

Modifications réglementaires concernant le projet de développement résidentiel de basse densité au nord de la rue Dorval

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 41066Fb, R.C.A.4V.Q. 239

Déposé au conseil de l'Arrondissement de Charlesbourg

Le 25 mars 2025

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Il est projeté de construire un développement résidentiel de basse densité au nord de la rue Dorval et à l'ouest de la rue de Sherwood.

Le projet prévoit l'aménagement d'une nouvelle rue où 53 maisons unifamiliales seraient construites. Le nouveau développement proposé permettrait de répondre aux besoins des familles. L'étroitesse de sa rue permettrait d'offrir un environnement sécuritaire en favorisant une faible circulation automobile à vitesse peu élevée. Ce projet prévoit également des bandes boisées en arrière-lot, permettant de maintenir une certaine couverture végétale.

Dans sa forme actuelle, le projet est conforme aux grandes orientations d'aménagement et de développement de la région de Québec (énoncés au Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Québec – PMAD – et au Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec – SADr).

Ce nouveau développement posséderait des caractéristiques qui le différencie des lotissements traditionnels :

- Il inclurait des terrains et des types de maisons pour les jeunes familles;
- Il offrirait un environnement sécuritaire par sa rue étroite favorisant une limitation de la vitesse de la circulation automobile;
- Il serait à proximité d'un circuit régulier du transport en commun (parcours 32), sur la rue de Sherwood;
- Il permettrait une gestion des eaux pluviales qui minimise les effets de l'imperméabilisation des surfaces, avec une bande boisée à conserver dans la partie arrière de chacun des lots, l'aménagement de jardins de pluie privées, de même que l'aménagement d'un bassin de rétention à l'est du développement, correspondant à la partie basse du projet de développement au niveau topographique;
- Les bandes boisées en arrière-lot favoriseraient une intimité avec l'existant par le maintien d'une certaine canopée, incluant la plantation d'arbres prévue dans l'emprise de la rue.

Les modifications proposées sont détaillées dans le sommaire décisionnel.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=670>

Démarche de participation publique

Étapes

- Atelier d'échanges en salle – Participation active : 21 mars 2024 à 19 h, à l'Église Notre-Dame-des-Laurentides, au 1365 avenue de la Rivière-Jaune (salle 1)
- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides : 27 février 2025 à 19h, à Église Notre-Dame-des-Laurentides, 1365, avenue de la Rivière-Jaune (salle 1)
- Consultation écrite : du 28 février au 6 mars 2025, inclusivement. En ligne
- Rapport disponible : mars 2025

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges en salle – Participation active
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

Modification(s) retenue(s) à la suite de l'activité de participation active :

Un atelier de participation active a été tenu le jeudi 21 mars 2024 au sous-sol de l'Église Notre-Dame-des-Laurentides, 1365 avenue de la Rivière-Jaune. Cette activité visait à échanger, en amont, sur un projet immobilier résidentiel sur le lot 1 121 055 localisé au nord de la rue Dorval et à l'ouest de la rue de Sherwood, en vue d'éventuelles modifications à la réglementation d'urbanisme. Les promoteurs ont ainsi pu présenter leur projet aux citoyens résidants dans le secteur. Une mise en contexte du zonage en vigueur a également été présentée.

À la suite de cet atelier, les citoyens ont également pu transmettre des commentaires écrits. Les préoccupations exprimées par les citoyens et les réponses de la Ville se trouvent consignées au « compte-rendu de l'atelier d'échanges » rédigé par le Service de l'interaction citoyenne et joint en annexe au sommaire décisionnel.

Un élément majeur était l'inquiétude face à la bande boisée présentée au projet en arrière-cour des futures résidences adjacente à leur cour arrière. Les citoyens demandaient comment cette bande serait conservée dans le temps, afin de perpétuer la présence d'arbres favorisant une intimité mitoyenne dans le temps.

Afin de répondre à cette préoccupation, la modification réglementaire proposée intègre un plan où figure cette bande boisée, où 80% de celle-ci doit être conservée. À terme, la conservation des arbres dans cette bande boisée créera un écran visuel entre les propriétés.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Atelier d'échanges en salle

Projet résidentiel de basse densité au nord de la rue Dorval

Activité de participation publique

Atelier participatif

Date et heure

Jeudi 21 mars 2024, à 19 h

Lieu

Église Notre-Dame-des-Laurentides, 1365, avenue de la Rivière-Jaune

Nombre de personnes présentes : 47

Déroulement de l'activité

1. Informations sur le déroulement de l'activité;
2. Introduction et présentation du contexte général lié au projet;
3. Présentation du projet résidentiel à l'étude;
4. Présentation du contexte réglementaire et des prochaines étapes de consultation publique;
5. Explication sur le déroulement de l'activité;
6. Période d'échanges;
7. Plénière;
8. Mot de la fin et remerciements.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Participation

Conseiller municipal

- M. Eric Ralph Mercier, conseiller municipal du district Des Monts

Personnes-ressources de la Ville

- M. Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire
- M. Étienne Pelletier, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Marc-Antoine Métivier, technicien à la circulation et au transport, Transport et mobilité intelligente

Personnes représentant le promoteur

- M. Jean-Philip Mercier, associé, ingénieur, Génio experts-conseils

Animation de la rencontre

- M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Interaction citoyenne

Localisation

Le site concerné est situé à l'ouest de la rue de Sherwood, au nord de la rue Dorval et au sud de la rue Lafrance. Le site est localisé dans les zones 41066Fb et 41083Ha se situant à l'ouest de l'autoroute Laurentienne dans le quartier de Notre-Dame-des-Laurentides.



