

PROCÈS-VERBAL
Conseil de quartier de Val-Bélair
Conseil d'administration

**Procès-verbal de la séance
spéciale du conseil d'administration
du Conseil de quartier de Val-Bélair, tenue le 25 janvier 2023 à 19 h,
à la salle RC19 du Centre culturel Georges-Dor, 3490 route de l'Aéroport, Québec
(Québec) G3K 1X5 et par visioconférence**

SONT PRÉSENTS

M ^{me} Francine Dion	Présidente
M. Jean Thibault	Trésorier et secrétaire
M. Marc-André Ducharme	Administrateur
M. Benoît Duchesne	Administrateur
M. Maxime Falardeau	Administrateur
M ^{me} Jane Hicks	Administrateur
M. Stéphane Martin	Administrateur
M ^{me} Bianca Dussault	Conseillère municipale

SONT ABSENTS

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS

M ^{me} Dominique Gagnon	Conseillère en consultations publiques
----------------------------------	----------------------------------------

28 citoyens présents dans la salle
82 citoyens par vidéoconférence

IL Y A QUORUM

ORDRE DU JOUR

Vous êtes conviés à une assemblée spéciale du conseil d'administration du Conseil de quartier de Val-Bélair, qui aura lieu le mercredi 25 janvier 2023, à 19 h, à la salle RC19 du Centre culturel Georges-Dor, 3490 route de l'Aéroport, Québec (Québec) G3K 1X5, et en visioconférence.

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Ouverture de l'assemblée | 19 h 00 |
| 2. Lecture et adoption de l'ordre du jour | 19 h 01 |
| 3. Présentation du projet de modification réglementaire :
Projet résidentiel sur le site de l'ancien golf de Bélair | 19 h 05 |
| 4. Période de questions du public | 19 h 35 |
| 5. Période de questions du conseil de quartier | 20 h 20 |
| 6. Demande d'opinion au conseil de quartier | 20 h 30 |
| 7. Levée de l'assemblée | 20 h 45 |

Francine Dion
Présidente

Pour de l'information, veuillez contacter :
Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
Téléphone : 418-641-6411, poste 8152, dominique.gagnon2@ville.quebec.qc.ca

23-01-01 Ouverture de l'assemblée

À 19 h 00, M^{me} Francine Dion procède à l'ouverture de l'assemblée en souhaitant la bienvenue à tous.

23-01-02 Lecture et adoption de l'ordre du jour

Il est proposé par M. Maxime Falardeau appuyé par M. Jean Thibault d'adopter l'ordre du jour tel que proposé. *La proposition est acceptée à l'unanimité.*

M^{me} Jane Hicks déclare son intérêt dans le projet puisqu'elle habite dans le secteur du Golf-de-Bélair. Elle se retire de toutes discussions et décisions dans ce dossier.

23-01-03 Présentation du projet de modification réglementaire : Projet résidentiel sur le site de l'ancien golf de Bélair

Le rapport de consultation est disponible en annexe.

23-01-04 Période de questions du public

Le rapport de consultation est disponible en annexe.

22-12-05 Période de questions du conseil de quartier

Le rapport de consultation est disponible en annexe.

22-12-06 Demande d'opinion au conseil de quartier

Résolution CQVB-23-CA-07

Il est proposé par M. Marc-André Ducharme, appuyé par M. Benoit Duchesne de décréter le huis clos de la présente séance du conseil d'administration afin de permettre une période d'échange entre les administrateurs.
La résolution est adoptée à l'unanimité.

Le conseil de quartier de Val-Bélair a pris connaissance du projet du promoteur pour le secteur du Golf-de-Bélair actuellement inutilisé et le zonage ne permet pas de développement résidentiel. Nous avons également entendu à plusieurs reprises les doléances des citoyens du secteur.

Nous considérons que le projet tel que présenté permettra de valoriser ce territoire avec l'aménagement d'un parc pour les citoyens et la mise en valeur des cours d'eau qui sillonnent le terrain par le ministère de l'Environnement.

En limitant le nombre de logements à 40 unités surtout des unifamiliales et seulement 2 jumelés ce qui ressemble aux maisons existantes dans le quartier.

Le conseil de quartier de Val-Bélair **recommande** le changement de zonage proposé qui permet de boucler définitivement le zonage pour tout autre projet qui ne pourrait que contrevenir à un milieu habité par des familles.

Nous recommandons au promoteur de choisir des plans de maisons à construire qui pourraient bien s'intégrer à celles déjà construites en s'inspirant du PIIA existant dans le secteur.

Nous souhaitons également que le verdissement et la plantation d'arbres demeurent une priorité pour le promoteur et les propriétaires de ces maisons.

Nous recommandons d'enlever les constructions où il n'y a pas de zone arbustive du côté de l'allée d'accès pour permettre l'intimité des résidents des maisons existantes.

Nous recommandons de conserver la haie de cèdres existante sur le côté du terrain.

Nous recommandons que l'accès soit élargi aux citoyens des rues avoisinantes dans la partie nord de la zone mauve.

La résolution est soumise au vote : 6 en faveur, 0 contre, 0 abstention.

Résolution CQVB-23-CA-08

Il est proposé par M^{me} Francine Dion, appuyée par M. Marc-André Ducharme, de recommander au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le Règlement modifiant le règlement sur l'arrondissement de la Haute Saint-Charles sur l'urbanisme dans Val-Bélair (R.C.A.6V.Q.4) tel que révisé.

La résolution est adoptée à l'unanimité.

23-01-07 Levée de l'assemblée

À 21 h 15, l'ordre du jour étant épuisé, il est proposé à l'unanimité de lever la séance.

Le procès-verbal est rédigé par M^{me} Francine Dion et révisé par M. Jean Thibault, secrétaire.

Signature autorisée

Francine Dion, présidente

Signature autorisée

Jean Thibault, secrétaire

Projet résidentiel sur le site de l'ancien golf de Bélair

Règlement R.C.A.6V.Q. 323 : Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 6 230 824, 6 230 825, 6 230 826, 6 230 827, 6 230 828, 6 230 829, 6 230 830, 6 230 831, 6 230 832, 6 230 833 et 6 230 834 du cadastre du Québec.

Règlement R.C.A.6V.Q. 324 : Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 6 230 824, 6 230 825, 6 230 826, 6 230 827, 6 230 828, 6 230 829, 6 230 830, 6 230 831, 6 230 832, 6 230 833 et 6 230 834 du cadastre du Québec.

Déposé au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Le 20 février 2023

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Secteur concerné

Les lots concernés par les projets de modifications réglementaires se situent dans la zone 66122Ra, laquelle est localisée approximativement à l'est de la rue du Grand-Bourg, au sud des rues du Groenland, du Golfeur et de Gibraltar, à l'ouest de la rue Gaboury, au nord de la rue Guillebert et de l'avenue du Golf-de-Bélair.

Description du projet et principales modifications

Il est prévu de construire de 40 unités d'habitation sur le site de l'ancien golf de Bélair.

Le projet d'ensemble projeté concerne uniquement le terrain situé au nord de l'avenue du Golf-de-Bélair. Le plan de construction autorisera l'usage résidentiel, tout en préservant certaines superficies à l'état naturel et une bande boisée entre les propriétés de l'avenue du Golf-de-Bélair et le futur projet. Des unités résidentielles de type isolé d'un logement et quelques bâtiments de type jumelé sont prévus. À l'est du site, un espace public est voué à demeurer à l'état naturel.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=465>

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Val-Bélair le 25 janvier 2023, à 19 h, en format hybride :
 - En salle : salle RC19, centre culturel Georges-Dor, 3490, route de l'Aéroport rue Racine;
 - En ligne, sur la plateforme Zoom;
- Consultation écrite : du 14 au 20 décembre 2022, en ligne;
- Rapport disponible : à venir.

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier;
- Rapport de la consultation écrite (7 jours).

Rétroaction

À venir.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Projet résidentiel sur le site de l'ancien golf de Bélair

Règlement R.C.A.6V.Q. 323 : Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 6 230 824, 6 230 825, 6 230 826, 6 230 827, 6 230 828, 6 230 829, 6 230 830, 6 230 831, 6 230 832, 6 230 833 et 6 230 834 du cadastre du Québec.

Règlement R.C.A.6V.Q. 324 : Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 6 230 824, 6 230 825, 6 230 826, 6 230 827, 6 230 828, 6 230 829, 6 230 830, 6 230 831, 6 230 832, 6 230 833 et 6 230 834 du cadastre du Québec.

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Val-Bélair.

Date et heure : 25 janvier 2023, à 19 h

Lieu :

- En salle : Centre culturel Georges-Dor, 3490, route de l'Aéroport, salle RC-19
- En ligne : Plateforme Zoom (format webinaire)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
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 (Règlement R.C.A.6V.Q. 324) 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 contiguës sont disponibles pour le public.
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 La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Les lots concernés par les projets de modifications réglementaires se situent dans la zone 66122Ra, laquelle est localisée approximativement à l'est de la rue du Grand-Bourg, au sud des rues du Groenland, du Golfeur et de Gibraltar, à l'ouest de la rue Gaboury, au nord de la rue Guillebert et de l'avenue du Golf-de-Bélair.

Description du projet et principales modifications

Il est prévu de construire 40 unités d'habitation sur le site de l'ancien golf de Bélair.

Le projet d'ensemble projeté concerne uniquement le terrain situé au nord de l'avenue du Golf-de-Bélair. Le plan de construction autorisera l'usage résidentiel, tout en préservant certaines superficies à l'état naturel et une bande boisée entre les propriétés de l'avenue du Golf-de-Bélair et le futur projet. Des unités résidentielles de type isolé d'un logement et quelques bâtiments de type jumelé sont prévus. À l'est du site, un espace public est voué à demeurer à l'état naturel.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=465>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Francine Dion, présidente
- M. Jean-Thibault, secrétaire par intérim et trésorier
- M^{me} Jane Hicks
- M. Marc-André Ducharme

- M. Benoît Ducharme
- M. Maxime Falardeau
- M. Stéphane Martin

Conseillère municipale :

- M^{me} Bianca Dussault, conseillère municipale, district de Val-Bélair

Personnes-ressources :

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M^{me} Anne-Marie Cantin, conseillère en environnement, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M^{me} Carolyne Larouche, directrice de division, Service du transport et de la mobilité intelligente
- M. Étienne Pelletier, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre :

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Soutien à l'animation :

- M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- M^{me} Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants :

107 participants, dont 7 administrateurs du conseil de quartier et 100 citoyens (28 en salle et 82 en ligne).

Recommandation du conseil de quartier

En majorité, les administrateurs du conseil de quartier de Val-Bélair recommandent au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles :

- D'adopter le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 6 230 824, 6 230 825, 6 230 826, 6 230 827, 6 230 828, 6 230 829, 6 230 830, 6 230 831, 6 230 832, 6 230 833 et 6 230 834 du cadastre du Québec, tel que proposé.
- D'adopter le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 6 230 824, 6 230 825, 6 230 826, 6 230 827, 6 230 828, 6 230 829, 6 230 830, 6 230 831, 6 230 832, 6 230 833 et 6 230 834 du cadastre du Québec, mais en suggérant certaines modifications. La résolution adoptée par les administrateurs du conseil de quartier de Val-Bélair est jointe en annexe à ce document.

