

## Projet résidentiel sur le site de l'ancien golf de Bélair

**Règlement R.C.A.6V.Q. 323 :** Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 6 230 824, 6 230 825, 6 230 826, 6 230 827, 6 230 828, 6 230 829, 6 230 830, 6 230 831, 6 230 832, 6 230 833 et 6 230 834 du cadastre du Québec.

**Règlement R.C.A.6V.Q. 324 :** Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 6 230 824, 6 230 825, 6 230 826, 6 230 827, 6 230 828, 6 230 829, 6 230 830, 6 230 831, 6 230 832, 6 230 833 et 6 230 834 du cadastre du Québec.

---

### Activité de participation publique

#### Consultation écrite

#### Date et heure (ou période) :

Du 26 janvier au 1<sup>er</sup> février 2023

#### Formulaire en ligne

#### Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

---

## Projet

### Secteur concerné

Les lots concernés par les projets de modifications réglementaires se situent dans la zone 66122Ra, laquelle est localisée approximativement à l'est de la rue du Grand-Bourg, au sud des rues du Groenland, du Golfeur et de Gibraltar, à l'ouest de la rue Gaboury, au nord de la rue Guillebert et de l'avenue du Golf-de-Bélair.

### Description du projet et principales modifications

Il est prévu de construire de 40 unités d'habitation sur le site de l'ancien golf de Bélair.

Le projet d'ensemble projeté concerne uniquement le terrain situé au nord de l'avenue du Golf-de-Bélair. Le plan de construction autorisera l'usage résidentiel, tout en préservant certaines superficies à l'état naturel et une bande boisée entre les propriétés de l'avenue du Golf-de-Bélair et le futur projet. Des unités résidentielles de type isolé d'un logement et quelques bâtiments de type jumelé sont prévus. À l'est du site, un espace public est voué à demeurer à l'état naturel.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=465>

---

## Participation

### Conseillère municipale:

- M<sup>me</sup> Bianca Dussault, conseillère municipale du district de Val-Bélair

### Personnes-ressources :

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M<sup>me</sup> Anne-Marie Cantin, conseillère en environnement, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M<sup>me</sup> Carolyne Larouche, directrice de division, Service du transport et de la mobilité intelligente
- M. Étienne Pelletier, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement

### Coordination de la consultation :

- M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Participation sur la page Web du projet :

- 68 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite.
- 16 citoyens ont soumis des questions ou des commentaires via le formulaire en ligne.

## Questions et commentaires du public

**Citoyen/citoyenne 1 :** « Plusieurs citoyens vous ont mentionné qu'ils sont venus habiter dans ce secteur à cause de la vocation récréative de cette zone 66122Ra et qu'ils sont contre ce changement de vocation. Quel est l'intérêt ou la problématique de la Ville à vouloir changer cette vocation récréative à "habitation résidentiel"? »

*Réponse de la Ville :* Le projet vise à confirmer la majeure partie du terrain en espace récréatif accessible au public, soit 70 % de la superficie du site ou 80 915 m<sup>2</sup>. Le projet présenté est un compromis entre le développement résidentiel de faible densité, comme c'est le cas dans le quartier existant, et la mise en place d'espace de qualité à des fins de conservation au bénéfice des résidents.

**Citoyen/citoyenne 2 :** « Concernant le projet de 40 unités familiales, est-il possible d'envisager de construire 2 ou 3 bâtiments en hauteur (pour un total de 40, style condo) du côté nord du futur chemin d'accès? De cette manière, la construction du réseau d'égout, pluvial et d'eau potable serait moins coûteux, une émanation de GES moins grande durant la construction et l'impact sur les résidents actuels beaucoup plus acceptable ainsi que plus de places de stationnement. Comment fait-on pour faire avancer cette idée? »

*Réponse de la Ville :* La construction de condos a été envisagée par le passé. Cependant, afin d'assurer une meilleure intégration du projet dans son milieu, la construction de maisons unifamiliales de types isolé et jumelé a été privilégiée.

**Citoyen/citoyenne 3 :** « Ce projet est soumis à la règle référendaire. Pouvez-vous me dire les étapes à suivre pour lancer ce processus, quantité de signatures requise pour lancer le processus, date et endroit du dépôt de ces signatures, zone des gens qui peuvent participer? Je crois que c'est la seule option qu'il nous reste. Merci et bonne fin de journée. »

*Réponse de la Ville :* Vous trouverez en pièce jointe<sup>1</sup> un document présentant les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum. Un avis sera publié quelques jours suivant l'assemblée du conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles, prévue le 20 février prochain. Ce dernier contient toutes les informations nécessaires pour amorcer le processus référendaire. Suivant la publication de l'avis, vous disposez de 8 jours pour déposer 12 signatures par zones contiguës (voisines) pour ouvrir le registre. Les citoyens des zones qui n'auront pas déposé 12 signatures n'auraient pas la possibilité de participer à un éventuel référendum. Ainsi, je vous invite à consulter l'avis suivant l'assemblée du conseil d'arrondissement sur le site internet de la Ville de Québec. Pour toute question supplémentaire, vous pourrez alors contacter madame Karine Gingras-Royer, assistante-greffière ([karine.gingrasroyer@ville.quebec.qc.ca](mailto:karine.gingrasroyer@ville.quebec.qc.ca)).

