

MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville

Numéro de dossier : CA6-2016-0028

<p>1. Événement, date et lieu</p> <p>Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Édifice Denis-Giguère, 305, rue Racine, salle du conseil, le 5 avril 2016</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>Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet</p> <p>Projet de règlement modifiant le <i>Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme</i> relativement à la zone 63207Ra (développement résidentiel rue du Grand-Pré) - R.C.A.6V.Q. 179 - quartier de Loretteville</p>												
<p>4. Présences :</p> <p>Membres avec droit de vote : Mesdames Marie-Claude Gravel, Véronique Meloche et Anne Baril ainsi que messieurs Michel Champoux et André Bilodeau. Il y a quorum.</p> <p>Note : M. Guy Dombrowski n'a pas participé aux délibérations du conseil en raison d'un conflit d'intérêts potentiel.</p> <p>Membre sans droit de vote : Monsieur Raymond Dion, conseiller du district de Loretteville–Les Châtel</p> <p>Personne-ressource : Monsieur Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Arrondissement de La Haute-Saint-Charles.</p> <p>Animation et préparation du rapport : Monsieur Xavier Mercier Méthé, conseiller en consultations publiques, Arrondissement de La Haute-Saint-Charles.</p>														
<p>5. Information présentée</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 et la politique de consultation publique de la Ville de Québec. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique. Fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire. Mention que le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 179 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 contigües sont disponibles pour le public. Présentation du projet de règlement R.C.A.6V.Q. 179 par la personne-ressource de l'Arrondissement. 														
<p>Recommandations spécifiques du mandaté</p> <p>À l'unanimité, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles :</p> <p>Considérant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des enjeux de sécurité qui ont été soulevés par plusieurs citoyens en regard du risque accru, causé par le déboisement, de recevoir encore plus de fausses balles sur leurs propriétés et sur celles qui pourront être construites advenant l'adoption de ce projet; Le conseil n'a pas été saisi des dossiers antérieurs de plaintes ou de poursuites logées par des riverains en regard des enjeux de sécurité par le risque de réception de fausses balles; Un des principaux accès au site par la rue des Orchidées-Blanches sera fermé par la construction d'un nouveau lot résidentiel; Aucune étude n'a été réalisée par des experts en biologie ou en aménagement paysager pour évaluer la qualité du futur couvert forestier et la maturité des nouveaux arbres prévus au projet pour limiter le risque de réception de fausses balles; <p>À défaut de présenter dans un deuxième temps des informations additionnelles complètes par un expert indépendant au dossier sur la sécurité des lots projetés, les moyens pris pour conserver un couvert d'arbres matures entre les résidences et le terrain, les accès au terrain de golf pour la population et l'engagement à ce que le promoteur sélectionné construise des résidences unifamiliales, il est recommandé à l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles:</p> <p>De refuser le projet de règlement à moins que l'information additionnelle demandée soit fournie et de solliciter alors à nouveau l'opinion du conseil de quartier.</p>														
<p>6. Options soumises au vote</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3.</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	1.	0	2.	0	3.	5	Abstention	0	Total	5	<p>7. Description des options</p> <ol style="list-style-type: none"> Statu quo (recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande). Favorable, soit de recommander au conseil d'arrondissement d'adopter le projet de règlement modifiant le <i>Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme</i> R.C.A.6V.Q. 179. Recommander au conseil d'arrondissement de refuser le projet de règlement jusqu'à ce que l'information additionnelle demandée soit fournie et de solliciter alors à nouveau l'opinion du conseil de quartier. 	
Option	Nombre de votes													
1.	0													
2.	0													
3.	5													
Abstention	0													
Total	5													

MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville

Numéro de dossier : CA6-2016-0028

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 49

Nombre de personnes qui sont intervenues : 14

- Le requérant présente les mesures de mitigation mises en place par le Club de golf Lorette pour limiter la possibilité que des balles de golf se retrouvent sur les terrains qui seront lotis.

Mesures de mitigation concernant la trajectoire des balles

- Un citoyen de la rue des Orchidées-Blanches signale qu'il a dû faire des représentations dans le passé pour régler un problème de balles de golf sur son terrain. Il est d'avis que malgré les efforts d'atténuation, il demeure toujours un risque que les balles se retrouvent sur des terrains. Il ne comprend pas pourquoi la Ville autoriserait la construction résidentielle à cet endroit où les risques sont élevés. Il aimerait qu'un rapport indépendant soit fourni à la Ville pour évaluer le risque de manière objective.
- Un citoyen de la rue du Grand-Pré note qu'il trouve beaucoup de balles de golf chaque année à l'emplacement des terrains projetés. Il doute de l'efficacité des mesures de mitigation présentées par le requérant et trouve la situation dangereuse. Concernant le déplacement des tertres de départ, il ne s'agit pas de l'option retenue, mais il est possible de la considérer.
- Un citoyen se demande s'il a été envisagé de déplacer les tertres de départ.

Réponse du requérant : Des mesures de mitigation sont mises en place. Il signale que l'allée sera réaménagée afin de modifier l'orientation des golfeurs au tertre de départ et que des arbres seront plantés en bordure de l'allée.

Protection des arbres et des milieux naturels

- Une résidente de la rue du Grand-Pré signale que les arbres ont tous été coupés à l'arrière des nouvelles constructions en bordure du golf. Elle doute que la promesse de conserver une bande boisée soit respectée. Elle note que les arbres présents freinent les balles de golf.
- Une résidente est d'avis que depuis quelques années, beaucoup d'arbres sont coupés pour faire place à de nouvelles constructions résidentielles. La présence de boisés contribue à la qualité de son milieu de vie. Elle mentionne qu'étant donné la nature du sol, parce qu'ils se trouveront isolés plutôt qu'en boisés, il y a peu de chance que les arbres de la bande boisée survivent. Elle affirme également que la plantation d'arbres matures n'est pas vraiment possible. Il s'agit d'arbres plus âgés, mais qui n'ont pas la taille d'arbres matures. La même résidente trouve déplorable que les poteaux et fils des services d'utilité publique soient en avant lot. Elle se demande le pouvoir de la Ville sur ce sujet.

Réponse du requérant : La nature du terrain n'est pas la même. Il n'y aura pas de remblais requis, ce qui permettra de mieux protéger les arbres. Il signale également que des arbres matures seront plantés à proximité pour bloquer la trajectoire des balles. Également, afin de conserver les arbres, une servitude sera ajoutée à l'acte de vente des terrains.

Réponse de la Ville : L'implantation de fils en avant lot n'est pas habituelle dans le secteur, mais les servitudes exigées par Hydro-Québec se traduiraient par un impact important sur les arbres en arrière lot.

- Une résidente demande si l'acquisition, pour des fins de conservation, de la tourbière située dans le bassin versant de la prise d'eau au nord du terrain par la Ville ne pourrait pas résoudre les problèmes du club de golf et ainsi permettre d'éviter le lotissement projeté.

Réponse du requérant : Il serait favorable à l'utilisation de ce secteur. Toutefois, les contraintes en raison de la présence de milieu humide et du RCI pour la protection des sources d'eau potable font en sorte qu'il est pratiquement impossible d'y faire quoi que ce soit.

Réponse de la Ville : La Ville n'achète aucun terrain en milieu humide. Le zonage et la nature du terrain représentent une protection suffisante pour ce milieu naturel. Elle procède parfois à des échanges avec les promoteurs aux fins de compensation. Antérieurement, la Ville a déjà contacté le Ministère de l'Environnement pour des interventions dans ce secteur, mais le Ministère a refusé.

Autres sujets

- Un résident demande si la Ville de Québec contribue au projet.

Réponse du requérant : La Ville ne contribue en aucune manière.

- Un résident de la rue du Grand-Pré s'interroge sur la dimension des terrains. Il demande aussi si ce seront des maisons unifamiliales ou des duplex qui seront construits sur les lots.

Réponse de la Ville : Les lots font 15 m de largeur et ont des superficies variant entre 4 600 et 5 000 pieds carrés. Il est effectivement possible d'y construire deux unités, notamment des unités côte à côte appelées communément « faux jumelés » par les membres du conseil de quartier.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville

Numéro de dossier : CA6-2016-0028

- Une résidente de la rue des Orchidées-Blanches demande des précisions sur le nombre d'unités qu'il sera possible de construire.
Réponse de la Ville : Dans ce cas, deux unités sont permises, il s'agit d'une possibilité généralisée sur le territoire de la ville et non seulement dans ce secteur. Les différences entre les jumelés et deux unités côte à côte sont exposées.
Réponse du requérant : Il est prêt à s'engager qu'il n'y ait qu'une porte par terrain auprès des promoteurs qui achèteront les terrains.
- Une résidente de la rue du Grand-Pré demande comment la Ville pourra assurer l'homogénéité du secteur au plan architectural. Également, elle questionne à savoir si le promoteur est déjà choisi et si les résidents pourront acheter des terrains.
Réponse de la Ville : Le type de bâtiment est encadré par les hauteurs minimales et maximales prévues à la grille.
- Un résident de la rue des Orchidées-Blanches demande si un droit d'accès au golf sera préservé sur le terrain projeté à cet endroit. Ce résident est également d'avis que le lotissement des terrains et les mesures de mitigation à mettre en place seront peu rentables au bout du compte et n'assureront pas la pérennité du club de golf.
Réponse du requérant : Non, ce n'est pas prévu. En ce qui a trait à la rentabilité de l'opération, elle est menée parce que la situation financière du club de golf l'impose. Ce lotissement est une solution pour permettre de conserver la vocation du terrain de golf et le garder accessible aux résidents du secteur.
- Un résident de la rue des Orchidées-Blanches demande où les voitures pourront être stationnées en cas d'événement si l'accès à la rue des Orchidées-Blanches est abandonné. Il demande également si le promoteur est choisi et dans l'éventualité où il achète un lot, s'il est forcé d'y construire une résidence.
Réponse du requérant : Le promoteur n'est pas choisi.
Réponse de la Ville : Il n'est pas obligatoire de construire sur un lot.
- Un résident se dit défavorable au projet et juge que ce lotissement n'est pas une solution pour préserver le golf. Le lotissement antérieur a occasionné des nuisances.
- Un résident de la rue des Orchidées-Blanches demande si le requérant peut s'engager à offrir un premier droit d'achat et s'engager à ne construire que des résidences unifamiliales.
Réponse du requérant : Le club de golf ira en appel d'offres. Si d'autres gens manifestent leur intérêt d'acheter des lots, il est ouvert à considérer les offres. Ce n'est pas dans l'intérêt du club de golf de multiplier le nombre de résidences aux environs du terrain.
- Une citoyenne demande si un terrain peut être vendu avec un droit de passage entre la rue des Orchidées-Blanches et le golf.
Réponse du requérant : Le terrain fait tout près de 20 m de front; il ne sera pas possible d'y aménager un droit de passage.
- Une citoyenne se questionne sur les autres possibilités d'assurer la pérennité du club de golf.
- Un citoyen s'informe sur le cheminement du projet et sur les possibilités d'approbation référendaire.
Réponse de la Ville : Le cheminement du projet de règlement lui est rappelé et il est indiqué que les modalités pour déposer une demande de participation référendaire sont disponibles dans la salle.
- Une résidente qui est déjà intervenue se dit sensible à la situation du club de golf. Elle aime habiter à proximité de cet espace vert et craint que l'ensemble du terrain soit ultimement loti s'il doit cesser ses activités.
- Un résident demande quelle proportion du terrain de golf est située dans le bassin versant et si cela empêcherait la construction résidentielle sur l'ensemble du terrain.
Réponse de la Ville : Le terrain de golf est situé en majorité dans le bassin versant de la prise d'eau. Cela signifie que des restrictions supplémentaires à la construction se posent. Le zonage actuel, qui est récréatif, ne permet toutefois pas de construire des résidences. Tout changement d'usage demanderait une modification réglementaire.

10. Questions et commentaires du mandaté

Une administratrice émet plusieurs réserves sur le projet présenté par le requérant et mentionne qu'elle manque d'information sur certains éléments avant de se prononcer adéquatement sur le bien-fondé de modifier le règlement d'urbanisme :

- La sécurité sur les lots : La présentation d'un rapport indépendant et d'un portrait des plaintes des résidents du secteur apparaît comme essentielle;
- Enjeu de la conservation d'un couvert d'arbres matures entre le terrain de golf et les lots à construire, tant au niveau des moyens pris pour conserver efficacement les arbres existants que pour la plantation d'arbres matures.
- Enjeu du droit de passage pour les résidents qui veulent accéder au terrain de golf par la rue des Orchidées-Blanches.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville

Numéro de dossier : CA6-2016-0028

Des administrateurs se disent sensibles aux préoccupations des citoyens tout en étant conscients de la situation du Club de golf Lorette ainsi qu'à l'apport de ce terrain dans le secteur. Cependant, des informations sont manquantes pour trancher la question.

Un administrateur, qui note que cette nouvelle demande de modification réglementaire survient seulement quelques années après une demande similaire, est d'avis que ce lotissement n'est probablement pas une solution pérenne aux difficultés du club de golf. Il craint que le requérant ne formule d'autres demandes de modifications réglementaires à la pièce.

Il doute également de l'efficacité des mesures de mitigation présentées pour empêcher que les balles ne tombent sur les terrains projetés et est sensible aux préoccupations des citoyens aux prises avec ce problème.

Une administratrice aimerait que le requérant modifie ses mesures de mitigation afin de répondre aux préoccupations de sécurité et qu'il étudie la possibilité de déplacer les tertres de départ. Elle aimerait également qu'il y ait un engagement formel à ce que le promoteur construise des résidences unifamiliales.

Au terme des discussions, il est proposé de soumettre une option additionnelle au vote :

Il est proposé par Anne Baril et appuyé par Michel Champoux de soumettre au vote l'option suivante :

À défaut de présenter des informations additionnelles complètes et indépendantes sur la sécurité des lots projetés, les moyens pris pour conserver un couvert d'arbres matures entre les résidences et le terrain, les accès au terrain de golf pour la population et l'engagement à ce que le promoteur sélectionné construise des résidences unifamiliales, il est recommandé à l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles :

- De refuser le projet de règlement jusqu'à ce que l'information additionnelle demandée soit fournie et de solliciter alors à nouveau l'opinion du conseil de quartier.

Aux termes des discussions, le conseil d'administration s'est dit défavorable au projet de règlement en raison du manque d'information sur certains aspects du projet du requérant (option 3).

Considérant que :

- Des enjeux de sécurité qui ont été soulevés par plusieurs citoyens en regard du risque accru, causé par le déboisement, de recevoir encore plus de fausses balles sur leurs propriétés et sur celles qui pourront être construites advenant l'adoption de ce projet;
- Le conseil n'a pas été saisi des dossiers antérieurs de plaintes ou de poursuites logées par des riverains en regard des enjeux de sécurité par le risque de réception de fausses balles;
- Un des principaux accès au site par la rue des Orchidées-Blanches sera fermé par la construction d'un nouveau lot résidentiel;
- Aucune étude n'a été réalisée par des experts en biologie ou en aménagement paysager pour évaluer la qualité du futur couvert forestier et la maturité des nouveaux arbres prévus au projet pour limiter le risque de réception de fausses balles;

Résolution 16-CA-08

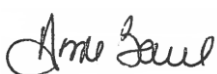
SUR PROPOSITION DE MME ANNE BARIL, DÛMENT APPUYÉ PAR M. MICHEL CHAMPOUX, IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ par le conseil d'administration du conseil de quartier de Loretteville qu'à défaut de présenter des informations additionnelles complètes et indépendantes sur la sécurité des lots projetés, les moyens pris pour conserver un couvert d'arbres matures entre les résidences et le terrain, les accès au terrain de golf pour la population et l'engagement à ce que le promoteur sélectionné construise des résidences unifamiliales, il est recommandé à l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles :

- De refuser le projet de règlement jusqu'à ce que l'information additionnelle demandée soit fournie et de solliciter alors à nouveau l'opinion du conseil de quartier.

11. Suivi recommandé

Transmettre à la direction de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

Approuvé par :



Anne Baril
Présidente
Conseil de quartier de Loretteville
Le 12 avril 2016

Préparé par :



Xavier Mercier Méthé
Conseiller en consultations publiques
Arrondissement de La Haute-Saint-Charles
Le 12 avril 2016