
**Procès-verbal de la 2^e assemblée ordinaire
du Conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides,**

**Jeudi le 27 février 2025, 19 h 00,
1365, Avenue de la Rivière-Jaune, Salle 1 (au sous-sol)**

ÉTAIENT PRÉSENT.E.S :

M ^{me} Sarah Demers	Présidente
M. Denis Demers	Secrétaire
M ^{me} Mélanie Guilmette	Trésorière
M. Rémi Gosselin	Administrateur
M ^{me} Marie-Claude Martel	Administratrice

IL Y A QUORUM

ÉTAIENT ÉGALEMENT PRÉSENT.E.S :

M. Ernesto Salvador Cobos	Conseiller en consultations publiques, Ville de Québec
M ^{me} Kathleen Breault	Secrétaire de soutien
M. Michel Hubert	Conseiller en urbanisme
M. Étienne Pelletier	Conseiller en développement économique
M. Éric Ralph Mercier (départ 20h45)	Conseiller municipal du district des Monts
M. Frank Tremblay	Assistant de M. Éric Ralph Mercier

ÉTAIENT ABSENT.E.S :

M ^{me} Marianne Métivier	Vice-présidente
M. Jean-François Verret	Administrateur

Dix-neuf citoyen.ne.s sont présent.e.s

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

M^{me} Sarah Demers ouvre l'assemblée à 19h00 et souhaite la bienvenue aux personnes participant à la séance.

2. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

M^{me} Sarah Demers fait la lecture de l'ordre du jour. Elle demande si d'autres sujets doivent être ajoutés.

Ordre du jour

1. Ouverture de l'assemblée	19 h 00
2. Lecture et adoption de l'ordre du jour	19 h 02
3. Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier sur le projet de modification réglementaire « Développement résidentiel de basse densité au nord de la rue Dorval »	19 h 05
4. Adoption du procès-verbal de l'assemblée du 23 janvier 2025	20 h 05
5. Suivi au procès-verbal	20 h 10
6. Dossiers du Conseil de quartier	20 h 25
• Programme de soutien à la mobilisation	
7. Période d'intervention du conseiller municipal	20 h 45
8. Période de questions et commentaires des citoyens	20 h 50
9. Correspondance et trésorerie	21 h 05
• Page FB	
10. Divers	21 h 10
11. Levée de l'assemblée	21 h 20

RÉSOLUTION NDL-25-CA-05

Sur proposition de M^{me} Sarah Demers, appuyée par M. Rémi Gosselin, il est résolu d'adopter l'ordre du jour tel que mentionné.

Adoptée à l'unanimité

3. ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION ET DEMANDE D'OPINION AU CONSEIL DE QUARTIER SUR LE PROJET DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE « DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DE BASSE DENSITÉ AU NORD DE LA RUE DORVAL »

M. Ernesto Salvador Cobos explique à l'assemblée en quoi consiste la demande d'opinion et les mesures qui ont été prises pour informer les citoyens résidant dans le secteur, puis il enchaîne avec le déroulement de la consultation publique. Une consultation écrite pour recueillir les questions et les commentaires sera disponible sur le site de la Ville du 28 février au 7 mars 2025.

M. Éric Ralph Mercier salue l'assemblée et remercie les gens d'être venus entendre les professionnels de la Ville et le Conseil de quartier.

M. Michel Hubert, conseiller en urbanisme, présente ensuite, à l'aide d'un support visuel, les grandes lignes du projet de modification réglementaire. M. Étienne Pelletier poursuit la présentation.

Il est projeté de construire un développement résidentiel de basse densité au nord de la rue Dorval et à l'ouest de la rue de Sherwood. Le site se localise sur le lot 1 121 055 du cadastre du Québec, et fait partie de la zone 41066Fb. Cette zone est située approximativement à l'est des avenues du Lac-Saint-Charles et Lapierre, au sud de la rue Pierre-Verret, à l'ouest du boulevard Henri-Bourassa et au nord de la rue George-Muir. Le projet vise la construction d'une nouvelle rue qui relierait les rues de Sherwood et Dorval, où 53 résidences seraient construites dans ce nouveau développement résidentiel.

Sa réalisation permettrait également de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan d'action accéléré de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec en créant de nouveaux logements dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est particulièrement bas, notamment dans l'arrondissement de Charlesbourg où le taux d'inoccupation des logements est très faible (0,4 % en décembre 2024).

