

Tenue en consultation écrite du 19 juin au 3 juillet 2020 inclusivement

1. ÉVÉNEMENT	2. ORIGINE	3. OBJET
<p>Consultation écrite</p> <p>Date : du 19 juin au 3 juillet 2020 inclusivement</p>	<p>Suite à l'approbation par le conseil d'arrondissement du projet de modification intitulé</p> <p><i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale applicable à l'égard de la zone 51105Ha, R.C.A.5V.Q. 271.</i></p>	<p>Ce règlement modifie le <i>Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale applicable à l'égard de la zone 51105Ha, R.C.A.5V.Q. 271</i>. Le projet de modifications concerne le PIIA actuellement en vigueur afin de favoriser un développement adéquat en cohérence avec le milieu. Il vise notamment à assurer une meilleure intégration des nouvelles constructions avec le milieu naturel. Il a pour but d'encadrer davantage l'intégration des bâtiments principaux et l'aménagement des terrains, notamment les aires de stationnement, les murs de soutènement, les remblais et les déblais. La zone 51105Ha est située approximativement entre la rue Seigneuriale à l'ouest et les rues Simone-Routier et du Bois-Gentil, de même que le ruisseau Rang Sainte-Thérèse à l'est.</p> <p>Ce projet de règlement ne contient pas de dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.</p> <p>En raison de l'Arrêté numéro 2020-033 de la ministre de la Santé et des Services sociaux du Québec en date du 7 mai 2020 concernant l'ordonnance de mesures visant à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie de la COVID-19, cette consultation écrite a remplacé l'assemblée publique de consultation prévue par les articles 125 et 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.</p>
4. PERSONNES INTERPELLÉES		
<p><u>Membre du conseil :</u></p> <p>M. Jean-François Gosselin, conseiller du district électoral de Sainte-Thérèse-de-Lisieux</p>	<p><u>Personnes-ressources :</u></p> <p>M. Emmanuel Bel et M^{me} Éliana Vivero, conseillers en urbanisme, Division de la gestion territoriale de la Ville de Québec.</p> <p>Mme Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne de la Ville de Québec.</p>	
5. DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION		
<p>Cette consultation écrite s'est déroulée à partir du 19 juin au 3 juillet 2020 inclusivement. Toute personne intéressée pouvait contacter par téléphone la conseillère en consultations publiques ou aller à l'adresse web suivante : https://participationcitoyenne.ville.quebec.qc.ca/piia-villonet-rca5vq-271</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avoir accès à une présentation détaillée du projet; ▪ Avoir accès à un espace pour transmettre des commentaires, des questions; ▪ Prendre connaissance de tous les documents pertinents en lien avec le projet; ▪ Transmettre des commentaires, des questions et des documents à l'adresse courriel suivante : helene.st-pierre@ville.quebec.qc.ca <p>Cette consultation écrite a remplacé l'assemblée publique de consultation prévue par les articles 125 et 127 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>.</p>		
6. DOCUMENTS DE PRÉSENTATION DISPONIBLES SUR LA PAGE DU PROJET		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Présentation des modifications proposées ▪ Fiche de modification réglementaire ▪ Sommaire décisionnel concernant le projet R.C.A.5V.Q. 271 ▪ 		
7. SOMMAIRE DE LA CONSULTATION :		
Participation :		
Nombre d'interventions : 28	Nombre d'intervenants : 27	

8. COMMENTAIRES ET QUESTIONS

Sommaire des interventions :

Citoyen / citoyenne 1 :

Un résidant du quartier souhaite connaître le pourcentage de conservation d'aire verte dans la zone concernée et demande si les constructions additionnelles auront un impact sur la température du voisinage et l'augmentation de smog notamment en temps de canicule. Enfin, il demande s'il y aura conservation du boisé ou si les promoteurs détruiront toute cette zone qui sert également aux activités de plein air des citoyens.

Réponse de la Ville : Dans la première phase du projet de développement du secteur Villonet qui est planifiée (prolongement des rues Philippe-Grenier et Ulysse-Sainte-Marie), il y aurait un pourcentage d'aire verte d'environ 27 % de la superficie totale du développement pour le secteur est de la rue Philippe-Grenier et de 38 % pour le secteur ouest de la rue Ulysse-Sainte-Marie. Par ailleurs, un des critères du Plan d'implantation et d'intégration architecturale est de maximiser la préservation du couvert végétal malgré la construction et l'aménagement d'espaces extérieurs viables. C'est-à-dire que lors de l'analyse de chaque demande de permis de construction, une attention particulière serait mise sur la conservation de la couverture végétale existante.

