

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