Projet

Le projet à l'étude consiste à l'aménagement d'une nouvelle rue à l'intérieur du périmètre d'urbanisation où sont proposés des lots résidentiels pour la construction de 53 bâtiments isolés d'un seul logement. Cette mouture du projet fait suite à des activités de participation publique organisées par la Ville par le passé. Suivant les préoccupations et commentaires des citoyens exprimés lors de ces activités, le projet actuel présenté résulte de ces activités antérieures.

La création de cette zone résidentielle de basse densité vise à contribuer à l'atteinte des objectifs du Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de la Vision de l'habitation 2020-2030 de la Ville de Québec et à désenclaver la rue Dorval.

Objectif de la rencontre

L'atelier d'échanges en amont vise à entendre les préoccupations et préférences des résidents du secteur avant que le projet ne soit entièrement défini et avant qu'une demande de modification réglementaire ne soit déposée.

Une activité de discussion en sous-groupes a été organisée pour alimenter la réflexion sur le projet de développement immobilier de ce secteur. Une plénière a complété l'activité, permettant à un représentant de chaque sous-groupe de présenter à l'ensemble des participants une synthèse de leurs commentaires et opinions.

Trois questions étaient posées aux participants :

1. Que pensez-vous du projet qui vous a été présenté ce soir ?
2. Quels sont les éléments à considérer qui permettraient de l'améliorer ?
3. Quels sont les éléments ou les caractéristiques que vous appréciez ?

Pour répondre aux questions, les participants avaient des outils à leur disposition sur les tables tels que des cartes, des plans présentant le projet et des canevas pour faciliter leur prise de notes.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=670>

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

Certains participants manifestent que la nouvelle mouture du projet est plus acceptable que celle présentée par la Ville de Québec dans les années précédentes. Malgré ce niveau d'acceptabilité exprimée, certaines inquiétudes demeurent face au projet, notamment :

- la protection à long terme de la bande boisée proposée dans la nouvelle mouture;
- la potentielle prolongation de l'ensemble résidentiel envers le nord, en direction de la rue Lafrance;
- le respect de limites du bassin de protection de la prise d'eau potable;
- la potentielle augmentation de la circulation routière sur les artères du secteur, particulièrement aux intersections de la rue Dorval et la rue de Sherwood et de la rue de Sherwood avec le boulevard Henri-Bourassa.

Les participants trouvent que l'amélioration du projet passe nécessairement par la mise en place de mesures pour garantir, par la Ville et par le promoteur, trois aspects principaux:

- ✓ La protection de la bande boisée;
- ✓ La non-prolongation de l'ensemble résidentiel en direction de la rue Lafrance;
- ✓ La mitigation des impacts de l'augmentation de la circulation routière sur les artères du secteur.

Pour ce qui est des aspects appréciés par les participants, on souligne particulièrement la bande boisée de protection, la gestion des eaux de ruissèlement, la faible densité et le type de maisons.

QUESTION 1. Que pensez-vous du projet qui vous a été présenté ce soir?

Les préoccupations et commentaires transcrits par les participants lors des discussions en sous-groupes sont résumés ci-dessous par thématique et selon leur nombre d'occurrences.

Enjeux de circulation automobile et de sécurité routière

- Inquiétude concernant la circulation sur la rue Dorval pendant les travaux, secteur familial, une quinzaine d'enfants.
- Intersection Sherwood/Henri-Bourassa déjà problématique. Les gens circulent présentement par la voie de vidange de VR, déjà très congestionnée.
- Vitesse à 40 km/hre sur Dorval.
- Est-ce qu'il y aura un arrêt « stop » sur la rue Sherwood?
- Arrêt/stop sur la rue Sherwood?
- Préoccupation : l'achalandage de la rue Sherwood et Dorval.
- Circulation Sherwood/Henri-Bourassa
 - Déjà difficile (face au dépanneur), faudrait penser à un réaménagement de cette intersection.

Protection de la bande boisée et respect du bassin de protection de la prise d'eau potable

- Bande de bois zoné non-construisible (notarié). Inquiétude que ce soit rasé.
- Inquiétude concernant la gestion des eaux.
- Quelle est la dimension bassin de rétention?
- Que veut dire 20 % de conservation des arbres?
- Hydro emplacement/dimensions du bassin.
- Pourquoi ne pas conserver une bande boisée d'une profondeur de 24 m tout le long de la rue Dorval?
- Quelle est la garantie écrite officielle que la bande boisée va être respectée?