Par ailleurs, l'accès à cette nouvelle rue se ferait à partir des rues de Sherwood et Dorval, le tout permettant de désenclaver la rue Dorval (cul-de-sac de plus de 225 mètres) et de répondre aux normes de sécurité publique en matière de desserte (services d'urgence et de protection contre les incendies).

Le nouveau développement proposé permettrait de répondre aux besoins des familles. L'étroitesse de sa rue permettrait d'offrir un environnement sécuritaire en favorisant

une faible circulation automobile à vitesse peu élevée. Le projet prévoit aussi des bandes boisées en arrière-lot, permettant ainsi de maintenir une certaine couverture végétale. Le terrain visé est à l'extérieur du territoire applicable au Règlement de contrôle intérimaire (RCI) des bassins versants.

Dans sa forme actuelle, le projet est conforme aux grandes orientations d'aménagement et de développement de la région de Québec (PMAD et SADR).

M. Étienne Pelletier poursuit en faisant l'historique du projet, depuis les premières ébauches à 87 unités en 2015 jusqu'au projet actuel modifié, en passant par l'atelier d'échange du 21 mars 2024 avec les citoyens, où leurs commentaires avaient été recueillis.

M. Michel Hubert enchaîne avec les modifications réglementaires. Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme pour, entre autres :

- De créer une nouvelle zone résidentielle (41198Ha) à même la zone actuelle;
- D'y autoriser le groupe d'usages *H1 Logement*;
- D'y autoriser un maximum de deux étages par bâtiment principal isolé (maison unifamiliale – nombre maximal de 1 logement);
- Aire verte minimale de 20% et la superficie d'un boisé présent sur un lot doit être conservée à 80%

Ce règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Une période de questions et commentaires s'en suit.

Un citoyen est allé voir le terrain concerné par le projet et a participé à une rencontre de planification pour l'agglomération de Québec où il a été question de la santé des citoyens et de la résistance aux aléas d'une Ville. Il s'interroge sur la sécurité des gens par rapport à la dégradation des îlots boisés et des risques d'incendie en milieu périurbain, vu la proximité des lots avec la zone boisée hors du périmètre urbain. Les représentants de la Ville en prennent note. M. Étienne Pelletier rappelle que l'enjeu des services d'urgence a été pris en compte dans le projet et que tout milieu boisé peut représenter un danger de feu.

Une citoyenne a des interrogations sur l'ajout de véhicules qui augmenterait le flux automobile, notamment aux heures de pointes et leur impact sur la sécurité routière. M. Étienne Pelletier mentionne que cet aspect est pris en compte et relativise en disant que toutes ces voitures ne circuleront pas en même temps à la même heure.

La citoyenne se questionne également si la Ville a pris en compte les services tels qu'écoles et garderies avec l'afflux de nouveaux citoyens. M. Étienne Pelletier mentionne que cette question relève du Ministère (centre de services scolaires) et des CPE.

La citoyenne émet un commentaire vis-à-vis des maisons présentées par rapport à la problématique des habitations abordables. M. Étienne Pelletier répond que ces maisons unifamiliales neuves, considérant les coûts des terrains et les coûts de construction, ne s'adressent pas à des premiers acheteurs.

Une citoyenne se demande si les arbres seront conservés ou s'il sera question de déboiser, puis de reboiser. M. Michel Hubert répond que les zones boisées, étant situées à l'arrière des maisons, devront être préservées en tout temps.

Une citoyenne demande des précisions sur les systèmes de captation d'eau. L'ingénieur représentant le promoteur mentionne que leur emplacement n'impactera pas le secteur boisé à conserver.

Un citoyen soulève l'enjeu du déneigement qui perturbe la montée des véhicules, surtout qu'une intersection doit s'y ajouter. Un autre citoyen se demande si la situation géographique de la rue Dorval pourrait être prise en compte dans la priorisation et l'intensité du déneigement. Les représentants de la Ville et du promoteur en prennent note.

Un citoyen explique que son terrain sur la rue Dorval comporte un segment qui devrait être boisé, mais qui ne l'est pas. Les représentants de la Ville et du promoteur en prennent note et effectueront des vérifications.