---

<sup>1</sup> Annexe

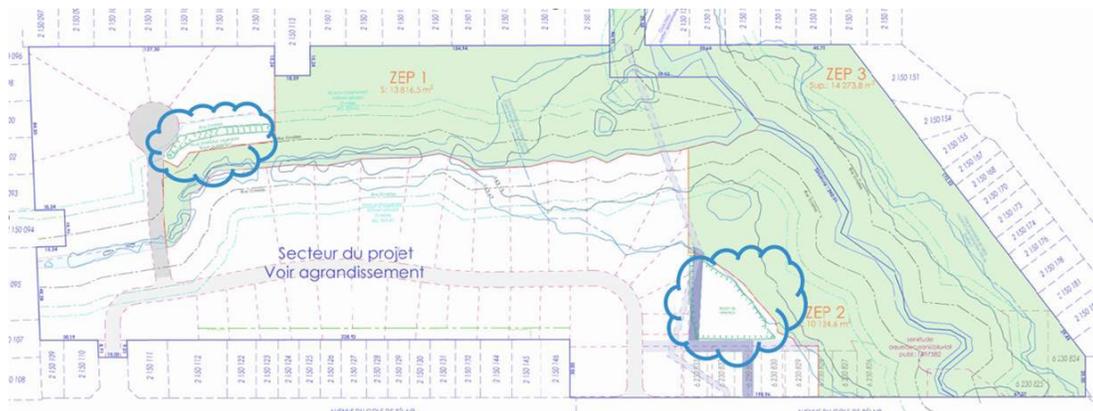
*Veillez noter que le processus référendaire est applicable uniquement sur le projet de modification réglementaire concernant le plan de construction (R.C.A.6V.Q. 324).*

**Citoyen/citoyenne 4 :** « Si le promoteur et la Ville veulent absolument construire là, malgré le désaccord d'une majorité de citoyens des alentours, j'aurais peut-être 2 petites suggestions où tout le monde pourrait y trouver un semblant de positif. Nous ne sommes pas en pénurie de maisons ni de condos, mais de logements "à prix raisonnable". Mais je crois que l'endroit pourrait servir soit à une résidence pour personne âgées (RPA) et ils auraient un bel endroit avec canards et la tranquillité du secteur. Les personnes âgées ce ne sont pas eux qui risquent de déranger les alentours et causeraient moins de trouble pour le trafic en heure de pointe. Ou une deuxième idée qui serait satisfaisante pour le promoteur et la Ville et non dérangeante pour le secteur : refaite simplement un club de golf 9 trous comme il y avait avant. Ce n'est pas plus dérangeant pour personne et la nature ne sera pas trop abimée. »

*Réponse de la Ville : Nous sommes de votre avis que le site de l'ancien golf de Bélair disposerait d'une configuration intéressante pour l'implantation d'un RPA. Toutefois, un tel immeuble dispose généralement d'une configuration de ± 6 étages et entre 300 et 400 unités. De plus, les nombreuses composantes environnementales sur le site limitent l'implantation d'un immeuble d'un tel gabarit. À la lumière des commentaires reçus en séance de consultation, il y a lieu de croire que plusieurs citoyens ne seraient pas en accord avec un tel projet et que les impacts sur le milieu seraient plus importants que ceux du présent projet. Pour la question sur le retour d'un golf, le golf a été à vendre pendant plusieurs années et aucun exploitant ne s'est manifesté. Sur le plan de la rentabilité, le golf a œuvré à perte pendant plusieurs années, ce qui a mené à sa fermeture. Le monde du golf est en mutation et les analyses démontrent que certains terrains de golf à Québec sont en position précaire. Cette alternative est à notre sens impossible dans le contexte actuel.*

**Citoyen/citoyenne 5 :** « Vous avez parlé de deux bassins de rétention d'eau, où vont-ils être installés? Aussi, j'aurais une demande de la part des citoyens de la rue du Groenland : le propriétaire a planté une belle haie de cèdres entre notre terrain et le sien, elle n'a jamais été traitée et taillée. Moi je le fais de mon côté, est-il possible qu'il s'en occupe? Ce serait important pour notre vue et intimité ainsi que pour la sienne.

*Réponse de la Ville : Vous trouverez d'abord la localisation des bassins à l'intérieur des nuages en bleu sur le plan ci-dessous. Par ailleurs, l'occupation du site fera en sorte que l'entretien du terrain et des haies sera bonifié.*



**Citoyen/citoyenne 6 :** « J'ai participé à la réunion qui a eu lieu mercredi dernier au sujet du développement résidentiel. Il y a eu beaucoup d'interventions, je n'ai pas eu la chance de m'exprimer. Je suis contre ce développement, il ne répond à aucun besoin. Ces résidences seront coûteuses et ne répondront pas à la pénurie de logements au coût modique de moins de 1000.00\$ par mois. Je suis restée très surprise lorsqu'il a été dit qu'on était très chanceux en termes de parcs. Les parcs mentionnés sont minuscules pour les tous petits avec seulement 4 balançoires et 2 petites glissades. Pour moi, un parc comprend des modules de jeux pour des enfants de tous âges avec un carré de sable, bancs, tables de pique-nique, pelouse... Je considère que le terrain serait approprié pour un parc. Je demeure à Val-Bélair depuis 15 ans. La *ville nature* c'est bien terminé et il est plus que temps de protéger ce qui nous reste de naturel. Nous donnons énormément en taxes avec tout ce qui se construit. Pouvons-nous avoir une zone plus relaxante avec un parc ou tout simplement laisser la végétation suivre son cours? Le promoteur était au courant du zonage avant l'achat. C'était à lui de s'abstenir. Quand on commence à faire des zones privées, non privées, privées mais publiques et tout ça avec des zones inondables, ça veut dire que ce n'est pas un endroit pour des constructions résidentielles. C'est clair et net. »