Prolongement du développement résidentiel vers le nord

- Le cul de sac laisse présager qu'il n'y aura pas de construction dans cette zone.
- On nous a dit que ça ne se ferait pas. Ça me rassure. Toutefois, les propriétaires semblent dire qu'ils le pourraient. Nouveaux promoteurs, nouvelles informations. À nouveau soulagée après la réponse de M. Etienne Pelletier.

Autres

- Déneigement de rue, manque de place sur terrain : on fait quoi?
- Est-ce qu'il y aura des trottoirs dans les rues?
- Les gens sont positifs par rapport au style d'habitation proposée.
- Quelle est la date de début projeté si scénario va bien?
- Quelle est la durée de la construction projetée?

QUESTION 2. Quels sont les éléments à considérer qui permettraient de l'améliorer?

Enjeux de circulation automobile et de sécurité routière

- État de la route sur la rue Dorval (pavage).
- Circulation augmentée sur la rue Dorval, vitesse déjà non respectée, danger pour les enfants.
- Crainte de l'augmentation de la circulation sur la rue Sherwood (les deux bouts, vers George-Muir plus vers Henri-Bourassa).
- Améliorer la circulation sur la rue Sherwood.

Protection de la bande boisée et respect du bassin de protection de la prise d'eau potable

- Bande de forêt égale partout (enlever le terrain 23-24).
- Conserver plus 20 % d'espace vert.
- Écoulement des eaux.

Autres

- Ajout d'un parc familial.
- Fils souterrains? (Hydro).
- Les murs de soutènement.
- Clarifier les responsabilités.
- Inconvénients pour les citoyens qui y habitent déjà (saleté, bruits, camions, circulation).

QUESTION 3. Quels sont les éléments ou les caractéristiques que vous appréciez?

Bande boisée et gestion des eaux

- Zone de forêt conservée (bande).
- Conservation d'une bande forestière derrière la rue Dorval.
- La bande de protection boisée.
- La conservation des bandes boisées.
- Le plan de gestion des eaux.
- Bandes boisées très appréciées.

Type d'habitation (unifamiliale isolée) et densité

- Unifamiliale seulement.
- Maison unifamiliale (0 jumelé).
- Maisons unifamiliales avec grands terrains avec arbres.
- La dimension des terrains qui respecte la densité actuelle.
- Le fait qu'il y ait 53 logements (de la densité).
- Grands terrains.

Autres

- Sécurité rue Dorval avec 2^e accès.
 - Être consulté.
 - Conserver une certaine tranquillité.
 - Poteaux d'électricité en façade plutôt qu'en cour arrière.
-

Réalisation du rapport

Date

11 juillet 2024

Réalisé par

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques
Service des relations citoyennes et des communications

Correction du français et mise en page du document : M^{me} Joanne Laverdière, agente de secrétariat, Service des relations citoyennes et des communications

Développement résidentiel de basse densité au nord de la rue Dorval

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 41066Fb, R.C.A.4V.Q. 239

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides

Date et heure

Jeudi 27 février 2025, à 19 h

Lieu

Église Notre-Dame-des-Laurentides, 1365, avenue de la Rivière-Jaune (salle 1)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne;
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire et document de modalités pour déposer une demande de participation à un référendum disponible dans la salle;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier de Notre-Dame-des-Laurentides. La zone visée se situe approximativement à l'Est des avenues du Lac-Saint-Charles et Lapierre, au sud de la rue Pierre-Verret, à l'ouest du boulevard Henri-Bourassa et au nord de la rue George-Muir.

Description du projet et principales modifications

Il est projeté de construire un développement résidentiel de basse densité au nord de la rue Dorval et à l'ouest de la rue de Sherwood.

Le projet prévoit l'aménagement d'une nouvelle rue où 53 maisons unifamiliales seraient construites. Le nouveau développement proposé permettrait de répondre aux besoins des familles. L'étroitesse de sa rue permettrait d'offrir un environnement sécuritaire en favorisant une faible circulation automobile à vitesse peu élevée. Ce projet prévoit également des bandes boisées en arrière-lot, permettant de maintenir une certaine couverture végétale.

Dans sa forme actuelle, le projet est conforme aux grandes orientations d'aménagement et de développement de la région de Québec (énoncés au Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Québec – PMAD – et au Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec – SADR).

Ce nouveau développement posséderait des caractéristiques qui le différencie des lotissements traditionnels : :

- Il inclurait des terrains et des types de maisons pour les jeunes familles;
- Il offrirait un environnement sécuritaire par sa rue étroite favorisant une limitation de la vitesse de la circulation automobile;
- Il serait à proximité d'un circuit régulier du transport en commun (parcours 32), sur la rue de Sherwood;
- Il permettrait une gestion des eaux pluviales qui minimise les effets de l'imperméabilisation des surfaces, avec une bande boisée à conserver dans la partie arrière de chacun des lots, l'aménagement de jardins de pluie privées, de même que l'aménagement d'un bassin de rétention à l'est du développement, correspondant à la partie basse du projet de développement au niveau topographique;

- Les bandes boisées en arrière-lot favoriseraient une intimité avec l'existant par le maintien d'une certaine canopée, incluant la plantation d'arbres prévue dans l'emprise de la rue.

