

Permettre la réalisation d'un projet d'ensemble dans la zone située à l'intersection de la rue de la Rivière-Nelson et du boulevard Valcartier

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 63203Ma, R.C.A.6V.Q. 338.

Déposé au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Le 8 novembre 2023

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.

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier de Loretteville, secteur situé approximativement à l'est de la rue de l'Albatros, au sud de la rue de la Rivière-Nelson, à l'ouest du boulevard Valcartier et au nord de la rue des Épinettes-Noires.

Description du projet et principales modifications

Une modification réglementaire est proposée concernant la zone 63203Ma afin qu'un projet d'ensemble soit désormais permis. Cette zone est située à l'est de la rue de l'Albatros, au sud de la rue de la Rivière-Nelson, à l'ouest du boulevard Valcartier et au nord de la rue des Épinettes-Noires.

Un projet d'ensemble consiste en un regroupement de plusieurs bâtiments principaux implantés sur un même lot et partageant un usage commun de bâtiments accessoires, une aire de stationnement, des services ou des équipements.

Le projet inclut la construction de trois jumelés sur le lot 5 619 854, pour un total de six logements. Il est également prévu de préserver le boisé à l'ouest du lot.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=544>

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Loretteville : 10 octobre 2023, à 19 h, Édifice Denis-Giguère, 305 rue Racine, salle RC15;
- Consultation écrite : du 11 au 17 octobre 2023, en ligne;
- Rapport disponible : 8 novembre 2023.

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

- 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

À la suite de la consultation publique et écrite, aucune modification n'est proposée au projet de règlement.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Permettre la réalisation d'un projet d'ensemble dans la zone située à l'intersection de la rue de la Rivière-Nelson et du boulevard Valcartier

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 63203Ma, R.C.A.6V.Q. 338.

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Loretteville.

Date et heure : Mardi 10 octobre 2023, 19 h

Lieu : Édifice Denis-Giguère, 305 rue Racine, salle RC-15

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
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. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public.
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 La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier de Loretteville, secteur situé approximativement à l'est de la rue de l'Albatros, au sud de la rue de la Rivière-Nelson, à l'ouest du boulevard Valcartier et au nord de la rue des Épinettes-Noires.

Description du projet et principales modifications

Une modification réglementaire est proposée concernant la zone 63203Ma afin qu'un projet d'ensemble soit désormais permis. Cette zone est située à l'est de la rue de l'Albatros, au sud de la rue de la Rivière-Nelson, à l'ouest du boulevard Valcartier et au nord de la rue des Épinettes-Noires.

Un projet d'ensemble consiste en un regroupement de plusieurs bâtiments principaux implantés sur un même lot et partageant un usage commun de bâtiments accessoires, une aire de stationnement, des services ou des équipements.

Le projet inclut la construction de trois jumelés sur le lot 5 619 854, pour un total de six logements. Il est également prévu de préserver le boisé à l'ouest du lot.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=544>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- Mme Nancy Beaupré
- M^{me} Véronique Perez, secrétaire
- M^{me} Isabelle Duchesneau, trésorière (en ligne)
- M^{me} Linda Duchaine
- M. Samuel Clavet
- M^{me} Laurie-Anne Giguère

Conseillère municipale :

- M^{me} Marie-Josée Asselin, conseillère municipale, district Loretteville - Les Châtelers

Personnes-ressources :

- M. Louis Montgrain, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre :

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants :

45 participants, dont 2 citoyens en ligne et 6 administrateurs du conseil de quartier.

Recommandation du conseil de quartier

À la majorité, les administrateurs du conseil de quartier de Loretteville recommandent au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter tel que proposé le projet de règlement modifiant le *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 63203Ma, R.C.A.6V.Q. 338*. Cependant, deux administrateurs suggèrent l'adoption avec la suggestion suivante :

- Que soit réalisée une étude approfondie du site, notamment en ce qui a trait aux caractéristiques hydriques et à l'impact de futures constructions sur le risque d'inondation.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	4	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
C.	2	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 une demande particulière.
Abstention	0	
TOTAL	6	

Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

- **Intervention 1 :** Un citoyen s'interroge sur les aspects négatifs du projet de modifications réglementaires. Selon lui, le projet présenté par le conseiller en urbanisme lui apparaît plutôt positif et il se questionne à savoir pour quelles raisons des citoyens pourraient s'y opposer.

***Réponse de la Ville :** Le projet proposé augmente le nombre de logements pouvant être construits sur le site. Le projet d'ensemble pourrait permettre la construction de 8 logements au total, alors que le maximum actuellement autorisé est de 6. Il s'agit d'une légère augmentation de la densité autorisée.*

- **Intervention 2 :** Une citoyenne se questionne sur l'impact de l'accès limité au site à partir de la rue de la Rivière-Nelson. Elle souhaite savoir si une seule entrée charretière est prévue au projet.

