

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2016-03-053

<p>1. Date, événement et lieu</p> <p>Consultation RRVQ ch. P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation LAU <input type="checkbox"/></p> <p>Tenue le mardi 21 juin 2016 à 19 h au centre de loisirs Ulric-Turcotte, 35, rue Vachon.</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>Projet de modification du <i>Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 53004Ra, 53019Ha et 53020Cb,</i> R.C.A.5V.Q.143 (redéveloppement commercial du site de la Taverne du Kent et de la station-service Olco et autres modifications).</p>
--	--	--

<p>4. Présences</p>
<p>Membres avec droit de vote : Mmes Louise Côté, Micheline Boutin et MM. Gaston Lebel, André Ampleman et Lucien Lévesque.</p> <p>Personne-ressource : M. Sébastien Dumas, conseiller en urbanisme à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de Beauport.</p> <p>Animation et préparation du rapport : Mme Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques à l'Arrondissement de Beauport.</p> <p>Absences : Mme Julie Lemieux, conseillère municipale du district de la Chute-Montmorency-Seigneurial, Mme Lynda Falardeau, administratrice et M. Frédéric Audet, administrateur.</p>

<p>Demande d'opinion (RRVQ ch. P-4)</p>													
<p>Le projet de modification comporte trois volets :</p> <p>1. L'agrandissement de la zone 53020Cb à même une partie de la zone 53019Ha afin de permettre le redéveloppement du site de la Taverne du Kent et de la station-service Olco (2573 et 2577, avenue Royale) ;</p> <p>2. L'agrandissement de la zone 53019Ha à même une partie de la zone 53004Ra afin de permettre l'agrandissement d'un terrain résidentiel pour régulariser l'implantation d'une résidence (2586, avenue du Sault) ;</p> <p>3. La diminution de la marge de recul avant de 6 mètres à 5 mètres et du pourcentage d'aire verte minimale de 40 % à 20 % dans la zone 53019Ha afin de régulariser plusieurs propriétés dérogoires.</p>													
<p>5. Options soumises au vote</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>B.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>C.</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	A.	0	B.	0	C.	5	Abstention	0	Total	5	<p>6. Description des options</p> <p>Option A – Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.</p> <p>Option B – Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification</p> <p>Option C – Toute autre option à formuler par le conseil de quartier.</p>
Option	Nombre de votes												
A.	0												
B.	0												
C.	5												
Abstention	0												
Total	5												
<p>7. Questions et commentaires du public</p> <p style="text-align: right;">Nombre de personnes présentes : 82 Nombre d'intervenants : 22</p>													
<p>Un citoyen, résidant de l'Avenue du Sault, demande où les conteneurs à déchets seront installés; que signifie « conteneurs semi-enfouis » et « aire de détente » et quand débiteront les travaux du projet commercial.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Le représentant de la Ville répond que les conteneurs à déchets seront installés en cour avant. C'est d'ailleurs pourquoi il y aura un écran visuel végétal, ou une clôture opaque, qui sera aménagé tout autour des conteneurs. Ceux-ci seront enfouis à moitié dans le sol afin de rendre les odeurs moins volatiles. Il poursuit en spécifiant que l'aménagement de l'aire de détente est à la discrétion du promoteur. Elle peut être destinée aux employés du complexe commercial ou aux consommateurs. En ce qui concerne le projet de règlement, son entrée en vigueur est prévue à l'automne.</i> ➤ <i>Le requérant, M. Lefèvre, propriétaire de la Taverne du Kent, ajoute que les travaux sont prévus à l'automne.</i> 													

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2016-03-053

Une citoyenne, résidante de l'Avenue royale, fait remarquer que la circulation automobile est déjà difficile à cause de la présence des autobus dans ce secteur. Selon elle, l'arrivée d'un restaurant, avec ses deux entrées, va accentuer le problème. Elle se dit déçue que ni le Réseau de transport de la Capitale (RTC) ni la Ville n'aient de solutions à proposer. Toutefois, elle se dit favorable au projet, car cela rendra les lieux plus agréables et propres.

- *Le représentant de la Ville mentionne qu'il existe actuellement deux entrées, l'une pour la taverne et l'autre pour la station-service. De plus, suite aux commentaires exprimés par les citoyens lors de la dernière séance du conseil d'arrondissement de Beauport, il y a eu dès le lendemain des communications faites avec le RTC pour trouver des solutions à ce problème.*

Une citoyenne, résidante de l'Avenue du Sault, se dit généralement en faveur du projet, sauf pour l'implantation d'un restaurant McDonald dans le quartier. Outre l'augmentation de la circulation des camions de livraison, cela ajoutera du trafic dans les rues avoisinantes.

- *Le représentant de la Ville précise que l'usage restaurant est déjà permis dans la zone. Le projet consiste à unifier trois propriétés pour agrandir la zone et ainsi faciliter la circulation des automobiles en évitant un refoulement sur l'Avenue royale. En outre, on réduit la circulation des camions de livraison de trois par semaine à un seul. Une barrière, entre l'Avenue royale et l'Avenue du Sault, sera installée pour les laisser passer.*

Un citoyen, résidant de l'Avenue du Sault, s'interroge sur ce qui est prévu pour sécuriser ce passage très fréquenté par les piétons qui se dirigent vers les Chutes-Montmorency. Il estime ce lieu dangereux à cause de la présence des autobus.

- *Le représentant de la Ville répond que le projet commercial prévoit l'aménagement d'allées de circulation pour les piétons afin de leur permettre de parcourir le site dans son ensemble. Pour traverser la rue, il y a une problématique existante déjà identifiée par la Ville et des communications sont actuellement faites avec le RTC et l'élue du quartier afin d'améliorer la situation.*

Plusieurs citoyens dénoncent la présence du terminus d'autobus appartenant au RTC et des différents problèmes de circulation et de nuisance que cela cause dans le quartier. Ils rappellent que cela fait plusieurs années que les citoyens travaillent à trouver une solution. Ils sont déçus du peu d'écoute de l'Arrondissement et que le projet de réaménagement commercial ne soit pas l'occasion de régler les ennuis causés par la présence du terminus d'autobus.

Un citoyen, résidant de la rue de Tunis, considère le projet intéressant. Au sujet de la sécurité fragilisée par la présence des autobus, de la station-service et du restaurant McDonald, il propose que la Ville ajoute une traverse piétonne comme celle à Boischatel. Cela sécuriserait le passage des piétons, des clients du site commercial, des cyclistes et des usagers du transport en commun.

- *Le représentant de la Ville répond qu'il est conscient de la problématique au niveau de la sécurité des piétons et des autobus et que cette solution sera abordée avec le RTC ainsi que le technicien au transport de l'Arrondissement.*

Un citoyen, résidant de l'Avenue Royale, demande si sa résidence est située à l'intérieure de la zone 53020Cb et que signifie un « pourcentage d'aire verte minimale de 40 % à 20 % ».

- *Le représentant de la Ville répond que la propriété du citoyen n'est pas située à l'intérieur de la zone. Il explique que l'Arrondissement a reçu plusieurs demandes de dérogations mineures au règlement d'urbanisme pour rendre conforme des propriétés situées dans la zone 53020Cb, qui ne sont pas conformes à la réglementation actuelle. Or, lorsqu'il y a une vente de propriété, celle-ci doit être conforme, sinon les propriétaires doivent demander une dérogation mineure. Afin de régulariser la majorité des maisons dans cette zone, il a été convenu d'ajuster la réglementation.*

Un citoyen, résidant de l'Avenue du Sault, s'inquiète lui aussi de la sécurité des piétons, des cyclistes et des automobilistes qui circulent dans le secteur. Il s'interroge sur la façon dont le promoteur compte éclairer le terrain. Sa propriété étant située à proximité, il ne souhaite pas qu'elle soit éblouie par ce type d'équipement. Il demande si l'aire de détente sera destinée aux camionneurs.

- *Le représentant de la Ville répond que la Ville ne régleme pas l'éclairage.*
- *Le requérant, M. Lefèvre, répond que les luminaires auront des volets afin d'éclairer uniquement le stationnement. Il ajoute que l'aire de repos n'est pas destinée aux camionneurs.*

Un citoyen, résidant de l'Avenue du Sault, propose d'harmoniser l'aménagement extérieur arrière du projet commercial projeté avec celui existant du dépanneur Couche-Tard.

- *Le représentant de la Ville prend note de la proposition d'harmoniser les aménagements. Puisqu'il y a une emprise de la Ville, des arbres ou arbustes pourraient y être plantés à la condition que cela ne nuise pas au déneigement.*

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2016-03-053

Un citoyen, résidant de l'Avenue du Sault, a grandement apprécié les services reçus par le propriétaire d'Olco, M. Villeneuve. Il demande combien de mètres seront retirés de sa propriété et quelles espèces d'arbres seront plantées. Il propose d'y exclure les érables.

- *Le représentant de la Ville répond que le projet est de régulariser les propriétés dérogatoires sur l'Avenue du Sault en diminuant la marge de recul avant de 6 mètres à 5 mètres sans retirer de terrain aux propriétaires. Le projet du promoteur ne spécifie pas les espèces d'arbres ou d'arbustes qui seront plantés.*

Une citoyenne, résidante de l'Avenue du Sault, est en accord avec les propos précédents en ce qui concerne la dangerosité du secteur. Elle demande quelles sont les prochaines étapes du projet de règlement, s'il peut être fractionné.

- *Le représentant de la Ville répond que les trois volets sont en un seul règlement et qu'il y aura une consultation publique le 7 juillet prochain au conseil d'arrondissement de Beauport. À ce moment, le projet sera adopté en deuxième lecture. Puis, le 30 août, le conseil d'arrondissement adoptera le règlement. Son entrée en vigueur est prévue à la mi-septembre. Il est possible de fractionner le projet de règlement.*

Plusieurs citoyens, résidants de l'Avenue des Rapides, font remarquer que les weekends, il y a déjà beaucoup de voitures qui se stationnent dans les rues avoisinantes et sur le terrain de la Taverne. Cette congestion rend le déneigement difficile et nuit à la propreté des lieux. En outre, en plus d'excéder les limites de vitesse, plusieurs automobilistes utilisent l'Avenue du Sault comme rue de transit et n'effectuent pas l'arrêt-stop réglementaire.

Un citoyen, résidant de l'Avenue des Marches-Naturelles, pressent que les jeunes de l'école de Courville feront du restaurant McDonald un centre de rassemblement (quartier général). Or, le projet commercial ne répond pas au problème de sécurité soulevé par les citoyens et avec lequel il est d'accord. Il demande qui sera responsable d'entretenir les alentours du quartier, qui, selon lui, seront encombrés de déchets délaissés par les clients du restaurant McDonald.

- *Le représentant de la Ville répond qu'il n'y a pas de ressources supplémentaires prévues par la Ville pour entretenir les environs.*

Un citoyen, résidant de l'Avenue du Sault, propose d'ajouter des poubelles dans le secteur afin d'améliorer la propreté des lieux. Il voudrait savoir combien de temps vont durer les travaux.

- *Le représentant de la Ville répond que le permis est valide pour un an et qu'il revient au promoteur de fixer les délais.*
- *Le requérant, M. Lefèvre, répond que les travaux vont durer entre 2 et 3 mois.*

Un citoyen, résidant de la rue Roland-Dumais, est en faveur du projet. Il observe qu'il y a plusieurs visiteurs qui stationnent leurs voitures dans la rue et dans le stationnement commercial. Selon lui, l'ouverture du restaurant McDonald augmentera la circulation routière et la malpropreté des environs. En outre, il dénonce la vitesse des automobilistes dans le secteur, le non-respect des arrêts obligatoires et la circulation de transit.

Une citoyenne, résidante de l'Avenue du Sault, demande si la zone 53019Ha va demeurer résidentielle. Elle déplore que leur rue soit utilisée comme emplacement de stationnement par les visiteurs des Chutes-Montmorency et d'autres événements. Elle pense que la présence du restaurant McDonald va accentuer ce problème.

- *Le représentant de la Ville répond que la zone va demeurer résidentielle. Il est possible aux citoyens de demander de contrôler le stationnement dans les rues en faisant une demande d'ordonnance à l'Arrondissement. Cela peut être à l'aide de vignettes ou d'une réglementation de stationnement temporaire.*

Une citoyenne, résidante de l'Avenue du Sault, est contre le projet. Elle ne souhaite pas la présence d'un McDonald à cause des odeurs dégagées par ce type de restaurant. Elle demande si le promoteur peut rassurer les résidants en affirmant qu'il n'y aura pas d'odeurs dans le secteur.

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2016-03-053

Une citoyenne, résidante de l'Avenue du Sault, se dit surprise que la Ville accepte la proximité de deux dépanneurs, l'un à côté de l'autre, et de trois casse-croûte. Elle trouve que le projet commercial ajoute des concurrents aux commerces établis depuis longtemps à Courville.

- *Le représentant de la Ville répond que c'est de la concurrence entre entreprises privées.*

Un citoyen demande où vont se stationner ces travailleurs?

- *M. Dionne, propriétaire du restaurant McDonald, répond que plusieurs iront travailler à pied et qu'il n'y aura pas 60 travailleurs en même temps.*

8. Questions et commentaires du mandaté

Un administrateur fait remarquer que plusieurs problèmes ont été soulevés avec raison par les citoyens, dont celui de la circulation sur l'Avenue du Sault et de la présence du terminus d'autobus. Cependant, ces irritants ne sont pas associés directement au projet de règlement.

Une administratrice mentionne que la Ville exige 15 cases de stationnement pour ce projet commercial, or, les promoteurs en proposent le double.

Un administrateur est en faveur du projet, de même que de la présence du restaurant McDonald, qui profitera à l'ensemble des citoyens du quartier. Il remarque que la propriété du 2586 avenue du Sault empiète sur le terrain d'Hydro-Québec. Il propose d'en clôturer la propriété. Aussi, il recommande des plantations arrière pour harmoniser le nouveau projet avec la propriété du Couche-Tard et embellir le quartier; d'accroître la présence policière pour faire respecter chez les automobilistes la limite de vitesse et les arrêts obligatoires; de régulariser la présence des autobus du RTC.

- *Le représentant de la Ville répond que la Ville souhaite acquérir ces terrains situés en bordure de la rivière Montmorency, présentement à d'Hydro-Québec, pour en faire un parc linéaire. Pour le moment, la Ville ne peut exiger au propriétaire du 2586 avenue du Sault de ne pas empiéter sur les terrains d'Hydro-Québec. Il ajoute que les citoyens peuvent appeler à l'Arrondissement pour demander une présence policière accrue dans le secteur.*

Un administrateur est pour le projet, car il améliorera visuellement cette section du quartier. Il constate que le problème principal dénoncé par les citoyens est celui des autobus qui utilisent l'Avenue royale comme place de stationnement.

Une administratrice est favorable au projet qu'elle trouve très beau. Cependant, elle se dit, elle aussi, préoccupée par la présence des autobus et du stationnement parfois difficile dans les rues du quartier lors d'événements festifs au Parc de la Chutes-montmorency. Elle demande combien d'emplois seront créés par le restaurant McDonald et la station-service Crevier.

- *M. Dionne, propriétaire du restaurant McDonald, répond qu'il y aura environ 60 nouveaux emplois, destinés à des travailleurs de tous âges. Il ajoute qu'il veillera à la propreté des lieux.*
- *M. Carbonneau, directeur chez Crevier, répond qu'il y aura la création d'environ 8 emplois.*

9. Suivi recommandé

Transmettre à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de Beauport la recommandation du Conseil de quartier.

10. Recommandation spécifique du mandaté

Sur une proposition dûment appuyée, il est résolu unanimement de recommander au conseil d'arrondissement de Beauport d'adopter le projet de règlement intitulé *Projet de modification du Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 53004Ra, 53019Ha et 53020Cb, R.C.A.5V.Q. 143* en prenant compte les considérations suivantes :

Que des plantations soient ajoutées à l'arrière des terrains concernés par le projet commercial afin d'une part, d'harmoniser le nouveau projet avec la propriété voisine, soit le Couche-Tard, et, d'autre part, d'embellir le quartier et ainsi en améliorer l'aspect visuel;

Que les propriétaires du poste d'essence, du restaurant McDonald et du dépanneur opéré par Crevier maintiennent la propreté des lieux;

Que la Ville accroît la présence policière dans le secteur afin de faire respecter les limites de vitesse et les arrêts obligatoires par les automobilistes;

Que la Ville demande au propriétaire du 2586 avenue du Sault de clôturer son terrain;

Que la Ville solutionne les problématiques reliées à la présence du terminus d'autobus du RTC sur l'Avenue royale.

Approuvé par	Préparé par
Signé	Signé
Louise Côté Présidente Conseil de quartier des Chutes-Montmorency	Anne Pelletier Conseillère en consultations publiques Arrondissement de Beauport
27 juin 2016	