**Réponse de la Ville :** *Pour le projet, il a été décidé de faire un développement similaire à l'existant afin de s'harmoniser avec le secteur. Dans le contexte actuel, il est impossible de fournir des logements à moins de 1000\$/mois. Pour faire un tel produit, il aurait fallu un développement avec une densité beaucoup plus élevée, notamment en termes d'étages et d'occupation du sol, ce qui aurait probablement des impacts pour le secteur tel que sur la circulation routière. Pour les parcs, on constate plusieurs secteurs sur le territoire qui n'ont pas accès à un parc à distance de marche ( $\pm 400m$ ) contrairement à ce qu'on voit dans le secteur de l'ancien golf de Bélair. Toutefois, les objectifs du développement sont de trouver un compromis entre le développement résidentiel et la mise en place d'espaces de conservation accessibles au public qui sont pour le moment complètement privés. Le projet présenté redonne minimalement 40 000 m<sup>2</sup> d'espace à la population. La balance est en négociation, l'objectif étant de respecter la réglementation en vigueur tout en augmentant la desserte en espace public. Dans tous les cas, le secteur sera bonifié.*

**Citoyen/citoyenne 7 :** « Suite à la rencontre, voici mes commentaires et observations. Avec tous les commentaires entendus par les citoyens du quartier, il me semble certain que le projet sous sa forme actuelle n'est pas acceptable pour les résidants. Selon moi, il est certain que la municipalité doit acquérir les portions de terrains boisés que le contracteur souhaite rendre seulement accessible pour les futurs résidants de ce petit secteur. Ceci va assurément être source de conflits entre les nouveaux et les résidants actuels. Ceci est clairement inacceptable. La municipalité doit aussi acquérir les terrains de coins de rue du nouveau développement. Sinon, les résidants actuels perdront l'intimité qu'ils ont et qui a motivé leur choix lorsqu'ils ont acheté leur propriété. Selon moi, le nombre de résidences devrait être diminué davantage (possible 30 - estimation). L'autre constat important touche le manque de moyens de la municipalité pour réduire au maximum les problèmes reliés à la circulation routière sur l'avenue du Golf de Bélair. Ces nouvelles constructions additionnées aux futures constructions prévues au bout de l'avenue, vont rendre la circulation inacceptable et même non-sécuritaire pour les résidants, mais surtout pour les nombreux enfants qui jouent dans le secteur. Une alternative que je propose est la fermeture de l'avenue par son accès sud et détourner le trafic par la rue Montolieu. »

**Réponse de la Ville :** *La Ville prend note des commentaires transmis.*

**Citoyen/citoyenne 8 :** « Pour ce qui est de l'inquiétude des gens concernant le fait qu'il y aurait plus de monde stationné dans l'avenue du Golf, j'ai une suggestion. Le promoteur pourrait enlever une construction de maison et la remplacer par un stationnement pour les gens qui habiteront dans le nouveau quartier. Pour ce qui est de la circulation dans l'avenue du Golf, je recommande d'ajouter un trottoir sur le côté où il n'y en a pas. Au niveau de la traverse piétonnière de la piste cyclable, je recommande d'y ajouter un panneau clignotant ou un dos d'âne. Mes enfants et moi se rendent à pied ou à vélo à l'école et il est parfois dangereux de traverser pour eux. Il arrive qu'un véhicule s'arrête d'un sens pour les laisser passer, mais rarement ceux de l'autre sens. C'est un peu déstabilisant pour de jeunes enfants. Avec une signalisation plus visible à cet endroit, ça aiderait peut-être les piétons et les cyclistes à traverser la route de façon sécuritaire. Pour ce qui est de la portion du terrain au sud, qui deviendrait public, j'ai cru comprendre qu'il n'y avait aucune espèce indigène à protéger selon une étude. Je suis allé marcher sur cette portion de terrain et j'ai pu observer plusieurs plantes qui seraient à considérer dans ces études. Voici les détails de mes observations en lien avec ces plantes, bien que cela serait plus utile pour l'étude. Si on y arrive par la rue Gauguin, il y a de la tanaïsie commune et de la chicorée sauvage tout de suite en commençant sur la droite. La Tanaïsie commune dérouté les insectes ravageurs. Elle éloigne les fourmis charpentières et peut être utilisé en cuisine. Ensuite, de l'autre côté du pont, il y a de l'Asclépiade. Cette plante a un lien avec les papillons Monarque qui, si je ne me trompe pas, est un insecte protégé par la Ville de Québec. Il y a aussi des framboisiers et des mûriers sauvages ainsi que des petites fraises des champs. Il y a plusieurs plantes comestibles qui seraient intéressantes de considérer lors de l'aménagement du milieu humide. »

**Réponse de la Ville :** *La Ville prend note des commentaires transmis.*

**Citoyen/citoyenne 9 :** « J'aimerais savoir pourquoi on parle d'un projet d'ensemble dans lequel il y aura des chemins d'accès privés. Plusieurs inquiétudes des citoyens concernaient la zone de conservation naturelle accessible aux co-proprétaires seulement et de propriétés privées ainsi que le fait que la rue soit un chemin d'accès privé? Mes questions sont les suivantes : pourquoi la Ville ne serait-elle pas propriétaire des rues comme c'est le cas avec d'autres projets en cours dans la région? Aussi est-ce que la Ville va s'assurer auprès du promoteur que le chemin privé aura une largeur minimum afin de permettre le stationnement en bordure de la rue dans le but d'éviter de futurs problèmes avec les propriétaires des terrains des rues avoisinantes au projet? »