Une citoyenne se demande quand est-ce que les travaux commenceraient dans l'éventualité où le projet est accepté. Le représentant du promoteur explique qu'il faudra ensuite compléter les plans, avoir les autorisations du Ministère de l'environnement, etc. Le projet ne débiterait pas cet été à coup sûr.

Une citoyenne se dit préoccupée par les extrémités de la rue Sherwood qui sont fort empruntées par les automobilistes et de l'absence risquée d'un segment de trottoir sur l'une d'elle.

Une citoyenne s'interroge sur les normes ou les heures quant aux travaux de chantier. Le représentant du promoteur répond que ces points sont très surveillés par la Ville et que les citoyens peuvent toujours contacter le 311 en cas d'abus.

M. Denis Demers demande ce que la Ville peut faire si un nouveau propriétaire déboise malgré l'interdiction. M. Michel Hubert mentionne qu'il faut aviser la Ville de la situation et que s'il y a infraction constatée, le citoyen devra fournir un plan de reboisement. M. Étienne Pelletier ajoute que les obligations de boisement fonctionnent mieux sur les grands terrains.

M. Rémi Gosselin mentionne que le démantèlement du poste d'Hydro-Québec pourrait être la cause de la baisse de priorité quant au déneigement de la rue.

M^{me} Marie-Claude Martel se questionne sur les zones humides et de bassin versant qui ont été modifiées avec les années. M. Étienne Pelletier répond que la question des zones de conservation et des zones humides est mieux connue et qu'il y a

effectivement une zone humide. Le représentant du promoteur mentionne également qu'un inventaire animalier sera fait avec le Ministère de l'Environnement.

Les membres du Conseil se retirent pour discuter.

RÉSOLUTION CQNDL-25-CA-06

Sur proposition de M^{me} Sarah Demers, appuyée par M^{me} Mélanie Guilmette, il est résolu que le Conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides approuve le projet de modification réglementaire intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 41066Fb, R.C.A.4V.Q. 239 (Projet résidentiel - lot 1 121 055, quartier de Notre-Dame-des-Laurentides, district électoral des Monts), mais en recommandant à la Ville de faire une étude d'impact sur la sécurité routière dans le secteur, particulièrement aux extrémités de la rue Sherwood.

Adoptée à l'unanimité

4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DU 23 JANVIER 2025

M^{me} Sarah Demers demande s'il y a des modifications à apporter au procès-verbal.

RÉSOLUTION NDL-25-CA-07

Sur proposition de M^{me} Sarah Demers, appuyée par M^{me} Marie-Claude Martel, il est résolu d'adopter le procès-verbal de janvier tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité

5. SUIVI AU PROCÈS-VERBAL

M^{me} Sarah Demers fait un survol du procès-verbal de la dernière assemblée.

Rue de Dublin

M^{me} Sarah Demers mentionne que le responsable du Saiso sera à l'AGA pour faire un compte-rendu de ses discussions avec les citoyens de la rue de Dublin sur la question de la sécurité routière sur leur rue.

Protection des lots 6 344 683, 6 073 985 et 6 074 086 en tant que milieux naturels

M. Denis Demers s'est promené dans ce secteur et n'a toujours pas vu de panneau d'affichage pour mentionner aux citoyens de respecter la réglementation.

M. Ernesto Salvador Cobos effectuera un suivi à ce sujet.

6. DOSSIERS DU CONSEIL DE QUARTIER

6.1 Terrains résidentiels rue Hector-Bédard

M. Frank Tremblay a échangé avec le citoyen et il cherche encore à quelle bonne porte frapper pour ouvrir la possibilité de développer les terrains concernés. Il demeure en contact avec le citoyen.

6.2 Programme de mobilisation à la sécurité routière

M^{me} Mélanie Guilmette n'a toujours pas eu de réponse suite au dépôt du nouveau projet de sécurité routière pour des affichettes incitant à ralentir.

7. PÉRIODE D'INTERVENTION DU CONSEILLER MUNICIPAL

Il n'y a pas d'intervention.

8. PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DES CITOYENS

Une citoyenne rappelle l'importance d'améliorer la circulation et la sécurité routière autour de la rue Sherwood et d'en prendre compte si des futurs travaux de viaducs autoroutiers détourneront la circulation sur la rue Sherwood.

Elle se questionne si l'installation d'un passage piétonnier avec lumières clignotantes sur la rue Jacques-Bédard devant l'école du Boisé I est réellement prévue pour cette année. M^{me} Mélanie Guilmette mentionne que l'école a reçu une notification que l'installation se ferait à l'été 2025.

9. CORRESPONDANCE ET TRÉSORERIE

Correspondance

M. Ernesto Salvador Cobos fait part que le Conseil a reçu un courriel de l'organisme Charlesbourg Communauté Solidaire quant à l'organisation de petites Fêtes de quartier.

Trésorerie

M^{me} Mélanie Guilmette fait part qu'il y a 2637,63\$ au compte, incluant le chèque de budget de fonctionnement annuel du Conseil (2 035,00 \$).

M^{me} Mélanie Guilmette demande si le Conseil pourrait installer un gazebo au parc NDL dans le cadre d'un projet d'initiative, étant donné qu'il y a très peu d'endroits où se mettre à l'ombre pour les utilisateurs du parc. M. Ernesto Salvador Cobos s'informerait à ce sujet.

RÉSOLUTION NDL-25-CA-08

Sur proposition de M^{me} Mélanie Guilmette, appuyée par M^{me} Sarah Demers, il est résolu d'octroyer 125,00 \$ à M^{me} Kathleen Breault pour la rédaction du procès-verbal de la présente séance.

Adoptée à l'unanimité

10. DIVERS

Il n'y a pas d'intervention.

11. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'ordre du jour étant épuisé, M^{me} Sarah Demers annonce la levée de l'assemblée. Il est 21 h 30.

Procès-verbal rédigé par M^{me} Kathleen Breault et révisé par M^{me} Sarah Demers et M. Denis Demers.

SIGNÉ

M^{me} Sarah Demers, présidente

SIGNÉ

M. Denis Demers, secrétaire

Développement résidentiel de basse densité au nord de la rue Dorval

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 41066Fb, R.C.A.4V.Q. 239

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides

Date et heure

Jeudi 27 février 2025, à 19 h

Lieu

Église Notre-Dame-des-Laurentides, 1365, avenue de la Rivière-Jaune (salle 1)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
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 et document de modalités pour déposer une demande de participation à un référendum disponible dans la salle;
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 Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier de Notre-Dame-des-Laurentides. La zone visée se situe approximativement à l'Est des avenues du Lac-Saint-Charles et Lapierre, au sud de la rue Pierre-Verret, à l'ouest du boulevard Henri-Bourassa et au nord de la rue George-Muir.

Description du projet et principales modifications

Il est projeté de construire un développement résidentiel de basse densité au nord de la rue Dorval et à l'ouest de la rue de Sherwood.

Le projet prévoit l'aménagement d'une nouvelle rue où 53 maisons unifamiliales seraient construites. Le nouveau développement proposé permettrait de répondre aux besoins des familles. L'étroitesse de sa rue permettrait d'offrir un environnement sécuritaire en favorisant une faible circulation automobile à vitesse peu élevée. Ce projet prévoit également des bandes boisées en arrière-lot, permettant de maintenir une certaine couverture végétale.

Dans sa forme actuelle, le projet est conforme aux grandes orientations d'aménagement et de développement de la région de Québec (énoncés au Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Québec – PMAD – et au Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec – SADR).

Ce nouveau développement posséderait des caractéristiques qui le différencie des lotissements traditionnels : :

- Il inclurait des terrains et des types de maisons pour les jeunes familles;
- Il offrirait un environnement sécuritaire par sa rue étroite favorisant une limitation de la vitesse de la circulation automobile;
- Il serait à proximité d'un circuit régulier du transport en commun (parcours 32), sur la rue de Sherwood;
- Il permettrait une gestion des eaux pluviales qui minimise les effets de l'imperméabilisation des surfaces, avec une bande boisée à conserver dans la partie arrière de chacun des lots, l'aménagement de jardins de pluie privées, de même que l'aménagement d'un bassin de rétention à l'est du développement, correspondant à la partie basse du projet de développement au niveau topographique;

- Les bandes boisées en arrière-lot favoriseraient une intimité avec l'existant par le maintien d'une certaine canopée, incluant la plantation d'arbres prévue dans l'emprise de la rue.

Les modifications proposées sont détaillées dans le sommaire décisionnel.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=670>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- Sarah Demers, présidente
- Denis Demers, secrétaire
- Mélanie Guilmette, trésorière
- Marie-Claude Martel, administratrice
- Rémi Gosselin, administrateur

Conseiller municipal

- Éric Ralph Mercier, conseiller municipal, district des Monts

Personnes-ressources

- Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Étienne Pelletier, conseiller en développement économique, Service de la Planification de l'aménagement et de l'environnement

Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- Jean-Philip Mercier, associé, ingénieur, Génio experts-conseils

Animation de la rencontre

- Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

26 personnes participent à la rencontre, dont 5 membres du conseil d'administration du conseil de quartier, 3 personnes représentant la Ville de Québec, 1 personne représentant le promoteur et 17 citoyennes et citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil d'administration du conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides convient à l'unanimité de recommander au conseil d'arrondissement de Charlesbourg d'adopter le *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 41066Fb, R.C.A.4V.Q.239*, mais recommande à la Ville de faire une étude de sécurité routière entourant la rue de Sherwood pour ajuster la réglementation et la signalisation routière en prévision de l'arrivée de ce nouveau projet résidentiel.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Refuser la demande (Statu quo) Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	5	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 des conditions particulières
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1 :** Une personne demande si les îlots forestiers se situant au nord du site visé par le projet, qu'elle juge dégradés, ne présentent pas un risque d'incendie en milieu urbain. Il indique croire préférable d'accéder à ce nouveau développement par le lot situé au nord de celui-ci.

Réponse de la Ville : Nous conservons l'opportunité de faire une rue dans la bande boisée de 15 mètres en direction nord. Une rue locale qui pourrait rejoindre la rue Lafrance qui se termine présentement en cul-de-sac. Le projet résidentiel que nous présentons ce soir a fait l'objet d'analyses, incluant l'angle de la sécurité et c'est pour cette raison que nous souhaitons désenclaver la rue Dorval. L'accessibilité des véhicules d'urgence est évidemment un critère prioritaire dans nos évaluations.

Pour ce qui est du risque d'incendie que présente pour vous la présence d'îlots forestiers, nous soulignons que nous avons plusieurs îlots sur le territoire de la ville qui ne sont pas problématiques et que nous ne souhaitons pas couper l'ensemble des forêts urbaines, considérant que le territoire de notre ville baigne dans des milieux forestiers.

Concernant l'accessibilité par le lot situé au nord, je vous rappelle que le projet présenté se situe à la limite du périmètre d'urbanisation et que le lot situé au nord se trouve à l'extérieur de ce périmètre, dans ce qui est une grande affectation forestière, dans le territoire du RCI sur les bassins versants, et ne peut donc pas accueillir de logements, contrairement aux lots faisant l'objet de cette consultation. Pour pouvoir le développer, il faudrait modifier le RCI sur les bassins versants, le périmètre d'urbanisation inscrit au plan métropolitain, modifier le schéma d'aménagement en conséquence pour ensuite modifier le plan d'urbanisme afin de finalement pouvoir procéder à la modification à la réglementation d'urbanisme.

- **Intervention 2 :** Une personne habitant le secteur indique être préoccupée par l'arrivée prochaine de nouveaux véhicules avec les nouveaux résidents qui s'ajouteront à la circulation qui lui semble déjà dense aux heures de pointe. Elle se demande si une analyse de la circulation a été effectuée et si un réaménagement des voies de transport pourrait permettre d'ajouter des sorties aux deux qui permettent actuellement de sortir du quartier.

Elle aimerait également savoir si les écoles environnantes disposent de l'espace nécessaire afin d'accueillir ces nouveaux élèves. Elle souhaite savoir si l'offre en service de garde dans le quartier, lui semblant limitée, sera ajustée. Elle aimerait finalement savoir si les prix auxquels se détailleront ces résidences répondra aux besoins en matière de logements à faible coût.

Réponse de la Ville : L'ajout de 50 maisons est prévu donc, environ une trentaine ou quarantaine de véhicules s'ajouteront mais ceux-ci ne circuleront pas tous aux mêmes moments. C'est un secteur qui présente certaines difficultés, mais plusieurs se trouvent dans de pires situations. Nous n'avons pas d'autres avenues possibles.

En ce qui concerne les écoles, nous rencontrons les autorités scolaires à chaque année pour les informer de l'ajout potentiel de familles. Elles ajustent ensuite leur offre en demandant l'ajout de ressources au besoin auprès du Gouvernement du Québec. La contribution de la Ville se limite ici à offrir les terrains requis. Aucun terrain additionnel ne nous a été demandé pour l'ajout d'école dans le secteur. Nous présumons donc que l'offre actuelle répond aux besoins puisque les autorités scolaires ont été avisées de ce projet de développement. En ce qui concerne les CPE, ce sont eux qui s'adressent à la Ville; ils peuvent s'établir sur l'ensemble du territoire, nous n'avons pas d'emprise sur l'offre.

Finalement, nous ne croyons pas que ce sera un projet offrant du logement abordable, considérant la valeur actuelle des terrains.

- **Intervention 3 :** Une personne s'interroge quant à la protection de la bande boisée. Lors d'une rencontre précédente, on lui a indiqué qu'il était prévu de déboiser afin de permettre la construction pour ensuite reboiser; elle souhaite savoir si c'est toujours le cas. Elle aimerait également obtenir davantage d'information quant à l'utilisation de murets et s'il est prévu que des terrains surplombent les nouveaux lotissements. Elle souhaite finalement savoir si la limite fixée à 12 mètres est flexible, permettant par exemple de préserver l'espace nécessaire à la croissance d'arbres matures.

Réponse de la Ville : Cette version du projet de développement projeté prévoit préserver les bandes boisées en arrière-lot, ce qui permet la construction par le devant du lot. Les arbres seront donc préservés à l'arrière et ceux devant être abattus devront être replantés (au minimum un par terrain). Ces éléments, de même que ceux relatifs aux murets, seront spécifiés aux plans déposés.

La réglementation concernant le calcul du 12 mètres n'est pas nuancé : il doit être préservé à 80 %. Il y a fort à parier que les futurs propriétaires souhaiteront conserver les arbres en aménageant leur terrain afin de préserver leur intimité. Lors d'une demande de permis, le service de la Foresterie urbaine aura à évaluer les plans proposés dans la demande et pourrait exiger que certains arbres soient préservés et protégés lors de la construction, même au-delà des limites de la bande boisée.

Réponse du promoteur : Concernant l'utilisation de murets, il n'est pas prévu que des terrains en surplombent d'autres puisque la bande boisée doit être préservée. S'il devait y avoir utilisation de murets, ils seront sur les nouveaux lots et non sur les lots existants. La bande boisée présente une valeur certaine aux yeux de l'acquéreur, indiquant qu'il s'agit de grands terrains qui offrent une belle surface constructible ou vivable, et que son propriétaire cherchera à préserver cette bande boisée.

- **Intervention 4 :** Une personne souhaite savoir si les mesures de captation d'eau prévues au projet à l'arrière de certains lots occasionneront du déboisement.

Réponse de la Ville : Cette intervention sera à la limite de la zone boisée, c'est une demande du Service de l'Ingénierie. Nous donnons des outils pour capter l'eau de ruissellement, afin d'éviter l'accumulation sur les nouveaux lots. Nous ne cherchons pas nécessairement à déboiser pour la mise en application de ce type de mesures.

- **Intervention 5 :** Une personne fait état de préoccupations à l'égard du déneigement et de la sécurité à l'intersection, au sommet d'une forte pente avant de rejoindre la rue Dorval.

Réponse de la Ville : Nous notons votre préoccupation, mais ne croyons pas qu'un panneau d'arrêt soit prévu à l'intersection.

- **Intervention 6 :** Une personne renchérit sur la préoccupation de l'intervenant précédent, rappelant la forte pente de la rue Dorval et l'absence de déneigement des trottoirs la bordant. Elle demande si l'arrivée de ces nouveaux résidents incitera-t-il au déneigement de ces trottoirs? Elle mentionne également s'interroger quant à l'exigence de conserver 80 % de la bande boisée, celle à l'arrière de la ligne de lot arrière de son terrain lui paraissant être plus clairsemée.

Réponse de la Ville : Nous notons vos préoccupations à l'égard du déneigement. La bande boisée devant être préservée à 80 %, le futur propriétaire aura possiblement à reboiser la bande arrière de son terrain.

- **Intervention 7 :** Une personne souhaite savoir quand doivent débuter les travaux et durant combien de temps il se poursuivra. Elle mentionne que le déneigement du trottoir serait apprécié, sa fille devant y circuler pour atteindre les parcours d'autobus lui permettant de se rendre à l'école.

Réponse de la Ville : Les travaux pourront débuter lorsque toutes les étapes de la démarche seront complétées. À la suite de la modification réglementaire, une fois le règlement adopté, il faudra permettre au requérant de compléter les plans et de les soumettre au ministère de l'Environnement. Ce ne sera donc certainement pas cet été, mais possiblement à l'hiver 2026 ou en 2027. Faire les aménagements de rue prendra certainement deux mois, question de donner accès aux terrains sur lesquels s'érigeront des résidences durant un an et demi ou deux.

- **Intervention 8 :** Une personne souhaite savoir s'il est possible d'ajouter le tronçon de trottoir manquant sur la rue de Sherwood, rappelant que les intersections sont achalandées.

Réponse de la Ville : Nous notons cette préoccupation.

- **Intervention 9 :** Une personne se demande quelles sont les normes sur le bruit lors des travaux.

Réponse de la Ville : Les travaux sont autorisés de 7 h à 19 h, mais il est rare qu'ils s'étendent sur toute la période, terminant plus tôt à la faveur d'une luminosité plus limitée en hiver par exemple. Les normes de bruit font également l'objet de vérification de la part de nos inspecteurs.

Questions et commentaires du conseil de quartier

- Une personne administrant le conseil de quartier se demande quelles sont les conséquences si un propriétaire décidait de tout raser la bande boisée à l'arrière et quels seraient les recours de la Ville le cas échéant. Il souhaite savoir si cette protection ne vise que les premiers propriétaires ou si elle doit également être maintenue par les prochains acquéreurs.

Réponse de la Ville : Advenant que vous soyez témoin d'une telle activité, nous vous invitons à nous contacter immédiatement au 311. Des inspecteurs iront constater l'état des lieux et s'il y a effectivement infraction, un plan de reboisement sera exigé à défaut de quoi le contrevenant s'expose à un constat d'infraction. Suivant les normes gouvernementales que doivent appliquer les municipalités, une première infraction est passible d'une amende de 3 000\$ et toute infraction subséquente peut s'élever à 6 000\$, en nombre concourant de jours avant que ne soit présenté un plan jugé satisfaisant pour se conformer au règlement.

Cette protection figurera à la grille de spécifications, qui précise le règlement qui s'applique sur cette zone. Cette grille est l'outil sur lequel s'appuie l'inspecteur municipal lors de ses vérifications. La bande boisée doit être préservée, c'est le moyen de contrôle qui nous semble le plus efficace pour conserver les arbres.

- Une personne administrant le conseil de quartier indique être préoccupée par la circulation sur la rue de Sherwood. Par moment, la circulation est si dense, soutient-elle, qu'il peut être difficile de s'y engager. Le niveau de priorité du déneigement a effectivement été abaissé, de son point de vue, sans doute à la suite du démantèlement du poste d'Hydro-Québec à proximité.

Réponse de la Ville : Nous notons ses observations.

- Une personne administrant le conseil de quartier se remémore la présentation d'un projet sur la rue Dorval il y a quelques années où des enjeux de bassin versant et de préservation de la faune avaient été soulevés. Elle se demande ce qui a changé pour que ces variables ne semblent plus considérables.

Réponse de la Ville : Nos connaissances sur les milieux humides ont certainement évolué et ces préoccupations sont adressées par la bande de boisée préservée. La version initiale proposait davantage de rues et de constructions, revues à la baisse. Un inventaire faunique devra également être complété et déposé au Ministère.

- Une personne administrant le conseil de quartier souhaite que d'autres images que celle du Château Frontenac soient utilisées dans les présentations faites par la Ville au conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides.

Réponse de la Ville : Nous notons votre commentaire.

À la suite des échanges avec les résidants et d'un échange à huis clos, les membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides conviennent à l'unanimité de recommander aux élus du conseil de l'Arrondissement de Charlesbourg l'adoption du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 41066Fb, R.C.A.4V.Q.239*, mais recommande à la Ville de faire une étude de sécurité routière entourant la rue de Sherwood pour ajuster la réglementation et la signalisation routière en prévision de l'arrivée de ce nouveau projet résidentiel.

Nombre d'interventions

13 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Charlesbourg et au conseil d'arrondissement de Charlesbourg.

Réalisation du rapport

Date

13 mars 2025

Rédigé par

Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

Sarah Demers, présidente du conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides