

MANDATÉ : Conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf

RÉF : R.C.A.2V.Q. 182

Date : 2016-11-16

Consultation publique

Demande d'opinion

Assemblée publique  
de consultation

Origine :

Conseil municipal

Comité exécutif

Conseil d'Arrondissement  Direction d'arrondissement

**Le projet :**

Projet de modification au Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21617Ra.

Réf : Rue de la Gerboise

**Déroulement de la consultation :**

1. Ouverture et présentation générale du dossier soumis à la consultation par le conseiller en consultations publiques.
2. Intervention du conseiller municipal du district concerné.
3. Présentation du projet de modification de la zone concernée et information indiquant que le projet de modification contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire, par le conseiller en urbanisme.
4. Période de questions et commentaires du public.
5. Période de questions et commentaires des membres du conseil.
6. Vote des membres du conseil sur les options soumises.

**Options soumises au vote :**

Description des options

1. Recommander au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de modification.
2. Recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande de modification.
3. Abstention.

**Résultats du  
vote**

0

0

0

**total : 0**

**Aucun vote n'est possible, étant donné qu'il n'y a pas quorum.**

**Questions et commentaires du public :**

- Un résidant de la rue des Hauteurs souhaite savoir si la Ville a évalué les impacts cette demande de modification règlementaire sur l'ensemble des propriétaires qui sont actuellement dans une situation similaire.
  - *Réponse de la Ville : Cette modification permet de régulariser une situation particulière. Les parcelles concernées sont localisées dans un secteur de forte pente et leur potentiel pour le parc de l'Escarpement est négligeable. La valeur marchande de ces terrains a été évaluée par une firme externe à l'aide de données comparables. Les sommes provenant de la vente de ces terrains seront réinvesties dans le parc de l'Escarpement. Des demandes similaires sont adressées à la Division de la gestion du territoire. À la suite d'une analyse par les différents services de la Ville, une réponse est transmise au requérant.*
- Une résidante de la rue du Calcaire demande si la Ville réclamera aux futurs propriétaires des parcelles concernées un remboursement des taxes foncières pour les années d'empiètement sur ces terrains municipaux.
  - *Réponse de la Ville : Aucune compensation financière ne sera exigée, car les résidants concernés n'étaient pas propriétaires des terrains.*

- Une résidante de la rue des Groseilles exprime son inquiétude au sujet des risques d'éboulis dans ce secteur de fortes pentes. Elle mentionne qu'elle a de la difficulté à comprendre les raisons pour lesquelles la Ville n'a pas exécuté les jugements plus tôt afin de régulariser la situation. De plus, elle désire savoir si les frais juridiques occasionnés par ce dossier ainsi que les taxes foncières pour les années d'empiètement sur ces terrains municipaux seront récupérés dans le prix de la vente des terrains. Selon elle, la valeur marchande de ces lots devrait être établie en fonction de la valeur marchande des terrains appartenant aux requérants. En terminant, elle indique que des arbres présents dans ces parcelles du parc de l'Escarpement ont probablement été coupés et souligne que la Ville et les citoyens sont perdants dans cette transaction.
  - *Réponse de la Ville de Québec : L'évaluation de la valeur marchande de ces terrains situés en arrière lots a été effectuée par une firme externe qui a utilisé des données provenant de situations comparables. Les frais juridiques ne sont pas récupérés lors d'une vente ou d'une reprise de terrains par la Ville. Selon les photos aériennes, ce secteur était auparavant voué à l'agriculture et il n'y avait pas d'arbres matures présents sur les parcelles concernées.*
- Une journaliste du journal Le Soleil rappelle qu'en 2009 la Ville a effectué une analyse concernant l'aménagement du parc de l'Escarpement. Elle indique que les plans originaux prévoyaient la mise en place d'un sentier sur ces parcelles situées dans le parc. Elle souligne également que la Ville a intenté des poursuites à grands frais afin d'évincer les résidents concernés et qu'elle a eu gain de cause. Elle se questionne sur les raisons pour lesquelles la Ville souhaite maintenant vendre cette partie du parc à ces propriétaires.
  - *Réponse de la Ville : À la suite d'une nouvelle analyse, la Ville n'a plus l'intention d'aménager un sentier sur ces parcelles en raison de la forte pente présente à cet endroit. Étant donné que ces terrains sont difficilement utilisables, la Ville juge qu'il est plus profitable pour la communauté de vendre les terrains et de réinvestir les montants de la vente dans l'aménagement du parc. Par contre, si la population signifie qu'elle est contre ce projet de modification réglementaire, à la suite de la démarche consultative et du processus référendaire, la Ville appliquera l'avis légal.*
- Un résident de la rue du Mesnil demande à voir un plan de coupe du terrain.
  - *Réponse de la Ville: Il n'y a pas de plan de coupe du terrain.*Il souhaite savoir si la forte pente empêche la Ville d'aménager un sentier dans le secteur du parc situé à l'est du boulevard Pierre-Bertrand.
  - *Réponse de la Ville: La pente est trop abrupte pour aménager un sentier dans le talus présent à cet endroit.*À des fins de comparaison, il demande si le tronçon du sentier du parc linéaire de la rivière Saint-Charles, situé dans le secteur de la rue Allard, est aménagé dans une pente plus abrupte que celle du parc de l'Escarpement.
  - *Réponse de la Ville: Le sentier du secteur de la rue Allard est aménagé dans une pente assez abrupte, mais cet aménagement fait partie du vaste projet du parc linéaire de la rivière Saint-Charles. Les plans d'aménagement du parc de l'Escarpement pour le secteur situé à l'est du boulevard Pierre-Bertrand ne sont pas encore définis. Cependant, la Ville n'a pas l'intention d'aménager le sentier sur le talus ou dans la forte pente.*Il souhaite savoir si les équipements actuellement en place dans les parcelles concernées respectent la réglementation qui sera appliquée à la suite de la modification réglementaire.
  - *Réponse de la Ville : Les équipements en place sont majoritairement composés de haies et de gazon. Sur les six terrains, cinq sont conformes à la réglementation.*En terminant, il souligne que plusieurs propriétaires du quartier, voisins au parc de l'Escarpement, ont eu l'obligation de respecter les limites du parc et rappelle que le conseil de quartier s'est donné le mandat durant plusieurs années de protéger le territoire de ce parc. Pour ces raisons, il recommande au conseil d'administration de refuser l'amendement proposé.
- Un résident de la rue des Grès souligne que les propriétaires actuellement en situation d'empiètement ne respectent pas la réglementation malgré les demandes de la Ville. Il craint que cette situation se reproduise si la modification réglementaire proposée est acceptée. Il présume que ces propriétaires installeront des équipements prohibés sur ces lots et que la Ville devra à nouveau payer les frais des procédures judiciaires. Selon lui, les montants perçus pour la vente de ces parcelles serviront uniquement à rembourser les frais des poursuites juridiques antérieures, reliés à ce dossier. Il considère que cette modification à la réglementation d'urbanisme n'est pas une avancée pour la Ville si les spécifications réglementaires rattachées à ces terrains ne sont pas respectées.
  - *Réponse de la Ville : Actuellement, six lots sur sept sont conformes à la réglementation. Pour la majorité de ces lots, les aménagements déjà en place se limitent à du gazon et des haies. Un bassin d'eau est présent sur le lot non conforme à la réglementation. Dans l'éventualité que la population signifie qu'elle est contre ce projet de modification réglementaire, à la suite de la démarche consultative et du processus référendaire, ces aménagements seront retirés.*D'autre part, il déplore que l'évaluation de la valeur marchande de ces lots semble insuffisante. Selon lui, la valeur estimée par la firme indépendante représente uniquement 33% du prix réel de ces

terrains. Il demande que ce montant soit revu à la hausse. De plus, il considère que la Ville doit exiger aux propriétaires le paiement rétroactif des taxes foncières pour l'utilisation de ces lots.

- *Réponse de la Ville : La valeur marchande des lots concernés a été établie par une firme indépendante.*

En terminant, il indique que la superficie du parc de l'Escarpement a été réduite au cours des dernières années et recommande à la Ville de respecter la réglementation existante afin d'arrêter cette diminution.

- *Réponse de la Ville: La Ville souhaite poursuivre l'aménagement de ce parc. Les sommes perçues par la vente des lots concernés seront réinvesties dans le parc et pourraient servir à l'achat de terrains situés dans le secteur du boulevard Pierre-Bertrand, dans le but d'agrandir la superficie du parc.*

- Une résidante de la rue de la Gerboise, propriétaire d'une des résidences concernées, mentionne que sa demande vise principalement à régulariser une situation de non-conformité. Elle indique que les aménagements en place servent à maintenir la salubrité des lieux et éloigner la vermine.
- Un résidant de la rue de la Cantatrice soutient que la Ville a mal géré ce dossier et qu'elle aurait dû dès le départ appliquer la réglementation afin d'évincer tous les propriétaires en situation d'empiètement. Comme dans d'autres cas, il est déçu de constater qu'il est nécessaire de modifier la réglementation d'urbanisme pour corriger des faits déjà accomplis. Il recommande que la Ville améliore ses façons de faire afin d'éviter d'autres situations similaires dans l'avenir.
  - *Réponse de la Ville : À la suite d'une analyse de la situation, la Ville propose une solution qui apparaît en 2016 comme la plus bénéfique pour la communauté. Par contre, si la population signifie qu'elle est contre ce projet de modification réglementaire, à la suite de la démarche consultative et du processus référendaire, la Ville appliquera l'avis légal.*
- Une résidante de la rue des Groseilles souhaite s'assurer, avant l'adoption de cet amendement, que la Ville appliquera la nouvelle réglementation afin qu'aucune construction ne soit effectuée dans la zone de forte pente. Elle souhaite également savoir si une analyse des risques d'éboulis a été réalisée pour ce secteur.
  - *Réponse de la Ville : Le sol est stable, car des maisons sont déjà construites à cet endroit. La Ville sera très vigilante face à l'application de la nouvelle réglementation.*
- Un résidant du boulevard Louis XIV, propriétaire d'une terre située dans le secteur concerné, souhaite connaître le pourcentage de la contribution exigée pour fin de parc lors de la réalisation d'un ensemble résidentiel. Étant donné que 18% de la superficie de sa terre est localisée dans une zone à vocation « parc », il désire savoir si la transaction proposée aura une influence sur l'établissement de la valeur d'une partie de son terrain qui sera probablement vendu à la Ville pour fin de parc.
 

*Réponse de la Ville : Chaque situation est analysée individuellement en fonction de la valeur marchande actuelle et la valeur projetée du terrain.*

#### Deuxième tour de la période de questions et commentaires du public :

- Une résidante de la rue des Groseilles signale que certains propriétaires de la rue de la Gerboise déversent l'eau de leur piscine et dépose les débris provenant de leur terrain dans le parc. Selon elle, cette pratique attire la vermine.
- Une résidante de la rue du Calcaire souligne que ce dossier traîne depuis 2009 et déplore que la Ville ne soit pas intervenue plus tôt afin de régulariser la situation. Considérant ces faits, elle indique qu'elle n'a aucune confiance en la Ville pour l'application de cette nouvelle réglementation.
- Un résidant de la rue des Grès souligne que la valeur estimée des lots par la firme indépendante représente uniquement 33% du prix réel. Selon lui, lors de la prochaine mise à jour des rôles d'évaluation foncière, la valeur des lots fusionnés sera révisée à la hausse, ce qui aura pour effet d'établir une valeur marchande beaucoup plus élevée des parcelles concernées. Dans ces conditions, il demande si les propriétaires réaliseront un profit de cette transaction lors de la vente de leur propriété.
  - *Réponse de la Ville: Cette hypothèse n'est pas valide, car la mise à jour des rôles d'évaluation foncière est effectuée dans une perspective comparative. Dans ce cas-ci, la révision portera en premier lieu sur la valeur de disposition des parcelles à laquelle sera ajoutée la valeur marchande du terrain où sont situées les résidences. Une évaluation de la valeur marchande de l'ensemble de la propriété (bâtiment et terrain) sera également effectuée. La différence entre la valeur marchande de l'ensemble de la propriété (bâtiment et terrain) et celle du terrain permet d'établir la valeur fictive du bâtiment.*
- Un résidant de la rue des Hauteurs mentionne qu'il est en accord avec le projet de modification

règlementaire proposé. Cependant, il craint que cette solution crée des précédents et encourage les citoyens à empiéter sur les terrains municipaux. Selon lui, ces citoyens demanderont par la suite une modification à la réglementation d'urbanisme dans le but d'acquérir des parcelles de terrains.

- *Réponse de la Ville : Des demandes d'achat de terrains municipaux sont transmises mensuellement à la Ville. Ces demandes provenant de citoyens ou promoteurs sont analysées par l'ensemble des services de la Ville. Certaines de ces demandes ont comme objectif de régulariser une situation de non-conformité à la réglementation. Chaque situation est unique et l'analyse est effectuée en fonction de la vocation et du potentiel de développement du site.*

**Questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier :**

À titre de citoyen, deux membres du conseil d'administration émettent un commentaire :

- Un membre mentionne qu'il a visité les lieux et soutient qu'il sera complexe pour la Ville de prolonger le sentier du parc de l'Escarpement dans le corridor hydro-électrique situé à l'est du secteur concerné. Selon lui, le sentier pourrait probablement se terminer en cul-de-sac à cet endroit. Il précise que son commentaire ne vise pas à prendre position concernant le projet proposé.
- Une membre mentionne qu'il est difficile de choisir entre les deux options suivantes : préserver cet équipement de quartier ou investir les sommes de la vente des parcelles dans les aménagements du parc.

**Recommandation du conseil d'administration du conseil de quartier :**

**Aucune recommandation n'est transmise, étant donné qu'il n'y a pas quorum.**

**La demande d'opinion est reportée au 21 décembre 2016.**

**Personnes présentes :**

Mmes Lise Bilodeau\*, présidente, Marie-Ève Gagnon\*, secrétaire, Dominique Tanguay, conseillère municipale, MM. André Dalaire\*, administrateur, Mohammed Filali\*, trésorier, Jonatan Julien, conseiller municipal.

\* Ont droit de vote au conseil d'administration.

Personne ressource : M. Michel Hubert, conseiller en urbanisme à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement des Rivières

Secrétaire de soutien : Mme Kate Morin, adjointe administrative à la Direction de l'Arrondissement des Rivières

Animation et préparation du rapport : M. Mario Demeule, conseiller en consultations publiques à la Division des relations avec les citoyens et du soutien administratif de l'Arrondissement des Rivières

27 citoyens assistent à la rencontre (12 femmes, 15 hommes)

**Nombre d'interventions :**

- Public : 14
- Membres du conseil d'administration : 2

**Documents de présentation :**

- Fiche synthèse du projet et plan du secteur concerné (remise aux membres du conseil d'administration et au public).
- Présentation de type PowerPoint du projet de modification règlementaire (présentée au public et copie papier remise aux membres du conseil d'administration seulement).

Signature:

Date : 25 novembre 2016



Mme Lise Bilodeau  
Présidente du conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf

Ce rapport est transmis à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement des Rivières, afin qu'il soit annexé à leur rapport lequel est transmis au conseil d'arrondissement.