Les modifications proposées sont détaillées dans le sommaire décisionnel.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=670>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- Sarah Demers, présidente
- Denis Demers, secrétaire
- Mélanie Guilmette, trésorière
- Marie-Claude Martel, administratrice
- Rémi Gosselin, administrateur

Conseiller municipal

- Éric Ralph Mercier, conseiller municipal, district des Monts

Personnes-ressources

- Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Étienne Pelletier, conseiller en développement économique, Service de la Planification de l'aménagement et de l'environnement

Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- Jean-Philip Mercier, associé, ingénieur, Génio experts-conseils

Animation de la rencontre

- Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

26 personnes participent à la rencontre, dont 5 membres du conseil d'administration du conseil de quartier, 3 personnes représentant la Ville de Québec, 1 personne représentant le promoteur et 17 citoyennes et citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil d'administration du conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides convient à l'unanimité de recommander au conseil d'arrondissement de Charlesbourg d'adopter le *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 41066Fb, R.C.A.4V.Q.239*, mais recommande à la Ville de faire une étude de sécurité routière entourant la rue de Sherwood pour ajuster la réglementation et la signalisation routière en prévision de l'arrivée de ce nouveau projet résidentiel.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Refuser la demande (<i>Statu quo</i>) Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	5	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec des conditions particulières
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Une personne demande si les îlots forestiers se situant au nord du site visé par le projet, qu'elle juge dégradés, ne présentent pas un risque d'incendie en milieu urbain. Il indique croire préférable d'accéder à ce nouveau développement par le lot situé au nord de celui-ci.

Réponse de la Ville : Nous conservons l'opportunité de faire une rue dans la bande boisée de 15 mètres en direction nord. Une rue locale qui pourrait rejoindre la rue Lafrance qui se termine présentement en cul-de-sac. Le projet résidentiel que nous présentons ce soir a fait l'objet d'analyses, incluant l'angle de la sécurité et c'est pour cette raison que nous souhaitons désenclaver la rue Dorval. L'accessibilité des véhicules d'urgence est évidemment un critère prioritaire dans nos évaluations.

Pour ce qui est du risque d'incendie que présente pour vous la présence d'îlots forestiers, nous soulignons que nous avons plusieurs îlots sur le territoire de la ville qui ne sont pas problématiques et que nous ne souhaitons pas couper l'ensemble des forêts urbaines, considérant que le territoire de notre ville baigne dans des milieux forestiers.

Concernant l'accessibilité par le lot situé au nord, je vous rappelle que le projet présenté se situe à la limite du périmètre d'urbanisation et que le lot situé au nord se trouve à l'extérieur de ce périmètre, dans ce qui est une grande affectation forestière, dans le territoire du RCI sur les bassins versants, et ne peut donc pas accueillir de logements, contrairement aux lots faisant l'objet de cette consultation. Pour pouvoir le développer, il faudrait modifier le RCI sur les bassins versants, le périmètre d'urbanisation inscrit au plan métropolitain, modifier le schéma d'aménagement en conséquence pour ensuite modifier le plan d'urbanisme afin de finalement pouvoir procéder à la modification à la réglementation d'urbanisme.

- **Intervention 2** : Une personne habitant le secteur indique être préoccupée par l'arrivée prochaine de nouveaux véhicules avec les nouveaux résidents qui s'ajouteront à la circulation qui lui semble déjà dense aux heures de pointe. Elle se demande si une analyse de la circulation a été effectuée et si un réaménagement des voies de transport pourrait permettre d'ajouter des sorties aux deux qui permettent actuellement de sortir du quartier.

Elle aimerait également savoir si les écoles environnantes disposent de l'espace nécessaire afin d'accueillir ces nouveaux élèves. Elle souhaite savoir si l'offre en service de garde dans le quartier, lui semblant limitée, sera ajustée. Elle aimerait finalement savoir si les prix auxquels se détailleront ces résidences répondra aux besoins en matière de logements à faible coût.

Réponse de la Ville : L'ajout de 50 maisons est prévu donc, environ une trentaine ou quarantaine de véhicules s'ajouteront mais ceux-ci ne circuleront pas tous aux mêmes moments. C'est un secteur qui présente certaines difficultés, mais plusieurs se trouvent dans de pires situations. Nous n'avons pas d'autres avenues possibles.

En ce qui concerne les écoles, nous rencontrons les autorités scolaires à chaque année pour les informer de l'ajout potentiel de familles. Elles ajustent ensuite leur offre en demandant l'ajout de ressources au besoin auprès du Gouvernement du Québec. La contribution de la Ville se limite ici à offrir les terrains requis. Aucun terrain additionnel ne nous a été demandé pour l'ajout d'école dans le secteur. Nous présumons donc que l'offre actuelle répond aux besoins puisque les autorités scolaires ont été avisées de ce projet de développement. En ce qui concerne les CPE, ce sont eux qui s'adressent à la Ville; ils peuvent s'établir sur l'ensemble du territoire, nous n'avons pas d'emprise sur l'offre.

Finalement, nous ne croyons pas que ce sera un projet offrant du logement abordable, considérant la valeur actuelle des terrains.

