

**Arrondissement de Charlesbourg**

Relations avec les citoyens et soutien administratif

**Avant-projets de règlements sur  
l'urbanisme harmonisés**

**RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE**

Présenté par

Guillaume Simard

Conseiller en consultations publiques

Service des communications

25 juin 2008





# Table des matières

Faits saillants	3
Démarche de consultation publique	4
Synthèse des commentaires sur l'avant-projet de <i>Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q.1400</i>	7
Synthèse des commentaires sur l'avant-projet de <i>Règlement de l'arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme, R.A.4V.Q.87</i>	10
<b>Commentaires formulés au sein des conseils de quartier et leurs recommandations</b>	
Conseil de quartier des Jésuites	17
Conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides	19
<b>Annexe</b>	
Liste des auteurs de commentaires déposés par écrit	25



## Faits saillants

- ✧ Une centaine de citoyennes et de citoyens ont participé à l'assemblée d'information et de consultation ainsi qu'aux assemblées des conseils de quartier. Une cinquantaine de personnes ont pris la parole pour s'exprimer ou ont envoyé des commentaires par écrit sur les avant-projets de règlements.
- ✧ La protection des arbres et la conservation de la nature sont les sujets qui préoccupent le plus les citoyens de l'arrondissement de Charlesbourg.
- ✧ Des mesures plus sévères pour punir les abattages d'arbres interdits ou abusifs et pour stimuler le reboisement ont été demandées.
- ✧ Plusieurs ont demandé le lotissement de plus grands terrains pour obtenir une plus grande capacité de stockage de la neige et plus d'espace pour préserver ou planter des arbres.
- ✧ Un zonage spécifique pour les parcs de l'arrondissement protégeant, leur usage récréatif a été recommandé.
- ✧ L'extension du PIIA du boulevard Henri-Bourassa a été recommandée pour favoriser un développement harmonieux du centre commercial de l'arrondissement.
- ✧ Des citoyens ont demandé différents assouplissements aux normes régissant les usages, l'implantation des constructions et les droits acquis.
- ✧ Des citoyens se sont montrés préoccupés des modifications des usages autorisés dans leur voisinage, de la mixité des usages sur le territoire et de la possibilité de perdre des droits acquis.
- ✧ Des entreprises ont demandé des assouplissements aux normes de stationnement, aux normes d'implantation, à la gestion des usages, à la gestion des droits acquis, mais surtout aux normes concernant l'affichage.

# Démarche de consultation publique

## MANDAT ET OBJECTIF

Le 17 avril 2008, le conseil d'arrondissement de Charlesbourg a autorisé que l'avant-projet de *Règlement de l'arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme*, R.A.4V.Q.87, soit soumis à la population pour commentaires (résolution A4-2008-0059). Le même jour, le comité exécutif a autorisé la tenue de consultations publiques sur l'avant-projet de *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q.1400 (résolution CE-2008-0682); cette décision a été ratifiée par le conseil municipal lors de la séance du 21 avril 2008 (résolution CV-2008-0393).

L'objectif de cette première vague de consultation publique était de permettre à la population, aux conseils de quartier et aux organismes concernés par la nouvelle réglementation sur l'urbanisme harmonisée de prendre connaissance des avant-projets de règlements et de s'exprimer afin de les bonifier avant le début du processus d'adoption par le conseil d'arrondissement et le conseil municipal. Plus précisément, la démarche visait à faire connaître les grands éléments du règlement-cadre et du règlement d'arrondissement, ainsi qu'à permettre aux personnes qui le souhaitaient de prendre connaissance des principaux changements dans leur zone et des détails de la réglementation projetée.

## DÉROULEMENT DE LA PREMIÈRE VAGUE DE CONSULTATION

### Le processus de consultation publique en deux vagues

Pour obtenir l'opinion de la population sur le projet de nouvelle réglementation sur l'urbanisme harmonisée, le comité exécutif et le conseil d'arrondissement ont retenu une démarche en deux étapes en raison de la complexité et de la taille du projet. La première vague consistait en une consultation en amont sur des avant-projets de règlements préalables à la finalisation des projets. Cette première étape a ainsi permis à la population de contribuer au processus d'élaboration des projets de règlements sur l'urbanisme harmonisés qui seront vraisemblablement soumis aux élus à la fin d'août 2008.

À partir de septembre 2008, la seconde vague de consultation publique débutera après que le conseil municipal et les conseils d'arrondissement auront approuvé leur projet de règlement sur l'urbanisme respectif. Cette étape sera tenue en vertu des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Ainsi, l'opinion des conseils de quartier sera de nouveau demandée et la population pourra s'exprimer dans une deuxième série de neuf assemblées publiques (huit assemblées portant sur chacun des règlements d'arrondissement et une assemblée sur le règlement-cadre).

### L'information

Le comité plénier du jeudi 17 avril 2008 a marqué le début de la démarche et de la diffusion pour consultation du règlement d'arrondissement et du règlement-cadre. La population a été conviée à participer à la consultation publique au moyen d'un article publié dans le bulletin d'information municipal *Ma ville – D'un arrondissement à l'autre* distribué à toutes les adresses du territoire entre le 22 et le 24 avril 2008. Un avis a été publié dans l'édition du 10 mai 2008 du *Québec hebdo*. Un communiqué et de multiples rappels ont été diffusés à partir du 23 avril 2008. Les conseils de quartier, les comités consultatifs d'urbanisme (CCU), la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) et les commissions consultatives du conseil municipal ont également reçu une lettre d'invitation. Finalement, une page spécifique à cette consultation publique, avec un lien en page d'accueil, a été créée sur le site Internet de la Ville. Toutes ces communications présentaient les modalités de la consultation, indiquaient comment se procurer la documentation, puis exposaient les renseignements requis pour participer et faire parvenir un mémoire.