**Réponse de la Ville :** *Tout d'abord, les contraintes du site (proximité d'un cours d'eau, réglementation) font en sorte qu'un projet régulier ne serait pas viable. Il a donc été décidé d'opter pour un projet d'ensemble avec une allée d'accès.*

*La Ville ne sera pas propriétaire de la rue, car il s'agit d'un projet d'ensemble sur terrain privé, mais les normes habituelles de conception de rues vont s'appliquer. De plus, l'allée d'accès sera suffisamment large pour permettre le stationnement.*

**Citoyen/citoyenne 10 :** « Je suis contre le changement de zonage du terrain de l'ancien golf. Le promoteur en achetant un terrain qui n'avait pas le zonage lui permettant de construire des résidences devait savoir qu'il prenait un risque. Les demandes de changements de zonages pour construire de plus en plus sur des terrains qui n'avaient pas à la base cette fonction, ça suffit. Ce projet n'a pas l'aval des citoyens. Pour cause. On nous parle de changements climatiques, de protection de l'environnement et des terres humides d'un côté et on veut nous imposer un changement de zonage pour construire des résidences de l'autre côté. Sans parler de toutes les questions en lien avec la sécurité des piétons, des enfants qui marchent, de la mobilité, de l'intimité perdue, de la faune et de la flore qui s'est développée. Questions qui restent sans réponses valables à ce jour. Les représentants élus de la Ville doivent écouter les citoyens et devraient évoluer. La protection des terrains et des zones de bien-être, c'est fondamental. Le citoyen corporatif doit être conscient que le monde change. Son projet n'est même pas éco-responsable. Oui, j'en conviens, il a diminué le nombre de portes. Sans plus. Rien sur la protection de l'environnement ou à caractère écoénergétique. Un promoteur ordinaire qui veut faire des maisons ordinaires sur un terrain extraordinaire. C'est une honte en 2023. Nous vous implorons de protéger l'entièreté de ce terrain. Couper la poire en deux, ici, dans ce dossier, en essayant de sauver une haie de cèdres, ou un accès limité serait une grosse erreur, c'est irresponsable. Nous demandons à ce que les responsables agissent dans le même sens que les citoyens et non pas contre eux. Protégeons le terrain du golf. Nous demandons à ce que la Ville de Québec se fasse une fierté de la protection de ce terrain en le rachetant. Merci de ne pas couper ou édulcorer mes commentaires lors de la rédaction de la synthèse. »

*Réponse de la Ville : La Ville prend note des commentaires transmis.*

**Citoyen/citoyenne 11 :** « La sortie de la rue du Golf transversale sur boulevard pie XI devient de plus en plus achalandée. Le projet de construction augmentera cet achalandage. La rue est difficile à traverser pour les piétons et il n'y a pas d'espace sécuritaire pour débarquer à l'arrêt du RTC vers le nord. En hiver, avec la noirceur, les voitures ne voient pas les piétons qui souhaitent traverser. Nous sommes toujours dans la zone scolaire de l'école du Val Joli. Comment est-ce que ce projet peut permettre de sécuriser cette intersection? Par exemple : arrêt obligatoire, feux de circulation, lampadaire côté vers le Nord, trottoir et espace sécurisé pour le débarquement de l'autobus côté vers le nord. »

*Réponse de la Ville : Le Service du transport et de la mobilité intelligente prend bien note de cette préoccupation et demandera aux équipes d'analyser ce qu'il est possible de mettre en place ou non afin de sécuriser l'intersection.*

**Citoyen/citoyenne 12 :** « Concernant la demande de changement de zonage, je préfère conserver le statut actuel. C'est-à-dire restaurant et activité sport. La population grandissante et surtout vieillissante a besoin des services de proximité. Un restaurant de type Pub ou Café sera grandement fréquenté à mon avis en plus d'offrir des terrains pour la pratique de Pickle-Ball. Une activité pour toute la famille mais surtout pour les retraités. J'aimerais que la Ville de Québec considère que le projet depuis son début par le promoteur na j'aurais reçu l'appui des citoyens du quartier.

Je vous présente une solution en deux phases :

1. Le terrain au nord de la rue Golf de Bélair conserve sa vocation initiale, que le promoteur entre en partenariat avec un chef de file dans le domaine du service alimentaire, par exemple : Archibald ou Blaxton pour la construction et le développement d'un restaurant avec service aux tables.
2. Le terrain au sud de la rue golf de Bélair soit complètement reboisé à l'ouest du ruisseau. À l'est du ruisseau faire une offre publique pour un ou des projets communautaires, comme un jardin communautaire, un parc ou autre. »

*Réponse de la Ville : La Ville prend note des commentaires transmis.*

**Citoyen/citoyenne 13 :** « Je suis contre le changement de zonage sur l'ancien golf. Nous parlons d'une diminution du nombre d'habitations pour laisser paraître un compromis. Mais ce n'est pas suffisant. Vous avez la voix des citoyens environnants qui s'entendent pour dire qu'il s'agit d'un lieu pour marcher, faire de la raquette, où les enfants y jouent été comme hiver. J'ai été dérangée par les propos lors de la consultation d'un membre de l'équipe municipale qui mentionnait qu'il y avait deux parcs (Grillon et Sainte-Anne) tout près. Comme si cela était suffisant. Les interventions en environnement bâti sont prometteuses pour accroître la pratique d'une activité physique et maintenir une santé mentale adéquate. À tous les jours depuis plus de 10 ans, je

marche dans ces espaces en rencontrant des adultes qui m'ont dit à maintes reprises que les marches dans ces espaces leur faisaient du bien et nous permettaient d'échanger (et que dire de ces endroits en période de confinement! Un lieu rassembleur extérieur!). Croyez-vous vraiment que le parc sur la rue du Grillon est un endroit propice à la marche, la course, le frisbee? Il est super, pour des enfants en bas âge où en un coup d'oeil un parent est capable de surveiller ses enfants parce qu'il est tout petit et les modules pour enfants y sont prédominants! On ne répond pas aux mêmes besoins à travers ces deux types d'espace vert.