- **Intervention 3** : Une personne s'interroge quant à la protection de la bande boisée. Lors d'une rencontre précédente, on lui a indiqué qu'il était prévu de déboiser afin de permettre la construction pour ensuite reboiser; elle souhaite savoir si c'est toujours le cas. Elle aimerait également obtenir davantage d'information quant à l'utilisation de murets et s'il est prévu que des terrains surplombent les nouveaux lotissements. Elle souhaite finalement savoir si la limite fixée à 12 mètres est flexible, permettant par exemple de préserver l'espace nécessaire à la croissance d'arbres matures.

Réponse de la Ville : Cette version du projet de développement projeté prévoit préserver les bandes boisées en arrière-lot, ce qui permet la construction par le devant du lot. Les arbres seront donc préservés à l'arrière et ceux devant être abattus devront être replantés (au minimum un par terrain). Ces éléments, de même que ceux relatifs aux murets, seront spécifiés aux plans déposés.

La réglementation concernant le calcul du 12 mètres n'est pas nuancé : il doit être préservé à 80 %. Il y a fort à parier que les futurs propriétaires souhaiteront conserver les arbres en aménageant leur terrain afin de préserver leur intimité. Lors d'une demande de permis, le service de la Foresterie urbaine aura à évaluer les plans proposés dans la demande et pourrait exiger que certains arbres soient préservés et protégés lors de la construction, même au-delà des limites de la bande boisée.

Réponse du promoteur : Concernant l'utilisation de murets, il n'est pas prévu que des terrains en surplombent d'autres puisque la bande boisée doit être préservée. S'il devait y avoir utilisation de murets, ils seront sur les nouveaux lots et non sur les lots existants. La bande boisée présente une valeur certaine aux yeux de l'acquéreur, indiquant qu'il s'agit de grands terrains qui offrent une belle surface constructible ou vivable, et que son propriétaire cherchera à préserver cette bande boisée.

- **Intervention 4 :** Une personne souhaite savoir si les mesures de captation d'eau prévues au projet à l'arrière de certains lots occasionneront du déboisement.

Réponse de la Ville : Cette intervention sera à la limite de la zone boisée, c'est une demande du Service de l'Ingénierie. Nous donnons des outils pour capter l'eau de ruissellement, afin d'éviter l'accumulation sur les nouveaux lots. Nous ne cherchons pas nécessairement à déboiser pour la mise en application de ce type de mesures.

- **Intervention 5 :** Une personne fait état de préoccupations à l'égard du déneigement et de la sécurité à l'intersection, au sommet d'une forte pente avant de rejoindre la rue Dorval.

Réponse de la Ville : Nous notons votre préoccupation, mais ne croyons pas qu'un panneau d'arrêt soit prévu à l'intersection.

- **Intervention 6 :** Une personne renchérit sur la préoccupation de l'intervenant précédent, rappelant la forte pente de la rue Dorval et l'absence de déneigement des trottoirs la bordant. Elle demande si l'arrivée de ces nouveaux résidents incitera-t-il au déneigement de ces trottoirs? Elle mentionne également s'interroger quant à l'exigence de conserver 80 % de la bande boisée, celle à l'arrière de la ligne de lot arrière de son terrain lui paraissant être plus clairsemée.

Réponse de la Ville : Nous notons vos préoccupations à l'égard du déneigement. La bande boisée devant être préservée à 80 %, le futur propriétaire aura possiblement à reboiser la bande arrière de son terrain.

- **Intervention 7** : Une personne souhaite savoir quand doivent débiter les travaux et durant combien de temps il se poursuivra. Elle mentionne que le déneigement du trottoir serait apprécié, sa fille devant y circuler pour atteindre les parcours d'autobus lui permettant de se rendre à l'école.

Réponse de la Ville : Les travaux pourront débiter lorsque toutes les étapes de la démarche seront complétées. À la suite de la modification réglementaire, une fois le règlement adopté, il faudra permettre au requérant de compléter les plans et de les soumettre au ministère de l'Environnement. Ce ne sera donc certainement pas cet été, mais possiblement à l'hiver 2026 ou en 2027. Faire les aménagements de rue prendra certainement deux mois, question de donner accès aux terrains sur lesquels s'érigeront des résidences durant un an et demi ou deux.

- **Intervention 8** : Une personne souhaite savoir s'il est possible d'ajouter le tronçon de trottoir manquant sur la rue de Sherwood, rappelant que les intersections sont achalandées.

Réponse de la Ville : Nous notons cette préoccupation.

- **Intervention 9** : Une personne se demande quelles sont les normes sur le bruit lors des travaux.

Réponse de la Ville : Les travaux sont autorisés de 7 h à 19 h, mais il est rare qu'ils s'étendent sur toute la période, terminant plus tôt à la faveur d'une luminosité plus limitée en hiver par exemple. Les normes de bruit font également l'objet de vérification de la part de nos inspecteurs.

Questions et commentaires du conseil de quartier

- Une personne administrant le conseil de quartier se demande quelles sont les conséquences si un propriétaire décidait de tout raser la bande boisée à l'arrière et quels seraient les recours de la Ville le cas échéant. Il souhaite savoir si cette protection ne vise que les premiers propriétaires ou si elle doit également être maintenue par les prochains acquéreurs.

Réponse de la Ville : Advenant que vous soyez témoin d'une telle activité, nous vous invitons à nous contacter immédiatement au 311. Des inspecteurs iront constater l'état des lieux et s'il y a effectivement infraction, un plan de reboisement sera exigé à défaut de quoi le contrevenant s'expose à un constat d'infraction. Suivant les normes gouvernementales que doivent appliquer les municipalités, une première infraction est passible d'une amende de 3 000\$ et toute infraction subséquente peut s'élever à 6 000\$, en nombre concourant de jours avant que ne soit présenté un plan jugé satisfaisant pour se conformer au règlement.

Cette protection figurera à la grille de spécifications, qui précise le règlement qui s'applique sur cette zone. Cette grille est l'outil sur lequel s'appuie l'inspecteur municipal lors de ses vérifications. La bande boisée doit être préservée, c'est le moyen de contrôle qui nous semble le plus efficace pour conserver les arbres.

- Une personne administrant le conseil de quartier indique être préoccupée par la circulation sur la rue de Sherwood. Par moment, la circulation est si dense, soutient-elle, qu'il peut être difficile de s'y engager. Le niveau de priorité du déneigement a effectivement été abaissé, de son point de vue, sans doute à la suite du démantèlement du poste d'Hydro-Québec à proximité.

Réponse de la Ville : Nous notons ses observations.

- Une personne administrant le conseil de quartier se remémore la présentation d'un projet sur la rue Dorval il y a quelques années où des enjeux de bassin versant et de préservation de la faune avaient été soulevés. Elle se demande ce qui a changé pour que ces variables ne semblent plus considérables.

Réponse de la Ville : Nos connaissances sur les milieux humides ont certainement évolué et ces préoccupations sont adressées par la bande de boisée préservée. La version initiale proposait davantage de rues et de constructions, revues à la baisse. Un inventaire faunique devra également être complété et déposé au Ministère.

- Une personne administrant le conseil de quartier souhaite que d'autres images que celle du Château Frontenac soient utilisées dans les présentations faites par la Ville au conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides.

Réponse de la Ville : Nous notons votre commentaire.

À la suite des échanges avec les résidants et d'un échange à huis clos, les membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides conviennent à l'unanimité de recommander aux élus du conseil de l'Arrondissement de Charlesbourg l'adoption du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 41066Fb, R.C.A.4V.Q.239*, mais recommande à la Ville de faire une étude de sécurité routière entourant la rue de Sherwood pour ajuster la réglementation et la signalisation routière en prévision de l'arrivée de ce nouveau projet résidentiel.

Nombre d'interventions

13 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Charlesbourg et au conseil d'arrondissement de Charlesbourg.

Réalisation du rapport

Date

13 mars 2025

Rédigé par

Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

Sarah Demers, présidente du conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides

Modifications réglementaires concernant le développement résidentiel de basse densité au nord de la rue Dorval

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 41066Fb, R.C.A.4V.Q. 239

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 28 février au 6 mars 2025, inclusivement

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier de Notre-Dame-des-Laurentides. La zone visée se situe approximativement à l'Est des avenues du Lac-Saint-Charles et Lapierre, au sud de la rue Pierre-Verret, à l'ouest du boulevard Henri-Bourassa et au nord de la rue George-Muir.

Description du projet et principales modifications

Il est projeté de construire un développement résidentiel de basse densité au nord de la rue Dorval et à l'ouest de la rue de Sherwood.

Le projet prévoit l'aménagement d'une nouvelle rue où 53 maisons unifamiliales seraient construites. Le nouveau développement proposé permettrait de répondre aux besoins des familles. L'étroitesse de sa rue permettrait d'offrir un environnement sécuritaire en favorisant une faible circulation automobile à vitesse peu élevée. Ce projet prévoit également des bandes boisées en arrière-lot, permettant de maintenir une certaine couverture végétale.

Dans sa forme actuelle, le projet est conforme aux grandes orientations d'aménagement et de développement de la région de Québec (énoncés au Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Québec – PMAD – et au Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec – SADR).

Ce nouveau développement posséderait des caractéristiques qui le différencie des lotissements traditionnels :

- Il inclurait des terrains et des types de maisons pour les jeunes familles;
- Il offrirait un environnement sécuritaire par sa rue étroite favorisant une limitation de la vitesse de la circulation automobile;
- Il serait à proximité d'un circuit régulier du transport en commun (parcours 32), sur la rue de Sherwood;
- Il permettrait une gestion des eaux pluviales qui minimise les effets de l'imperméabilisation des surfaces, avec une bande boisée à conserver dans la partie arrière de chacun des lots, l'aménagement de jardins de pluie privées, de même que l'aménagement d'un bassin de rétention à l'est du développement, correspondant à la partie basse du projet de développement au niveau topographique;
- Les bandes boisées en arrière-lot favoriseraient une intimité avec l'existant par le maintien d'une certaine canopée, incluant la plantation d'arbres prévue dans l'emprise de la rue.