Afin de se préparer à la consultation publique, les citoyennes et les citoyens ont pu consulter l'avant-projet de *Règlement de l'arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme*, R.A.4V.Q.87, et l'avant-projet de *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q.1400. Ils pouvaient aussi consulter une synthèse de chaque avant-projet; les centaines de pages de dispositions réglementaires y étaient vulgarisées en quelques pages. Ces documents étaient disponibles dans les bureaux d'arrondissement et en ligne sur le site Internet de la Ville.

Le lundi 12 mai 2008, la population de l'arrondissement de Charlesbourg a été invitée à participer à une assemblée publique coprésidée par M. Jean-Marie Laliberté, président de l'arrondissement de Charlesbourg et M. François Picard, vice-président du comité exécutif responsable de l'aménagement du territoire. Elle a été tenue au Cégep Limoilou, Campus de Charlesbourg, 7600, 3<sup>e</sup> Avenue Est. Lors de cette soirée, une présentation de l'avant-projet de *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme* a été faite par un représentant de la Division de l'urbanisme du Service de l'aménagement du territoire et une représentante de la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de Charlesbourg a présenté l'avant-projet de *Règlement de l'arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme*. Ces représentants étaient aussi présents pour répondre aux questions des participants.

À la suite de cette assemblée publique, des personnes-ressources de la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de Charlesbourg étaient disponibles pour répondre aux questions de la population lors de deux périodes de rencontres sans rendez-vous en soirée, sur rendez-vous aux heures normales de bureau, par téléphone ou par courriel. Cette mesure visait à permettre à la population d'approfondir les renseignements plus généraux donnés lors des présentations et contenus dans la documentation. Elle visait aussi à donner accès à une information personnalisée sur les impacts de la nouvelle réglementation.

Lors de l'assemblée publique du Conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides du mercredi 4 juin 2008 et de celle du conseil de quartier des Jésuites du lundi 9 juin 2008, les avant-projets de la nouvelle réglementation ont été de nouveau présentés par une représentante de la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de Charlesbourg qui a insisté sur les impacts pour chacun des quartiers concernés.

### La consultation publique

Pour s'exprimer au sujet des avant-projets, la population pouvait se présenter à l'assemblée du 12 mai 2008 et prendre la parole lors de la période de questions et commentaires. Environ soixante-quinze personnes ont assisté à cette assemblée et quinze d'entre elles se sont exprimées au micro lors de la période de questions et de commentaires.

Les citoyennes et les citoyens ont aussi été invités à participer à l'étude des avant-projets réalisée par leur conseil de quartier (là où un conseil de quartier a déjà été créé à la demande de la population). Après avoir échangé sur la question, les conseils de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides et des Jésuites ont formulé des recommandations (voir en annexe de ce rapport).

Finalement, les citoyennes, les citoyens, les entreprises et les organismes intéressés ont été invités à faire parvenir leurs commentaires par écrit, par la poste ou par courriel. Ils disposaient d'un délai de plus de six semaines pour le faire. Au total, quinze documents renfermant des commentaires concernant l'arrondissement de Charlesbourg ont été reçus. Le recueil des commentaires acheminés par écrit est disponible au bureau d'arrondissement, au Service des communications et sur la page *Harmonisation de la réglementation sur l'urbanisme* (lien en page d'accueil) du site Internet de la Ville ([www.ville.quebec.qc.ca](http://www.ville.quebec.qc.ca)).

## RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Ce rapport présente une synthèse de l'ensemble des opinions exprimées sur l'avant-projet de *Règlement de l'arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme* et l'avant-projet de *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme* par les participants à la consultation publique. Il regroupe à la fois les

commentaires formulés verbalement lors de l'assemblée publique du 12 mai 2008 et lors des assemblées des conseils de quartier, les commentaires formulés par écrit et les recommandations des conseils de quartier des Jésuites et de Notre-Dame-des-Laurentides.

La provenance de chaque commentaire est indiquée entre parenthèses dans le texte. Pour chaque élément, on y retrouve le nombre de personnes qui l'ont abordé lors de l'assemblée publique de consultation ou lors d'une assemblée d'un conseil de quartier et les lettres correspondant aux commentaires déposés par écrit qui en ont fait mention dont on retrouve la liste en annexe. Les lettres CQNDL correspondent au Conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides et les lettres CQJ au conseil de quartier des Jésuites.

L'objectif de ce rapport est de rendre compte, de façon synthétique et objective, des principaux points de vue exprimés par les participants. Le rapport ne se veut et ne saurait être exhaustif. Il fait état des principales tendances qui se sont dégagées ainsi que des préoccupations les plus spécifiques qui sont ressorties des commentaires exprimés. Ce très riche répertoire de préoccupations et de recommandations contribuera à bonifier les avant-projets afin de tenir compte des attentes de la population avant l'élaboration définitive des projets de règlements en vue d'une adoption par les élus.

# Synthèse des commentaires sur l'avant-projet de Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q.1400

## COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

- Quelques citoyens et le Comité des arbres de Charlesbourg ont l'impression que la Ville ne se soucie pas de la volonté des citoyens lors des consultations. On se questionne sur la pertinence des consultations si les recommandations des citoyens ne sont pas suivies. (2 - C)
- Pour les consultations publiques de cette importance, le Comité des arbres de Charlesbourg recommande d'adopter une formule par ateliers. Les assemblées avec interventions au micro limitées dans le temps sont intimidantes et demandent des talents d'orateur. Une formule permettant le dialogue serait plus constructive que la formule actuelle où les intervenants sont sur la défensive et tendent à se confronter. (C)
- La nouvelle réglementation devrait prévoir l'aménagement des pistes cyclables et les cartographier selon le Conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides. (CQNDL)
- Le Comité des arbres de Charlesbourg demande qu'on prévoie immédiatement les dispositions qui permettront l'implantation d'un tramway dans la nouvelle réglementation. (C)
- Un citoyen déplore que la nouvelle réglementation ne respecte pas l'esprit du PDAD. Depuis son adoption, la Ville a fréquemment dérogé à ses orientations qui devaient être valables pour les vingt prochaines années à l'origine. (1)

## USAGES

- Pour stimuler le développement de logements sociaux, la Ville devrait exiger des promoteurs que les projets multirésidentiels de haute densité en renferment une proportion minimale selon un citoyen et le Comité des arbres de Charlesbourg. Ce dernier recommande qu'un minimum de vingt pour cent du projet soit consacré aux logements sociaux. (1 - C)
- La construction d'un studio de travail attenant à la résidence devrait être autorisée selon un citoyen afin de contribuer à la densification de banlieues et à la réduction des déplacements. Un studio avec une entrée indépendante donne une image plus professionnelle qu'un bureau aménagé au sous-sol ou ailleurs dans la maison. Ce genre d'agrandissement pourrait aussi servir à héberger un membre de la famille âgé ou aux études. (K)

## CADRE BÂTI

- Un citoyen demande que la réglementation fasse preuve de plus de souplesse en matière d'implantations et d'aménagement lorsque la cour avant d'une résidence n'est pas située en bordure d'une rue (ex. Place Chamonix). (1)
- La marge de dégagement de vingt mètres d'un cours d'eau exigée pour la construction d'un abri d'automobile devrait être réduite, surtout s'il est aménagé au-dessus d'un stationnement pavé existant. Selon deux citoyens, une marge de dix mètres serait acceptable. (B)
- Un citoyen demande la fixation d'une limite de hauteur pour les haies afin de ne pas obstruer la vue et l'ensoleillement des voisins. Il recommande un maximum de 6 pieds. (1)
- La Ville devrait tenir compte du niveau de la rue pour déterminer le niveau maximal de remblai autorisé. (1)

## AFFICHAGE

- Le projet Espace public est favorable à un encadrement plus rigoureux de l'affichage commercial extérieur qui envahit l'espace public. La Ville doit d'abord prendre en compte le respect des citoyens avant de considérer les intérêts commerciaux si elle envisage des assouplissements. L'affichage commercial, qui peut être intrusif, doit être considéré au même titre que toute publicité non sollicitée. L'espace extérieur ne doit pas devenir un espace marchand. On doit respecter les citoyens qui cherchent de plus en plus à éviter la publicité. (F)
- Le CAA-Québec demande à la Ville de proposer une solution de rechange permettant aux automobilistes de voir le prix de l'essence facilement depuis leur véhicule. On doit prévoir une forme d'affichage très visible pour compenser l'interdiction des pylônes parce que :
  - le prix de l'essence est le principal facteur de choix des consommateurs;
  - l'affichage est le seul moyen de savoir rapidement où le meilleur prix est offert;
  - l'affichage est un incitatif à la concurrence et un outil de surveillance publique. (A)
- Une entreprise demande que la réglementation sur l'affichage soit moins sévère, car il s'agit d'un procédé peu coûteux pour de petits organismes pour se faire connaître malgré leurs faibles moyens. (E)
- Un participant déplore que la Ville ne respecte pas les droits acquis des commerçants qui ont installé leur enseigne après en avoir reçu l'autorisation. (1)
- Les dispositions normatives visant les types d'enseignes devraient être retirées du règlement, selon un participant, mais il est acceptable de contrôler davantage la superficie des enseignes. (1)
- Un propriétaire de commerce demande qu'une enseigne d'un autre type qu'une enseigne sur socle soit autorisée dans la zone 41051Mb. Il signale que la Ville de Charlesbourg présentait son entreprise comme un modèle d'intégration commerciale en zone résidentielle, et ce, particulièrement pour le concept d'affichage développé. (I)
- Un citoyen demande qu'on autorise l'affichage commercial dans les zones mixtes. (1)
- Un citoyen demande que la Ville prenne des mesures pour s'assurer que l'adresse des commerces soit toujours facile à distinguer parce que l'affichage ignore souvent cet aspect, voire l'obstrue. De plus, la Ville devrait s'assurer que les noms de rue soient toujours affichés clairement aux intersections. (D)

## STATIONNEMENT

- Deux entreprises propriétaires de commerces (l'une possède deux commerces dans l'arrondissement, l'autre quatre) demandent une augmentation du nombre maximal de cases de stationnement permis pour le groupe d'usages *C2 vente au détail et services* afin qu'il soit représentatif des stationnements construits qui répondent à la demande et de ne pas rendre la plupart des commerces dérogatoires. Ces entreprises considèrent que la nouvelle réglementation leur causerait un préjudice. (H, M)

## ENVIRONNEMENT

- L'adoption de dispositions empêchant les promoteurs de couper des arbres sans autorisation est demandée par deux citoyens et le Conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides. Ils demandent notamment l'augmentation des amendes et autres pénalités ainsi que l'imposition d'une obligation de reboisement aux contrevenants. (2 - CQNDL)

- Deux citoyens et le Comité des arbres de Charlesbourg attirent l'attention sur le problème du ruissellement et sur l'importance de préserver de la végétation pour absorber les eaux de surface. La Ville permet la construction de vastes étendues imperméables sans vraiment prévoir le ruissellement de l'eau, ce qui risque de causer des problèmes dans les prochaines années et forcer la construction de coûteux bassins de rétention. (2 - C)
- Pour les nouveaux secteurs résidentiels, le Conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides demande qu'on exige un couvert forestier correspondant à un minimum de 20 % de la superficie des terrains soit conservé. (CQNDL)
- Le Conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides demande que la Ville exige le reboisement des propriétés existantes jusqu'à un minimum de 20 % de la superficie des terrains. (CQNDL)
- Le Conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides demande que les bandes riveraines de 20 mètres soient réservées à la conservation naturelle en vertu du zonage, tout en assurant l'accès du public. (CQNDL)
- La Ville devrait exiger qu'un minimum de 10 % de la superficie d'un nouveau développement soit conservé pour des espaces verts, sans inclure cette superficie dans le calcul des surfaces des bassins de rétention. (CQNDL)
- Le Comité des arbres de Charlesbourg demande que la Ville interdise les coupes à blanc lors de construction dans les secteurs boisés et qu'elle prenne des mesures pour arrêter les contrevenants. (C)
- Le Comité des arbres de Charlesbourg recommande que la Ville prévoie des outils d'encadrement des constructions dans les secteurs boisés afin d'y préserver un maximum d'arbres. On a notamment constaté que la machinerie utilisée est trop lourde et invasive pour ne pas nuire à la santé des arbres. (C)
- Le Comité des arbres de Charlesbourg demande qu'on mandate des experts en biodiversité pour procéder à des études sur l'impact pour la faune et la flore de toute nouvelle construction dans les secteurs boisés. (C)
- Un citoyen déplore que la nouvelle réglementation ne contienne aucune disposition pour limiter l'étalement urbain stimulé par le trop grand réseau routier. (1)
- Un citoyen demande d'élargir les bandes de protection le long des rivières jusqu'à 30 ou 35 mètres. (1)
- Un citoyen approuve l'imposition d'un pourcentage minimal d'aire verte pour les nouvelles constructions. (1)

# Synthèse des commentaires sur l'avant-projet de Règlement de l'arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme, R.A.4V.Q.87

## COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

- Quelques citoyens et le Comité des arbres de Charlesbourg ont l'impression que la Ville ne se soucie pas de la volonté des citoyens lors des consultations. On se questionne sur la pertinence des consultations si les recommandations des citoyens ne sont pas suivies. (2 - C)
- Un citoyen déplore que la Ville n'ait pas vraiment simplifié la réglementation sur l'urbanisme : le nouveau règlement fait plus de quatre cents pages, alors que l'ancien en comptait cent cinquante. (1)
- Un citoyen s'inquiète de l'impact des modifications apportées au plan d'aménagement d'ensemble (PAE) du secteur au nord de Charlesbourg dont le territoire avait été défini en 2005 par le PDAD. Dans le nouveau règlement, aucune référence à ce PAE n'est faite, ce qui permet de douter de la volonté de la Ville de le conserver. (1)
- Un citoyen déplore la lenteur des changements qui affectent le développement de l'entreprise qu'il veut mettre sur pied. Il envisage de se porter acquéreur d'un terrain du boulevard Talbot pour y exercer un usage prévu par l'avant-projet, mais qui est actuellement interdit. La double conformité l'empêche de procéder, il doit donc retarder son projet. (1)

## USAGES

- Le conseil de quartier des Jésuites recommande de découper des zones spécifiques pour tous les parcs, espaces verts et terrains municipaux pouvant être aménagés en parc de l'arrondissement. Dans ces zones, seuls les groupes d'usages de la classe *Récréation extérieure* devraient être autorisés afin de préserver ces espaces verts et garantir qu'ils ne soient jamais utilisés à d'autres fins. Dans le quartier des Jésuites où les parcs de proximité sont peu nombreux, plusieurs terrains municipaux pourraient obtenir une telle protection afin d'être éventuellement aménagés en parc. (CQJ)
- Le conseil de quartier des Jésuites et un citoyen se préoccupent de la perte des droits acquis à un usage résidentiel dérogatoire à la suite d'un sinistre causant la perte de plus de 50 % de la valeur d'une propriété et des problèmes d'assurance engendrés (coûts importants et refus) pour les propriétaires. Le conseil de quartier demande à la Ville de considérer la possibilité de permettre à ces propriétaires de reconstruire un bâtiment similaire en cas de sinistre sans égard à son importance. (1 - CQJ)
- Le conseil de quartier des Jésuites demande à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de prendre des mesures pour atténuer les impacts attribuables à la mixité des usages sur le territoire pour les résidents des secteurs de basse densité, notamment en prévoyant une gradation dans l'augmentation des densités autorisées pour éviter les variations importantes. (CQJ)
- Un citoyen déplore que Charlesbourg ait subi une grande densification depuis quelques années. Il déplore aussi les problèmes causés par les zones de haute densité qui voisinent des zones de densité plus faible. Les résidents de ces dernières subissent des désagréments causés par la trop grande hauteur des bâtiments par rapport aux petites marges de recul. (1)
- Un résident de la zone 45065Hc demande qu'on autorise l'agrandissement de bâtiments de deux logements et moins qui sont situés dans une zone où seuls des usages résidentiels de plus forte densité sont autorisés lorsque l'agrandissement vise à permettre l'aménagement d'un logement pour un parent âgé. (J)



- Un citoyen demande que le zonage autorise l'exploitation d'une garderie dans la zone 41128Ra, ce que la réglementation actuelle permet. (G)
- La Ville devrait contribuer à la conservation de la forêt en augmentant le nombre de zones où seuls des usages récréotouristiques sont autorisés selon un citoyen. Il propose notamment le boisé à l'est de la rue de la Fortune. (1)
- Un citoyen approuve l'orientation à l'effet de densifier les secteurs aux abords des parcours Métrobus. Cette densification permettra d'améliorer encore la desserte du transport en commun. (1)
- Un citoyen est favorable à l'orientation à l'effet d'encourager l'implantation de commerces de proximité près des zones résidentielles. (1)
- Un citoyen déplore l'autorisation de la construction d'un salon funéraire sur le terrain de l'ancien restaurant La Cortina situé près de zones résidentielles. Il s'inquiète de la fumée et des odeurs incommodantes. (1)
- Une entreprise demande que le groupe d'usages *C37 atelier de carrosserie* soit autorisé dans la zone 41146Cb. (L)
- Un propriétaire de commerce demande que les usages correspondant au groupe d'usages C-914 de la réglementation actuelle soient autorisés dans la zone 41051Mb. L'avant-projet propose un zonage de type mixte restreignant les usages commerciaux actuellement permis. Il signale que la Ville de Charlesbourg présentait son entreprise comme un modèle d'intégration commerciale en zone résidentielle. (I)
- Un citoyen possédant deux lots, situés aux 1918 et 1920 boulevard Talbot, demande qu'on y autorise l'exploitation d'un commerce de vente d'automobiles usagées. Cet usage était permis auparavant et il aurait une opportunité lui permettant de louer son terrain à l'un des seuls types d'entreprises pour lequel il est propice. (1)
- Les usages industriels actuellement autorisés sur la rue Durance devraient être ajoutés au projet afin de permettre un éventuel agrandissement d'une usine établie depuis plus de quarante ans. (1)

## CADRE BÂTI

- Dans la zone 44007Cc, une entreprise demande que le pourcentage d'occupation du sol soit réduit à 10 % afin d'être représentatif du bâtiment construit et de ne pas le rendre dérogoatoire. Cette entreprise considère que la nouvelle réglementation lui causerait un préjudice. (O)
- Dans la zone 45065Hc, un citoyen demande de ne pas exiger une hauteur minimale de dix mètres, des marges latérales de six mètres et une façade minimale de dix mètres pour un bâtiment de deux logements ou moins. (J)
- Les marges de recul devraient être calculées à partir de la rue et non de la limite du terrain afin de faciliter l'aménagement des propriétés selon un citoyen. (N)
- Les bâtiments en hauteur devraient être autorisés aux pieds des montagnes plutôt qu'au sommet pour en amoindrir l'impact visuel. (1)

## LOTISSEMENT

- Un citoyen, le Conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides et le Comité des arbres de Charlesbourg demandent que la Ville lotisse des terrains d'une profondeur minimale de 40 mètres pour permettre de conserver une lisière boisée au fond de la cour à l'arrière des terrains lors de nouveaux développements. (1 - C - CQNDL)

- Quelques citoyens demandent d'augmenter la superficie des nouveaux terrains tout en diminuant la superficie autorisée pour le bâtiment afin d'obtenir une bonne capacité de stockage de la neige et de laisser plus d'espace pour des arbres. Pour les secteurs boisés, une superficie minimale de 10 000 pieds carrés est recommandée. (3)
- Un citoyen déplore la petitesse des terrains qui profite aux promoteurs et à la Ville, mais provoque une coupe d'arbres abusive (1)
- Un citoyen demande que la Ville exige l'enfouissement systématique des fils électriques et de télécommunication dans les nouveaux lotissements. (1)

## ENVIRONNEMENT

- Deux citoyens et le Conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides ont demandé l'aménagement de zones tampons constituées d'arbres le long des autoroutes pour atténuer le bruit, principalement en bordure de l'autoroute Laurentienne. (2 - CQNDL)
- Le Conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides demande l'aménagement d'un parc linéaire le long de la rivière des Roches et demande à être partie prenante du processus. (CQNDL)
- Le Conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides demande l'aménagement d'un parc de 100 000 pieds carrés couvrant le territoire du mélézin et du grand pin blanc (qualifié d'arbre remarquable) et demande à être partie prenante du processus. Il demande aussi que le zonage en fasse un espace de conservation naturelle. (CQNDL)
- Le Comité des arbres de Charlesbourg recommande à la Ville de planifier des accès publics aux cours d'eau non accessibles aux véhicules. (C)
- Dans la zone 44007Cc, une entreprise demande que le pourcentage d'aire verte minimal de 10 % soit abaissé à 5 %, ce qui peut être suffisant si les aménagements paysagers sont de qualité. (O)
- La Ville devrait s'attaquer au reboisement des quartiers dénudés selon un citoyen. (1)

## PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

- Le conseil de quartier des Jésuites recommande d'étendre l'application du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'axe structurant de l'arrondissement, le boulevard Henri-Bourassa, jusqu'à la rue du Périgord afin d'assurer un développement commercial plus harmonieux, au lieu de limiter son extension au boulevard Jean-Talon. Le conseil de quartier aimerait, notamment, que des efforts soient faits par la Ville pour favoriser l'implantation des commerces à proximité de la chaussée et l'aménagement des stationnements à l'arrière des immeubles. (CQJ)

## APPLICATION

- Le conseil de quartier des Jésuites propose que les propriétaires dont la zone ou une zone contiguë à la leur est affectée par une modification des usages autorisés soient systématiquement informés des changements à venir. Ils doivent être prévenus suffisamment tôt pour être en mesure de réagir avant l'adoption des modifications et de participer à la consultation en connaissance de cause. (CQJ)
- Deux citoyens demandent une application souple et intelligente de la réglementation après une analyse de la situation sur le terrain. On déplore l'application à la lettre qui a été faite par le passé. (B)





**COMMENTAIRES FORMULÉS AU SEIN DES CONSEILS DE QUARTIER  
ET LEURS RECOMMANDATIONS**



CONSULTATION SUR L'AVANT-PROJET DE *RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME*, R.A.4V.Q.87

## RECOMMANDATIONS ET PRÉOCCUPATIONS

Dans l'ensemble, le conseil de quartier des Jésuites considère que l'avant-projet de *Règlement de l'arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme* et l'avant-projet de *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme* répondent bien aux besoins du quartier. Cependant, quelques recommandations et préoccupations du conseil de quartier devraient être prises en compte par l'Arrondissement avant l'adoption de son projet de règlement.

### RECOMMANDATIONS

#### Parcs et espaces verts

Le conseil de quartier des Jésuites recommande à l'Arrondissement de découper des zones spécifiques pour tous les parcs, espaces verts et terrains municipaux pouvant être aménagés en parc de son territoire. Dans ces zones, seuls les groupes d'usages de la classe *Récréation extérieure* devraient être autorisés afin de préserver ces espaces verts et garantir qu'ils ne soient jamais utilisés à d'autres fins. Le conseil de quartier aimerait que l'Arrondissement adopte la même approche que l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery qui envisage de protéger ses parcs de cette façon afin d'affirmer leur présence et de spécifier les seuls usages qui y sont autorisés. Dans le quartier des Jésuites où les parcs de proximité sont peu nombreux, plusieurs terrains municipaux pourraient obtenir une telle protection afin d'être éventuellement aménagés en parc, notamment :

- le terrain municipal situé à l'intersection de la 70<sup>e</sup> Rue Est et de la 10<sup>e</sup> Avenue Est;
- le terrain municipal situé sur la 10<sup>e</sup> Avenue Est entre l'avenue de Rambouillet et la 79<sup>e</sup> Rue Est;
- le terrain municipal situé sur la rue Bourdais entre l'avenue Pradier et l'avenue Talmont;
- toute la zone 44072Ha qui ne semble pas propice à l'habitation en raison de sa faible largeur qui rendrait difficile l'aménagement d'une rue.

#### PIIA de l'axe Henri-Bourassa

Le conseil de quartier des Jésuites recommande d'étendre l'application du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'axe structurant de l'arrondissement, le boulevard Henri-Bourassa, jusqu'à la rue du Périgord afin d'assurer un développement commercial plus harmonieux, au lieu de limiter son extension au boulevard Jean-Talon. Le conseil de quartier aimerait, notamment, que des efforts soient faits par l'Arrondissement pour favoriser l'implantation des commerces à proximité de la chaussée et l'aménagement des stationnements à l'arrière des immeubles.

## PRÉOCCUPATIONS

### Informer les gens touchés par des changements des usages autorisés

Le conseil de quartier des Jésuites s'inquiète de la situation des propriétaires touchés par une modification des usages autorisés dans une zone affectant leur lot, sachant qu'en dépit des efforts déployés par la Ville, ce n'est pas tout le monde qui suit attentivement les changements en cours. Il propose donc que ces propriétaires dont la zone ou une zone contiguë à la leur est affectée par une modification des usages autorisés soient systématiquement informés des changements à venir. Ils doivent être prévenus suffisamment tôt pour être en mesure de réagir avant l'adoption des modifications et de participer à la consultation en connaissance de cause.

### Impacts attribuables à la mixité des usages pour les résidents des secteurs de basse densité

Le conseil de quartier des Jésuites se montre sensible à la situation de certains résidents de secteurs résidentiels de basse densité dont les terrains voient un secteur résidentiel de haute ou de moyenne densité ou qui jouxtent un secteur commercial ou industriel ayant de forts impacts sur le milieu environnant. La situation est pire lorsqu'elle implique des écarts de hauteur du bâti relativement importants. On cite en exemple deux cas :

- l'immeuble multirésidentiel de la 3<sup>e</sup> Avenue construit sur le terrain de l'ancien IGA dont deux côtés jouxtent des bungalows;
- l'immeuble multirésidentiel de la rue des Verdiers situé à côté d'un bungalow.

Le conseil de quartier des Jésuites demande à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de prendre des mesures pour atténuer les impacts causés par la mixité des usages sur le territoire pour les résidents des secteurs de basse densité, notamment en prévoyant une gradation dans l'augmentation des densités autorisées pour éviter les variations importantes.

### Perte des droits acquis de certains résidents en cas de sinistre important

Le conseil de quartier des Jésuites se préoccupe de la perte des droits acquis à un usage résidentiel dérogatoire à la suite d'un sinistre causant la perte de plus de cinquante pour cent de la valeur d'une propriété et des problèmes d'assurance engendrés (coûts importants et refus) pour les propriétaires. Cette situation est principalement vécue par des propriétaires de résidences unifamiliales localisées dans une zone où les usages autorisés ont été modifiés pour densifier le bâti ou pour réaffecter la zone à d'autres groupes d'usages. Dans ces cas, le nouveau zonage ne permet plus de reconstruire un bâtiment similaire, soit parce que seuls des usages résidentiels de moyenne ou haute densité y sont autorisés, soit parce que seuls des usages commerciaux y sont permis (ex. zones 44007Cc et 44009Cc). Le conseil de quartier demande à l'Arrondissement de considérer la possibilité de permettre à ces propriétaires de reconstruire un bâtiment similaire en cas de sinistre sans égard à son importance. On pourrait envisager une gestion plus souple des droits acquis dans ces cas.



Jean-Robert Pépin, président

13 juin 2008

**En plus des 8 membres composant le conseil d'administration du CQNDL ainsi que le conseiller du district des Monts, 12 citoyens ont assisté à la présentation. Les questions et commentaires énoncés sont ici regroupés en fonction de leurs origines « citoyennes, ou publiques » et « conseil d'administration ».**

#### **QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC :**

##### **Affichage (2)**

- Vous contraignez l'activité commerciale avec ce nouveau règlement. On a obtenu des permis par la Ville pour ériger nos enseignes en toute légalité dont encore tout récemment pour certains. Advenant que ce règlement soit adopté, nous devons les remplacer à grands frais, c'est inacceptable.
- Que vous cherchiez à contrôler davantage la superficie des enseignes est très acceptable. Cependant, les dispositions normatives visant les types d'enseignes devraient être retirées du règlement. L'enseigne de mon commerce est actuellement conforme, mais ce projet de règlement la rendrait dérogatoire, de même que les enseignes de la majorité des commerçants présents sur la rue Jacques-Bédard.
- Si je désire entretenir mon enseigne actuelle, même si cela consiste simplement à la peindre, vous serez en droit de m'obliger à la remplacer ?
- Si vous permettiez l'affichage commercial dans les zones mixtes, nos problèmes seraient réglés. On serait limité quant à la superficie, mais cela nous causerait beaucoup moins de problèmes et nous éviterait d'avoir à débours des sommes énormes inutilement.
- Le type d'affichage le plus polluant visuellement est celui de nature électorale et vous ne le réglemez pas.

##### **Zones de développements (6)**

- Jusqu'où se prolongera le boulevard Loiret dans vos projections ?
- Dans le secteur de la rue de la Côte Bédard, il est censé y avoir un grand lot intégré dans une zone forestière, où est-il ?
- Comment un citoyen doit-il s'y prendre pour faire transformer le zonage d'un terrain sous une affectation forêt à une affectation résidentielle ?
- Quels sont le potentiel et/ou la possibilité de développement le long du boulevard Talbot ?
- Comment peut-on utiliser les terrains vacants le long du boulevard Talbot hormis la bande de 70 mètres en front de rue ?
- Que se passe-t-il quant aux droits acquis au lotissement pour les terrains vacants et non desservis dont la superficie est inférieure à 3 000 mètres carrés ?
- Est-ce uniforme partout sur le territoire de la ville l'exigence d'une largeur minimale d'un lot non desservi de 40 ou 50 mètres ?
- Dans l'appellation « agroforestier », le terme agro fait-il référence à un possible usage relié à l'élevage agricole ?

- Planifiez-vous à l'avance l'emplacement des futurs bassins de rétention pour les développements projetés ?
- Si plus d'arbres étaient préservés dans chacun des développements, ça pourrait réduire le nombre de bassins de rétention requis.
- Analysez-vous le potentiel de rétention d'eau des marécages existants ? Ces derniers pourraient être utilisés comme bassins de rétention.

### **Usages industriels (2)**

- Relativement à un usage industriel existant sur la rue Durance, vous projetez de modifier le zonage pour une vocation *industrielle moins lourde*. Qu'advient-il de notre entreprise si pour quelque raison que ce soit, les bâtiments sont détruits ? L'utilisation industrielle du terrain peut-elle être maintenue ?
- Aurons-nous la possibilité d'agrandir nos bâtiments même si l'usage devient dérogatoire ?
- Nous projetons d'agrandir notre usine prochainement (rue Durance), c'est donc dire qu'avec ce nouveau règlement, ce ne sera plus possible, et ce, même si nous existons depuis plus de 40 ans ?

## **QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :**

### **Affichage (2)**

- Des droits acquis s'appliqueront-ils pour les enseignes devenues dérogatoires ?
- C'est l'Arrondissement qui détermine le type de zone applicable à un secteur donné, donc les normes sur l'affichage afférentes.

### **Zones de développements (4)**

- Les terrains vacants situés à l'extrémité de la rue des Inuits font-ils partie d'un secteur de PAE ?
- Une partie du secteur Léo-T.-Julien était identifié « Développement différé » au PDAD. Votre projection fait-elle en sorte de redonner une vocation forestière à ce secteur ?
- C'est donc dire que le développement du secteur Léo-T.-Julien est reporté ultérieurement ?
- Quelle est la superficie des zones qui, antérieurement, étaient vouées à du développement domiciliaire et qui, dans votre projection, sont converties en zones forestières ?
- Le projet de règlement précise-t-il la profondeur minimale d'un nouveau lot non desservi ?
- Quelle est la largeur minimale d'un terrain pour accueillir un bâtiment jumelé ?
- Pour les secteurs de maisons mobiles, que prévoit le nouveau règlement ?

### **Normes d'implantation (2)**

- Pour les secteurs de haute densité, existe-t-il des normes relativement à la hauteur maximale des bâtiments ?
- Relativement à la hauteur maximale permise pour un bâtiment de type multifamilial, prenez-vous en considération le fait qu'il soit sur le haut d'une butte telle le mont Saint-Aubert afin d'essayer de minimiser les effets sur les quartiers voisins ?
- Les lots vacants sur le mont Saint-Aubert pourraient-ils accueillir des bâtiments d'aussi grande hauteur que ce qui se construit actuellement ?
- Il semble plus approprié d'autoriser des bâtiments en hauteur au pied des montagnes qu'aux sommets, l'impact visuel serait amoindri.
- Le minimum requis de 20 % d'espaces verts sur un terrain résidentiel correspond-il aux espaces engazonnés uniquement ?



## **Remblai (2)**

- Tenez-vous compte du niveau (élévation) de la rue lorsque vous autorisez des opérations de remblai pour des résidences ?
- Dans le secteur de la rue de la Fortune, les remblais effectués créent bien des problèmes aux gens de ce milieu. Vous devriez tenir compte du niveau de la rue pour déterminer un niveau maximal de remblai autorisé.

## **Usages industriels (1)**

- Relativement à l'entreposage pour l'usage industrie, comment s'appliquent les droits acquis ?
- Suite à la cessation des activités d'un usage industriel dérogatoire, peut-on autoriser le démarrage d'une nouvelle industrie en ce même lieu ?

## **Environnement (3)**

- En zones forestières, quel est le minimum de couvert forestier à conserver pour un lot dont un permis de coupe a été octroyé ?
- Selon le nouveau plan de zonage, une affectation « Parc » est projetée au sud de la rue Sophia-Melvin, quand ça deviendra effectif ?
- En zone A-1, la culture permise est de quelle nature ?
- Le zonage projeté pour la propriété du zoo permettrait-il sa transformation en parc d'attractions tel que la Ronde ?
- Que permet l'affectation « récréation intérieure » ?
- Le nouveau zonage permettrait-il la réouverture du zoo en son lieu ?

## **RECOMMANDATIONS ADDITIONNELLES DU CONSEIL DE QUARTIER**

- Relativement aux secteurs résidentiels projetés, exiger qu'un couvert forestier d'un minimum de 20 % des terrains soit conservé et exiger le reboisement des propriétés existantes.
- Pour tous les nouveaux développements résidentiels développés en milieu forestier, exiger une profondeur minimale de lot de 40 mètres.
- Voir à l'aménagement du parc de la rivière des Roches et à en assurer l'accès au public, tel que proposé par le conseil de quartier dont l'extrait de résolution ci-joint en fait foi.
- Parc du grand pin blanc et du mélézin :
  - Aménagement et accès selon les propositions du conseil de quartier dont l'extrait de résolution ci-joint en fait foi.
  - Changer la zone de Ra pour Rb.
- Zoner conservation les bandes riveraines de 20 mètres tout en assurant l'accès au public.
- Espaces verts dans les nouveaux développements : exiger qu'un minimum de 10 % soit conservé sans inclure dans le calcul les surfaces correspondantes aux bassins de rétention.
- Prévoir l'aménagement de pistes cyclables et les cartographier.
- Créer des zones tampons le long des autoroutes et assurer leurs aménagements avec des végétaux afin d'amoinrir les effets du son.
- Imposer des amendes dissuasives pour la destruction illégale des arbres et imposer le reboisement.

## EXTRAITS DE RÉOLUTIONS

### RÉSOLUTION 08-CA-08

Considérant que la préservation de l'environnement tient à cœur le conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides.

Considérant que la création d'un parc de 100 000 pi/ca couvrant le territoire du mélézin et du grand pin blanc a été annoncée verbalement par des urbanistes de la Ville de Québec lors de la soirée d'information de novembre 2007, par le directeur de l'arrondissement de Charlesbourg, M. Savard, en octobre 2007, par le président du conseil d'arrondissement de Charlesbourg, M. Laliberté, en décembre 2007, et une fois de plus lors de la consultation publique du mercredi 30 avril 2008.

Considérant que la création de ce parc a été confirmée deux fois par l'urbaniste Caroline Houde et une fois par le technicien en génie civil, Benoît Côté, et que par deux fois les propos ont été enregistrés.

Considérant que monsieur Jean Lamontagne de Fierbourg a été approché et est intéressé à informer les personnes désireuses sur l'entretien de l'arbre vénérable.

Sur proposition dûment appuyée, il est unanimement résolu que le conseil de quartier se prononce en faveur de la création et de l'aménagement d'un parc de 100 000 pi/ca visant à protéger l'arbre dit « remarquable » (gros pin blanc) et demande à être partie prenante du processus de création et d'aménagement dudit parc.

### RÉSOLUTION 08-CA-09

Considérant que la préservation des cours d'eau tient aussi à cœur le conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides.

Considérant que la création d'un parc linéaire le long de la rivière des Roches a été annoncée verbalement par des urbanistes de la Ville de Québec lors de la soirée d'information en novembre 2007, par le directeur de l'arrondissement de Charlesbourg, M. Savard en octobre 2007, par le président du conseil d'arrondissement de Charlesbourg, M. Laliberté, en décembre 2007, et que dans les plans du PDAD il y a une zone verte le long de la rivière.

Considérant que les étudiants et chercheurs de l'Université Laval s'intéressent à ce milieu et ont l'intention de répertorier le milieu humide qui se situe près du bassin de la rivière des Roches à l'est de la phase 2.

Sur proposition dûment appuyée, il est unanimement résolu que le conseil de quartier se prononce en faveur de la création et de l'aménagement d'un parc linéaire le long de la rivière des Roches et demande à être partie prenante du processus de création et d'aménagement dudit parc linéaire.

## **ANNEXE**



## Liste des auteurs de commentaires déposés par écrit

- A. CAA-Québec
- B. Cloutier, Serge et Ginette Lavoie
- C. Comité des arbres de Charlesbourg
- D. Côte, Pierre
- E. Distributions Affiche-Tout
- F. Espace public
- G. Gilbert, Réjean (Pierre Lefrançois)
- H. Groupe Pharmaprix (Daniel Arbour et associés)
- I. Labbé, Benoît
- J. Lavigne, L.
- K. Lepage, Simon
- L. Les Maîtres carrossiers de Québec enr.
- M. Les Propriétés Provigo limitée (Daniel Arbour et associés)
- N. Renaud, Denis
- O. Restaurant McDonald (Daniel Arbour et associés)