux naturels

Aucun impact, car le tout sera analysé avec le plan de gestion des eaux pluviales

28. Comment la Ville entend-elle réduire les risques de déversements et de débordements

La Ville met tout en œuvre pour éviter les débordements et les risques de déversements. Il est toutefois impossible de prévoir les effets des changements climatiques.

29. Une évaluation des espèces vulnérables, menacées ou protégées sera-t-elle réalisée (faune, flore, habitats sensibles)

Oui, le promoteur a déjà soumis à la Ville un rapport de caractérisation environnementale qui comprend aussi les espèces vulnérables ainsi que les plantes exotiques envahissantes (PEE). C'est une obligation en conformité des règlements municipaux et provinciaux

7. Neutralité, transparence et gouvernance

Lors de la séance d'information du 14 mai, la modératrice — remplaçant le maire — n'a pas agi avec la neutralité attendue. Elle a minimisé certaines préoccupations, reformulé des questions de manière défavorable et a renforcé des affirmations du promoteur.

Cela a créé une perception de partialité, ce qui est particulièrement préoccupant dans un contexte où le droit de référendum a été retiré avec l'adoption du Règlement 337.

En l'absence de recours référendaire, la consultation publique devient le seul mécanisme permettant aux citoyens d'exercer un contrôle démocratique. La neutralité de la modération et des élus n'est donc pas seulement souhaitable : elle est essentielle à la légitimité du processus.

Questions

30. Comment la Ville entend-elle garantir la neutralité des élus et des modérateurs

La Ville garantie toujours l'impartialité des élus et des modérateurs

31. Quelles mesures seront prises pour assurer un processus impartial et transparent

En appliquant sa politique de consultation publique

32. La Ville a-t-elle évalué un phasage du projet

Le temps de réalisation du lotissement et de la construction du projet fera l'objet d'une entente promoteur.

Toutefois, il serait possible de préparer un échéancier de réalisation du projet si c'est pertinent.

33. La Ville est-elle prête à mettre en place un comité de liaison citoyens-Ville

OUI, si nécessaire

8. Municipalité de Melbourne

Le projet aura des impacts directs sur la municipalité de Melbourne (drainage, circulation, milieux naturels).

Non, aucun

Questions

34. Quels échanges ont eu lieu avec la municipalité de Melbourne

Selon la LAU la Ville de Richmond en 2005 a envoyé son plan d'urbanisme et ses annexes (Cartes de zonage) au canton de Melbourne.

35. Melbourne a-t-elle été informée officiellement du projet

Officiellement non, mais des échanges sur le projet ont eu lieu avec la municipalité. Le maire du Canton de Melbourne a même assisté à la rencontre d'information publique.

36. Une analyse des impacts sur Melbourne a-t-elle été réalisée

NON

37. Une concertation formelle Richmond–Melbourne–MRC est-elle prévue

NON

9. Questions financières, opérationnelles et de gouvernance globale

38. Quand la Ville présentera-t-elle les coûts détaillés du projet (infrastructures, services, entretien, financement)

Le projet est la responsabilité du projet. Les infrastructures (rues, aqueduc, égouts, conduites pluviales, luminaires) seront remises à la ville pour la somme d'un dollar.

39. Quels sont les coûts évités si le projet ne se réalise pas (mise à niveau différée, infrastructures non requises, entretien réduit)

Aucun coût n'est évité

40. Quels sont les risques financiers pour la Ville (surcoûts, dépassements, imprévus, endettement)

Si le projet ne se réalise pas, il n'y a aucun risque financier.

41. Quels mécanismes de protection seront mis en place pour les résidents affectés (garanties, assurances, mesures d'atténuation)

Les dommages qui pourraient affecter les résidents sont couverts par une garantie de l'entrepreneur.

42. Quels mécanismes de compensation seront mis en place pour les résidents touchés (pertes de terrain, nuisances, dommages)

Les garanties couvrent les dommages éventuels. Il n'y a pas de perte de terrain ni de nuisances prévues.

43. Quel est l'échéancier complet, incluant les étapes préalables obligatoires (études, plans, appels d'offres, travaux)

Pour la réalisation du projet de développement immobilier sur le chemin Thomas, les études préalables sont en partie réalisées, quant aux plans, appels d'offres et la réalisation des travaux, c'est l'entrepreneur qui en a la responsabilité tout comme les études préalables.

44. Quand la Ville déposera-t-elle un dossier finalisé, complet et public

La Ville ne dépose pas publiquement de dossier finalisé.

45. Quand les citoyens recevront-ils les réponses écrites à ces 46 questions

Résidents du chemin Thomas