Les modifications proposées sont détaillées dans le sommaire décisionnel.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=670>

Participation

Conseiller municipal :

- Éric Ralph Mercier, conseiller municipal, district des Monts

Personne-ressource :

- Michel Hubert, urbaniste, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

- Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications
-

Questions et commentaires du public

Synthèse : Dix (10) personnes ont formulé des commentaires ou des questions en ligne. La plupart de personnes (7) manifestent des inquiétudes concernant la sécurité routière et plus particulièrement l'accroissement de la circulation automobile dans le

secteur avec l'arrivée du projet. Trois participants manifestent même s'opposer à la construction du projet considérant que la circulation automobile est déjà très problématique dans le secteur. Pour quelques participants, il y a des enjeux de sécurité routière et de circulation qui méritent la réalisation de travaux ou des analyses plus approfondies avant de construire de nouveaux projets résidentiels. D'autre part, quelques participants s'inquiètent de la perte de cet espace boisé et de la biodiversité existante ainsi que de la potentielle perte de la tranquillité du milieu. Sans exprimer de position favorable ou défavorable à propos du projet, trois (3) personnes ont demandé d'avoir des précisions sur divers sujets comme les limites du changement de zonage, l'aménagement éventuel d'un passage piétonnier sur la nouvelle rue ainsi que sur les mécanismes réglementaires pour assurer la protection à long terme de la bande boisée de protection.

Sommaire des interventions

- **Question / commentaire 1 :** Je m'oppose catégoriquement à ce projet. Nous avons choisi une rue cul-de-sac pour ne PAS avoir de circulation déjà que les résidents actuels roulent vite. De plus, nous sommes éloignés de la ville et avons choisi cette emplacement justement pour la Forêt que vous voulez détruire sans compter TOUS les animaux que vous allez TUER. De plus, vous êtes en guerre contre les autos et vous allez créer encore plus de trafic automobile grrrr n'importe quoi sérieux (discourt de chaque côté de la bouche) vous nous écœurez avec la pollution et VOUS allez en créer plus en détruisant se magnifique filtre naturel de cette pollution !!!! Je REFUSE d'avoir une augmentation de population et de voitures dans notre rue encore "tranquille"!! Nous sommes tous des amants de la nature ici et vous allez nous transformer ça en quartier chaud car plus de Forêt pour refroidir l'air, une des choses que nous avons tous fuit en venant s'installer ici!!!!!! Cela démontre que vous n'êtes pas conséquent du tout avec ce projet versus tout ce que vous essayez de faire pour contrer l'augmentation de véhicules, les déchets, les augmentations de température car plus de forêts pour aider, meurtre des animaux qui y vivent (et qui nous rendent visitent.....on adore), arrêt de nos activités car oui, tout le monde d'ici vont y pratiquer leurs activités favorites (maintenant nous allons devoir prendre un véhicule (ben oui lol) pour ESSAYER de trouver un endroit CALME sans population comme ici)...bref, vous allez tout détruire pour percevoir des taxes supplémentaires en plus, que vous allez empirer tous les autres problèmes environnementaux....ceci est inacceptable pour nous propriétaires.
- **Question / commentaire 2 :** Je me demande, selon votre Vision Collision zéro, si des modifications seront apportées concernant l'accès au boulevard Henri-Bourassa par Sherwood. C'est une intersection à haut risque. Il serait important de revoir la configuration complète de cet endroit considérant qu'il y aura au

moins une centaine de véhicule de plus en circulation. Ça fait des années qu'on le demande. On attend encore un accident mortel avant d'agir. Aussi, boulevard Henri-Bourassa et coin rue Bernier (sortie de l'autoroute Laurentienne).

Problématique aussi concernant la sécurité routière. Avant de faire des projets de développement et d'ajouter des habitations, il serait intéressant et brillant, que la Ville développe pour la sécurité routière avant tout. Lorsque ce sera réfléchi et régler, là, faire du développement.

- **Question / commentaire 3 :** Comme résidente du secteur, je souhaite qu'il y ait une étude approfondie des conséquences sur la circulation sur la rue Sherwood. La circulation y est souvent difficile, notamment aux deux bouts de la rue – l'un qui donne sur la rue George-Muir, l'autre sur le boulevard Henri-Bourassa. C'est ce dernier qui est le plus problématique. Tourner à gauche sur le boulevard Henri-Bourassa lorsque nous sommes sur la rue Sherwood est ardu en raison du fait que la lumière de circulation (devant le restaurant Kimono) est proche et que les voitures font souvent déjà la file. En bloquant ainsi le virage à gauche, les voitures qui se trouvent derrière ne peuvent pas circuler. Plusieurs empruntent le nouveau chemin voué à la vidange des véhicules récréatifs, alors que des véhicules récréatifs font souvent la file pour y accéder. Des véhicules sortant du CLSC empruntent souvent ce chemin, parfois même pour tourner à gauche sur Henri-Bourassa, reproduisant ainsi le problème du bout de Sherwood. Je ne parle évidemment pas du problème amené par l'obligation de traverser à pied cette intersection pour accéder à l'arrêt d'autobus en direction nord... En ce qui concerne l'autre bout de Sherwood, l'absence de trottoir sur environ 300 mètres exacerbe le problème de ce passage. Comme on se trouve sur une route en forme de « S », les automobilistes voient les piétons (qui sont forcément sur la route) à la dernière seconde. Compte tenu du développement d'une épicerie, de restaurants et d'un dépanneur sur la rue George-Muir, plusieurs personnes circulent sur cette portion de la rue. Par ailleurs, l'absence de trottoir rend aussi dangereux l'endroit où attendent les usagers du transport en commun. C'est encore pire l'hiver, alors que les piétons doivent attendre bien avancés dans la rue en raison du manque de déneigement ou au sommet du remblai. Par conséquent, il est évident que la situation actuelle déjà problématique sera aggravée avec l'arrivée d'une centaine de nouveaux véhicules.
- **Question / commentaire 4 :** Est-ce que le développement touchera les lots collés à la rue Lafrance? Quand est-ce que la zone verte, celle sans droit de bâtir changera de zonage justement pour permettre la construction?

Réponse de la Ville : *Le développement proposé ne concerne que le lot 1121055. Ce lot n'est pas adossé aux lots de la rue Lafrance. Pour ce qui est du terrain boisé entre le développement proposé et la rue Lafrance, il n'y a pas de projet de développer cet espace à court terme. Pour ce faire, des décisions politiques devront être prises, notamment celles d'intégrer cet espace à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et d'y prévoir des normes de zonage. Il est à noter que cet espace est situé dans le bassin versant de la prise d'eau potable de la rivière Saint-Charles où des normes restrictives de développement s'appliquent.*

- **Question / commentaire 5 :** La circulation sur Sherwood et surtout ses deux extrémités est déjà intense. Ce projet va assurément augmenter le trafic. Les extrémités de Sherwood sont extrêmement difficiles pour les piétons et les cyclistes. Il faut prévoir quelque chose pour les habitants du quartier
- **Question / commentaire 6 :** Je m'oppose à ce projet. Plusieurs développements ont eu lieu au cours des dernières années dans le secteur faisant en sorte que le trafic a augmenté considérablement sur George Muir, ce qui occasionne un trafic intense lors des heures de pointe. Sherwood est devenu aussi une rue très passante et les lumières à ses 2 extrémités engendrent des bouchons de circulation en heures de pointe. Les écoles du secteur sont à pleine capacité. Les principales artères (Henri Bourassa, et George Muir) n'ont pas été conçues pour un lourd trafic. Le coin Sherwood/Henri Bourassa est un endroit dangereux et problématique en tout temps. Rajouter des véhicules ferait endroit dangereux sorte d'amplifier le problème.
- **Question / commentaire 7 :** Nous vivons dans ce secteur depuis 10 ans et la circulation est devenu un enjeu pour notre famille. Déjà que le secteur en haut de Sherwood est cloisonné entre Henri-Bourassa et Georges Muir et que Sherwood est la seule option pour entrer et sortir, ajouter encore 53 maisons ne fera qu'empirer le problème.
- **Question / commentaire 8 :** Madame, Monsieur, Je vous écris en tant que résident(e) concerné(e) par le projet de construction de 53 maisons qui menace de détruire une partie significative de notre environnement naturel. Nous avons choisi de vivre près de la forêt pour profiter de la nature et de la tranquillité qu'elle offre. Ce projet, qui semble être motivé par des intérêts financiers au détriment de notre environnement, est profondément préoccupant. Il est paradoxal de nous demander de faire attention à l'environnement, notamment en interdisant l'utilisation de poêles à bois, tout en rasant une forêt pour construire des

maisons. Je tiens à souligner que ce projet va non seulement à l'encontre de nos valeurs et de notre mode de vie, mais il aura également des conséquences néfastes sur la biodiversité locale et la qualité de vie des résidents actuels. La destruction de cet espace naturel pour des raisons fiscales est inacceptable. Je vous demande de reconsidérer ce projet et de prendre en compte les voix des citoyens qui souhaitent préserver notre environnement. Il est essentiel de trouver un équilibre entre le développement urbain et la protection de la nature. Je vous remercie de votre attention et j'espère que notre avis sera pris en compte lors de cette consultation. Cordialement, [REDACTED]

- **Question / commentaire 9 :** Bonjour Je n'ai malheureusement pas eu l'opportunité d'assister à la participation du 27 février 2025 mais j'aimerais savoir si un passage piétonnier est prévu sur la future rue, d'un côté ou de l'autre ou sur les deux côtés de cette future rue. La nouvelle rue deviendra parallèle à mon côté de terrain dont la façade est sur la rue de Sherwood. Merci de votre attention.
- **Question / commentaire 10 :** Qui sera responsable de la préservation des bandes boisées en arrière-lot prévues dans ce projet ? On sait qu' autour du Carré Aristote ces bandes boisées promises sont quasi inexistantes entre Carré Aristote et les nouvelles rues de Bigorre et de l'Angelot. On ne doit pas se faire d'illusion avec cet aspect du projet.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la direction de l'Arrondissement de Charlesbourg et au conseil d'arrondissement de Charlesbourg.

Réalisation du rapport

Date

Le 14 mars 2025

Rédigé par

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications