

MANDATÉ : Conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides

Numéro de dossier : RÈGLEMENT R.C.A.4V.Q. 123

<p>1. Événement, date et lieu</p> <p>Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Tenue le 14 septembre 2016, à la salle de La Cité du bureau d'arrondissement de Charlesbourg, situé au 160, 76^e Rue Est.</p>	<p>2. Origine</p> <p>Conseil municipal <input type="checkbox"/></p> <p>Comité exécutif <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Mandat Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet</p> <p>RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 41066Fb.</p> <p>RÈGLEMENT R.C.A.4V.Q. 123</p>
--	--	--

4. Présences

Membres avec droit de vote : M^{me} Mireille Caron, MM Denis Béland, Jacques Turgeon, Pierre Bégin et Michel Lambert.

Personne-ressource : M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Arrondissement de Charlesbourg.

Animation et préparation du rapport: M^{me} Priscilla Lafond (animation) et M. Jacquelin Fraser (rédaction du rapport), conseillers en consultations publiques, Arrondissement de Charlesbourg.

5. Informations présentées

- Présentation des objectifs, du déroulement et des prochaines étapes;
- Description du projet de règlement;
- Une fiche synthèse a été mise à la disposition des membres du conseil de quartier avant la tenue de la rencontre;
- Le conseil de quartier a reçu le mandat de formuler une recommandation au conseil d'arrondissement (demande d'opinion) en vertu de l'article 74.1 de la Charte de la Ville de Québec;
- Le règlement R.C.A.4V.Q. 123 ne contient aucune disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Objet de la demande :

- La création de la nouvelle zone résidentielle 41156Ha s'inscrit dans une concordance avec le Schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Québec et le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de la Ville de Québec.
- Le Règlement R.A.V.Q. 829 modifiant le Schéma d'aménagement relativement à l'agrandissement d'aires urbaines et du périmètre d'urbanisation est entré en vigueur le 30 janvier 2015. Ce règlement prévoyait l'élargissement du périmètre urbain dans plusieurs secteurs, notamment le secteur visé à l'ouest de la rue de Sherwood et au nord de la rue Dorval.
- Par la suite, le Règlement R.V.Q. 2371 sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement à l'agrandissement d'une aire de grande affectation *Résidentielle-urbaine* à même une aire de grande affectation agroforestière dans le secteur situé à l'ouest de la rue de Sherwood et au nord de la rue Dorval est entré en vigueur le 6 février 2016. L'aire *Résidentielle-urbaine* a ainsi été agrandie dans le nouveau secteur du périmètre urbain.
- Afin de se conformer aux modifications mentionnées ci-dessus, le Règlement sur l'urbanisme, R.C.A.4V.Q. 4 de l'Arrondissement de Charlesbourg doit être amendé par la création d'une nouvelle zone résidentielle 41156Ha qui permettra de poursuivre le développement résidentiel dans le secteur nord-ouest de la rue de Sherwood.
- À la suite de la présente modification réglementaire, une nouvelle rue sera créée sur le terrain de l'actuel lot 1 121 055. Elle reliera les rues de Sherwood et Dorval. Environ 86 nouvelles résidences de types unifamilial et jumelé seront créées dans ce nouveau développement résidentiel.
- La grille de spécifications de la nouvelle zone 41156Ha autoriserait les usages du groupe *H1 logement* dans des bâtiments isolés de 1 à 2 logements ou dans des bâtiments jumelés d'un logement. Les usages du groupe *R1 parc* seraient également autorisés.
- Concernant les bâtiments de 2 logements, une mention serait ajoutée afin d'exiger la superposition des logements (article 692). Seul l'accès au deuxième logement pourrait être situé à un autre étage. À titre d'exemple, un bâtiment résidentiel pourrait comporter un premier logement au rez-de-chaussée et à l'étage et un second au sous-sol. L'escalier intérieur aménagé au rez-de-chaussée pour accéder au logement du sous-sol serait alors autorisé. La logique serait la même pour un logement au deuxième étage.
- L'implantation des bâtiments devrait respecter les normes généralement prescrites dans les quartiers résidentiels de faible densité de l'arrondissement, soit une marge avant de 6 m, une marge latérale de 1,5 m, une largeur combinée des cours latérales de 5,5 m et une marge arrière de 7,5 m. La superficie minimale d'aire verte serait de 20 %. Les bâtiments jumelés devraient, quant à eux, respecter une marge latérale de 4 m et une superficie minimale d'aire verte de 15 %.
- Afin d'assurer un alignement des bâtiments sur la rue, un recul maximal de 3 m par rapport à la marge avant serait prescrit (article 351). La façade des futurs bâtiments devrait donc se trouver entre 6 et 9 m de la

ligne avant de lot.

- Les normes relatives au stationnement et aux enseignes seraient du type *Général* comme dans les autres secteurs résidentiels de faible densité de l'arrondissement.
- Finalement, afin d'assurer le drainage des eaux des cours avant vers la rue, l'article 445 serait présent à la grille de spécifications. Il vise à assurer que le niveau des cours avant soit plus élevé que la rue afin que les eaux de ruissellement s'y dirigent.

6. Recommandation spécifique du mandaté (conseil d'administration du conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides)

À L'UNANIMITÉ, il est recommandé au conseil d'arrondissement de Charlesbourg de ne pas adopter le projet de Règlement R.C.A.4V.Q.123 modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la création de la zone 41156Ha.

Considérant les interventions verbales des citoyens, les administrateurs sont d'avis, pour différentes raisons ci-dessous exprimées, que le projet de prolongement de la rue Sherwood ne devrait pas se réaliser.

Tout d'abord, le conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides s'oppose au déboisement de ce secteur. Il se questionne sur l'étalement urbain. Il serait bien malheureux de penser couper tous ces arbres matures et remet en question le besoin domiciliaire dans la frange nord de la ville de Québec, puisqu'actuellement le taux de vacation pour l'Arrondissement de Charlesbourg est de 6 %.

Advenant la réalisation du projet, le conseil est d'avis qu'il serait souhaitable d'établir une bande de protection qui permettrait de conserver des arbres matures en fond de cour des terrains projetés qui le permettent.

Les membres du conseil de quartier se questionnent aussi sur les impacts qu'aura l'ajout de propriétés dans ce secteur, tant au niveau de la circulation automobile, de la situation de surnombre dans les écoles du quartier, que de l'accès aux services (offre de transport en commun, disponibilités des activités de loisirs, etc.). Ils craignent également que les coûts engendrés par ce nouveau développement fassent augmenter les taxes municipales des propriétaires des maisons déjà existantes.

Le conseil de quartier est aussi inquiet du fait qu'il y a une dénivellation importante entre les propriétés existantes et les propriétés projetées. Les citoyens ont fait part de leurs inquiétudes à propos d'éventuels murs de soutènement à construire et de la responsabilité d'en assumer les coûts.

Les administrateurs craignent également l'aggravation du problème déjà existant de la gestion des eaux de surface dans le secteur.

Enfin, les membres sont perplexes quant au fait que cette modification ne soit pas susceptible d'approbation référendaire.

7. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes : 12

1. Une citoyenne demande si le plan a été proposé par le promoteur.
 - ✓ On répond que le plan présenté a été conjointement préparé par le promoteur et les différents services de la Ville.
2. Est-ce que les différents problèmes de terrains adjacents présents dans le quartier ont été pris en considération? Une citoyenne mentionne que, pas très loin de l'endroit où sera le nouveau développement résidentiel, des trous géants sont apparus. Selon elle, le type de sol serait semblable. Les terrains sont en pente; ils ont tous des murs de soutènement et cela influera sur la stabilité des terrains actuels.
 - ✓ On répond que pour ce qui est de la zone karstique (la zone de «gros trous»), ce secteur est plus au nord et l'on ne peut plus construire dans ce secteur. Dans le secteur ciblé, il y a des normes de zonage à respecter, il sera demandé aux futurs propriétaires d'élever le terrain de leur propriété à une hauteur minimale de 25 cm au-dessus de la rue afin d'assurer l'écoulement de l'eau des terrains.
3. Un citoyen fait remarquer qu'il habite plus bas sur la rue de Sherwood et que par la construction de cette nouvelle rue il va s'écouler beaucoup d'eau, et que toute cette eau va se ramasser dans leur rue.
 - ✓ On lui explique qu'un bassin de rétention sera construit pour récupérer l'eau et qu'un tuyau pluvial sera également installé le long de la rue de Sherwood.

4. Est-ce qu'il y a eu des études de sol?
✓ On répond que la Ville n'a fait aucune étude de sol, c'est la responsabilité du promoteur. C'est dans son intérêt de le faire, car cela va permettre de bien évaluer les coûts du projet.
5. D'un point de vue environnemental est-ce que c'est considéré être un milieu humide?
✓ On répond au citoyen que ce n'est pas la Ville qui assure la gestion des milieux humides. La Ville possède des cartes où sont localisées les zones humides et après vérifications, le secteur n'est pas cartographié comme un milieu humide. Les travaux qui se réalisent dans des milieux humides doivent avoir reçu l'autorisation du ministère du Développement durable. On retrouve habituellement une zone humide sur un terrain plat, le projet présenté se retrouve dans un secteur en pente.
6. Au cours de l'été, un citoyen a téléphoné à la Ville, car des travaux ont été réalisés sur le terrain concerné par le projet. Il explique que tout ce qu'il a su à ce sujet, c'est qu'aucune demande de permis n'a été faite à ce sujet. Il a tenu à préciser que la Ville l'a rappelé afin de faire un suivi. Il a trouvé particulier que la Ville ne soit pas en mesure de donner la bonne information.
✓ On répond qu'habituellement lorsque l'on reçoit ce genre d'appel, un inspecteur se rend sur place pour faire les vérifications appropriées. Si des travaux ont été réalisés par le promoteur, celui-ci devrait, en principe, avoir son permis. L'urbaniste fera le suivi auprès de la Ville afin de vérifier si les travaux faits sur le terrain étaient exécutés selon les règles. On mentionne au citoyen que c'est la bonne marche à suivre; il ne faut pas hésiter à téléphoner à la Ville afin de nous informer de toutes situations semblant irrégulières.
7. Un citoyen demande pourquoi ce projet ne peut être soumis à un référendum.
✓ On explique les grandes lignes du schéma d'aménagement, du plan de développement et d'aménagement de la Ville et du règlement de zonage. Le règlement de zonage doit être modifié en concordance avec le PDAD et le schéma d'aménagement.
8. Une citoyenne explique qu'elle a un problème d'écoulement des eaux chaque année sur la rue de Sherwood. Elle se questionne quant à l'ajout des puisards permis par le Règlement étant donné que les puisards actuels ne sont pas entretenus. Il arrive qu'elle ne soit pas capable d'entrer chez elle à cause de l'accumulation de l'eau. Elle demande si c'est possible d'avoir un règlement relatif à l'entretien qui pourrait être ajouté au projet. Il faut prévoir l'écoulement de l'eau et il faut aussi prévoir l'entretien.
✓ On lui répond que ce n'est pas possible d'avoir un règlement relatif à l'entretien dans un Règlement d'urbanisme. Pour le problème d'accumulation d'eau, les Travaux publics en seront avisés.
9. Un citoyen demande combien de résidents sont attendus.
✓ On répond que 86 nouvelles résidences seront implantées dans le secteur.
10. Par où circuleront les nouveaux résidents? Quels seront les accès pour ces gens?
✓ Les gens qui habiteront au sud pourront circuler par la rue de Sherwood, et ceux qui habiteront dans le secteur au nord pourront circuler par la rue Dorval.
11. Un citoyen demande si tout le boisé sera enlevé. Est-ce que le promoteur aura le devoir de conserver les arbres? Est-ce que la Ville demande de garder des arbres?
✓ On répond que la Ville n'exige pas la conservation des arbres sur les nouveaux terrains. La Ville assurera la gestion et l'émission des permis pour l'abattage des arbres.
12. Est-ce que le nom du promoteur est connu?
✓ On lui répond que le nom est public et que c'est possible de le savoir en consultant la carte interactive de la Ville.
13. Est-ce qu'il va y avoir une zone tampon entre les nouveaux et les anciens terrains? Est-ce qu'il y a des bandes à conserver?
✓ Les citoyens aimeraient que soit conservée une rangée d'arbres entre les nouveaux terrains et les terrains actuels.
14. Un résident fait mention que chaque citoyen est responsable de la gestion de son propre terrain. En cas d'affaissement, chacun doit assumer ses responsabilités. Il explique que puisque son terrain est plus élevé que ceux du présent projet, il y a un risque que son terrain s'affaisse.
15. Un citoyen indique qu'il y a un écart de 20 pieds (6,096 mètres) de hauteur entre son terrain et le futur terrain voisin. Cela pourrait occasionner des coûts allant jusqu'à 50 000 \$ pour la construction d'un mur de soutènement à cet endroit.
✓ On répond qu'il n'existe aucune règle obligeant les citoyens à mettre leur terrain au même niveau que les autres.
16. On constate tout de même qu'il y a un risque d'occasionner des coûts importants à titre de responsabilités

- civiles afin d'éviter des accidents.
- ✓ On explique que pour des cas semblables, il est important de communiquer avec le personnel de la Gestion du territoire.
17. On demande à nouveau des précisions sur la procédure. Pourquoi ce projet n'est-il pas soumis à la règle d'approbation par référendum?
- ✓ Afin d'éclaircir l'information dite précédemment au point 7, on répond que tout projet doit répondre aux critères du schéma d'aménagement, peu importe son niveau de complexité. Par la suite, le projet doit être conforme au plan d'aménagement de la Ville (PDAD). Et finalement, le projet doit être conforme aux normes édictées au règlement du zonage. Il faut tout de même prévoir certains ajustements afin que le projet devienne le plus acceptable possible.
18. On observe actuellement une augmentation importante de la circulation automobile dans le secteur.
19. Une dame mentionne qu'elle contactera le ministère de l'Environnement afin de savoir si la zone du projet est classée comme un milieu humide.

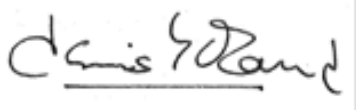
8. Questions et commentaires du mandaté (conseil d'administration du conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides)

1. Le président du conseil de quartier explique au public que le conseil d'arrondissement peut, en tout temps, refuser la recommandation du conseil de quartier. Pour sa part, il aimerait que soit conservée une bande forestière à l'arrière des terrains qui seront construits. Une recommandation sera faite à cet effet même si cela semble physiquement impossible (problème d'entretien des bouches d'égout, risque d'inondation saisonnière).
2. Une administratrice s'informe sur le nom du promoteur.
 - ✓ On lui répond que le nom est public et que toute personne consultant la carte interactive du site Internet de la Ville peut le trouver.
3. Pourquoi ne pas avoir utilisé la zone située au nord du terrain concerné?
 - ✓ On répète que le terrain choisi est le plus au nord et qu'il s'appuie sur le bassin versant.
4. Une personne mentionne qu'il serait bien de penser aux services lorsque des développements comme celui-là sont faits. Selon elle, les développements se font sans penser aux besoins des citoyens.
 - ✓ On répond qu'une analyse de développement a déjà été faite avec le Service de l'aménagement du territoire. On estime que d'ici les 20 prochaines années, il y aura un besoin important de logements sur le territoire de la Ville et que l'on essaie de densifier partout.
5. Pourquoi dit-on que le projet est à l'ouest du boulevard Henri-Bourassa?
 - ✓ On précise que le projet est situé dans une zone située, pour la majorité de son espace, à l'ouest du boulevard Henri-Bourassa.
6. Avec ce projet, y aura-t-il assez d'infrastructures scolaires pour accueillir ces nouveaux élèves?
 - ✓ On mentionne que c'est la commission scolaire qui pourrait répondre à cette question.
7. Le conseil de quartier invite les citoyens à se rendre à la séance de consultation publique qui se tiendra le 27 septembre prochain, à 17 h 30, à la salle du conseil du bureau d'arrondissement de Charlesbourg, 160, 76^e Rue Est.

Suivi recommandé

Transmettre à la Division de la gestion du territoire et à l'assistant-greffier de l'arrondissement pour dépôt au conseil d'arrondissement.

Approuvé par



Denis Béland
Président
Conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides

Préparé par



Jacquelin Fraser
Conseiller en consultations publiques
Arrondissement de Charlesbourg

15 septembre 2016