Je tiens à vous mentionner qu'il y a peu de temps, le Plan d'action pour valoriser la pratique d'activités physiques, sportives et récréatives au Québec 2022-2027 est arrivé. Il mentionne clairement que les citoyens doivent avoir des occasions de bouger régulièrement, dans un contexte sain et sécuritaire autant intérieur qu'extérieur et ce, avec l'ajout et la restauration d'espace vert (pas seulement de parc d'amusement). Les cibles sont appuyées par plusieurs études dans différents pays où entre autres, on relève que la verdure perçue (parc, espace vert) est liée positivement avec la fréquence des marches et la cohésion sociale, ainsi, à une santé physique et mentale plus saine. Je travaille en santé publique et je trouve ça désolant d'observer, en 2023, un cri du coeur des citoyens pour le maintien d'un espace de ressourcement ainsi que des politiques qui favorisent le maintien de ces espaces verts et que malgré ces deux leviers importants, la Ville désire appuyer ce projet. Nous sommes très loin de ce que vous appelez les "activités de participation publique". »

**Réponse de la Ville :** *La Ville prend note des commentaires transmis.*

**Citoyen/citoyenne 14 :** Bonjour,

Je suis contre le projet de modification du zonage afin de construire un développement résidentiel. La Ville a l'opportunité de se distinguer et de démontrer qu'effectivement les consultations ne sont pas qu'une formalité, une case à cocher dans un processus obligatoire, mais que celles-ci servent vraiment à entendre la voix des citoyens. Pourquoi faire peur aux citoyens en disant que si ce n'est pas des maisons qui sont construites ça pourrait être un bar par exemple? Venez faire du porte-à-porte et prenez le temps de vraiment écouter l'avis des citoyens! Les citoyens veulent garder l'espace vert. Je vous encourage à davantage faire un projet pilote pour conserver l'environnement et redonner 100 % de l'accès aux citoyens, faites rayonner la Ville par son ambition en développement durable au lieu de développer plus de maisons.

**Réponse de la Ville :** *La Ville prend note des commentaires transmis.*

**Citoyen/citoyenne 15 :** « Suite à la présentation du projet effectué dans le cadre de la consultation publique du 25 janvier dernier, nous souhaitons vous faire part de nos préoccupations quant aux projets de construction prévu dans l'ancien golf dans

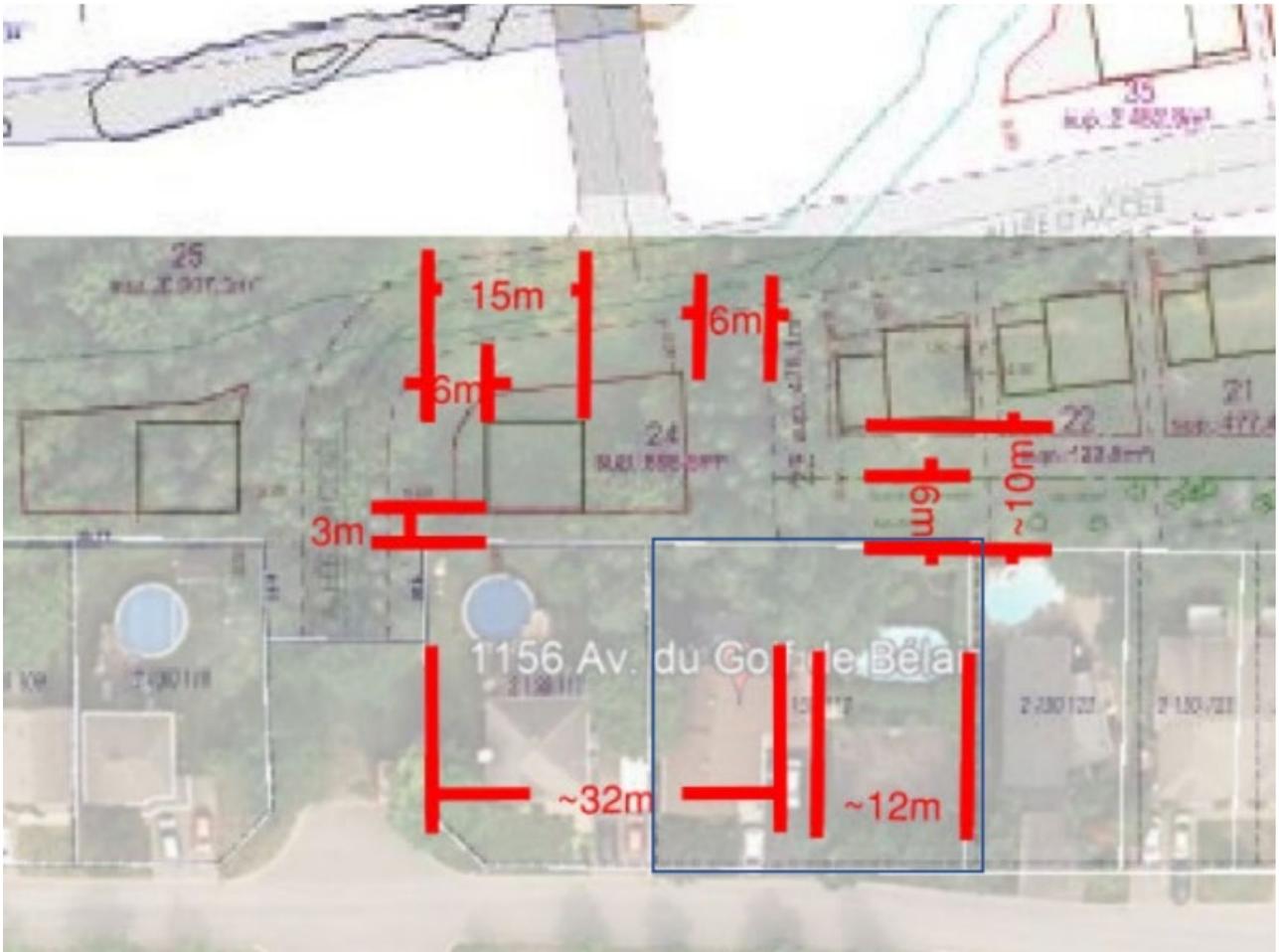
l'arrondissement de Val-Bélair. La résolution d'implanter ou de préserver une bande d'arbres derrière les maisons existantes pour conserver l'intimité n'est pas respectée dans l'entièreté du projet. La nouvelle construction prévue au lot no 24 sera érigée trop près des maisons actuelles et ne laissera aucune place à la zone arbustive. Qui plus est, cette nouvelle rue ainsi que le futur rond-point donneront un accès direct à la cour arrière des propriétés se situant au coin de la nouvelle rue et de l'Avenue du Golf-de-Bélair (autant les futurs piétons y circulant ou encore des véhicules qui passeront dorénavant en arrière de ces propriétés). Et puisqu'aucun arbre ne sera conservé sur cette portion du plan, l'intimité de ces terrains sera inexistante. Nous demandons donc d'enlever la construction au plan prévu afin de respecter l'engagement initial tout en préservant le cachet du quartier. Nous avons pu constater lors de la consultation publique que l'accès aux zones boisées demeure une priorité pour les citoyens du quartier. Nous nous expliquons mal comment la quasi-entièreté de ces zones seront réservées aux nouveaux résidants. Comment vont-ils assurer la préservation de ces lieux? Comment bloqueront-ils l'accès aux zones qui leur sont pressenties? Les résidants actuels, pensant avoir choisi un lieu de résidence calme, paisible semble être les grands perdants. Bien que nous préférions qu'un projet tel que celui présenté ne voit pas le jour, nous croyons qu'il est socialement acceptable si les modifications suggérées plus tôt sont adoptées. Merci M<sup>me</sup> Dussault de prendre le temps d'écouter et de lire nos commentaires face au projet. »