***Réponse de la Ville :** Effectivement, la façade du terrain est assez restreinte, en comparaison avec la grandeur du lot. La courbe limite également la possibilité d'entrées véhiculaires. On rappelle que la configuration des aires de stationnement illustrée est à titre indicatif et que celle-ci sera optimisée de façon à limiter les impacts sur le milieu avoisinant.*

- **Intervention 3 :** Une citoyenne s'interroge à savoir si le projet proposera des logements locatifs ou s'il s'agira d'une copropriété. Elle mentionne que la pénurie de logements concerne uniquement les logements locatifs.

***Réponse de la Ville :** Les intervenants précisent que la pénurie de logements concerne tous les types d'habitation, dont les maisons unifamiliales, les condominiums, les logements locatifs, etc. Par définition, un logement est un endroit où se loger. Le projet dont il est question propose des logements en copropriété.*

- **Intervention 3 (suite) :** La même citoyenne s'informe à savoir si le propriétaire actuel du terrain sera le promoteur du futur projet d'ensemble. Elle souhaite en connaître les détails précis afin de savoir à quoi s'en tenir.

***Réponse de la Ville :** Le propriétaire actuel n'est pas tenu de réaliser le projet lui-même. Le conseiller en urbanisme rappelle que la consultation concerne uniquement les modifications réglementaires visant à permettre la réalisation d'un projet d'ensemble sur le lot. Il ne s'agit pas d'une consultation visant à se prononcer sur un projet spécifique. Il rappelle que les plans illustrés dans la présentation sont à titre indicatif. Par ailleurs, le projet d'ensemble permet de contrôler d'autres paramètres selon des critères d'évaluation qualitative, notamment avec le [Plan d'implantation et d'intégration architecturale \(PIIA\) sur les projets d'ensemble](#). Cet outil permet d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités du site. Ce dernier permettra entre autres d'exiger la conservation*

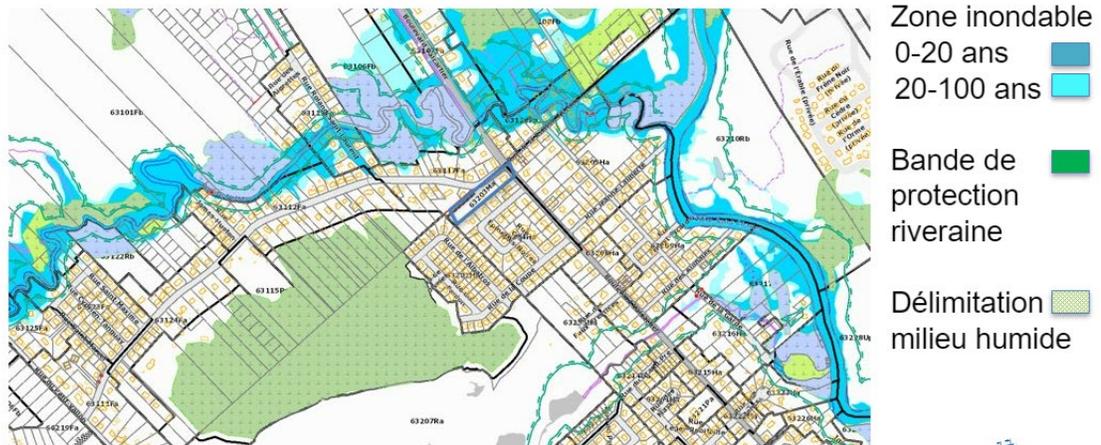
d'un pourcentage important du boisé du site. Il permettra également d'exiger un plan de gestion des eaux réalisé par des ingénieurs. De plus, on rappelle que le PIIA sera à l'ordre du jour du conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles et que toute personne intéressée pourra intervenir lors de cette assemblée. Finalement, il est mentionné qu'un permis de construction pourrait être délivré actuellement sur présentation d'un projet conforme à la réglementation en vigueur.

- **Intervention 4 :** Une citoyenne mentionne que la nappe phréatique est de faible profondeur sur le site. Elle souligne que l'abattage d'arbres aura un effet négatif sur l'évapotranspiration et pourrait provoquer le rehaussement de la nappe phréatique. Elle mentionne qu'il s'agit d'un milieu humide, soit une tourbière boisée. Elle souhaite savoir si une caractérisation du milieu a été réalisée afin d'éviter les problèmes liés au drainage du site.

Réponse de la Ville : On présente la carte de la zone inondable et des milieux humides, qui s'appuie sur la caractérisation réalisée par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP). Comme illustré, le lot concerné n'est pas sur un territoire identifié comme étant un milieu humide.

Contrainte du milieu

Zone inondable et milieu humide



17

- **Intervention 4 (suite) :** La même citoyenne mentionne que la carte n'est pas à jour. Elle partage à nouveau ses craintes relatives à la profondeur de la nappe phréatique. Selon son expérience en lien avec des travaux récemment effectués sur son terrain, il s'agit d'un enjeu à considérer et elle estime que le projet devrait tenir compte de cet élément afin de limiter les impacts sur les propriétés avoisinantes. Elle suggère qu'une évaluation plus approfondie soit exigée avant la délivrance du permis de construction.

Réponse de la Ville : *L'intervenant rappelle qu'un plan de gestion des eaux sera exigé avec la demande de permis de construction. Il mentionne également que les techniques de construction qui seront privilégiées devront tenir compte des particularités du site. Par ailleurs, on rappelle que l'objet de la consultation n'est pas de déterminer s'il est possible de construire des bâtiments sur le terrain ou pas, mais bien de savoir si le projet d'ensemble est préférable à ceux qui pourraient être réalisés selon la réglementation en vigueur. On souligne que le terrain est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et qu'il n'est pas actuellement protégé. Ainsi, la Ville pourrait dès maintenant délivrer un certificat d'autorisation suivant le dépôt d'une demande conforme à la réglementation. On rappelle que l'objectif de la Ville est de respecter le périmètre d'urbanisation. Considérant la pénurie de logements, il est nécessaire d'identifier des secteurs déjà minéralisés dans lesquels il est possible de construire de nouvelles habitations. De ce fait, le terrain dont il est question répond aux objectifs de densification de la Ville.*

- **Intervention 4 (suite) :** La même citoyenne souhaite savoir si la réglementation actuelle permettrait l'implantation d'un des bâtiments à l'extrémité sud-est du terrain, étant donné les marges à respecter.

Réponse de la Ville : *Oui, il serait possible de le faire en considérant la marge arrière de 9 mètres à partir de la ligne de lot sud-est.*

- **Intervention 4 (suite) :** La citoyenne mentionne que la pénurie de logements concerne uniquement les logements abordables.

Réponse de la Ville : *Conformément aux études réalisées par les professionnels de la Ville en matière d'habitation, on constate une importante demande pour le type de propriété proposé par le projet d'ensemble. Comme mentionné précédemment, la Ville ne souhaite pas agrandir le périmètre d'urbanisation. Ainsi, afin de répondre à la demande, il est nécessaire de poursuivre des objectifs de densification, ce à quoi répond le présent projet.*

- **Intervention 4 (suite) :** Cette citoyenne mentionne qu'il y a un enjeu d'acceptabilité sociale puisqu'elle subira directement les impacts négatifs de ce projet, à savoir la perte d'intimité de son terrain.

Réponse de la Ville : *Malheureusement, il s'agit d'un risque associé à l'achat d'une propriété adjacente à un terrain vacant.*

- **Intervention 4 (suite) :** La citoyenne rappelle les risques d'inondations en lien avec le projet proposé. Elle souligne qu'il y a d'autres endroits à considérer pour la densification. Finalement, elle suggère la réalisation d'études plus approfondies avant d'accepter tout projet de construction sur ce site.

- **Intervention 5 :** Un citoyen se questionne à savoir pourquoi un projet d'ensemble n'est pas actuellement permis par la réglementation.

***Réponse de la Ville :** La grille de spécifications ne le permet pas. Le projet d'ensemble est désormais considéré puisqu'il permettrait la réalisation d'un projet de meilleure qualité et d'optimiser l'espace en tenant compte des caractéristiques du site. De plus, le PIIA imposera une réglementation plus restrictive et un meilleur contrôle du futur projet.*

- **Intervention 6 :** Une citoyenne de la rue de l'Albatros souhaite savoir si un projet de construction est prévu derrière chez elle.

***Réponse de la Ville :** Non, ce n'est pas le terrain concerné par le projet de modifications réglementaires.*

- **Intervention 7 :** Une administratrice du conseil de quartier souligne le fait que le projet de modifications réglementaires vise à mieux encadrer le futur projet.
- **Intervention 8 :** Une administratrice du conseil de quartier souhaite savoir s'il est nécessaire de réaliser la demande d'opinion durant l'assemblée puisque les administrateurs n'ont pas accès aux commentaires écrits des citoyens.

***Réponse de la Ville :** Oui, il faut procéder à la demande d'opinion lors de la présente assemblée.*

Nombre d'interventions :

8 interventions

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 : 2 novembre 2023

Rédigé par :

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M^{me} Lyse Pelletier, présidente du conseil de quartier de Loretteville

Permettre la réalisation d'un projet d'ensemble dans la zone située à l'intersection de la rue de la Rivière-Nelson et du boulevard Valcartier

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 63203Ma, R.C.A.6V.Q. 338.

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période) :

Du 11 au 17 octobre 2023

Lieu :

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier de Loretteville, secteur situé approximativement à l'est de la rue de l'Albatros, au sud de la rue de la Rivière-Nelson, à l'ouest du boulevard Valcartier et au nord de la rue des Épinettes-Noires.

Description du projet et principales modifications

Une modification réglementaire est proposée concernant la zone 63203Ma afin qu'un projet d'ensemble soit désormais permis. Cette zone est située à l'est de la rue de l'Albatros, au sud de la rue de la Rivière-Nelson, à l'ouest du boulevard Valcartier et au nord de la rue des Épinettes-Noires.

Un projet d'ensemble consiste en un regroupement de plusieurs bâtiments principaux implantés sur un même lot et partageant un usage commun de bâtiments accessoires, une aire de stationnement, des services ou des équipements.

Le projet inclut la construction de trois jumelés sur le lot 5 619 854, pour un total de six logements. Il est également prévu de préserver le boisé à l'ouest du lot.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=544>

Participation

Conseillère municipale:

- M^{me} Marie-Josée Asselin, conseillère municipale du district de Loretteville–Les Châtelains et vice-présidente du comité exécutif

Personnes-ressources :

- M. Louis Montgrain, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation sur la page Web du projet :

- 19 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite.
- 6 citoyens ont soumis des questions via le formulaire.

Questions et commentaires du public

Les commentaires ont été reproduits tels que reçus via le formulaire en ligne.

Citoyen/citoyenne 1 :

Je me demandais s'il y allait avoir une période de vote (type référendum) pour les gens qui habitent le quartier concernant ce projet?

Réponse de la Ville : *Les personnes intéressées pourront déposer une demande de participation référendaire suivant l'adoption du règlement lors d'une assemblée du conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles. Vous pouvez consulter l'ordre du jour pour connaître le moment où le projet sera traité. Un avis public sera publié sur le site Internet de la Ville de Québec expliquant les démarches. Des renseignements complémentaires pourront être obtenus, par courriel, auprès de l'assistante-greffière de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles (coordonnées sur l'avis public).*

Citoyen/citoyenne 2 :

Dans la modification demandée pour permettre un projet d'ensemble, il a été mentionné que les constructions et le projet seraient mieux balisés (distance avec les voisins arrière, nombre d'arbres à planter etc .

- 1- Sera-t-il exigé de garder une portion précise du boisé situé dans la partie ouest?
- 2- Est-ce qu'il pourrait y avoir une modification pour ne pas y toucher du tout et ainsi protéger la forêt et la tourbière ?

- 3- Les promoteurs pourraient-ils enlever encore plus d'arbres de la forêt que le plan fictif montré lors de la consultation publique ?

Réponse de la Ville :

- 1- *De par l'application du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le permis de construction pourrait être conditionnel au maintien d'une portion boisée dans la partie ouest du lot. Toutefois, cette condition doit être prise par les conseillers de l'arrondissement.*
- 2- *Considérant la faible superficie boisée, il ne serait pas adéquat de changer le zonage pour ne permettre qu'un parc dans cette zone. Modifier le zonage, à ce moment, serait vue comme de l'expropriation ce qui n'est pas légal. S'il s'avère qu'il y a une tourbière, la gestion des activités dans ce milieu serait faite par le ministère de l'Environnement.*
- 3- *Oui, mais il devra démontrer qu'il conserve 25% d'aire verte dans le projet et soit assujetti aux critères du PIIA qui encadre le critère « prévoir un aménagement paysager de qualité qui respecte le site sur lequel il est réalisé ». De plus, le règlement de contrôle intérimaire sur la préservation des prises d'eau potable de la ville de Québec limite la superficie de terrain imperméable et exige un nombre minimal d'arbres sur le terrain.*

Citoyen/citoyenne 3 :

Je suis contre ce projet.

Sachant que le drainage de l'eau sur les terrains est déjà extrêmement difficile, je ne crois pas qu'un tel projet puisse faire autre chose qu'augmenter les troubles d'inondations sur les terrains avoisinants.

Aussi, l'importance des boisés pour l'air avoisinant est très grande. En enlevant du boisé vient baisser la qualité de l'air du quartier. En regardant les plans, il est fort probable qu'une plus grosse partie du boisé sera arrachée. Ce qui pourrait descendre la valeur du terrain de chaque côté. (Côté aménagement, en valeur de revente, mieux avoir du boisé que des appartements comme vue). On perd aussi énormément d'intimité de quartier.

Et pourquoi des gens du voisinage ne peuvent même pas se construire une piscine, ou même changer leur cabanon, alors qu'un projet d'ensemble pourrait s'implanter en amont de la prise d'eau potable à deux pas d'une zone inondable?

En terminant, pourquoi affirmer que la zone n'est pas une zone humide alors que sur le site du ministère de l'Environnement, on voit très bien que c'est une zone à forte humidité?

Le projet est vraiment mal situé et le lot devrait servir principalement à des installations naturelles pour le drainage de l'eau avec des arbres et des plantes pas à ajouter des bâtiments à un endroit où la nappe phréatique est haute pour inonder les voisins.

Un quartier avec un peu moins de bâtiments sans inondations est meilleur pour les coffres de la ville qu'un quartier avec des inondations. Des plantes et des arbres seront mieux pour un quartier en santé!

Réponse de la Ville : *D'abord, la zone visée n'a pas de contrainte telle la présence d'une zone inondable qui peut limiter certaines constructions. La réglementation sur la protection des prises d'eau potable ne prohibe pas la construction de bâtiment principal et de construction accessoire sur des rues publiques existante.*

Par ailleurs, il est aussi noté sur le site du ministère que les zones à forte humidité dans le Lidar sont difficilement distinguables lorsque le terrain est relativement plat comme ce terrain. L'agglomération de Québec vient d'approuver son projet de plan de régional des milieux humides et hydriques. La zone sujet à la modification règlementaire n'est pas indiquée au plan. Dans le cas où il y aurait un milieu humide, le propriétaire devra obtenir un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement pour effectuer des travaux dans le milieu humide.

Citoyen/citoyenne 4 :

J'aimerais savoir qu'est-ce qui va nous garantir que le bois ne sera pas touché comme il a été montré à la participation citoyenne. J'ai cru voir que c'est seulement 25% qui est obligatoire de grader dans un projet d'ensemble. Le reste du boisé comment allez-vous faire pour le garder ? Car 25% c'est très peu.

Réponse de la Ville : *La définition d'« aire verte » dans le règlement sur l'urbanisme est la suivante : la surface perméable d'un lot destinée à la plantation et à la végétalisation. Une construction, une allée d'accès, une aire de stationnement et une surface en gazon synthétique sont exclues de l'aire verte, sauf une piscine ou un spa et leurs accessoires, incluant les éléments s'y rattachant, dont la superficie correspond à 10 % ou moins de la superficie du lot;*

Le terrain ayant 4221,4 mètres carrés le minimum d'aire verte est de 1055,35 mètres carrés minimum. Cette aire verte se retrouve sur l'ensemble du terrain.

De plus, afin de favoriser la conservation des arbres existants, le règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration assujettit le projet d'ensemble. L'objectif du règlement qui est de « prévoir un aménagement paysager de qualité qui respecte le site sur lequel il est réalisé » est encadré par les critères suivant :

1° conserver les massifs d'arbres et d'arbustes qui sont agencés ou qui représentent des espèces variées;

2° conserver les arbres matures et en santé;

3° intégrer, à l'aménagement paysager, des éléments tels que des végétaux rares, des arbres matures, des rochers, des ruisseaux ou des ruisselets;

4° intégrer, à l'aménagement paysager, des plantations d'arbres et d'arbustes dans lesquelles les agencements sont différents et qui permettent de délimiter les différents usages et les différentes densités;

5° favoriser la plantation d'arbres, d'arbustes ou d'autres plantes indigènes;

6° prévoir de reboiser, de couvrir de végétation ou de stabiliser une aire ou un talus sans couverture végétale;

7° lorsque l'aménagement paysager dessert un usage de la classe Habitation, prévoir un aménagement paysager de grande qualité, regrouper les aires de verdure et les équipements de loisir ou de détente et en maximiser les aspects fonctionnels et esthétiques.

Les normes et critères en place permettent d'encadrer l'abattage d'arbres et la plantation sur un lot lors de toute nouvelle construction principale.

De plus, le règlement de contrôle intérimaire sur la préservation des prises d'eau potable de la ville de Québec limite la superficie de terrain imperméable et exige un nombre minimal d'arbres sur le terrain.

Citoyen/citoyenne 5 :

Je m'objecte au projet parce qu'il aura un impact sur le zonage. La nappe d'eau risque d'augmenter sur nos terrains.

Citoyen/citoyenne 6 :

Bonjour, j'aimerais savoir qu'est-ce qui va arriver au bâtiment (garage) du lot X XXX XXX qui est presque sur la ligne de terrain ? Est-ce qu'il va y avoir une zone tampon entre mon garage et les futures constructions possibles ?

***Réponse de la Ville :** Selon le règlement sur l'urbanisme de la Ville de Québec, il n'y a pas de zone tampon exigée entre les terrains. Les zones tampons sont généralement mises en place lorsque des usages industriels et commerciaux lourds sont adossés à une zone résidentielle. Dans le présent cas, seuls les usages résidentiels et commerciaux légers sont autorisés, avec les marges prescrites dans la grille de spécification. De plus, une servitude pour le réseau d'aqueduc de 7,62 mètres débute à la ligne arrière du lot identifié dans votre commentaire. Cela limite la possibilité de mettre en place des constructions permanentes.*

Citoyen/citoyenne 7 :

Mes questions font référence à votre proposition de changement de règlement pour un possible projet d'ensemble coin Rivière-Nelson et Valcartier.

1. Quel sont les lois ou règlement mis en place pour s'assurer que les constructeurs ne pourront pas modifier les pentes naturelles du terrain en question permettant l'écoulement des eaux vers le boisé humide?

2. Sur votre plan potentiel, vous avez comme projet de faire déplacer certains poteaux d'Hydro-Québec pour permettre l'ajout du 3^e bâtiment. En faisant cela, les fils devront survoler mon terrain plus que jamais et je ne suis pas en accord du tout. Pouvons-nous refuser ce type de modification ayant des conséquences directes sur mon terrain en tant que propriétaire déjà établi?
3. Un autre point inquiétant est que si ce projet d'ensemble est adopté, l'article 351 ne s'applique plus. Étant donné que l'article 351 spécifie que la distance maximale de la marge avant du bâtiment est de 3m, ils ne peuvent obligatoirement pas se construire plus loin que la zone en friche du présent lot, ce qui automatiquement protège la zone boisée, alors pourquoi modifier le règlement si le but prétendu de cette modification au règlement est de protéger le bois?
4. Quelles sont les raisons au préalable qui font en sorte que la possibilité d'un projet d'ensemble n'est actuellement pas autorisée dans la zone 63230Ma?

Réponse de la Ville :

1. *Premièrement le Code civil du Québec règlemente la gestion des eaux de ruissellement. Ce n'est pas une responsabilité de la Ville, mais de bon voisinage au sens du Code civil. Dans le cadre de l'analyse d'un projet d'ensemble au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), l'un des critères est d'harmoniser la modification de la topographie d'un terrain avec la topographie des terrains voisins. De plus, le règlement de contrôle intérimaire sur la préservation des prises d'eau potable de la ville de Québec limite la superficie de terrain imperméable.*
2. *La Ville n'a aucune responsabilité concernant les poteaux d'Hydro-Québec. Une demande de déplacement de poteau doit être faite par le propriétaire du lot et à ces frais. Hydro-Québec évaluera la modification de son réseau afin d'optimiser sa localisation.*
3. *En effet, la marge avant maximale ne s'applique pas dans un projet d'ensemble. Toutefois, les marges latérales et arrière sont toutes considérées comme des marges arrière. Cela fait en sorte que dans cette zone, les marges latérales et arrière doivent respecter un minimum de 9 mètres, alors que la marge avant est de 6 mètres.*
4. *Par le passé, aucun projet n'a été déposé démontrant les problématiques règlementaires pour implanter des bâtiments sur ce lot, considérant le peu de lot en front de rue.*

Citoyen/citoyenne 8 :

OBSERVATIONS

1- Notre objectif n'est pas de s'opposer au développement, mais plutôt de garantir que le développement se fasse de manière respectueuse de l'environnement et des besoins de la communauté.

2- Nous reconnaissons que les citoyens du quartier n'ont pas été suffisamment entendus jusqu'à présent. Nous cherchons à établir une relation de confiance avec toutes les parties prenantes et à collaborer pour créer un environnement positif pour tous.

3- Nous demandons que la Ville de Québec dévoile tous les règlements et articles qui seront modifiés ou caducs avec la mise en œuvre de la case "projet d'ensemble" et qu'elle démontre comment cette densification respectera l'environnement et la communauté. Lors de la présentation citoyenne du 10 octobre, peu d'informations furent divulguées aux gens, il semblait que les personnes en charge du dossier ne connaissaient pas bien la réalité du secteur.

4 - Certains d'entre nous sommes préoccupés par le fait que des déclarations inexactes ont été alléguées publiquement par un membre de votre conseil municipal déformant notre position sur le projet. En particulier, il a été déclaré que l'une de nos résidentes était contre toute forme de développement sur ce terrain, ce qui est manifestement faux et contredit par des preuves écrites existantes. Cette déformation de nos propos est inacceptable et sape la confiance que les citoyens ont envers leurs conseillers municipaux. Une communication précise et honnête est essentielle pour un dialogue constructif entre les citoyens et les élus. Nous espérons que cela sera pris en considération et que nous pourrons avancer vers une collaboration plus respectueuse et transparente entre toutes les parties prenantes.

5- la démarche de participation citoyenne ne permet pas aux citoyens de réaliser un mémoire afin d'appuyer et d'étoffer leur consultation écrite, car le temps imparti n'est que d'une semaine.

6- Des citoyens ont dû prendre en charge la visite des propriétaires du dépanneur qui sont inclus dans le lot concerné par la modification du règlement pour leur expliquer la situation en anglais. Ces derniers vivaient du stress à ne pas comprendre la situation, mais personne de la ville n'a pris le temps d'aller les rencontrer. Ils n'ont pas été invités à la présentation citoyenne du 10 octobre.

QUESTIONS

- 1- Comment le projet d'ensemble prendrait-il en compte les problèmes potentiels de drainage, en particulier étant donné l'emplacement hydrographique et les risques d'inondations? Quelles sont les études d'impact prévues pour répondre à cette question plus scientifiquement?

Réponse de la Ville : *La zone visée est en dehors des plaines inondables de la rivière Nelson. Dans le cas d'un projet d'ensemble, il est exigé que le requérant fournisse une étude de drainage, réalisée par un ingénieur, ce qui n'est pas le cas dans un projet de construction sur un lot distinct pour chaque construction.*

2 -Quelles mesures sont prévues pour prévenir les problèmes d'eau potentiels lors de la coupe d'arbres, de la construction de bâtiments et du remblai sur le site?

Réponse de la Ville : *Nous exigeons un plan de nivellement de terrain et une étude de drainage, réalisée par un ingénieur.*

3- Comment le projet envisage-t-il de gérer les pentes et les dénivelés du terrain pour éviter tout impact négatif sur les propriétés environnantes? Quelles études d'impacts seront faites pour pouvoir répondre à cette question plus scientifiquement?

Réponse de la Ville : *Idem à la réponse 2.*

4- Y a-t-il des études d'impact de l'urbanisme prévues pour évaluer comment le changement du règlement pour permettre plus de densification affectera les problèmes de drainage et d'inondation?

Réponse de la Ville : *Idem à la réponse 1.*

5 - Comment le projet garantira-t-il la protection de la zone boisée (potentiellement tourbière telle que l'indique la carte du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques) sur le terrain voisin tout en permettant la construction de nouveaux bâtiments?

Réponse de la Ville : *La grille de spécification de la zone 63203Ma demande un pourcentage d'aire verte de 25 % de la superficie du lot. La définition d' « aire verte » dans le règlement sur l'urbanisme est la suivante : la surface perméable d'un lot destinée à la plantation et à la végétalisation. Une construction, une allée d'accès, une aire de stationnement et une surface en gazon synthétique sont exclues de l'aire verte, sauf une piscine ou un spa et leurs accessoires, incluant les éléments s'y rattachant, dont la superficie correspond à 10 % ou moins de la superficie du lot;*

Le terrain ayant 4221,4 mètres carrés le minimum d'aire verte est de 1055,35 mètres carrés minimum. Cette aire verte se retrouve sur l'ensemble du terrain.

De plus, afin de favoriser la conservation des arbres existants, le règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration assujettit le projet d'ensemble. L'objectif du règlement qui est de « prévoir un aménagement paysager de qualité qui respecte le site sur lequel il est réalisé » est encadré par les critères suivants :

1° conserver les massifs d'arbres et d'arbustes qui sont agencés ou qui représentent des espèces variées;

2° conserver les arbres matures et en santé;

3° intégrer, à l'aménagement paysager, des éléments tels que des végétaux rares, des arbres matures, des rochers, des ruisseaux ou des ruisselets;

4° intégrer, à l'aménagement paysager, des plantations d'arbres et d'arbustes dans lesquelles les agencements sont différents et qui permettent de délimiter les différents usages et les différentes densités;

5° favoriser la plantation d'arbres, d'arbustes ou d'autres plantes indigènes;

6° prévoir de reboiser, de couvrir de végétation ou de stabiliser une aire ou un talus sans couverture végétale;

7° lorsque l'aménagement paysager dessert un usage de la classe Habitation, prévoir un aménagement paysager de grande qualité, regrouper les aires de verdure et les équipements de loisir ou de détente et en maximiser les aspects fonctionnels et esthétiques.

Les normes et critères en place permettent d'encadrer l'abattage d'arbres et la plantation sur un lot lors de toute nouvelle construction principale.

De plus, le règlement de contrôle intérimaire sur la préservation des prises d'eau potable de la ville de Québec limite la superficie de terrain imperméable et exige un nombre minimal d'arbres sur le terrain.

6- Quelles dispositions sont envisagées pour s'assurer que la densification dans cette zone boisée n'aggraverait pas les problèmes d'eau pour les résidents avoisinants?

Réponse de la Ville : *Idem à la réponse 2.*

7- Comment le projet favorisera-t-il la gestion durable de l'eau et l'urbanisme respectueux de l'environnement dans la communauté?

Réponse de la Ville : *L'application du Règlement de contrôle intérimaire de la communauté métropolitaine de Québec encadre les développements à l'intérieur des bassins versants des prises d'eau potable de la Ville de Québec.*

8- Conformément à l'exigence de réaliser un inventaire biologique préalable, telle que confirmée par l'Organisme des bassins versants, le promoteur ou initiateur du projet de construction prévoit-il la réalisation d'un inventaire biologique complet du site avant d'obtenir un permis de la ville pour construire dans la zone boisée telle que le permettra le projet d'ensemble ? Notez que le troisième bâtiment n'aura d'autre choix que d'être construit dans une grande partie du boisé existant.

Réponse de la Ville : *Le ministère de l'Environnement, de la Lutte aux changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) et la Ville demandent une caractérisation du site dans le cas d'ouverture de rue seulement. Une caractérisation du site n'est pas un document obligatoire lors d'une demande de permis de construction.*

9- Qu'est-ce que le règlement permettra de couper en termes de superficie d'arbre, une fois modifié?

Réponse de la Ville : *Idem à réponse 5.*

10- Quels recours seront à la disposition des citoyens si ces constructions entraînent potentiellement des problèmes liés aux inondations, à une gestion inadéquate des eaux, ou à d'autres problèmes similaires?

Réponse de la Ville : *Le Code civil du Québec règlemente la gestion des eaux de ruissellement. Ce n'est pas une responsabilité de la Ville, mais de bon voisinage au sens du Code civil.*

11- Étant donné que nous vous avons informés des possibles problèmes qui pourraient survenir en cas d'approbation de la construction de ce projet d'ensemble sur ce terrain, en particulier en ce qui concerne le boisé, seriez-vous prêts à assumer l'entière responsabilité et à couvrir l'intégralité des coûts futurs nécessaires pour remédier à ces problèmes potentiels s'ils se concrétisent?

Réponse de la Ville : *Ce n'est pas le genre de garantie qu'une municipalité peut offrir.*

12- Quels experts en environnement, autres que les conseillers en urbanisme qui ne sont pas des experts en environnement à proprement dit, ont été consultés préalablement à l'appui de ce projet par vos conseillers et conseil de quartier?

Réponse de la Ville : *La Division du développement durable du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement de la Ville s'assure de la mise en place de la cartographie des milieux humides. Récemment, l'agglomération de Québec a mis en place du projet de plan de régional des milieux humides et hydriques (PRMHH). La zone assujettie au projet de modification réglementaire n'est pas identifiée comme telle dans le PRMHH. Lorsqu'il y a présence d'un milieu humide ponctuel, le MELCCFP à l'autorité d'intervenir s'il y a des interventions.*

13- Quelles stratégies seront mises en place pour minimiser l'impact sur l'environnement et préserver les services écosystémiques offerts par le boisé?

Réponse de la Ville : *La préservation de la majeure partie du boisé, permise par l'application du PIIA, permettra de préserver les services écosystémiques offerts par le boisé.*

Les services écosystémiques rendus, et ce même par les mini boisés sont les suivants (liste non exhaustive) :

Régulation des inondations

- Amélioration de la qualité de l'eau
- Biodiversité et habitat faunique
- Espaces de loisirs et de détente
- Santé mentale et bien-être
- Amélioration de la qualité de l'air
- Réduction de la chaleur urbaine
- Séquestration de carbone
- Proximité avec la nature

PROPOSITION

Nous suggérons que la partie boisée soit entièrement préservée et offerte en don philanthropique par le promoteur du projet, en collaboration avec la Ville de Québec. Cette portion de boisé, si elle ne s'avère pas être une tourbière boisée suite à une caractérisation terrain en bonne et dû forme, pourrait être transformée en un espace vert accessible aux résidents du quartier. Nous sommes prêts à collaborer avec la ville pour aménager un chemin d'accès et à prendre soin du boisé vu qu'une permission sera formellement accordée. Cette initiative permettrait non seulement aux nouveaux résidents lotis dans les deux nouveaux jumelés de profiter de cet environnement naturel, mais elle offrirait également à toute la communauté un lieu de rencontre, de détente, d'éducation environnementale et de lien avec la nature. Il permettrait également pour les résidents de la rue de la Rivière-Nelson et ceux du secteur de la rue des Épinettes-noires de connecter et de créer plus de liens, contribuant ainsi à la trame sociale et culturelle du quartier. Et pourquoi ne pas envisager la mise en place d'une forêt nourricière? Les arbustes fruitiers prolifèrent très bien justement dans ce boisé.

Réponse de la Ville : *Il s'agit d'un terrain privé que la Ville n'a pas l'intention d'acheter.*

En plus d'être bénéfique pour le promoteur, ce projet de don philanthropique favoriserait la création d'un environnement positif pour l'ensemble de la communauté et démontrerait que la densification peut être mise en œuvre de manière respectueuse de l'environnement et des citoyens. Nous croyons que cette proposition est une opportunité unique de promouvoir la durabilité, d'accroître l'acceptation sociale du projet et de renforcer les liens communautaires. Nous encourageons toutes les parties prenantes à

considérer cette alternative au bénéfice de notre quartier et de la Ville de Québec dans son ensemble.

Cette proposition permettrait de créer un legs durable pour les générations futures, préservant un espace naturel au coeur d'un secteur résidentiel. La littérature démontre que ce type de projet est très positif.

CONCLUSION

En exprimant nos préoccupations concernant le projet d'ensemble que vous convoitez, nous cherchons avant tout à promouvoir un développement respectueux de notre communauté. Nous croyons en une collaboration constructive entre les citoyens, les élus et les promoteurs pour parvenir à un équilibre entre la croissance urbaine nécessaire et la préservation de nos précieux espaces naturels.

Nous espérons que nos questions et préoccupations seront prises en compte sérieusement, que des études environnementales adéquates seront menées, et que des mesures seront prises pour minimiser les impacts potentiels sur notre quartier et notre environnement. Nous sommes ouverts au dialogue et à la collaboration, car notre objectif ultime est de créer un environnement harmonieux et durable pour les générations futures. Nous encourageons toutes les parties prenantes à travailler ensemble pour parvenir à une solution équilibrée et respectueuse de notre communauté et de notre environnement.

WEBOGRAPHIE

Foulquier, L. (2018). Services écosystémiques, valeur des écosystèmes. *Environnement, Risques & Santé*, 17, 309-316. <https://www.cairn.info/revue--2018-3-page-309.html>

<https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2022-11-18/parcs-de-montreal/les-citoyens-au-coeur-des-exemples-de-reussite.php>

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 : 3 novembre 2023

Rédigé par :

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques

Service de l'interaction citoyenne
