

MANDATÉ : Conseil de quartier de l'Aéroport

Numéro de dossier : R.C.A.3V.Q. 213

<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 type="checkbox"/></p> <p>Demande d'opinion <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Tenue le 8 novembre 2016 à 19h30 au Centre communautaire Champigny, 7519, boulevard Wilfrid-Hamel.</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 Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 36301Ha et 36320Ha, R.C.A.3V.Q. 213.</p>
<p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : Mmes Céline Auclair, Lucie Saint-Gelais et Sara Scantland et MM Réjean Martel et Benoît Lemieux.</p> <p>Personne-ressource M. Jacques Laberge, directeur de Division la gestion du territoire, Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.</p> <p>Animation et rédaction du rapport : Mme Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.</p> <p>Membres sans droit de vote : Sont absents, M. Rémy Normand, conseiller municipal du district électoral du Plateau et M. Laurent Proulx, conseiller municipal du district de Cap-Rouge – Laurentien.</p>		
<p>5. Informations présentées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Présentation des objectifs, du déroulement et des étapes de la consultation publique ; • Présentation des modifications proposées par le projet de règlement ; • Une fiche synthèse de modification réglementaire ainsi qu'une carte de la zone concernée étaient mises à la disposition des citoyens. • Le règlement R.C.A.3V.Q. 213 contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire. Le document sur les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum est disponible à la rencontre. <p>Objet de la demande :</p> <p>L'ensemble de ces terrains, soit les lots 1 780 464, 1 780 465 et 1 780 466, présente une superficie totale de 10 557 m² (113 634 pi²), soit 1,06 hectare.</p> <p>Le projet consiste à la démolition de deux habitations unifamiliales existantes pour construire 3 rangées de 8 habitations d'un logement ainsi qu'une rangée de 7 habitations d'un logement.</p> <p>Les terrains concernés par la demande s'insèrent dans un milieu résidentiel composé d'habitations isolées de 1 à 3 logements, d'habitations jumelées d'un logement et d'habitations en rangée d'un logement. De plus, deux commerces sont situés au nord-ouest et au sud-ouest de l'intersection de l'avenue Notre-Dame et de la route de l'Aéroport, soit un casse-croute et une station-service avec réparation de véhicules automobiles.</p> <p>Considérant la localisation des trois lots visés, leur grande profondeur et superficie, il est recommandable de les inclure dans la zone 36301Ha qui permet une plus grande variété de typologie résidentielle.</p> <p>Afin de s'assurer de préserver une rangée d'arbres aux limites nord-est du lot 1 780 466 et sud-est des lots 1 780 464 et 1 780 466, il est proposé d'ajouter un écran visuel.</p>		

6. Recommandation spécifique du mandaté (conseil d'administration du conseil de quartier de l'Aéroport)

Sur une proposition dûment appuyée, il est résolu à l'unanimité de recommander au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge d'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 36301Ha et 36320Ha, R.C.A.3V.Q. 213, sous réserves

1. que l'accès principal se situe sur l'avenue Notre-Dame;

2. qu'on tende à améliorer la sécurité routière et qu'on valide l'existence possible d'espaces réservés prévus pour l'élargissement de la route de l'Aéroport, afin de prévoir sur le terrain du projet une lisière prévue à cet effet;
3. que tout soit mis en œuvre pour conserver un maximum des arbres qui confèrent au secteur une grande valeur et rendra le projet plus intéressant.

8. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes : 15

Nombre d'interventions :

1. Un citoyen aimerait en savoir davantage sur le type de maisons projetées. Est-ce que se sera des maisons en rangées de 500 m² des 3 ½, des 4 ½, de type familial ?
 - ✓ *On lui répond qu'il n'est pas question ce soir des détails du projet, mais bien du changement de zonage qui permettrait de faire des habitations unifamiliales en rangées (maximum de 10 par rangée).*

Il fait référence à la grille de spécifications où l'on peut voir les dimensions de terrains permises.

 - ✓ *On explique alors que ces normes s'appliquent à des terrains donnant sur une rue publique desservie par les services d'aqueduc et d'égouts. Quand on veut développer un terrain et qu'on ne peut pas ouvrir de rue, on peut permettre un projet d'ensemble où ces normes ne s'appliquent pas. Toutefois, les normes sur les largeurs minimales et la hauteur maximale de bâtiment s'appliquent.*
2. Un citoyen demande si l'accès se fera par la route de l'Aéroport ou par l'avenue Notre-Dame. Il précise qu'il y a déjà à cet endroit une circulation automobile importante aux heures de pointe.
 - ✓ *Les accès pourraient être sur l'une ou l'autre. Il pourrait y avoir un accès global ou plusieurs menant à chaque rangée de maisons.*
 - ✓ *On précise que le Bureau du transport de la Ville de Québec a analysé le projet et qu'il est d'avis qu'il n'y aurait pas d'impact significatif sur la circulation.*
3. Un citoyen fait état de l'existence d'une lisière de terrain réservée au coin de la rue Châteaubriand et de la route de l'Aéroport, que la Ville aurait demandé à l'ancienne propriétaire de réserver en vue de l'élargissement de la route de l'Aéroport. Il demande ce qu'il en est en du réaménagement de la route de l'Aéroport.
 - ✓ *On précise que la route a été asphaltée cet été pour assurer le confort au roulement et prévenir les nids de poules, mais qu'un projet de réaménagement de la route est prévu dans les prochaines années.*

Le citoyen s'inquiète que d'autres grands terrains plus au nord soient subdivisés et construits.

Il fait part de son incompréhension face au projet de 31 petites maisons de probablement 2 chambres, alors que le projet devrait davantage chercher à répondre aux besoins de familles, 2 écoles se situant à proximité.

 - ✓ *On lui explique qu'on ne peut pas présumer du nombre de chambres.*
4. Un citoyen dit ne pas être contre le développement de ce coin, mais considère que comme il y a déjà des problèmes de circulation dans ce secteur, l'ajout de 31 logements n'améliora pas la situation. Il demande s'il ne pourrait pas y avoir une révision du projet, qu'il y ait un autre concept que la construction de 31 logements inapproprié pour le secteur. « On est dans le coin de Notre-Dame, près des champs, on n'est pas à Limoilou ! »
 - ✓ *On réexplique que 31 nouveaux logements, ce n'est pas significatif sur le trafic et ça n'a pas d'impact sur le comportement des automobilistes. Pour ce qui est du nombre proposé, on ne peut empêcher ce que le règlement permet.*

5. Un citoyen fait remarquer que justement, le règlement actuellement ne le permet pas. Pourquoi ne pas s'en tenir à ce que le règlement permet actuellement ? Pourquoi ne pas prévoir la construction de quelques maisons unifamiliales ?

Selon lui, du point de vue du promoteur, on comprend que c'est la rentabilité qui importe, et que pour la Ville c'est intéressant d'aller chercher les taxes municipales de 31 nouvelles propriétés. Mais de l'autre côté, il y a les propriétaires déjà sur place, qui paient des taxes, qui ne vont pas voir leur sort s'améliorer. Il n'est pas d'accord que l'ajout de 31 constructions ne changera rien. Il est d'avis qu'il faudrait d'abord réfléchir à améliorer la circulation sur la route de l'Aéroport.

- ✓ *On lui répète qu'un projet de réaménagement de la route de l'Aéroport est prévu.*

Il se questionne sur le fait que le réaménagement de la route se fera après la construction des 31 maisons en rangée. Il s'inquiète des délais de réalisation de ce réaménagement. Il réitère qu'il n'est pas contre le développement, mais insiste sur le fait qu'il faut penser aux gens qui sont aux alentours, au type de quartier.

Il fait remarquer qu'avec 31 maisons de plus, on peut s'attendre à l'ajout de 62 véhicules dans le secteur. Il demande ce qu'il en sera pendant les tempêtes de neige et craint que ces citoyens aillent se stationner dans les rues voisines.

6. Un citoyen qui demeure en de la rue Châteaubriand affirme que ce n'est déjà pas facile de sortir de son entrée le matin. Il dit que c'est bloqué continuellement. Il demande pourquoi il n'est pas prévu tout de suite dans le projet de conserver une lisière sur ce terrain pour l'élargissement de la route de l'Aéroport. Il faut penser à l'avenir.

- ✓ *On répond qu'il n'est pas prévu d'acquérir de terrain, que le service de l'ingénierie considère que l'emprise actuelle est suffisante.*

7. Un citoyen s'inquiète de l'augmentation de la valeur des terrains et détaille son raisonnement.

- ✓ *Les remembrements de terrains sont effectivement possibles.*

Il fait part de son avis quant au trafic qui selon lui est un trafic de transition des gens de Val-Bélair et de Sainte-Catherine.

8. Un résidant s'informe sur ce qui est prévu. Il demande si le promoteur a présenté un projet. Il demande si la Ville a un mot à dire.

- ✓ *On répond que la Ville a effectivement son approbation à donner puisqu'il s'agit d'un plan d'ensemble. On présente le promoteur qui est dans la salle.*

Le promoteur se présente et précise qu'il est venu écouter les citoyens. Il explique qu'un projet a été déposé à la Ville. Il précise que 97 arbres seront conservés et qu'une quinzaine seront plantés. Quant à la circulation, ils sont bien au fait du trafic. Il précise que le projet prévoit 80 stationnements et une allée principale qui donnerait sur Notre-Dame pour ne pas congestionner. Il précise aussi que ce seraient des maisons en rangées de 3 chambres pour accueillir de jeunes familles. Il invite les gens à lui poser des questions. Il affirme que le but n'est pas de raser le terrain, qu'il y a là de beaux arbres matures. Il précise que bien que la réputation des promoteurs soit de vouloir maximiser, ce n'est pas le ça ici. Sur un terrain de cette grandeur, il affirme qu'ils auraient facilement pu prévoir le double, faire du multifamilial. Il précise qu'ils ont réalisé un projet similaire à Beauport derrière Robert-Giffard.

9. Un citoyen souligne le fait qu'on retrouve là la ligne électrique d'Hydro Québec et selon lui si les arbres tombent, Hydro ne donnera pas la permission d'en replanter.

- ✓ *On donne des précisions sur l'écran visuel permanent qui devra être maintenu.*

10. On demande au promoteur si d'autres projets présentés pour ce terrain ? Projet de condos?

- ✓ Non.

11. Un citoyen est inquiet de l'endroit où la neige sera soufflée, compte tenu des petites cours avant.
 - ✓ On répond qu'il y a de la place. L'implantation exigée laisse un espace suffisant pour souffler la neige.
12. Un citoyen propose de s'en tenir aux normes indiquées actuellement à la grille. Il est dérangé par le fait que lorsqu'il s'agit d'un plan d'ensemble, ces normes n'ont pas à être respectées.

9. Questions et commentaires du mandaté (conseil d'administration du conseil de quartier de l'Aéroport)

1. Un administrateur demande si lorsqu'il s'agit d'un projet d'ensemble, il y a quand même certaines normes qui s'appliquent ou si c'est la Ville qui juge ?
 - ✓ *C'est un privilège de la Ville, mais le projet doit se tenir.*
2. Un administrateur valide qu'il y a bien un maximum de 10 unités par rangée.
 - ✓ Oui.
3. Un administrateur fait part de ses réflexions quant à l'augmentation de la circulation si on pense que pour chaque maison il peut y avoir 2 voitures, ce qui fait 62 véhicules de plus. Il s'inquiète surtout de la sécurité routière et est d'avis que l'accès sur l'avenue de Notre-Dame. Il trouve les idées du promoteur intéressantes, notamment que 80 stationnements soient prévus. C'est un prorata intéressant. Il aimerait que la Ville valide si des lisières de terrain situées plus vers le sud ont effectivement été réservées en prévision de l'élargissement de la route de l'Aéroport et de prévoir ce projet en conséquence. Ce sera trop tard une fois ce projet réalisé. Il est d'avis qu'il est important de conserver les beaux arbres matures qu'on retrouve sur le terrain et demande s'il est prévu que les arbres actuellement rubanés sur le terrain soient abattus ou conservés ?
 - ✓ *Le promoteur précise que tous les arbres ont été relevés. Certains des arbres rubanés seront conservés, d'autres sont malades.*
4. Une administratrice s'informe sur la hauteur des constructions prévues.
 - ✓ *On prévoit des maisons de 2 étages, plus un sous-sol, de trois chambres en haut.*
 - Elle se demande si ces nouvelles maisons n'auront pas vu plongeante sur les maisons situées en arrière.
 - ✓ *On précise que les cours arrière auront environ 60 pieds, ce qui permet suffisant et qu'en plus il y a l'écran visuel d'arbres.*
 - Elle demande si le conseil de quartier pourrait recommander que le projet comporte moins d'unités.
 - ✓ *On précise qu'en changeant de zone, ce nombre est permis.*
5. Un administrateur s'informe sur les 2 commerces à proximité, à savoir s'ils sont visés par la modification.
 - ✓ *On répond qu'ils sont en fait déjà situés dans la zone 36301Ha.*
6. Un administrateur s'informe à savoir si des arbres meurent, s'ils pourraient être remplacés par une haie d'une hauteur moindre.
 - ✓ *On précise que l'écran visuel d'arbres devra être maintenu. Ils seraient donc remplacés par des arbres.*
 - Il demande qui dans 10 ans aura cette obligation.
 - ✓ *On répond que c'est à la ville de faire respecter cette obligation.*

7. Un administrateur félicite et remercie le promoteur pour son ouverture visant l'accessibilité sociale du projet.
8. Suite à ces échanges, il est proposé par un administrateur d'inclure dans la recommandation du conseil de quartier certaines réserves en ce qui a trait à l'emplacement de l'accès qui devrait se situer sur l'avenue Notre-Dame, en ce qui a trait à la sécurité routière et à l'existence possible d'espaces réservés prévus pour l'élargissement de la route de l'Aéroport, donc de prévoir une lisière sur ce terrain le cas échéant, et enfin à la nécessité de mettre tout en œuvre pour conserver le maximum des arbres.
9. Un administrateur rappelle que le but de la demande d'opinion est de se prononcer sur le changement de zonage.
10. Il est d'avis qu'il aurait été intéressant d'avoir une esquisse du projet, ce qui aurait rassurer les citoyens.
11. Une administratrice considère qu'elle n'a rien entendu qui ferait en sorte d'être contre le projet, pourvu que la recommandation fasse état des préoccupations des citoyens.

Suivi recommandé

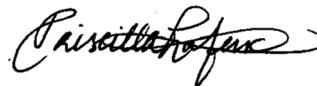
Transmettre à la Division de la gestion du territoire et à l'assistant-greffier de l'arrondissement. Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

Approuvé par



Réjean Martel
Président
Conseil de quartier de l'Aéroport

Préparé par



Priscilla Lafond
Conseillère en consultations publiques
Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

9 novembre 2016