Citoyen / citoyenne 2 :

Un citoyen mentionne que l'accès au nouveau développement au nord de la rue Villonet ne doit pas être accessible aller-retour par la rue de l'Alaska. Il ajoute que la circulation sur cette rue est déjà suffisamment dense et intense à toute heure du jour. Il mentionne qu'un passage à ce nouveau développement par le nord de la rue de l'Alaska serait « un pas de plus et de trop » vers la détérioration de la qualité de vie des résidents de la rue de l'Alaska. Il ajoute que ceux-ci doivent déjà composer avec la circulation incessante d'autos, de bus scolaires, de motos, de scooters, d'autobus du RTC, de même que toute la circulation commerciale qui doit transiter par cette rue afin d'accéder au quartier.

Réponse de la Ville : Étant donné la nature du commentaire, aucune réponse n'a été émise.

Citoyen / citoyenne 3 :

Un citoyen du secteur demande si le dépôt au bout de la rue Varèse, au sud-ouest, va continuer de « servir de dépotoir ». Il mentionne que la rivière Beauport a été « souillée pendant des années » et que l'an passé, on se demandait pourquoi des hydrocarbures se retrouvaient jusqu'à la hauteur de l'autoroute près du centre sportif Marc-Simoneau. Il demande si le même stratagème va se répéter. Également, il ajoute être retourné sur les lieux et avoir observé le même monticule ainsi qu'un ruisseau à ciel ouvert au sud. Enfin, il mentionne que les terres viciées sont toujours présentes et demande si le même dégât observé il y a plus de 20 ans va se répéter et si la rivière Beauport sera encore polluée.

Réponse de la Ville : Au sud de la rue Varèse, il y a une conduite pluviale qui mène l'eau de pluie au ruisseau Rang Sainte-Thérèse. Afin de bien comprendre, la Ville a cependant besoin de clarifier la question en lien avec le dépotoir. S'il s'agit d'une plainte, vous êtes invité à contacter le 311. Le personnel du 311 pourra enregistrer votre plainte et assurer ainsi un suivi à votre requête.

Citoyen / citoyenne 4 :

Un couple de résidents du quartier remercie la Ville de laisser l'opportunité aux personnes de s'exprimer sur les enjeux liés au projet. Tous les deux mentionnent qu'ils ont de l'intérêt envers le projet et sont sensibles à l'environnement qu'ils sont soucieux de protéger. Habitant sur la rue Seigneuriale, ils affirment avoir participé aux différentes rencontres concernant le projet de développement et avoir appréciés au départ, l'intérêt de la Ville à bien intégrer la notion d'environnement au projet immobilier. Ils précisent que sans l'implication du ministère de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques, ce projet aurait été de même nature que bien d'autres projets. C'est-à-dire « soit on rase et on construit » afin de permettre aux constructeurs de bâtir un maximum de maisons pour que ce soit payant. Également, ils mentionnent que l'indicatif de la dimension des terrains fixée à 17 mètres de largeur laisse peu de place à un aménagement respectant l'environnement et que l'étroitesse des terrains fera en sorte que ce ne sont que des cottages qui seront construits. Selon eux, il y aura donc un effet tunnel qui ne correspond pas une implantation soucieuse de l'environnement. De plus, ils mentionnent que lors de la première présentation du projet, il a été dit qu'advenant que des arbres matures devaient être coupés dans la zone protégée arrière de 8 mètres, ceux-ci seraient remplacés par des arbres ou des arbustes. Ils soulèvent le fait qu'un arbuste de trois pieds de haut ne remplace pas un érable de 50 pieds. Ils précisent que dans la présentation vidéo du projet, la photo utilisée est celle d'une maison sur un immense terrain ce qui n'est pas représentatif de la réalité. Enfin, ils mentionnent qu'utiliser des termes comme « minimiser » et « maximiser » peut porter à interprétation et qu'un entrepreneur pourra jouer sur ces termes afin d'expliquer « qu'il n'avait pas le choix de ne pas respecter l'environnement ».

Réponse de la Ville : Étant donné la nature du commentaire, aucune réponse n'a été émise.

Citoyen / citoyenne 5 :

Une citoyenne disant résider entre la portion des rues Cambert et de l'Alaska mentionne que sur le terrain à l'arrière sa maison se trouve un fossé de rétention d'eaux pluviales réalisé lors du développement du secteur. Elle demande ce qu'il va advenir avec ce canal qui aujourd'hui occupe une place considérable sur les terrains et veut des précisions sur la possibilité d'aplanir les terrains lors des travaux liés au nouveau développement. Elle mentionne que cette proposition lui permettrait de prendre possession de cet espace. Également, elle demande si ce type de travaux seraient aux frais des propriétaires et s'il pourrait être envisageable d'avoir une intervention de la Ville pour l'abolition du canal qui se veut un

monticule de terre inutilisable sur les terrains. Elle mentionne qu'au fil des années le terrain a bougé et qu'ils ont besoin de refaire le mur de soutènement.

Elle précise qu'avant d'engager des frais ils souhaitent avoir de l'information sur le sujet. Elle dépose une photo montrant la cour arrière et précise que libérer l'espace occupé par la butte permettrait un meilleur aménagement de leur terrain. Elle demande si une aide financière est envisagée. Enfin, elle précise que les citoyens n'ont pas été consultés au départ et se sont vu imposer l'implantation d'un canal de rétention d'eaux pluviales enlevant ainsi la possibilité de jouir pleinement de l'entièreté des propriétés.

Réponse de la Ville : À ce jour, nous n'avons pas encore l'information à savoir si le fossé sera maintenu ou non. Cela dépendra du projet à venir et de la gestion des eaux pluviales sur le site en accord avec les normes du ministère de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques (MELCC). Par ailleurs, le niveau du sol ne peut être modifié puisqu'il fait l'objet d'une servitude en faveur d'Hydro-Québec (ligne de desserte électrique) qui stipule que le niveau du sol doit être maintenu.

Citoyen / citoyenne 6 :

Un citoyen résidant dans le secteur mentionne être en accord avec les modifications proposées. Il demande à quel endroit il peut obtenir l'information quant aux plans de rues et de lotissement et quels aménagements sont prévus (ex : sentiers pédestres) dans les zones vertes non loties.

Réponse de la Ville : Dans [ce lien](#) vous pouvez consulter la résolution du conseil de Ville pour la prolongation des rues Philippe-Grenier et Ulysse-Sainte-Marie. Les détails du lotissement se trouvent sur le [sommaire décisionnel](#) PA2019-157. À cette date, le processus de planification des sentiers des aires vertes n'est pas encore débuté.

Citoyen / citoyenne 7 :

Un résidant du quartier mentionne qu'il faut faire attention de ne pas tomber dans l'exagération en faisant référence à la page 9 de la présentation du projet. Il précise que l'on y compare une construction en phase préliminaire à un produit fini valant plus 500 000 \$. Selon lui, il est facile de monter une foule contre un projet, mais lorsqu'on fait la lecture de tous les documents, il est possible d'y trouver une valeur environnementale intéressante. Selon lui, des manœuvres peuvent être trompeuses pour un lecteur qui n'est pas un spécialiste; comme l'exemple de la page 11, où l'on compare un déblaiement, remblaiement de 100 mètres cubes à un d'un maximum de 30 cm, si on ne connaît pas la superficie d'un terrain. Il demande ce qui arrive avec les secteurs adjacents déjà construits. 1) On a implanté, en 2006 (environ), sur le terrain qui lui a été vendu, une butte artificielle pour empêcher que les eaux de ruissellement au printemps inondent son sous-sol ainsi que ceux d'environ soixante propriétés situées du côté nord de la rue du Villonet. Il mentionne que cette butte lui a été présentée comme étant un aménagement temporaire dont la durée serait déterminée par le développement du secteur plus au nord. Il souligne que l'arrivée de nouveaux voisins devait rimer avec la disparition de la butte de son terrain qui mesure au plus haut 7 pieds 6 pouces et qui empiète sur une profondeur totale de 36 pieds sur toute la largeur de 71 pieds. Également, il fait référence aux 2 556 pieds carrés de terrains arides qu'il doit travailler avec des jardins à paliers et qui nécessitent des murets de soutènement. Il mentionne « Lorsque l'on percera la rue de l'Alaska, on ne pourra pas me dire en détruisant cette section de butte artificielle que ma butte devra rester en place pour recueillir l'eau... elle ira couler dans la rue de l'Alaska pour créer une rivière... ». Il ajoute qu'il n'ose imaginer qu'un système d'égout pluvial sera installé entre son terrain et celui plus au nord ou encore plus au nord devant ce terrain et son trottoir. Il affirme aussi que pour recouvrir le système d'égout ou harmoniser les 2 terrains, on pensera à utiliser la terre de son fossé (ou au moins la majeure partie du haut) qui gruge plus du quart de son terrain sans que des coûts y soient associés. Il mentionne vouloir préserver beaucoup d'arbres comme dans le projet d'aménagement présenté et souhaite être un citoyen tourné vers un futur « vert et humain » sans se faire exploiter au passage. En conclusion, il demande si une aide financière sera disponible pour l'installation d'un puit percolant ou une rivière sèche et s'il va pouvoir faire un mur de soutènement de 1 mètre entre son terrain gazonné et ce qui restera de la butte si on ne dégage pas la butte au complet.

Réponse de la Ville : Il faut savoir que la butte en place à l'arrière des terrains au nord de la rue du Villonet n'est pas un remblai, mais bien le niveau naturel du terrain. À cet endroit, les terrains au nord de la rue du Villonet ont été creusés afin d'aménager un plateau dans la cour arrière des résidences. Pour remédier à la situation, le promoteur de l'époque avait prévu 5 à 6 mètres excédentaires par terrain. Ainsi, les terrains ont généralement 36,58 m de profondeur comparativement aux autres terrains qui ont 30 m de profondeur. Pour ce qui est du niveau de terrain à l'arrière des terrains au nord de la rue du Villonet, celui-ci ne peut être modifié puisqu'il y a à cet endroit la ligne d'électricité d'Hydro-Québec qui dispose d'une servitude empêchant les propriétaires de changer le niveau de terrain pour des raisons de sécurité. Cette entente est uniquement entre Hydro-Québec et le propriétaire et la Ville n'a pas compétence à ce niveau. Nous vous invitons à prendre connaissance des clauses applicables dans votre acte notarié de propriété. Quant au maintien ou non du fossé drainant les eaux de surface au nord des terrains, il a été autorisé par le ministère de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques (MELCC) que celui-ci pourrait être remblayé dans le projet de la phase 1. Pour la partie centrale au nord des rues de l'Alaska et Cambert, l'avancement du projet, notamment des plans civils, ne permet pas encore de déterminer si le fossé sera maintenu ou non. Ainsi, sous réserve de la servitude en faveur d'Hydro-Québec et advenant une autorisation de remblayer le cours d'eau de la part du MELCC, le niveau du sol à l'arrière des terrains pourrait hypothétiquement être modifié de manière à permettre à certains propriétaires de récupérer une partie de leur terrain. Toutefois, cette information ne peut être validée pour le moment. Pour plus d'information sur l'aménagement des terrains, nous vous invitons à consulter un professionnel à la gestion du territoire de l'arrondissement de Beauport.

Citoyen / citoyenne 8

Une citoyenne souhaite connaître les coûts approximatifs des terrains à vendre dans le nouveau secteur à venir, au nord de rue du Villonet.

Réponse de la Ville : Selon les informations du promoteur, le coût des terrains varie entre 140 000 \$ et 190 000 \$.

Citoyen / citoyenne 9

Une citoyenne souhaite savoir si sa propriété est incluse dans le futur développement résidentiel.

Réponse de la Ville : On explique à la citoyenne que sa propriété n'est pas incluse dans le nouveau développement.

Citoyen / citoyenne 10

Un citoyen du quartier mentionne que le développement aura un impact sur la tranquillité paisible et naturelle du secteur de Sainte-Thérèse-de-Lisieux, celle qui lui a fait choisir le quartier comme lieu de résidence. Également, il mentionne que la rue Seigneuriale et l'avenue Sainte-Thérèse sont déjà surchargées avec le trafic. Il craint que les infrastructures du secteur ne permettent pas l'ajout d'un nouvel achalandage sans créer des bouchons monstres, dignes du centre-ville.

Réponse de la Ville : Étant donné la nature du commentaire, aucune réponse n'a été émise.

Citoyen / citoyenne 11

Un citoyen mentionne ne pas être contre le projet, mais demande à la Ville de penser aux propriétaires qui habitent près de la rue Seigneuriale qui est perpendiculaire à l'avenue Sainte-Thérèse. Il s'inquiète du fait que le gros des travaux n'est pas encore commencé et qu'il y a déjà beaucoup de va-et-vient, de poussière et de bruit dans le secteur. Il ajoute que les rues ne sont pas nettoyées souvent et que les camions circulent à grande vitesse sur la rue Seigneuriale. Il souligne que puisque les policiers ne sont pas présents, il serait bien d'ajouter des arrêts obligatoires. Enfin, il invite la Ville à réfléchir sur l'augmentation de la circulation sur la rue Seigneuriale qui est déjà congestionnée aux heures de pointe. Il conclut en mentionnant que le parcours d'autobus est extrêmement mal desservi dans le secteur et qu'il y a aucune possibilité de se déplacer est-ouest.

Réponse de la Ville : Étant donné la nature du commentaire, aucune réponse n'a été émise.

Citoyen / citoyenne 12

Un citoyen mentionne que dans l'exposé de la situation, « il est souhaité d'avoir plus de souplesse dans la gestion des arbres et arbustes sur le site afin de pouvoir mieux tenir compte de la réalité de chaque lot ». Or, lors du prolongement de la rue des Aigremoinnes, qui est toujours en cours, le promoteur n'a pas tenu compte de la végétation et a procédé à une coupe complète des arbres présents sur la zone. Il précise que des arbres à l'extérieur des lots constructibles ont été coupés ou endommagés par le promoteur. Face à cette réalité, il trouve étonnant que l'arrondissement désire offrir plus de souplesse alors que les entreprises de construction ne se soucient guère de la protection de la végétation et de l'environnement. Ensuite, il souligne que la modification de zonage exige un minimum de 32 logements/habitant pour le secteur, mais la densité maximale ni le type de bâtiment autorisé ne sont spécifiés. Il mentionne également que la circulation dans le secteur est déjà lourdement impactée par les résidents de Sainte-Brigitte-de-Laval. Il mentionne qu'une solution serait de raccorder les boulevards Armand-Paris et Lloyd-Welch, mais que cette modification ne semble toujours pas envisagée par la Ville. Il dit aussi s'inquiéter de la lourdeur de la circulation sur les rues résidentielles avoisinantes. De même, il demande s'il existe des études sur l'impact des nouveaux lotissements sur la valeur des propriétés existantes dans le secteur. Il lui semble que la disparition de la forêt combinée au nouveau développement pourrait s'ajouter à la crise économique générée par la pandémie de COVID-19 et causer une dévaluation substantielle de nos résidences. Finalement, il mentionne qu'il n'est nullement spécifié combien d'hectares de forêt seront préservés par la modification réglementaire. Enfin, il mentionne que la zone dont il est question est le principal attrait pour les résidents du secteur et est très utilisée pour l'activité physique en forêt en plus d'être un îlot de fraîcheur naturel. La coupe complète de la forêt sans en protéger une partie nuira considérablement à la qualité de vie des résidents.

Réponse de la Ville: On n'observe généralement aucune baisse de valeur des résidences existantes suite à l'arrivée de nouveaux développements résidentiels dans le secteur puisqu'une des méthodes utilisées pour évaluer la valeur immobilière est la méthode de comparaison. La méthode de comparaison est faite en fonction des transactions d'immeubles similaires dans le secteur. Comme le secteur accueillera de nouvelles résidences unifamiliales isolées et que leurs valeurs immobilières sont en constantes augmentations, cela devrait avoir un effet positif sur la valeur des résidences existantes. Selon nos observations, il est très rare de voir des baisses de valeur foncière. De tels cas peuvent être observés lorsqu'un usage générant des contraintes permanentes importantes telles que des poussières, des bruits, du camionnage, etc., s'installe à proximité d'usages sensibles. À titre d'exemple, l'ouverture d'un site d'extraction du sol à proximité de résidences principales ou secondaires peut avoir un effet négatif sur la valeur immobilière. À l'opposé, il est également possible d'observer l'ajout d'une composante contraignante dans un secteur avoir un effet positif sur les valeurs foncières tel que le développement d'un lien routier structurant facilitant les déplacements de résidents. En somme, le risque de voir les valeurs foncières dans le secteur est faible puisque le développement futur s'harmonise avec le quartier. À titre d'exemple, le développement résidentiel aux abords de la rue du Villonet n'a pas généré de perte de valeur foncière des résidences au nord de la rue Sainte-Thérèse à Beauport. L'effet a probablement été le contraire.

Citoyen / citoyenne 13

Un citoyen affirme qu'il trouve très bien l'adaptation à la topographie. Il mentionne qu'il a toujours trouvé que la construction de hauts murs en remblai n'était pas adaptée et nécessitait une reconstruction après seulement quelques années. Il soulève le fait que sa préoccupation principale est liée à la densification du secteur et au transport pour atteindre les autoroutes. Il observe que depuis une dizaine d'années, la densité de population du secteur a considérablement augmenté et des feux de circulation ont été ajoutés sur la rue Seigneuriale et l'avenue Saint-David. Il mentionne également qu'aux heures de pointe, la circulation sur la rue Seigneuriale est ardue puisqu'il n'y a qu'une seule voie par direction. En parallèle au développement du secteur Nord, il souligne l'importance d'améliorer le transport.

En conclusion, il mentionne qu'il a l'opportunité de se déplacer en transport en commun pour le travail et que ce n'est pas tout le monde qui a cette possibilité puisque seuls les secteurs de la haute-ville et de Sainte-Foy sont bien desservis aux

heures de travail. Ainsi, il ajoute que des accès plus directs aux autoroutes doivent être prévus pour le secteur nord de Beauport.

Réponse de la Ville : Étant donné la nature du commentaire, aucune réponse n'a été émise.

Citoyen / citoyenne 14

Un résidant du quartier affirme qu'il trouverait pertinent de prolonger l'avenue du rang Saint-Ignace jusqu'à la rue Seigneuriale afin de diviser le trafic entre le boulevard Raymond et la rue Seigneuriale. Enfin, il mentionne que cette idée faciliterait l'amélioration du transport en commun et ne retournerait pas tout le trafic sur le boulevard Raymond.

Réponse de la Ville : Étant donné la nature du commentaire, aucune réponse n'a été émise.

Citoyen / citoyenne 15

Une résidante du quartier mentionne vouloir connaître concrètement le type de mesures et d'exigences pouvant être mises en place pour assurer une meilleure intégration des nouvelles constructions avec le milieu naturel et d'encadrement pour l'aménagement des terrains. Elle demande si des exigences seront émises sur le type de matériaux à utiliser pour l'aménagement des murs de soutènement. Elle demande également s'il sera possible de conserver des arbres matures en façade des terrains lors du déboisement et est-ce que le choix/couleur des matériaux du revêtement seront spécifiés dans le PIIA. Elle suggère de proscrire le vinyle et d'opter pour des matériaux et revêtements plus modernes. Enfin, considérant les dimensions des terrains, elle juge préférable de privilégier des maisons à deux étages et de proscrire les bungalows afin d'assurer une meilleure uniformité des constructions dans le quartier.

Réponse de la Ville : Le PIIA définit des critères afin de viser une meilleure intégration des nouvelles constructions avec le milieu naturel et d'encadrer l'aménagement des terrains. Ainsi, à titre d'exemple la modification de la topographie du terrain ou la coupe d'arbres devront être limitées. Toutefois, la conservation des arbres matures en cour avant sera limitée étant donné les aménagements que requiert la construction d'une rue et de résidences. Cette conservation devrait être plus importante dans les cours arrière. Les talus naturels devront être privilégiés aux murs de soutènement. Le vinyle est un matériau de revêtement prohibé pour les futurs bâtiments. Il est effectivement fort probable que les résidences construites soient des bâtiments de 2 étages, mais rien n'interdira les résidences d'un seul étage.

Citoyen / citoyenne 16

Une citoyenne résidant dans le quartier affirme qu'il est essentiel d'encadrer le développement. Elle mentionne que dans la présentation il est expliqué que le but de la démarche est de mieux encadrer le développement et les constructions. Elle affirme qu'il lui apparaît logique de commencer par faire respecter les règlements existants notamment pour la plantation d'arbres en façade, ce qui selon elle n'est que très rarement respecté. Elle soulève le fait qu'elle trouve malheureux que ce soit ainsi puisqu'en plus d'être joli, les arbres sont des « poumons » qui aident à composer avec les enjeux liés à l'environnement et au climat. Elle soulève également sa préoccupation envers la circulation et trouve déraisonnable de croire que l'autobus et le tramway seront utilisés par les résidents du secteur. Elle mentionne que la rue Seigneuriale est déjà très utilisée en plus d'être éloignée des grands axes et qu'il il faudrait penser à drainer le trafic vers le boulevard Lloyd-Welch et de là, vers les accès à l'autoroute. Elle conclut en mentionnant que le boulevard Raymond est déjà suffisamment bruyant et que la circulation y est très rapide. Enfin, elle demande de tenir compte de ce fait au nom de tous les citoyens qui y demeurent.

Réponse de la Ville : Étant donné la nature du commentaire, aucune réponse n'a été émise.

Citoyen / citoyenne 17

Une résidante du secteur souhaite savoir si le projet de modification règlementaire touche le chemin du Lac-des-Roches.

Réponse de la Ville : Le projet proposé ne touche pas le chemin du Lac-des-Roches.

Citoyen / citoyenne 18

Une citoyenne mentionne qu'à l'article 993.3, les modifications suivantes sont proposées : « pour que la conception d'un bâtiment principal à construire ou à agrandir qui s'intègre aux caractéristiques naturelles du terrain et tend à les préserver ». Elle mentionne qu'il est également proposé de : « maximiser la préservation du couvert végétal malgré la construction et l'aménagement d'espaces extérieurs viables ». Selon elle, ces deux énoncés lui semblent davantage relever d'un vœu pieux que d'une réelle volonté de préserver le couvert végétal existant. Elle ajoute que des incitatifs devraient être mis en place afin d'encourager la préservation de la nature par les promoteurs et affirme que ceux qui ne s'en soucient pas devraient être pénalisés. Enfin, elle conclut en mentionnant que rien n'est plus beau qu'un quartier avec des beaux arbres matures et que c'est sans compter tous les bienfaits sur l'environnement, la qualité de vie des résidents, la réduction des îlots de chaleur, la valeur des propriétés, etc.

Réponse de la Ville : Étant donné la nature du commentaire, aucune réponse n'a été émise.

Citoyen / citoyenne 19

Un résidant du quartier souhaite savoir s'il est vraiment réaliste de penser que l'application du PIIA, notamment, pour l'harmonisation des nouvelles constructions à la topométrie du terrain naturel, sera réellement applicable sur le terrain. Il mentionne que les terrains actuellement proposés par les promoteurs ont une façade moyenne de 17m +/- (55 pieds +/-). Considérant que les taux hypothécaires sont très bas, il souligne qu'on peut s'attendre à ce que les nouvelles constructions soient de type cottage avec garage et bien sûr, le plus près possible des marges latérales, soit 2,15 mètres d'un côté et de 0,65 mètre de l'autre. Il demande comment un propriétaire pourra être en mesure d'aménager le côté de sa maison en

gardant la topométrie du terrain et en conservant le maximum d'arbres entre les maisons. À titre d'exemple il mentionne que les développements situés plus au sud et ayant des terrains de la même dimension n'ont pas pu préserver l'état naturel du terrain et les arbres entre les maisons. Il demande en quoi ce développement résidentiel sera différent et si la Ville a songé à exiger des promoteurs qu'ils agrandissent les terrains en façade afin d'aider les futurs propriétaires à respecter le PIIA.

Réponse de la Ville : D'abord, les normes d'implantation de la grille de spécifications pour le secteur à développer sont plus exigeantes quant aux marges minimales de recul que ceux de la grille de spécifications du secteur plus au sud, ça permet de garder une distance plus importante du bâtiment principal aux limites avant, latérale et arrière du lot. Par ailleurs, les objectifs du PIIA visent à assurer une intégration des nouveaux bâtiments aux caractéristiques naturelles du terrain. Pour ce faire, chaque projet de construction sera analysé selon des critères qui visent la diminution de la différence de hauteur entre le plancher du rez-de-chaussée du bâtiment principal et le niveau de la rue située du côté de la façade principale, ainsi qu'une conception de bâtiments dont les formes, le gabarit et la volumétrie minimisent les modifications à la topographie naturelle du terrain. Finalement, la largeur de lots proposés correspond au résultat de la planification entre plusieurs services de la Ville et les promoteurs qui cherchaient un équilibre entre les exigences techniques, celles de la topographie et les besoins en lien avec l'accès à la propriété pour le secteur.

Citoyen / citoyenne 20

Un citoyen disant habiter dans le secteur depuis 1991 mentionne qu'il est favorable à l'étalement urbain conditionnellement à ce que ce soit fait correctement. Il mentionne qu'à son arrivée dans le quartier, il n'y avait pas d'école primaire et que ce fut « toute une saga » d'arriver à construire une école. Il précise qu'une fois bâtie, l'école était déjà trop petite ce qui a provoqué de l'animosité entre les voisins. À titre d'exemple, il précise que ses enfants devaient faire 40 minutes d'autobus matin et midi pour fréquenter la maternelle. Il mentionne que selon lui ce n'est pas raisonnable lorsque l'on habite en ville de faire subir un long trajet à un enfant de 5 ans. Par ailleurs, il s'inquiète de ne pas avoir vu d'information concernant l'arrivée d'une nouvelle école en lien avec le nouveau développement. Comme la circulation dans le quartier est déjà saturée, il s'inquiète de ne pas avoir vu aucune mention sur le nombre de nouvelles propriétés et les mesures que la Ville entend entreprendre pour dégager le quartier.

Réponse de la Ville : La commission scolaire évalue les besoins des écoles annuellement en fonction de l'information affichée sur les cartes d'assurance maladie et, si éventuellement des besoins particuliers sont identifiés, c'est la Commission scolaire qui peut répondre aux questions.

Citoyen / citoyenne 21

Un citoyen demande quel plan la Ville prévoit entreprendre afin de permettre à la rue Seigneuriale d'accueillir autant de voitures supplémentaires sur les heures de pointe. Il précise également que la circulation sur la rue Seigneuriale est déjà à saturation et qu'on ne peut pas faire un aussi gros développement sans devoir travailler à éviter des répercussions désastreuses sur le trafic.

Réponse de la Ville : En 2019, la Ville a commencé le déploiement de la fibre optique sur la rue Seigneuriale entre le boulevard Louis-XIV et la rue Cambronne. La présence de la fibre optique jumelée à l'installation de caméra aux feux de circulation nous offre plusieurs possibilités, dont celle d'intervenir sur le fonctionnement des feux de circulation. Ainsi, lorsque l'ensemble des éléments seront en place (caméra et fibre optique) nous serons en mesure d'intervenir sur la globalité du tronçon de la rue Seigneuriale localisé entre Louis XIV et l'autoroute 40. Ces interventions seront faites dans le but de favoriser la circulation aux périodes de pointe sur la rue Seigneuriale. Le matin, on favorisera la circulation vers le sud alors qu'en après-midi, pour le retour au domicile, c'est en direction nord que l'on va intervenir. Dès que le projet de déploiement de la fibre optique sera complété et que les caméras aux carrefours contrôlés par des feux de circulation seront installées, nous serons en mesure de commencer les observations concernant la circulation à ces intersections, ce qui permettra de planifier les interventions que l'on doit programmer pour améliorer l'écoulement de la circulation selon les périodes de pointe en avant-midi et en après-midi.

Citoyen / citoyenne 22

Un citoyen demande s'il y aura des modifications sur la rue de l'Alaska compte tenu de l'augmentation de la circulation dans le secteur. À titre d'exemple, il propose des mesures telles que l'ajout d'un trottoir, d'une stèle radar ou d'un arrêt obligatoire. Enfin, il souligne qu'il s'agit d'une rue qui est déjà très passante et sur laquelle la vitesse est rarement respectée.

Réponse de la Ville : Les mesures pour l'apaisement ou le ralentissement de circulation ne sont pas encore précisées pour les rues environnantes au projet de développement du secteur Villonet. Nous prendrons en compte le besoin signalé pour la rue de l'Alaska et nous allons le transmettre au service concerné.

Citoyen / citoyenne 23

Un citoyen disant être nouvellement propriétaire dans le quartier affirme qu'il n'est pas d'accord avec le développement du nouveau quartier. Il mentionne que le projet nuira grandement au milieu naturel ainsi qu'à la quiétude des citoyens liée à l'investissement et à l'achat de propriétés. Il soulève le fait qu'il aimerait avoir un recours plus sérieux afin de pouvoir annuler et interdire cette modification de zonage.

Réponse de la Ville : Étant donné la nature du commentaire, aucune réponse n'a été émise.

Citoyen / citoyenne 24

Une résidente du secteur affirme qu'elle est très défavorable à un nouveau développement résidentiel et qu'il y a déjà beaucoup de projets de construction dans le haut de Beauport. Elle nomme à titre d'exemple la municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval qui s'est retrouvée avec un problème d'augmentation du trafic. Elle souligne par ailleurs que la rue

Seigneuriale est « déjà noire de voitures » sur les heures de pointe et que le boulevard Raymond dessert déjà toute la municipalité de Sainte-Brigitte-de-Laval. Elle conclut en mentionnant qu'avec l'arrivée de nouvelles constructions, les résidents du secteur perdraient la possibilité de se promener dans de beaux sentiers familiaux et qu'il serait dommage de perdre un bel espace vert à proximité du rang Saint-Ignace/rue du Bois-Gentil.

Réponse de la Ville : Étant donné la nature du commentaire, aucune réponse n'a été émise.

Citoyen / citoyenne 25

Une résidente du quartier mentionne qu'elle s'oppose au développement de la zone 51105Ha. Sa famille se dit notamment inquiète pour la circulation sur la rue Seigneuriale comme elle a des enfants et qu'ils demeurent sur une rue à proximité du nouveau développement. Elle souhaite que le nombre de résidences à occuper l'espace soit limité.

Réponse de la Ville : Étant donné la nature du commentaire, aucune réponse n'a été émise.

Citoyen / citoyenne 26

Une résidente du quartier demande s'il est possible de penser que le remblai de terre sur son terrain soit retiré lors de l'ouverture de la rue prévue à l'arrière de chez elle. Elle mentionne avoir payé pour cette portion de terrain sur laquelle elle paie aussi les taxes. Enfin, elle demande si l'eau sera retenue uniquement lors de la construction de la dernière rue près des installations d'Hydro-Québec.

Réponse de la Ville : Le niveau de terrain à l'arrière des terrains au nord de la rue du Villonet ne peut être modifié puisqu'il y a à cet endroit la ligne d'électricité d'Hydro-Québec qui dispose d'une servitude empêchant les propriétaires de changer le niveau de terrain pour des raisons de sécurité. Cette entente est entre Hydro-Québec et le propriétaire. La Ville n'a pas compétence à ce niveau. Il faut comprendre que la butte en place n'est pas un remblai, mais bien le niveau naturel du terrain. Les terrains au nord de la rue du Villonet ont été creusés afin d'aménager un plateau dans la cour arrière des résidences. Pour pallier la situation, le promoteur de l'époque avait prévu 5 mètres excédentaires par terrain. Ainsi, les terrains ont 35 m de profondeur comparativement aux autres terrains en général qui ont 30 m.

Citoyen / citoyenne 27

Une citoyenne mentionne qu'il est essentiel de laisser une bande de terrain assez large au niveau des ruisseaux afin de préserver l'habitat de la faune qui est souvent observée dans le secteur. Également, elle souligne l'importance de préserver les sentiers et le boisé qui ont un impact sur la santé des résidents du secteur et qui permettent une connexion à la nature, tant appréciée dans le quartier.

Réponse de la Ville : Étant donné la nature du commentaire, aucune réponse n'a été émise.

9. SUIVI RECOMMANDÉ

Transmettre à la Division de la gestion territoriale et à l'assistante-greffière de l'Arrondissement de Beauport.

Préparé par :



Hélène St-Pierre
Conseillère en consultations publiques

Date: 9 juillet 2020