**Réponse de la Ville :** *L'implantation des maisons sur les terrains #24 et #25 ont été modifiée afin d'augmenter l'intimité des voisins immédiats afin de répondre aux préoccupations reçues en séance de consultation. Considérant la profondeur des terrains, une haie de cèdres sera ajoutée à la limite des terrains et règlementée telle que la bande de végétation arbustive. Pour ce qui est des distances avec les maisons voisines, ce type d'implantation est très fréquent dans le voisinage. Vous trouverez quelques exemples ici-bas :*



**Citoyen/citoyenne 16 :** « La tenue du projet tel que présenté dans le dernier document nous préoccupe énormément puisque nous sommes directement touchés par la

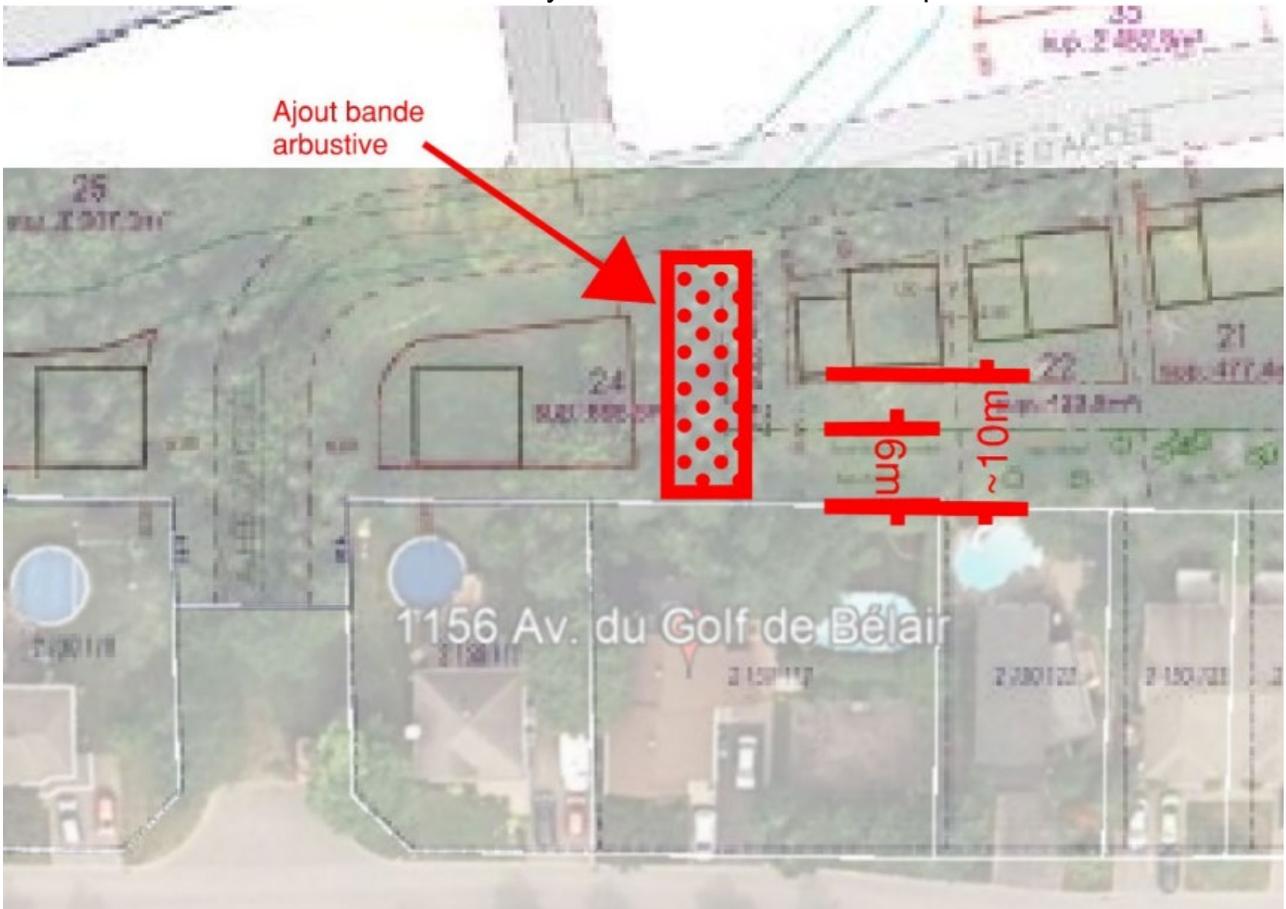
construction de ces habitations. Voici une liste de nos préoccupations ainsi qu'un croquis avec certaines mesures à titre de référence :



- Lot terrain #24 : La bande arbustive proposée de 6 m arrête à la moitié de notre terrain. Tout le côté gauche de notre terrain (partie où notre maison est située) sera exposé à la maison du terrain #24 en plus de tous les piétons/voitures qui emprunteront la route et qui auront eux aussi une vue directe sur notre terrasse. Plus aucune intimité ne sera possible à l'arrière de notre maison. Les voitures qui descendront le chemin (nord vers sud) illumineront avec leurs phares notre derrière de maison (emplacement de notre salon). Je ne comprends pas pourquoi on permettrait la construction d'une maison sur ce lot si nous ne sommes pas en mesure de conserver cette bande arbustive qui permettrait de garder une certaine intimité. De plus, la construction de cette maison envahirait de façon démesurée l'intimité de nos voisins de gauche. Une construction à 3 m d'une cour arrière c'est un non-sens! Nous jugeons que la maison sur le lot #24 ne devrait pas être construite et que les arbres en place soient conservés.
- Lot terrain #24 : Ce point pourrait peut-être sembler anodin, mais la proximité de la construction concernant la maison sur le lot #24 (considérant une maison style cottage) viendrait couper tout l'ensoleillement de notre cours arrière en fin de journée. Cette partie du terrain (notre terrasse actuelle) n'aurait donc aucune

période d'ensoleillement durant toute la journée et brimerait ainsi la qualité de notre vie sur notre terrain.

- Lot terrain #23 : Selon une approximation, cette maison serait située à 10 m de la limite de lot en raison de la géométrie de la rue. C'est très proche! Les autres maisons qui seront construites respecteront un minimum de 14 m de dégagement. Avec l'arrêt de la bande arbustive à la moitié de notre terrain, eux aussi auront une vue directe sur notre terrasse. Je propose qu'on puisse conserver une bande arbustive supplémentaire pour cacher le côté de leur terrain en formant une bande d'arbre ayant la forme d'un «L» tel qu'illustré ci-dessous :



On parle de bande arbustive, mais j'aimerais connaître le fonctionnement concernant la pérennité de celle-ci dans le temps. Advenant qu'il y a des arbres qui se brisent pour une quelconque raison, est-ce que le conseil de la copropriété se doit de s'assurer de replanter des arbres pour maintenir le même ratio d'arbre qu'en début de projet? Le but étant que le règlement soit clair afin d'éviter des conflits inutiles et que le niveau d'intimité reste le même à travers le temps. Aussi, de quelle espèce d'arbre est-ce qu'il est question dans cette bande arbustive? Est-ce qu'il s'agit d'arbre de même sorte ou de différente variété?

Advenant que nos commentaires soient ignorés et que le projet va de l'avant tel que proposé par le promoteur, nous serons dans l'obligation de modifier l'aménagement de notre terrasse ainsi que de notre cours arrière afin de maintenir un minimum d'intimité.

J'aimerais savoir pourquoi nous assumerions ces frais considérant que ceux-ci sont causés par la venue de ce projet domiciliaire qui ne respecte que très peu cette notion d'intimité. Je crois que le promoteur devrait analyser concrètement cet impact et assumer les coûts dans son projet afin de maintenir un certain niveau de respect avec les résidants concernés. Peut-être que le plantage d'une haie mature sur l'arrière de notre terrain serait suffisant pour pallier aux inconvénients mentionnés plus haut. Une rencontre avec le promoteur serait peut-être requise pour évaluer le tout.

• Concernant les points un peu plus généraux du projet, nous avons une certaine préoccupation concernant les zones d'accessibilité au site. Nous ne comprenons pas quel est l'avantage pour la copropriété de se garder une portion pour elle seule et dont les autres citoyens ne pourront se prévaloir également. Je crois sincèrement que permettre l'accessibilité à cet espace permettrait une meilleure acceptation sociale du projet. Je comprends que la forme actuelle permet quand même une certaine accessibilité mais la portion exclusive à la copropriété envoie un drôle de message au reste de la communauté. Je crois qu'il va être difficile pour la copropriété de gérer cette limite et qu'au final cela va engendrer plus de conflit pour eux. En permettant l'accessibilité à tous, on évite ainsi les zones grises et les gens du quartier en seront fortement reconnaissant. Pour l'instant, j'aimerais connaître quels sont les modalités en lien avec la zone (orange) de la copropriété sur le long du ruisseau Savard? Est-ce que la copropriété a l'obligation de garder accessible cette portion à tout jamais ou bien elle peut à tout moment fermer l'accessibilité au reste de la population? Ce point n'avait pas été clairement expliqué lors de la rencontre du 25 janvier. Bien sûr, dans le meilleur des mondes, on souhaiterait qu'il n'y aille pas de projet et que l'espace soit conservé naturel pour permettre aux gens du quartier de profiter du peu de nature qui reste à proximité. Cependant, avec les modifications proposées afin de répondre à nos inquiétudes plus hautes, nous considérons que le projet serait acceptable. En espérant avoir un suivi sur nos quelques questions. Nous tenons à souligner l'engagement de madame Dussault pour son effort à défendre les intérêts des citoyens dans ce projet. Je crois qu'il reste encore des améliorations importantes à apporter mais nous sommes sur le bon chemin. Merci pour votre travail. »

**Réponse de la Ville :** *Le ratio d'arbre doit être conservé en tout temps. Si un arbre meurt, il devra être remplacé. Cette responsabilité appartiendra au syndicat de copropriété. Le règlement ne précise pas l'essence des arbres à planter.*

*L'implantation des maisons sur les terrains #24 et #25 ont été modifiée afin d'augmenter l'intimité des voisins immédiats et répondre aux préoccupations reçues en séance de consultation. Considérant la profondeur des terrains, une haie de cèdres sera ajoutée à la limite des terrains et règlementée telle que la bande arbustive. Pour ce qui est des distances avec les maisons voisines, ce type d'implantation est très fréquent dans le voisinage. Vous trouverez quelques exemples ici-bas :*



---

### Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la direction de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles et au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

---

### Réalisation du rapport

**Date :** 15 février 2023

**Rédigé par :**

M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques

Service de l'interaction citoyenne

---

## Annexe

### MODALITÉS POUR DÉPOSER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM PORTANT SUR UNE DISPOSITION SUSCEPTIBLE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

---

#### CATÉGORIES DE DEMANDES POSSIBLES

Une demande de participation à un référendum peut porter sur une ou des dispositions susceptibles d'approbation référendaire du projet de règlement et être effectuée par les personnes intéressées de la ou des zones concernées et des zones contiguës à celles-ci.

CONDITIONS POUR ÊTRE UNE PERSONNE INTÉRESSÉE AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM :

#### 1. Conditions de validité d'une demande

Pour être valide, toute demande doit :

- Indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient et, le cas échéant, mentionner la zone à l'égard de laquelle la demande est faite;
- Être reçue au bureau du secrétaire et assistant-greffier de l'arrondissement, au plus tard le 8<sup>e</sup> jour qui suit celui de la publication de l'avis annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum;
- Être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21. – Chaque signature doit être accompagnée du nom de la personne, de son adresse et d'une mention indiquant à quel titre la personne signe.

#### 2. Personnes intéressées

Est une personne intéressée :

- 1) **Toute personne** qui, à la date d'adoption du projet de règlement et au moment d'exercer son droit, n'est frappée d'aucune incapacité de voter en vertu de la loi et qui remplit les deux conditions suivantes :
  - **Être domiciliée** dans une zone d'où peut provenir une demande valide;
  - **Être domiciliée** au Québec depuis au moins 6 mois; ou
- 2) **Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise** qui, à la date d'adoption du projet de règlement et au moment d'exercer son droit, n'est frappé d'aucune incapacité de voter en vertu de la loi et qui remplit les conditions suivantes :
  - Être, depuis au moins 12 mois, propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise situé dans une zone d'où peut provenir une demande valide;

- Avoir produit ou produire en même temps que la demande un écrit signé par le propriétaire ou l'occupant demandant son inscription sur la liste référendaire, le cas échéant; ou
- 3) **Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise** qui, à la date d'adoption du projet de règlement et au moment d'exercer son droit, n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes :
- Être, depuis au moins 12 mois, copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise situé dans une zone d'où peut provenir une demande valide;
  - Être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des copropriétaires ou cooccupants depuis au moins 12 mois, comme celui ayant le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant; la procuration doit avoir été produite avant ou être produite en même temps que la demande.

**S'il s'agit d'une personne physique, elle doit être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.**

S'il s'agit **d'une personne morale**, elle doit avoir :

- Désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui, à la date d'adoption du projet de règlement et au moment d'exercer son droit, est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
- Produit avant ou produit en même temps que la demande une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

Sauf dans le cas d'une personne désignée comme représentant d'une personne morale, ou pour la personne désignée comme représentant de plusieurs personnes morales, nul ne peut être considéré comme une personne intéressée à plus d'un titre, conformément à l'article 131 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*. En vertu de ces articles, la personne qui est à plusieurs titres une personne intéressée des zones concernées n'est inscrite qu'à un seul de ces titres, selon l'ordre de priorité suivant :

- 1° à titre de personne domiciliée;
  - 2° à titre de propriétaire unique d'un immeuble;
  - 3° à titre d'occupant unique d'un établissement d'entreprise;
  - 4° à titre de copropriétaire indivis d'un immeuble;
  - 5° à titre de cooccupant d'un établissement d'entreprise.
-