Une administratrice du conseil de quartier s'est abstenue de voter après avoir déclaré un potentiel conflit d'intérêt étant donné qu'elle réside en face des lots concernés par les projets de modifications réglementaires. Celle-ci n'a pas pris part aux échanges lors de la période de questions réservée au conseil de quartier.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
C.	6	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 une demande particulière.

Abstention	1	
TOTAL	6	

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant s'interroge à savoir si la voie d'accès sera assez large pour assurer un déneigement efficace de la chaussée ainsi que pour la collecte des matières résiduelles. Il souhaite savoir si les visiteurs des futurs propriétaires pourront s'y stationner sans gêner la circulation. Il demande également qui sera responsable de déneiger cette voie d'accès.

Réponse de la Ville : L'allée d'accès sera privée. Il reviendra donc aux futurs propriétaires d'en assurer le déneigement et l'entretien. Elle sera de dimension similaire aux rues résidentielles et l'espace y sera suffisant pour permettre le stationnement sur rue. Cependant, la Ville n'aura pas l'autorité de réglementer cette voie de circulation. Cela reviendra aux futurs propriétaires d'assurer la réglementation en matière de stationnement.

- **Intervention 2** : Le même résidant souhaite connaître à qui reviendra la responsabilité de remettre des constats d'infraction à ceux qui ne respecteront pas les interdictions.

Réponse de la Ville : À l'instar des autres rues privées de la Ville de Québec, la gestion de l'allée d'accès reviendra aux futurs propriétaires. Aucun agent de stationnement de la Ville de Québec ne pourra donner des constats d'infraction sur une réglementation qui n'est pas adoptée par la municipalité.

- **Intervention 3** : Puisque l'on parle de plusieurs bâtiments par lot, est-ce qu'il s'agira d'une coopérative d'habitation où plusieurs personnes seront propriétaires d'une maison, mais pas du terrain?

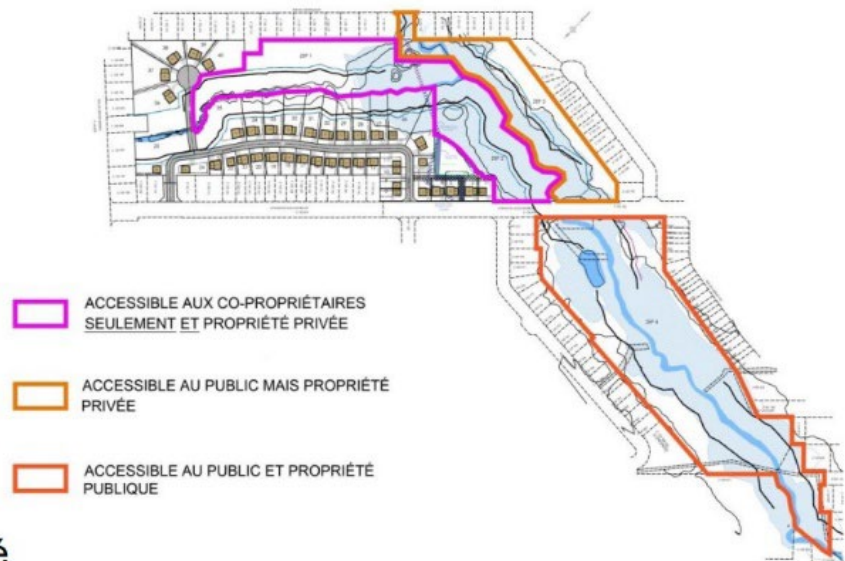
Réponse de la Ville : Il s'agit d'un projet d'ensemble et les futurs propriétaires vont devoir convenir entre eux du contrat qui les lie. On peut penser que les espaces privés vont appartenir à chaque propriétaire, mais que les espaces communs seraient de propriété collective.

- **Intervention 4** : Un résidant du quartier souhaite avoir des précisions sur la portion privée du projet, située entre l'avenue du Golf-de-Bélair et la rue du Groenland. Il s'interroge sur la possibilité de circuler sur le site, notamment pour rejoindre les parcs du Groenland et du Grillon, situés de part et d'autre du projet domiciliaire. Par ailleurs, il se questionne sur la pression occasionnée par le projet sur les places en garderie et dans les écoles primaires du quartier. Il mentionne que ces ressources sont limitées dans le secteur et croit qu'elles sont insuffisantes pour accueillir l'ensemble des familles qui y déménageront. Finalement, il demande si le projet prévoit un système d'égouts pluviaux.

Réponse de la Ville : D'abord, on rappelle que le terrain est privé. La circulation des résidents est donc tolérée par le propriétaire actuel. Cependant, on ne peut pas garantir

que les futurs propriétaires y autoriseront l'accès. Il est par ailleurs précisé qu'un accès est conservé à partir de la rue du Groenland vers l'est du ruisseau Savard, jusqu'à l'avenue du Golf-de-Bélair (partie orangée de la carte « Accessibilité au site » de la page suivante).

Accessibilité du site*



* Scénario envisagé

Concernant les écoles, des discussions sont en cours avec les établissements scolaires du secteur. Comme prévu par les pratiques de la Ville de Québec, les directions ont été avisées du projet résidentiel et celles-ci l'intègrent à leur planification afin d'ajuster leur offre de services. Finalement, le promoteur a l'obligation d'inclure un système privé d'égoûts et d'aqueduc.

- Intervention 4 :** Une citoyenne mentionne que la partie privative exclusivement accessible aux co-proprétaires, située au nord-ouest du projet (en magenta sur la carte), devrait être publique.

Réponse de la Ville : Nous prenons note de cette suggestion.

- Intervention 5 :** Un citoyen s'inquiète que ce terrain, aujourd'hui utilisé comme espace de jeux par les enfants du quartier et par les propriétaires de chiens pour faire des promenades en nature, ne soit remplacé par des bâtiments résidentiels privés. Il estime que les utilisateurs actuels du lieu devront parcourir un trajet de plus d'une quinzaine de minutes pour réaliser leurs activités. Il s'interroge sur les raisons pour lesquelles la Ville ne préserve pas le terrain dans son état actuel, d'autant plus qu'on y retrouve de la faune, tel que des canards. Il estime qu'aucun argument ne puisse justifier de modifier la vocation du terrain. Il met en doute le besoin en termes d'unités résidentielles dans le quartier de Val-Bélair.

***Réponse de la Ville :** La Ville rappelle tout d'abord la présence de trois parcs à proximité du site. Par ailleurs, la zone de restauration sera préservée à son état naturel, avec un souci particulier pour la préservation de la biodiversité. Cette dernière sera accessible au public et il sera possible de s'y promener en famille, avec un chien, etc.*

Il est également précisé que le projet résidentiel n'est pas initié par la Ville de Québec, mais bien par le propriétaire du terrain. On rappelle que le terrain est privé, malgré le fait que les résidants l'utilisent comme s'il était de propriété publique. Leur présence est tolérée par le propriétaire, mais ce dernier n'est pas dans l'obligation de le rendre accessible au résidants du secteur. En profitant de ce projet de développement, la Ville tente d'acquérir une partie du terrain pour le rendre public. Le projet vise à concilier les intérêts de l'ensemble des parties prenantes. Finalement, il est admis que plusieurs projets de développement domiciliaires ont vu le jour dans le quartier de Val-Bélair au cours des dernières années. Cela s'explique par le contexte de pénurie de logements dans lequel on évolue actuellement. On rappelle que les nouvelles constructions doivent être réalisées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et que les terrains n'y sont pas nombreux.

- **Intervention 6 :** Une citoyenne s'interroge sur la façon dont les futurs propriétaires s'assureront de préserver la partie privative située au nord-ouest du projet (en magenta sur la carte), qui est actuellement en friche. Elle suggère que cette section devienne publique. Elle estime que cela serait bénéfique pour les futurs propriétaires, qui n'auraient pas à entretenir ce terrain, ainsi que pour les citoyens du secteur, qui pourraient continuer d'y circuler.
De plus, elle mentionne que le propriétaire connaissait la grille de zonage lors de l'achat du terrain et se questionne sur les raisons pour lesquelles les citoyens devraient accepter une modification réglementaire pour lui permettre de réaliser son projet. Elle mentionne également être surprise par le choix des images pour illustrer les usages associés au groupe d'usages R3 Équipement récréatif extérieur régional, à savoir un bar et une piste de motocross. Elle se demande pourquoi ne pas avoir choisi un terrain de soccer ou un terrain de tennis.

***Réponse de la Ville :** Il est précisé que la portion nord-ouest (en magenta sur la carte) fait partie de la zone à renaturaliser et que des arbres y seront plantés. Il est également précisé que le groupe d'usages R3 peut effectivement comprendre des terrains de golf, de tennis ou de soccer.*

- **Intervention 7 :** Un résidant s'interroge sur le montant des taxes du terrain visé par le projet résidentiel. Il déplore le fait qu'aucun entretien n'ait été réalisé durant les dernières années.
De plus, il mentionne qu'aucune construction ne pourrait être réalisée dans la partie orangée de la carte et dénonce de ce fait que la Ville l'identifie comme un espace public.

Finalement il s'interroge sur le bassin de rétention qui était initialement prévu dans la partie nord-ouest (en magenta sur la carte), lors de la présentation de la dernière version du projet. Il mentionne que ce terrain est en zone inondable, de même que les abords du ruisseau Savard. Il demande comment il est possible de construire dans ces zones.

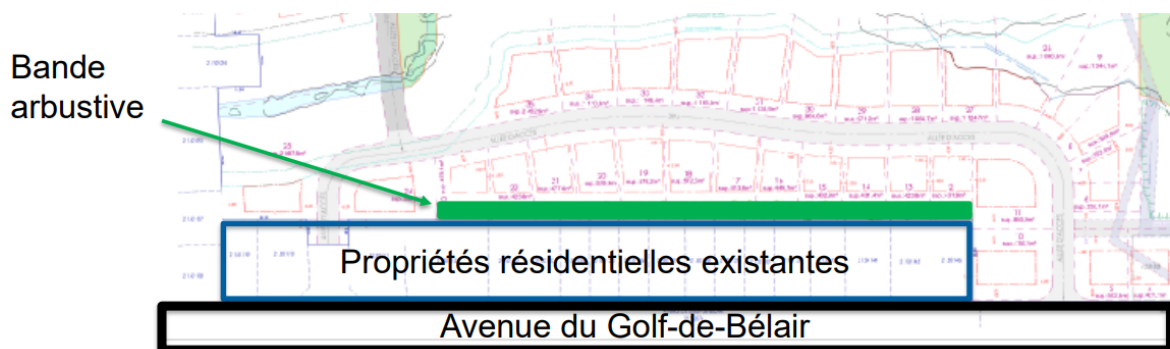
Réponse de la Ville : *On mentionne que deux bassins de rétention sont prévus dans le cadre du projet. Le premier est situé au sud-est, et le second se trouve près du rond-point, au nord-ouest du site. Il est également précisé qu'une partie du site est située en zone à risque d'inondation. Cependant, aucune construction n'est prévue dans cette zone.*

- **Interventions 8 et 9 :** Des résidents s'inquiètent de la préservation de l'intimité des terrains résidentiels actuels. L'un d'eux souhaite savoir s'il est prévu de maintenir ou de planter une bande de végétation arbustive entre les rues du Grand-Bourg, du Groenland et du Golfeur et les nouvelles habitations. Il souhaite également connaître la distance entre les résidences existantes et celles prévues par le projet. L'autre citoyenne mentionne avoir observé une discontinuité de la bande de végétation arbustive du côté de l'avenue du Golf-de-Bélair, à l'ouest. Elle mentionne que les résidents actuels sont doublement désavantagés avec la présence de l'allée d'accès et l'absence de cette bande de végétation arbustive. Elle souhaite également savoir si l'emplacement de la bande est susceptible d'approbation référendaire.

Réponse de la Ville : *D'abord, le plan (ci-dessous) désigne l'emplacement de la bande de végétation arbustive existante, qui sera bonifiée avec le projet. De plus, il est prévu d'ajouter des arbres ailleurs sur le site pour préserver l'intimité des terrains, mais de façon moins systématique.*

La distance minimale avec les terrains existants est de 3 mètres, mais cette distance est plus importante dans la majorité des cas.

Ajout d'une bande arbustive



Exigence de plantations / conservation d'arbres dans la bande arbustive

- **Intervention 10** : Un citoyen mentionne que la maison existante sur l'avenue du Golf-de-Bélair, située à proximité de l'entrée est de l'allée d'accès aura quatre voisins, soit deux à l'arrière, et deux sur le côté.
Il s'inquiète également que les visiteurs se stationnent sur l'avenue du Golf-de-Bélair. De plus, il se questionne à savoir si les sentiers prévus dans le projet seront aménagés seulement dans la partie privée, étant donné que la portion sud-est doit être conservée à l'état naturel.
Finalement, il aimerait savoir comment seront délimitées les parties publiques et privées de ces terrains et de quelle façon il sera possible d'en contrôler l'accès.

***Réponse de la Ville** : Concernant le stationnement, on rappelle que le [Guide de conception géométrique des rues de la Ville de Québec](#) sera utilisé pour la conception de l'allée d'accès prévue au projet. Ce guide recommande, entre autres, la largeur des rues en fonction de leur fonctionnalité. Étant donné le faible volume de circulation dans les allées d'accès, il est possible de permettre la circulation des véhicules ainsi que le stationnement en bordure de rue sur une chaussée de largeur limitée. Ainsi, si le promoteur respecte les gabarits recommandés par le Guide, il ne devrait pas y avoir d'enjeu d'espace pour permettre le stationnement dans l'allée d'accès.
Au sujet des sentiers, il en existe actuellement dans la portion sud-ouest du projet et ces derniers seront maintenus.*

- **Intervention 11** : Un citoyen se questionne sur l'échéancier du projet et aimerait savoir quand débutera la construction des nouvelles habitations. Il aimerait également connaître le nom du promoteur.

***Réponse de la Ville** : L'adoption du projet de règlement devrait être réalisée au mois de mars 2023, après quoi le promoteur pourra déposer sa demande de permis et débuter les travaux. Le promoteur est monsieur Guy M. Lagacé.*

- **Intervention 12** : Une citoyenne mentionne que la distance minimale de trois mètres avec les nouvelles habitations n'est pas acceptable et ne permet pas de préserver l'intimité des résidences existantes. Elle se questionne à savoir pourquoi la bande de végétation arbustive n'est pas prolongée à l'ouest. Elle estime que les propriétaires des maisons situées à proximité de l'entrée ouest de l'allée d'accès seront particulièrement pénalisés par le projet.

***Réponse de la Ville** : Tout d'abord, il est précisé que le site comporte de nombreuses contraintes environnementales, dont la protection de bassins versants. Ceci a pour effet de restreindre les options d'emplacement de l'allée d'accès. Il n'y avait pas assez d'espace pour poursuivre la bande de végétation arbustive vers l'ouest tout en permettant la construction.*

- **Intervention 13** : À la suite de la réponse de la Ville, la même citoyenne suggère de retirer une construction au projet afin de préserver l'intimité des habitations existantes.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de cette suggestion.

- **Intervention 14** : Une citoyenne souhaite savoir comment sera gérée spécifiquement l'augmentation de la circulation sur l'avenue du Golf-de-Bélair.

Réponse de la Ville : Il est précisé que l'avenue du Golf-de-Bélair est une rue collectrice. C'est donc une rue où il y a des résidences, mais qui sert également à la circulation des résidents du quartier. Le développement à l'étude, qui comprend une quarantaine de résidences pourrait avoir un léger impact sur la circulation aux heures de pointe. Ainsi, au-delà de la gestion de la circulation sur cette rue, les enjeux se situent davantage au niveau du respect de la limite de vitesse de 40 km/h et de la sécurité routière. Ces enjeux sont au cœur de nos préoccupations et on souhaite intervenir en ce sens dans le secteur.

- **Intervention 15** : Une citoyenne souhaite savoir si la portion privée du projet sera clôturée.

Réponse de la Ville : Les futurs propriétaires devront décider des mesures à prendre pour protéger l'accès à leur espace privatif.

- **Intervention 16** : Un citoyen s'interroge à savoir si une haie de cèdres serait considérée comme un arbre ou un arbuste. Il aimerait donc savoir si sa haie de cèdres sera retirée.

Réponse de la Ville : Un cèdre est techniquement considéré comme un arbre, mais dans la réglementation municipale, il est précisé qu'un arbre doit avoir un tronc d'au moins 10 centimètres de diamètre au moment de sa plantation. Cette mesure est prise à 1,3 mètre du sol. Ainsi, peu de cèdres se qualifient comme étant un arbre, sauf exception. Dans le cas présent, on rappelle que l'objectif est de préserver le plus de végétation possible. Le cas du citoyen pourra être évalué suivant la présente consultation.

- **Intervention 17** : Un citoyen aimerait savoir si les lignes de distribution d'électricité seront souterraines et ce qu'il adviendra de l'équipement d'Hydro-Québec présent sur l'un des terrains à construire.

Réponse de la Ville : Oui, la distribution de l'électricité sera souterraine. Concernant l'équipement, c'est Hydro-Québec qui en est responsable.

- **Intervention 18** : Une citoyenne s'inquiète de l'augmentation de la circulation à l'intersection de l'avenue du Golf-de-Bélair et du boulevard Pie-XI Nord et sur la rue de Montolieu.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de ces commentaires et rappelle qu'une analyse de circulation est présentement en cours dans le secteur.

- **Intervention 19 :** Une résidante demande pourquoi la Ville ne prend pas en charge la construction des rues et du réseau d'égouts.

Réponse de la Ville : On rappelle que c'est un projet d'ensemble, soit un projet privé. Présentement, il n'y a pas de portion publique au projet.

- **Intervention 20 :** Un résidant s'inquiète de l'ajout de véhicule sur les routes du secteur durant les heures de pointe, notamment aux abords des écoles primaires. Il suggère également à la Ville d'évaluer l'option d'acquérir une plus grande portion du terrain étant donné que son développement implique trop d'enjeux tels que l'acceptabilité sociale, la perte d'intimité et de jouissance du terrain par les résidants du secteur, l'augmentation de la circulation routière, etc. Finalement, il suggère de rendre publique la partie nord-est du projet.

Réponse de la Ville : Concernant les enjeux de circulation dans le secteur, il est prévu d'étudier la synchronisation des feux, d'évaluer les possibilités d'amélioration d'accès à l'autoroute, etc. On mentionne également prendre en considération les inquiétudes relatives à la circulation des jeunes et à la sécurité aux abords des écoles. Une attention particulière sera apportée à ces enjeux dans les prochaines semaines afin de s'assurer d'une bonne cohabitation et que le secteur soit sécuritaire, et au besoin, proposer des solutions adaptées au milieu. La Ville prend bonne note des suggestions du citoyen concernant les parties privatives et l'acquisition de terrains.

- **Intervention 21 :** Une citoyenne demande s'il y aura deux sorties, soit sur la rue du Groenland et sur l'avenue du Golf-de-Bélair.

Réponse de la Ville : Le projet comprend deux sorties. Cependant, celles-ci sont toutes les deux situées sur l'avenue du Golf-de-Bélair.

- **Intervention 22 :** Un citoyen voisin de la future allée d'accès s'interroge à savoir s'il devra retirer ou déplacer sa clôture. Par ailleurs, il estime lui aussi que la distance minimale de trois mètres entre les propriétés n'est pas suffisante. Il s'inquiète également de la pression des nouveaux développements dans le quartier sur les écoles primaires qui, selon lui, sont déjà à pleine capacité.

Réponse de la Ville : Nous prenons note de la présence de la clôture et qu'il est souhaité de la conserver. Nous prenons note également des suggestions formulées.

- **Intervention 23 :** Un citoyen aimerait savoir si des arbres seront plantés dans la portion du terrain destinée à être conservée, derrière la rue Guillebert. Il se questionne également à propos de la surveillance pour faire respecter l'obligation de tenir les chiens

en laisse dans ce secteur. Il mentionne également que l'arrêt d'autobus de la rue Guillebert est dangereux et qu'il serait pertinent d'envisager un aménagement plus sécuritaire. Finalement, il souhaite savoir à qui s'adresser si un arbre tombe sur son terrain.

***Réponse de la Ville :** Il est prévu de planter des arbres dans ce secteur. Par ailleurs, il est suggéré d'appeler le 311 pour aviser d'une problématique liée à un arbre endommagé ou au non-respect de la réglementation. Finalement, nous prenons note du commentaire concernant la sécurité de l'arrêt d'autobus et nous ferons le suivi avec le Réseau de transport de la Capitale (RTC).*

- **Intervention 24 :** Une résidante mentionne qu'il y a des enjeux de sécurité sur l'avenue du Golf-de-Bélaire et qu'il est très dangereux pour les enfants d'y circuler, notamment en période hivernale. Elle mentionne avoir déjà contacté le centre de services scolaires et la Ville, mais ne pas avoir eu de retour satisfaisant. Elle se dit également inquiète concernant les visiteurs des nouveaux propriétaires, qui risquent de stationner leurs véhicules sur l'avenue du Golf-de-Bélaire. Cela aurait un impact négatif sur la visibilité et sur la sécurité des piétons et des cyclistes. Elle invite les professionnels et de la Ville et les élus à venir circuler à pied dans le secteur pour aider à la compréhension des enjeux de sécurité routière. Elle souhaiterait également avoir une garantie d'accès aux terrains situés au nord-est du site de l'ancien golf (section orange désignée comme « accessible au public, mais propriété privée » sur la carte).

***Réponse de la Ville :** Il est précisé que la section identifiée par la citoyenne demeurera accessible au public. Les citoyens pourront continuer d'emprunter les sentiers présents sur ce terrain. De plus, le Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI) rappelle que la sécurité des enfants aux abords des écoles et sur les axes de cheminements scolaires demeure une priorité pour la Ville. Des investissements majeurs sont réalisés en ce sens, dans le cadre de la [Stratégie sur la sécurité routière 2020-2024](#). Il est entendu que le Service ira sur place pour constater les enjeux de sécurité routière qui ont été soulevés dans le cadre de cette consultation. Des aménagements pourraient être envisagés pour répondre à ces problématiques.*

- **Intervention 25 :** Un résidant se questionne quant à l'aspect architectural des maisons à construire et demande si la Ville imposera une certaine homogénéité au projet.

***Réponse de la Ville :** Le projet inclut principalement des maisons de type unifamilial isolé, ce qui correspond à ce que l'on retrouve dans le secteur. On prévoit également quatre unités de type jumelé. Concernant l'architecture, il n'est pas prévu d'imposer d'autres critères au promoteur que les toits en pente. Ce critère a été retenu dans le but d'assurer une certaine homogénéité avec les habitations du secteur.*

- **Interventions 26 et 27** : Des résidants déplorent le fait que les nouveaux propriétaires aient un accès exclusif à la portion de terrain située au nord-ouest du projet. Il suggère de rendre cet espace public et accessible.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de cette suggestion.

- **Intervention 28** : Un résidant souhaite savoir ce qui arrivera des empiètements existants sur le futur terrain public, en arrière-lot des terrains de la rue Guillebert.

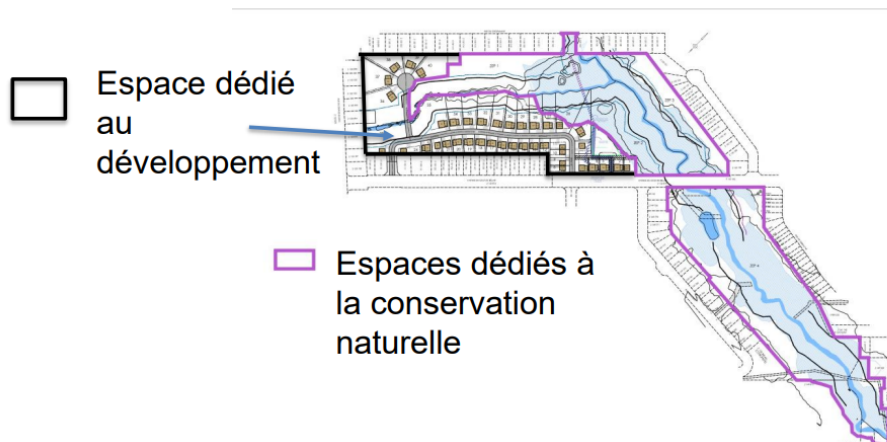
Réponse de la Ville : Aucune information n'est disponible pour le moment. Des arbres seront plantés sur le terrain public.

- **Intervention 29** : Une résidante souhaite savoir quel sera le zonage de la portion nord-ouest du secteur (en magenta sur la carte). Elle aimerait savoir si cette zone demeurera à vocation récréative.

Réponse de la Ville : L'espace dédié au développement est illustré sur la carte suivante, que l'on retrouve en page 33 de [la présentation](#). On retrouve en mauve tous les espaces dédiés à la conservation naturelle. Il s'agit des cours d'eau et de leurs abords. Ceux-ci feront d'ailleurs l'objet de projets de renaturalisation. En résumé, la construction ne sera pas possible en dehors de la zone dédiée au développement, illustrée en noir sur la carte.

Règlement sur les critères (R.C.A.6V.Q. 323)

- Identification des espaces dédiés au développement et des espaces dédiés à la conservation naturelle



33

- **Intervention 30** : Un citoyen se questionne à savoir si le ponceau permettant de traverser le ruisseau Savard au sud de l'avenue du Golf-de-Bélair sera préservé.

***Réponse de la Ville :** Il est prévu de maintenir l'accès aux sentiers dans ce secteur. Ainsi, le ponceau devrait être préservé. Il est d'ailleurs prévu d'aménager de nouvelles traverses et de réaménager les traverses existantes afin qu'elles soient appropriées au contexte de ce secteur naturel.*

- **Intervention 31 :** Un citoyen aimerait savoir si le projet de règlement comprendra des engagements environnementaux de réalisation, notamment en regard de l'utilisation d'espèces indigènes lors des activités de reboisement. De plus, il se demande si la conservation de ce site perdurera dans le temps.

***Réponse de la Ville :** Les espèces les mieux adaptées au site seront choisies dans le cadre de ce projet de restauration. L'objectif est de s'inspirer de la végétation qui occupe actuellement le site (exemples : pins, érables, bouleaux). Il est également prévu de tenir compte de la zone inondable et de choisir des espèces en mesure de s'adapter aux milieux humides. De plus, le zonage proposé par le projet de modification réglementaire identifie ce site comme une zone de conservation et devrait ainsi perdurer. Par ailleurs, le financement permettant la réalisation de ce projet provient du [Programme de restauration et de création des milieux humides et hydriques](#) du ministère de l'Environnement, lequel impose l'entretien et le suivi des travaux de restauration. De ce fait, le maintien de la zone de conservation sera assuré.*

- **Intervention 32 :** Une citoyenne mentionne que les emplacements à proximité des entrées de la voie d'accès ne sont pas intéressants puisqu'ils sont trop près des terrains existants.

***Réponse de la Ville :** La Ville prend note de ce commentaire.*

- **Intervention 33 :** Une citoyenne se questionne à savoir s'il y aura une sortie sur la rue de Groenland.

***Réponse de la Ville :** Non, la voie d'accès ne débouche pas sur cette rue.*

- **Intervention 34 :** Un citoyen se questionne à savoir comment les différentes sections des terrains seront délimitées.

***Réponse de la Ville :** L'intention est de ne pas installer d'infrastructures lourdes. Par exemple, il pourrait y avoir une affiche avec la mention « propriété privée ». Cela demeure à déterminer. L'objectif est de préserver ces espaces à l'état naturel et d'être le moins invasif possible quant à la délimitation.*

- **Intervention 35** : Une citoyenne suggère d'ajouter un système de gestion de la circulation à l'intersection de l'avenue du Golf-de-Bélaire et de Pie-IX Nord (exemples : feux de circulation, arrêts). De plus, elle mentionne qu'elle ne souhaiterait pas que des activités motorisées soient permises sur ce site dans l'éventualité où le projet résidentiel ne verrait pas le jour.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de ces suggestions.

- **Intervention 36** : Un résidant du secteur suggère l'ajout d'une haie de cèdres autour du projet.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de cette suggestion.

- **Intervention 37** : Un résidant suggère de réviser le projet actuel et d'implanter les nouvelles unités résidentielles au nord du site. Il suggère également que ces unités soient de type multilogement plutôt que de type isolé afin de limiter leur empreinte au sol.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de cette suggestion.

- **Intervention 38** : Une citoyenne souligne que le projet ne semble pas avoir l'approbation des résidants du secteur et estime que le conseil de quartier devrait rejeter ce projet de modification réglementaire.
- **Intervention 39** : Un citoyen se questionne relativement au niveau de taxation d'un projet d'ensemble, dont plusieurs services ne seront pas offerts par la Ville, et les propriétés privées dans le quartier.

Réponse de la Ville : Le projet n'aura aucun impact sur le niveau de taxation des terrains déjà construits. Concernant les futurs propriétaires, le service de l'évaluation de la Ville de Québec devra évaluer la valeur des propriétés et la valeur des services offerts par la Ville. Il n'est donc pas possible de répondre à cette question pour l'instant. Aussi, on rapporte les résultats d'une étude comparative entre les coûts associés aux rues privées et aux rues publiques. Celle-ci démontre que les résidants des rues privées paient généralement plus cher à long terme dû à la responsabilité de l'entretien de leurs réseaux.

- **Intervention 40** : Une citoyenne mentionne que le propriétaire du terrain savait qu'il ne pouvait pas y construire des résidences lors de l'acquisition.

Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

- **Intervention 41** : Un administrateur souhaite savoir quelles normes seraient en vigueur si le projet de modification réglementaire n'est pas adopté par le conseil d'arrondissement.

Réponse de la Ville : Le règlement de zonage actuel et la grille de spécifications demeurent en vigueur.

- **Intervention 42** : Une administratrice précise qu'aucun bâtiment ne peut être construit dans la bande riveraine. *Cela limite les possibilités d'utilisation du terrain.*

Réponse de la Ville : Tout à fait, la bande riveraine qui doit être respectée est de 20 mètres à cet endroit.

- **Intervention 43** : Un administrateur se questionne à savoir s'il y a eu des études d'impact ou des procédures d'évaluation environnementale en lien avec ce projet.

Réponse de la Ville : Non, dans ce cas-ci, les études d'impact n'étaient pas nécessaires. Cependant, il y a toujours une caractérisation environnementale du site qui prend en compte les boisés, les milieux humides, la bande riveraine ainsi que le littoral des cours d'eau. Cela est réalisé par le promoteur au moment de déposer son projet à la Ville.

- **Intervention 44** : Le même administrateur aimerait savoir si ces informations sont publiques. Il se demande s'il y a présence d'espèces de plantes indigènes ou envahissantes.

Réponse de la Ville : Il n'y a pas d'espèces indigènes, mais il y a présence d'espèces envahissantes. On précise que c'est un projet privé, mais qui sera soumis à la même réglementation en matière d'environnement que les projets dans les rues publiques. Pour l'instant, les évaluations ne révèlent aucun impact négatif dans la zone inondable ni dans les milieux humides. Aucune zone n'a été identifiée comme étant précaire dans le secteur.

- **Intervention 45** : Le même administrateur se questionne à savoir si une évaluation a été réalisée quant aux gaz à effet de serre (GES) générés par le projet. Il aimerait savoir si une compensation est prévue.

Réponse de la Ville : Cela n'a pas été calculé.

- **Intervention 46** : Le même administrateur souligne que les cartes présentées lors de la consultation montrent que la zone de conservation correspond aux bandes riveraines. Il mentionne que la Ville est tenue de respecter ces espaces et d'y interdire toute forme de construction.

Réponse de la Ville : Le projet prévoit des mesures supplémentaires, au-delà de la conservation des bandes riveraines.

- **Intervention 47** : Un administrateur aimerait savoir de quelle façon seront collectées les matières résiduelles. Est-ce qu'il y aura des conteneurs, ou bien le camion circulera sur la voie d'accès?

Réponse de la Ville : Cela reste à définir. C'est la copropriété qui aura cette responsabilité.

- **Intervention 48** : Un administrateur aimerait savoir quel est l'avantage de privatiser la portion de terrain au nord-ouest du site (en magenta sur la carte).

Réponse de la Ville : Il s'agit d'une question d'opportunité. La Ville a fait le choix d'acquérir les portions sud-est et nord-est du site.

Autres questions et commentaires de l'outil Q&R de la plateforme Zoom

Les questions et commentaires suivants n'ont pas été traités lors de la consultation. Des suivis ont été réalisés par courriel lorsque nécessaire.

- **Intervention 49** : « Selon le CRE Capitale-Nationale, le programme provincial de création de milieux humides n'a jamais fonctionné jusqu'à présent. Il est presque impossible de créer des milieux humides. »
- **Intervention 50** : « Les eaux de ruissellement ne seront plus absorbées à l'emplacement des maisons et des surfaces asphaltées, donc le niveau du ruisseau Savard va assurément augmenter. Comme ce ruisseau se jette dans la rivière Nelson un peu plus loin et que cette rivière sort déjà de son lit régulièrement, ce que confirment à la fois Agiro et l'OBV de la Capitale, comment justifier un tel développement dans le bassin versant de la rivière Saint-Charles? »
- **Intervention 51** : « Est-ce que les zones restaurées et les ronds-points seront entretenus de façon périodique, parce que depuis quelque temps il y a un grand laisser-aller. »

Réponse de la Ville : Voir intervention 33.

- **Intervention 52** : « Bonjour, je propose que toute personne ayant une haie derrière chez eux puisse la conserver. »
- **Intervention 53** : « Concernant les rues Gauguin, Gobineau et Gaboury, j'aimerais savoir s'il va y avoir des changements majeurs? »

Réponse de la Ville : Ces rues ne font pas l'objet de la consultation.

- **Intervention 54 :** « Pourquoi aucun règlement ne sera appliqué quant aux matériaux de revêtement extérieur utilisés pour les nouvelles résidences? Pour une construction neuve (2013) sur la rue Guillebert, nous avons dû soumettre des échantillons des matériaux à la Ville pour approbation. »

Réponse de la Ville : En 2013, un règlement spécial régissait l'architecture et les revêtements extérieurs dans le secteur. Ce règlement a été abrogé depuis.

- **Intervention 55 :** « Nous demeurons sur la rue du Golfeur (la maison avec le grand terrain du rond-point). Depuis plusieurs années, des gens utilisent notre terrain afin de sortir du golf. Je voudrais savoir s'il y aura une clôture installée le long du terrain orange? »

Réponse de la Ville : Voir intervention 34.

Nombre d'interventions :

55 interventions

Prochaines étapes :

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles et au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

Réalisation du rapport :

Date : 15 février 2023

Rédigé par :

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M^{me} Francine Dion, présidente du conseil de quartier de Val-Bélair

Annexe

Résolution CQVB-23-CA-08

Le conseil de quartier de Val-Bélair a pris connaissance du projet du promoteur pour le secteur du Golf-de-Bélair actuellement inutilisé et le zonage ne permet pas de développement résidentiel. Nous avons également entendu à plusieurs reprises les doléances des citoyens du secteur.

Nous considérons que le projet tel que présenter permettra de valoriser ce territoire avec l'aménagement d'un parc pour les citoyens et la mise en valeur des cours d'eau qui sillonnent le terrain par le ministère de l'Environnement.

En limitant le nombre de logements à 40 unités surtout des unifamiliales et seulement 2 jumelés ce qui ressemble aux maisons existantes dans le quartier.

Le conseil de quartier de Val-Bélair **recommande** le changement de zonage proposé qui permet de boucler définitivement le zonage pour tout autre projet qui ne pourrait que contrevenir à un milieu habité par des familles.

Nous recommandons au promoteur de choisir des plans de maisons à construire qui pourraient bien s'intégrer à celles déjà construites en s'inspirant du PIIA existant dans le secteur.

Nous souhaitons également que le verdissement et la plantation d'arbres demeurent une priorité pour le promoteur les propriétaires de ces maisons.

Nous recommandons d'enlever les constructions ou il n'y a pas de zone arbustive du côté de l'allée d'accès pour permettre l'intimité des résidents des maisons existantes.

Nous recommandons de conserver la haie de cèdres existante sur le côté du terrain

Nous recommandons que l'accès soit élargi aux citoyens des rues avoisinantes dans la partie nord de la zone mauve.

Projet résidentiel sur le site de l'ancien golf de Bélair

Règlement R.C.A.6V.Q. 323 : Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 6 230 824, 6 230 825, 6 230 826, 6 230 827, 6 230 828, 6 230 829, 6 230 830, 6 230 831, 6 230 832, 6 230 833 et 6 230 834 du cadastre du Québec.

Règlement R.C.A.6V.Q. 324 : Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 6 230 824, 6 230 825, 6 230 826, 6 230 827, 6 230 828, 6 230 829, 6 230 830, 6 230 831, 6 230 832, 6 230 833 et 6 230 834 du cadastre du Québec.

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période) :

Du 26 janvier au 1^{er} février 2023

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Les lots concernés par les projets de modifications réglementaires se situent dans la zone 66122Ra, laquelle est localisée approximativement à l'est de la rue du Grand-Bourg, au sud des rues du Groenland, du Golfeur et de Gibraltar, à l'ouest de la rue Gaboury, au nord de la rue Guillebert et de l'avenue du Golf-de-Bélair.

Description du projet et principales modifications

Il est prévu de construire de 40 unités d'habitation sur le site de l'ancien golf de Bélair.

Le projet d'ensemble projeté concerne uniquement le terrain situé au nord de l'avenue du Golf-de-Bélair. Le plan de construction autorisera l'usage résidentiel, tout en préservant certaines superficies à l'état naturel et une bande boisée entre les propriétés de l'avenue du Golf-de-Bélair et le futur projet. Des unités résidentielles de type isolé d'un logement et quelques bâtiments de type jumelé sont prévus. À l'est du site, un espace public est voué à demeurer à l'état naturel.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=465>

Participation

Conseillère municipale:

- M^{me} Bianca Dussault, conseillère municipale du district de Val-Bélair

Personnes-ressources :

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M^{me} Anne-Marie Cantin, conseillère en environnement, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M^{me} Carolyne Larouche, directrice de division, Service du transport et de la mobilité intelligente
- M. Étienne Pelletier, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation :

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation sur la page Web du projet :

- 68 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite.
- 16 citoyens ont soumis des questions ou des commentaires via le formulaire en ligne.

Questions et commentaires du public

Citoyen/citoyenne 1 : « Plusieurs citoyens vous ont mentionné qu'ils sont venus habiter dans ce secteur à cause de la vocation récréative de cette zone 66122Ra et qu'ils sont contre ce changement de vocation. Quel est l'intérêt ou la problématique de la Ville à vouloir changer cette vocation récréative à "habitation résidentiel"? »

Réponse de la Ville : Le projet vise à confirmer la majeure partie du terrain en espace récréatif accessible au public, soit 70 % de la superficie du site ou 80 915 m². Le projet présenté est un compromis entre le développement résidentiel de faible densité, comme c'est le cas dans le quartier existant, et la mise en place d'espace de qualité à des fins de conservation au bénéfice des résidents.

Citoyen/citoyenne 2 : « Concernant le projet de 40 unités familiales, est-il possible d'envisager de construire 2 ou 3 bâtiments en hauteur (pour un total de 40, style condo) du côté nord du futur chemin d'accès? De cette manière, la construction du réseau d'égout, pluvial et d'eau potable serait moins coûteux, une émanation de GES moins grande durant la construction et l'impact sur les résidents actuels beaucoup plus acceptable ainsi que plus de places de stationnement. Comment fait-on pour faire avancer cette idée? »

Réponse de la Ville : La construction de condos a été envisagée par le passé. Cependant, afin d'assurer une meilleure intégration du projet dans son milieu, la construction de maisons unifamiliales de types isolé et jumelé a été privilégiée.

Citoyen/citoyenne 3 : « Ce projet est soumis à la règle référendaire. Pouvez-vous me dire les étapes à suivre pour lancer ce processus, quantité de signatures requise pour lancer le processus, date et endroit du dépôt de ces signatures, zone des gens qui peuvent participer? Je crois que c'est la seule option qu'il nous reste. Merci et bonne fin de journée. »

Réponse de la Ville : Vous trouverez en pièce jointe¹ un document présentant les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum. Un avis sera publié quelques jours suivant l'assemblée du conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles, prévue le 20 février prochain. Ce dernier contient toutes les informations nécessaires pour amorcer le processus référendaire. Suivant la publication de l'avis, vous disposez de 8 jours pour déposer 12 signatures par zones contiguës (voisines) pour ouvrir le registre. Les citoyens des zones qui n'auront pas déposé 12 signatures n'auraient pas la possibilité de participer à un éventuel référendum. Ainsi, je vous invite à consulter l'avis suivant l'assemblée du conseil d'arrondissement sur le site internet de la Ville de Québec. Pour toute question supplémentaire, vous pourrez alors contacter madame Karine Gingras-Royer, assistante-greffière (karine.gingrasroyer@ville.quebec.qc.ca).

¹ Annexe

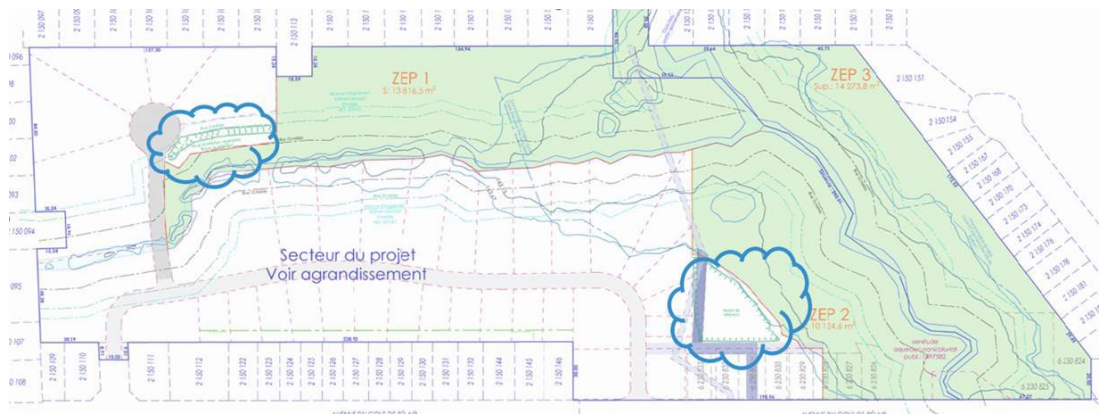
Veillez noter que le processus référendaire est applicable uniquement sur le projet de modification réglementaire concernant le plan de construction (R.C.A.6V.Q. 324).

Citoyen/citoyenne 4 : « Si le promoteur et la Ville veulent absolument construire là, malgré le désaccord d'une majorité de citoyens des alentours, j'aurais peut-être 2 petites suggestions où tout le monde pourrait y trouver un semblant de positif. Nous ne sommes pas en pénurie de maisons ni de condos, mais de logements "à prix raisonnable". Mais je crois que l'endroit pourrait servir soit à une résidence pour personne âgées (RPA) et ils auraient un bel endroit avec canards et la tranquillité du secteur. Les personnes âgées ce ne sont pas eux qui risquent de déranger les alentours et causeraient moins de trouble pour le trafic en heure de pointe. Ou une deuxième idée qui serait satisfaisante pour le promoteur et la Ville et non dérangeante pour le secteur : refaite simplement un club de golf 9 trous comme il y avait avant. Ce n'est pas plus dérangeant pour personne et la nature ne sera pas trop abimée. »

Réponse de la Ville : Nous sommes de votre avis que le site de l'ancien golf de Bélair disposerait d'une configuration intéressante pour l'implantation d'un RPA. Toutefois, un tel immeuble dispose généralement d'une configuration de ± 6 étages et entre 300 et 400 unités. De plus, les nombreuses composantes environnementales sur le site limitent l'implantation d'un immeuble d'un tel gabarit. À la lumière des commentaires reçus en séance de consultation, il y a lieu de croire que plusieurs citoyens ne seraient pas en accord avec un tel projet et que les impacts sur le milieu seraient plus importants que ceux du présent projet. Pour la question sur le retour d'un golf, le golf a été à vendre pendant plusieurs années et aucun exploitant ne s'est manifesté. Sur le plan de la rentabilité, le golf a œuvré à perte pendant plusieurs années, ce qui a mené à sa fermeture. Le monde du golf est en mutation et les analyses démontrent que certains terrains de golf à Québec sont en position précaire. Cette alternative est à notre sens impossible dans le contexte actuel.

Citoyen/citoyenne 5 : « Vous avez parlé de deux bassins de rétention d'eau, où vont-ils être installés? Aussi, j'aurais une demande de la part des citoyens de la rue du Groenland : le propriétaire a planté une belle haie de cèdres entre notre terrain et le sien, elle n'a jamais été traitée et taillée. Moi je le fais de mon côté, est-il possible qu'il s'en occupe? Ce serait important pour notre vue et intimité ainsi que pour la sienne.

Réponse de la Ville : Vous trouverez d'abord la localisation des bassins à l'intérieur des nuages en bleu sur le plan ci-dessous. Par ailleurs, l'occupation du site fera en sorte que l'entretien du terrain et des haies sera bonifié.



Citoyen/citoyenne 6 : « J'ai participé à la réunion qui a eu lieu mercredi dernier au sujet du développement résidentiel. Il y a eu beaucoup d'interventions, je n'ai pas eu la chance de m'exprimer. Je suis contre ce développement, il ne répond à aucun besoin. Ces résidences seront coûteuses et ne répondront pas à la pénurie de logements au coût modique de moins de 1000.00\$ par mois. Je suis restée très surprise lorsqu'il a été dit qu'on était très chanceux en termes de parcs. Les parcs mentionnés sont minuscules pour les tous petits avec seulement 4 balançoires et 2 petites glissades. Pour moi, un parc comprend des modules de jeux pour des enfants de tous âges avec un carré de sable, bancs, tables de pique-nique, pelouse... Je considère que le terrain serait approprié pour un parc. Je demeure à Val-Bélair depuis 15 ans. La *ville nature* c'est bien terminé et il est plus que temps de protéger ce qui nous reste de naturel. Nous donnons énormément en taxes avec tout ce qui se construit. Pouvons-nous avoir une zone plus relaxante avec un parc ou tout simplement laisser la végétation suivre son cours? Le promoteur était au courant du zonage avant l'achat. C'était à lui de s'abstenir. Quand on commence à faire des zones privées, non privées, privées mais publiques et tout ça avec des zones inondables, ça veut dire que ce n'est pas un endroit pour des constructions résidentielles. C'est clair et net. »

Réponse de la Ville : *Pour le projet, il a été décidé de faire un développement similaire à l'existant afin de s'harmoniser avec le secteur. Dans le contexte actuel, il est impossible de fournir des logements à moins de 1000\$/mois. Pour faire un tel produit, il aurait fallu un développement avec une densité beaucoup plus élevée, notamment en termes d'étages et d'occupation du sol, ce qui aurait probablement des impacts pour le secteur tel que sur la circulation routière. Pour les parcs, on constate plusieurs secteurs sur le territoire qui n'ont pas accès à un parc à distance de marche ($\pm 400m$) contrairement à ce qu'on voit dans le secteur de l'ancien golf de Bélair. Toutefois, les objectifs du développement sont de trouver un compromis entre le développement résidentiel et la mise en place d'espaces de conservation accessibles au public qui sont pour le moment complètement privés. Le projet présenté redonne minimalement 40 000 m² d'espace à la population. La balance est en négociation, l'objectif étant de respecter la réglementation en vigueur tout en augmentant la desserte en espace public. Dans tous les cas, le secteur sera bonifié.*

Citoyen/citoyenne 7 : « Suite à la rencontre, voici mes commentaires et observations. Avec tous les commentaires entendus par les citoyens du quartier, il me semble certain que le projet sous sa forme actuelle n'est pas acceptable pour les résidants. Selon moi, il est certain que la municipalité doit acquérir les portions de terrains boisés que le contracteur souhaite rendre seulement accessible pour les futurs résidants de ce petit secteur. Ceci va assurément être source de conflits entre les nouveaux et les résidants actuels. Ceci est clairement inacceptable. La municipalité doit aussi acquérir les terrains de coins de rue du nouveau développement. Sinon, les résidants actuels perdront l'intimité qu'ils ont et qui a motivé leur choix lorsqu'ils ont acheté leur propriété. Selon moi, le nombre de résidences devrait être diminué davantage (possible 30 - estimation). L'autre constat important touche le manque de moyens de la municipalité pour réduire au maximum les problèmes reliés à la circulation routière sur l'avenue du Golf de Bélair. Ces nouvelles constructions additionnées aux futures constructions prévues au bout de l'avenue, vont rendre la circulation inacceptable et même non-sécuritaire pour les résidants, mais surtout pour les nombreux enfants qui jouent dans le secteur. Une alternative que je propose est la fermeture de l'avenue par son accès sud et détourner le trafic par la rue Montolieu. »

Réponse de la Ville : *La Ville prend note des commentaires transmis.*

Citoyen/citoyenne 8 : « Pour ce qui est de l'inquiétude des gens concernant le fait qu'il y aurait plus de monde stationné dans l'avenue du Golf, j'ai une suggestion. Le promoteur pourrait enlever une construction de maison et la remplacer par un stationnement pour les gens qui habiteront dans le nouveau quartier. Pour ce qui est de la circulation dans l'avenue du Golf, je recommande d'ajouter un trottoir sur le côté où il n'y en a pas. Au niveau de la traverse piétonnière de la piste cyclable, je recommande d'y ajouter un panneau clignotant ou un dos d'âne. Mes enfants et moi se rendent à pied ou à vélo à l'école et il est parfois dangereux de traverser pour eux. Il arrive qu'un véhicule s'arrête d'un sens pour les laisser passer, mais rarement ceux de l'autre sens. C'est un peu déstabilisant pour de jeunes enfants. Avec une signalisation plus visible à cet endroit, ça aiderait peut-être les piétons et les cyclistes à traverser la route de façon sécuritaire. Pour ce qui est de la portion du terrain au sud, qui deviendrait public, j'ai cru comprendre qu'il n'y avait aucune espèce indigène à protéger selon une étude. Je suis allé marcher sur cette portion de terrain et j'ai pu observer plusieurs plantes qui seraient à considérer dans ces études. Voici les détails de mes observations en lien avec ces plantes, bien que cela serait plus utile pour l'étude. Si on y arrive par la rue Gauguin, il y a de la tanaïsie commune et de la chicorée sauvage tout de suite en commençant sur la droite. La Tanaïsie commune dérouté les insectes ravageurs. Elle éloigne les fourmis charpentières et peut être utilisé en cuisine. Ensuite, de l'autre côté du pont, il y a de l'Asclépiade. Cette plante a un lien avec les papillons Monarque qui, si je ne me trompe pas, est un insecte protégé par la Ville de Québec. Il y a aussi des framboisiers et des mûriers sauvages ainsi que des petites fraises des champs. Il y a plusieurs plantes comestibles qui seraient intéressantes de considérer lors de l'aménagement du milieu humide. »

Réponse de la Ville : *La Ville prend note des commentaires transmis.*

Citoyen/citoyenne 9 : « J'aimerais savoir pourquoi on parle d'un projet d'ensemble dans lequel il y aura des chemins d'accès privés. Plusieurs inquiétudes des citoyens concernaient la zone de conservation naturelle accessible aux co-proprétaires seulement et de propriétés privées ainsi que le fait que la rue soit un chemin d'accès privé? Mes questions sont les suivantes : pourquoi la Ville ne serait-elle pas propriétaire des rues comme c'est le cas avec d'autres projets en cours dans la région? Aussi est-ce que la Ville va s'assurer auprès du promoteur que le chemin privé aura une largeur minimum afin de permettre le stationnement en bordure de la rue dans le but d'éviter de futurs problèmes avec les propriétaires des terrains des rues avoisinantes au projet? »

Réponse de la Ville : *Tout d'abord, les contraintes du site (proximité d'un cours d'eau, réglementation) font en sorte qu'un projet régulier ne serait pas viable. Il a donc été décidé d'opter pour un projet d'ensemble avec une allée d'accès.*

La Ville ne sera pas propriétaire de la rue, car il s'agit d'un projet d'ensemble sur terrain privé, mais les normes habituelles de conception de rues vont s'appliquer. De plus, l'allée d'accès sera suffisamment large pour permettre le stationnement.

Citoyen/citoyenne 10 : « Je suis contre le changement de zonage du terrain de l'ancien golf. Le promoteur en achetant un terrain qui n'avait pas le zonage lui permettant de construire des résidences devait savoir qu'il prenait un risque. Les demandes de changements de zonages pour construire de plus en plus sur des terrains qui n'avaient pas à la base cette fonction, ça suffit. Ce projet n'a pas l'aval des citoyens. Pour cause. On nous parle de changements climatiques, de protection de l'environnement et des terres humides d'un côté et on veut nous imposer un changement de zonage pour construire des résidences de l'autre côté. Sans parler de toutes les questions en lien avec la sécurité des piétons, des enfants qui marchent, de la mobilité, de l'intimité perdue, de la faune et de la flore qui s'est développée. Questions qui restent sans réponses valables à ce jour. Les représentants élus de la Ville doivent écouter les citoyens et devraient évoluer. La protection des terrains et des zones de bien-être, c'est fondamental. Le citoyen corporatif doit être conscient que le monde change. Son projet n'est même pas éco-responsable. Oui, j'en conviens, il a diminué le nombre de portes. Sans plus. Rien sur la protection de l'environnement ou à caractère écoénergétique. Un promoteur ordinaire qui veut faire des maisons ordinaires sur un terrain extraordinaire. C'est une honte en 2023. Nous vous implorons de protéger l'entièreté de ce terrain. Couper la poire en deux, ici, dans ce dossier, en essayant de sauver une haie de cèdres, ou un accès limité serait une grosse erreur, c'est irresponsable. Nous demandons à ce que les responsables agissent dans le même sens que les citoyens et non pas contre eux. Protégeons le terrain du golf. Nous demandons à ce que la Ville de Québec se fasse une fierté de la protection de ce terrain en le rachetant. Merci de ne pas couper ou édulcorer mes commentaires lors de la rédaction de la synthèse. »

Réponse de la Ville : La Ville prend note des commentaires transmis.

Citoyen/citoyenne 11 : « La sortie de la rue du Golf transversale sur boulevard pie XI devient de plus en plus achalandée. Le projet de construction augmentera cet achalandage. La rue est difficile à traverser pour les piétons et il n'y a pas d'espace sécuritaire pour débarquer à l'arrêt du RTC vers le nord. En hiver, avec la noirceur, les voitures ne voient pas les piétons qui souhaitent traverser. Nous sommes toujours dans la zone scolaire de l'école du Val Joli. Comment est-ce que ce projet peut permettre de sécuriser cette intersection? Par exemple : arrêt obligatoire, feux de circulation, lampadaire côté vers le Nord, trottoir et espace sécurisé pour le débarquement de l'autobus côté vers le nord. »

Réponse de la Ville : Le Service du transport et de la mobilité intelligente prend bien note de cette préoccupation et demandera aux équipes d'analyser ce qu'il est possible de mettre en place ou non afin de sécuriser l'intersection.

Citoyen/citoyenne 12 : « Concernant la demande de changement de zonage, je préfère conserver le statut actuel. C'est-à-dire restaurant et activité sport. La population grandissante et surtout vieillissante a besoin des services de proximité. Un restaurant de type Pub ou Café sera grandement fréquenté à mon avis en plus d'offrir des terrains pour la pratique de Pickle-Ball. Une activité pour toute la famille mais surtout pour les retraités. J'aimerais que la Ville de Québec considère que le projet depuis son début par le promoteur na j'aurais reçu l'appui des citoyens du quartier.

Je vous présente une solution en deux phases :

1. Le terrain au nord de la rue Golf de Bélair conserve sa vocation initiale, que le promoteur entre en partenariat avec un chef de file dans le domaine du service alimentaire, par exemple : Archibald ou Blaxton pour la construction et le développement d'un restaurant avec service aux tables.
2. Le terrain au sud de la rue golf de Bélair soit complètement reboisé à l'ouest du ruisseau. À l'est du ruisseau faire une offre publique pour un ou des projets communautaires, comme un jardin communautaire, un parc ou autre. »

Réponse de la Ville : La Ville prend note des commentaires transmis.

Citoyen/citoyenne 13 : « Je suis contre le changement de zonage sur l'ancien golf. Nous parlons d'une diminution du nombre d'habitations pour laisser paraître un compromis. Mais ce n'est pas suffisant. Vous avez la voix des citoyens environnants qui s'entendent pour dire qu'il s'agit d'un lieu pour marcher, faire de la raquette, où les enfants y jouent été comme hiver. J'ai été dérangée par les propos lors de la consultation d'un membre de l'équipe municipale qui mentionnait qu'il y avait deux parcs (Grillon et Sainte-Anne) tout près. Comme si cela était suffisant. Les interventions en environnement bâti sont prometteuses pour accroître la pratique d'une activité physique et maintenir une santé mentale adéquate. À tous les jours depuis plus de 10 ans, je

marche dans ces espaces en rencontrant des adultes qui m'ont dit à maintes reprises que les marches dans ces espaces leur faisaient du bien et nous permettaient d'échanger (et que dire de ces endroits en période de confinement! Un lieu rassembleur extérieur!). Croyez-vous vraiment que le parc sur la rue du Grillon est un endroit propice à la marche, la course, le frisbee? Il est super, pour des enfants en bas âge où en un coup d'oeil un parent est capable de surveiller ses enfants parce qu'il est tout petit et les modules pour enfants y sont prédominants! On ne répond pas aux mêmes besoins à travers ces deux types d'espace vert.

Je tiens à vous mentionner qu'il y a peu de temps, le Plan d'action pour valoriser la pratique d'activités physiques, sportives et récréatives au Québec 2022-2027 est arrivé. Il mentionne clairement que les citoyens doivent avoir des occasions de bouger régulièrement, dans un contexte sain et sécuritaire autant intérieur qu'extérieur et ce, avec l'ajout et la restauration d'espace vert (pas seulement de parc d'amusement). Les cibles sont appuyées par plusieurs études dans différents pays où entre autres, on relève que la verdure perçue (parc, espace vert) est liée positivement avec la fréquence des marches et la cohésion sociale, ainsi, à une santé physique et mentale plus saine. Je travaille en santé publique et je trouve ça désolant d'observer, en 2023, un cri du coeur des citoyens pour le maintien d'un espace de ressourcement ainsi que des politiques qui favorisent le maintien de ces espaces verts et que malgré ces deux leviers importants, la Ville désire appuyer ce projet. Nous sommes très loin de ce que vous appelez les "activités de participation publique". »

***Réponse de la Ville :** La Ville prend note des commentaires transmis.*

Citoyen/citoyenne 14 : Bonjour,

Je suis contre le projet de modification du zonage afin de construire un développement résidentiel. La Ville a l'opportunité de se distinguer et de démontrer qu'effectivement les consultations ne sont pas qu'une formalité, une case à cocher dans un processus obligatoire, mais que celles-ci servent vraiment à entendre la voix des citoyens. Pourquoi faire peur aux citoyens en disant que si ce n'est pas des maisons qui sont construites ça pourrait être un bar par exemple? Venez faire du porte-à-porte et prenez le temps de vraiment écouter l'avis des citoyens! Les citoyens veulent garder l'espace vert. Je vous encourage à davantage faire un projet pilote pour conserver l'environnement et redonner 100 % de l'accès aux citoyens, faites rayonner la Ville par son ambition en développement durable au lieu de développer plus de maisons.

***Réponse de la Ville :** La Ville prend note des commentaires transmis.*

Citoyen/citoyenne 15 : « Suite à la présentation du projet effectué dans le cadre de la consultation publique du 25 janvier dernier, nous souhaitons vous faire part de nos préoccupations quant aux projets de construction prévu dans l'ancien golf dans

l'arrondissement de Val-Bélair. La résolution d'implanter ou de préserver une bande d'arbres derrière les maisons existantes pour conserver l'intimité n'est pas respectée dans l'entièreté du projet. La nouvelle construction prévue au lot no 24 sera érigée trop près des maisons actuelles et ne laissera aucune place à la zone arbustive. Qui plus est, cette nouvelle rue ainsi que le futur rond-point donneront un accès direct à la cour arrière des propriétés se situant au coin de la nouvelle rue et de l'Avenue du Golf-de-Bélair (autant les futurs piétons y circulant ou encore des véhicules qui passeront dorénavant en arrière de ces propriétés). Et puisqu'aucun arbre ne sera conservé sur cette portion du plan, l'intimité de ces terrains sera inexistante. Nous demandons donc d'enlever la construction au plan prévu afin de respecter l'engagement initial tout en préservant le cachet du quartier. Nous avons pu constater lors de la consultation publique que l'accès aux zones boisées demeure une priorité pour les citoyens du quartier. Nous nous expliquons mal comment la quasi-entièreté de ces zones seront réservées aux nouveaux résidants. Comment vont-ils assurer la préservation de ces lieux? Comment bloqueront-ils l'accès aux zones qui leur sont pressenties? Les résidants actuels, pensant avoir choisi un lieu de résidence calme, paisible semble être les grands perdants. Bien que nous préférions qu'un projet tel que celui présenté ne voit pas le jour, nous croyons qu'il est socialement acceptable si les modifications suggérées plus tôt sont adoptées. Merci M^{me} Dussault de prendre le temps d'écouter et de lire nos commentaires face au projet. »

Réponse de la Ville : *L'implantation des maisons sur les terrains #24 et #25 ont été modifiée afin d'augmenter l'intimité des voisins immédiats afin de répondre aux préoccupations reçues en séance de consultation. Considérant la profondeur des terrains, une haie de cèdres sera ajoutée à la limite des terrains et règlementée telle que la bande de végétation arbustive. Pour ce qui est des distances avec les maisons voisines, ce type d'implantation est très fréquent dans le voisinage. Vous trouverez quelques exemples ici-bas :*



Citoyen/citoyenne 16 : « La tenue du projet tel que présenté dans le dernier document nous préoccupe énormément puisque nous sommes directement touchés par la

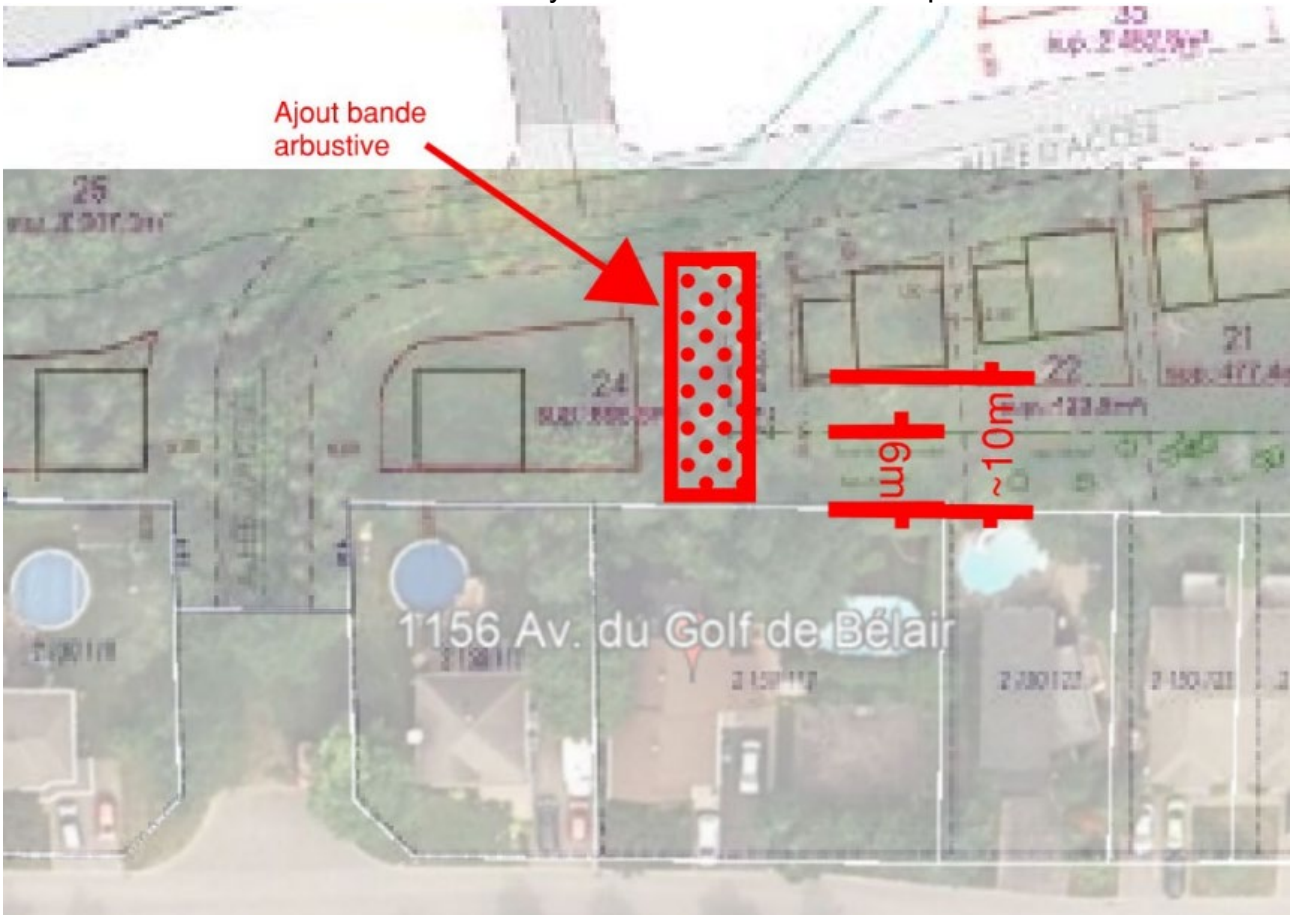
construction de ces habitations. Voici une liste de nos préoccupations ainsi qu'un croquis avec certaines mesures à titre de référence :



- Lot terrain #24 : La bande arbustive proposée de 6 m arrête à la moitié de notre terrain. Tout le côté gauche de notre terrain (partie où notre maison est située) sera exposé à la maison du terrain #24 en plus de tous les piétons/voitures qui emprunteront la route et qui auront eux aussi une vue directe sur notre terrasse. Plus aucune intimité ne sera possible à l'arrière de notre maison. Les voitures qui descendront le chemin (nord vers sud) illumineront avec leurs phares notre derrière de maison (emplacement de notre salon). Je ne comprends pas pourquoi on permettrait la construction d'une maison sur ce lot si nous ne sommes pas en mesure de conserver cette bande arbustive qui permettrait de garder une certaine intimité. De plus, la construction de cette maison envahirait de façon démesurée l'intimité de nos voisins de gauche. Une construction à 3 m d'une cour arrière c'est un non-sens! Nous jugeons que la maison sur le lot #24 ne devrait pas être construite et que les arbres en place soient conservés.
- Lot terrain #24 : Ce point pourrait peut-être sembler anodin, mais la proximité de la construction concernant la maison sur le lot #24 (considérant une maison style cottage) viendrait couper tout l'ensoleillement de notre cours arrière en fin de journée. Cette partie du terrain (notre terrasse actuelle) n'aurait donc aucune

période d'ensoleillement durant toute la journée et brimerait ainsi la qualité de notre vie sur notre terrain.

- Lot terrain #23 : Selon une approximation, cette maison serait située à 10 m de la limite de lot en raison de la géométrie de la rue. C'est très proche! Les autres maisons qui seront construites respecteront un minimum de 14 m de dégagement. Avec l'arrêt de la bande arbustive à la moitié de notre terrain, eux aussi auront une vue directe sur notre terrasse. Je propose qu'on puisse conserver une bande arbustive supplémentaire pour cacher le côté de leur terrain en formant une bande d'arbre ayant la forme d'un «L» tel qu'illustré ci-dessous :



On parle de bande arbustive, mais j'aimerais connaître le fonctionnement concernant la pérennité de celle-ci dans le temps. Advenant qu'il y a des arbres qui se brisent pour une quelconque raison, est-ce que le conseil de la copropriété se doit de s'assurer de replanter des arbres pour maintenir le même ratio d'arbre qu'en début de projet? Le but étant que le règlement soit clair afin d'éviter des conflits inutiles et que le niveau d'intimité reste le même à travers le temps. Aussi, de quelle espèce d'arbre est-ce qu'il est question dans cette bande arbustive? Est-ce qu'il s'agit d'arbre de même sorte ou de différente variété?

Advenant que nos commentaires soient ignorés et que le projet va de l'avant tel que proposé par le promoteur, nous serons dans l'obligation de modifier l'aménagement de notre terrasse ainsi que de notre cours arrière afin de maintenir un minimum d'intimité.

J'aimerais savoir pourquoi nous assumerions ces frais considérant que ceux-ci sont causés par la venue de ce projet domiciliaire qui ne respecte que très peu cette notion d'intimité. Je crois que le promoteur devrait analyser concrètement cet impact et assumer les coûts dans son projet afin de maintenir un certain niveau de respect avec les résidants concernés. Peut-être que le plantage d'une haie mature sur l'arrière de notre terrain serait suffisant pour pallier aux inconvénients mentionnés plus haut. Une rencontre avec le promoteur serait peut-être requise pour évaluer le tout.

- Concernant les points un peu plus généraux du projet, nous avons une certaine préoccupation concernant les zones d'accessibilité au site. Nous ne comprenons pas quel est l'avantage pour la copropriété de se garder une portion pour elle seule et dont les autres citoyens ne pourront se prévaloir également. Je crois sincèrement que permettre l'accessibilité à cet espace permettrait une meilleure acceptation sociale du projet. Je comprends que la forme actuelle permet quand même une certaine accessibilité mais la portion exclusive à la copropriété envoie un drôle de message au reste de la communauté. Je crois qu'il va être difficile pour la copropriété de gérer cette limite et qu'au final cela va engendrer plus de conflit pour eux. En permettant l'accessibilité à tous, on évite ainsi les zones grises et les gens du quartier en seront fortement reconnaissant. Pour l'instant, j'aimerais connaître quels sont les modalités en lien avec la zone (orange) de la copropriété sur le long du ruisseau Savard? Est-ce que la copropriété a l'obligation de garder accessible cette portion à tout jamais ou bien elle peut à tout moment fermer l'accessibilité au reste de la population? Ce point n'avait pas été clairement expliqué lors de la rencontre du 25 janvier. Bien sûr, dans le meilleur des mondes, on souhaiterait qu'il n'y aille pas de projet et que l'espace soit conservé naturel pour permettre aux gens du quartier de profiter du peu de nature qui reste à proximité. Cependant, avec les modifications proposées afin de répondre à nos inquiétudes plus hautes, nous considérons que le projet serait acceptable. En espérant avoir un suivi sur nos quelques questions. Nous tenons à souligner l'engagement de madame Dussault pour son effort à défendre les intérêts des citoyens dans ce projet. Je crois qu'il reste encore des améliorations importantes à apporter mais nous sommes sur le bon chemin. Merci pour votre travail. »

Réponse de la Ville : *Le ratio d'arbre doit être conservé en tout temps. Si un arbre meurt, il devra être remplacé. Cette responsabilité appartiendra au syndicat de copropriété. Le règlement ne précise pas l'essence des arbres à planter.*

L'implantation des maisons sur les terrains #24 et #25 ont été modifiée afin d'augmenter l'intimité des voisins immédiats et répondre aux préoccupations reçues en séance de consultation. Considérant la profondeur des terrains, une haie de cèdres sera ajoutée à la limite des terrains et règlementée telle que la bande arbustive. Pour ce qui est des distances avec les maisons voisines, ce type d'implantation est très fréquent dans le voisinage. Vous trouverez quelques exemples ici-bas :



Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la direction de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles et au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

Réalisation du rapport

Date : 15 février 2023

Rédigé par :

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques

Service de l'interaction citoyenne

Annexe

MODALITÉS POUR DÉPOSER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM PORTANT SUR UNE DISPOSITION SUSCEPTIBLE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

CATÉGORIES DE DEMANDES POSSIBLES

Une demande de participation à un référendum peut porter sur une ou des dispositions susceptibles d'approbation référendaire du projet de règlement et être effectuée par les personnes intéressées de la ou des zones concernées et des zones contiguës à celles-ci.

CONDITIONS POUR ÊTRE UNE PERSONNE INTÉRESSÉE AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM :

1. Conditions de validité d'une demande

Pour être valide, toute demande doit :

- Indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient et, le cas échéant, mentionner la zone à l'égard de laquelle la demande est faite;
- Être reçue au bureau du secrétaire et assistant-greffier de l'arrondissement, au plus tard le 8^e jour qui suit celui de la publication de l'avis annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum;
- Être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21. – Chaque signature doit être accompagnée du nom de la personne, de son adresse et d'une mention indiquant à quel titre la personne signe.

2. Personnes intéressées

Est une personne intéressée :

- 1) **Toute personne** qui, à la date d'adoption du projet de règlement et au moment d'exercer son droit, n'est frappée d'aucune incapacité de voter en vertu de la loi et qui remplit les deux conditions suivantes :
 - **Être domiciliée** dans une zone d'où peut provenir une demande valide;
 - **Être domiciliée** au Québec depuis au moins 6 mois; ou
- 2) **Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise** qui, à la date d'adoption du projet de règlement et au moment d'exercer son droit, n'est frappé d'aucune incapacité de voter en vertu de la loi et qui remplit les conditions suivantes :
 - Être, depuis au moins 12 mois, propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise situé dans une zone d'où peut provenir une demande valide;

- Avoir produit ou produire en même temps que la demande un écrit signé par le propriétaire ou l'occupant demandant son inscription sur la liste référendaire, le cas échéant; ou
- 3) **Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise** qui, à la date d'adoption du projet de règlement et au moment d'exercer son droit, n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes :
- Être, depuis au moins 12 mois, copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise situé dans une zone d'où peut provenir une demande valide;
 - Être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des copropriétaires ou cooccupants depuis au moins 12 mois, comme celui ayant le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant; la procuration doit avoir été produite avant ou être produite en même temps que la demande.

S'il s'agit d'une personne physique, elle doit être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.

S'il s'agit **d'une personne morale**, elle doit avoir :

- Désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui, à la date d'adoption du projet de règlement et au moment d'exercer son droit, est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
- Produit avant ou produit en même temps que la demande une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

Sauf dans le cas d'une personne désignée comme représentant d'une personne morale, ou pour la personne désignée comme représentant de plusieurs personnes morales, nul ne peut être considéré comme une personne intéressée à plus d'un titre, conformément à l'article 131 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*. En vertu de ces articles, la personne qui est à plusieurs titres une personne intéressée des zones concernées n'est inscrite qu'à un seul de ces titres, selon l'ordre de priorité suivant :

- 1° à titre de personne domiciliée;
- 2° à titre de propriétaire unique d'un immeuble;
- 3° à titre d'occupant unique d'un établissement d'entreprise;
- 4° à titre de copropriétaire indivis d'un immeuble;
- 5° à titre de cooccupant d'un établissement d'entreprise.