

RAPPORT D'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION
Tenue au cours d'une séance du conseil
Tenue en dehors d'une séance du conseil

1. ÉVÉNEMENT	2. ORIGINE	3. OBJET
Assemblée publique de consultation Date : 24 mai 2011 Lieu : Bureau d'arrondissement de Charlesbourg, salle du conseil, 160, 76 ^e Rue Est, Québec	Suite à l'approbation par le conseil d'arrondissement le 10 mai 2011 Sommaire : A4GT2011-043	Projet « <i>Règlement modifiant le règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme sur l'approbation de plans de construction et de l'occupation des bâtiments relativement au lot numéro 1 127 431 du cadastre du Québec, R.C.A.4V.Q. 38</i> » Site église Sainte-Maria-Goretti
4. PRÉSENCES		
Membres du conseil : Mme Odette Simoneau, présidente du conseil d'arrondissement et Mmes les conseillères Denise Trudel et Michelle Morin-Doyle. Direction de l'arrondissement : M. Jean Savard	Personnes(s)-ressources(s) : Mme Joëlle Carpentier, conseillère en urbanisme de l'arrondissement M. Georges Dumais, représentant de la fabrique Saint-Charles-Borromée M. Denis Tremblay, promoteur du projet du Groupe-conseil Tremblay	
5. DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ouverture de l'assemblée par la présidente du conseil d'arrondissement de Charlesbourg. 2. La présidente cède la parole dans l'ordre suivant à M. Georges Dumais, M. Denis Tremblay et à Mme Carpentier. 3. Présentation verbale du concept de la fabrique et présentation Powerpoint du projet résidentiel « Les Condominiums Maria Goretti » et du cadre de modification réglementaire. 4. Rappel du cheminement d'une demande de modification aux règlements d'urbanisme par Mme Carpentier. 5. Présentation de la zone concernée par le projet de modification au règlement d'urbanisme numéro R.C.A.4V.Q. 38 par Mme Carpentier. 6. Rappel des modalités pour déposer une demande de participation à un référendum portant sur une disposition susceptible d'approbation référendaire par l'assistante-greffière. (Copies du document sont mises à la disposition du public dès l'ouverture de l'assemblée). 7. Période de questions et commentaires du public : un sommaire des interventions est présenté aux sections 7 et 8. 8. Mot de la fin de la présidente du conseil d'arrondissement de Charlesbourg. 		
6. DOCUMENTS DE PRÉSENTATION		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ PowerPoint du projet résidentiel « Les Condominiums Maria Goretti » et du cadre de modification réglementaire ▪ Copies du document expliquant les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum, illustration du secteur et modèle de requête. ▪ Copie des notes manuscrites exposées verbalement par M. Georges Dumais, représentant de la fabrique. ▪ Copie du projet de règlement R.C.A.4V.Q. 38 		
7. SOMMAIRE DE LA CONSULTATION	Nombre d'intervenants : 17	
Participation		
Nombre de personnes présentes : Une centaine		
8. COMMENTAIRES ET QUESTIONS		

Public / Groupes d'intérêt :

Sommaire des interventions :

Les trois premières interventions de citoyens résidant sur les avenues Trudelle, Paul-Comtois, Verchères demandent de préciser :

- Si le projet offrira des condos ou des logements?
- Est-ce une résidence de personnes âgées?
- Ce projet vise quelle clientèle?

Le promoteur, M. Tremblay répond que le projet ne prévoit aucun logement locatif, seulement des condos. La clientèle vise les 60 ans et plus et non les familles avec des enfants.

- Un citoyen résidant sur l'avenue Édouard : La ville a-t-elle fait une étude d'impact des 180 logements projetés sur la circulation?

Le directeur de la Division de la gestion du territoire, M. Pierre Hotte répond qu'effectivement une étude d'impact a tenu compte de la circulation additionnelle de 80 à 100 véhicules sur l'heure de pointe et de l'assurance de maintenir la fluidité de cette circulation. M. Hotte rappelle que la clientèle ciblée vise les 60 ans et plus, donc des personnes retraitées, que les nombreuses sorties du stationnement souterrain du projet donnent sur différentes rues ceinturant le site du projet ainsi que la proximité des grandes artères de circulation avoisinantes dont la 76^e Rue Est, le boulevard Henri-Bourassa et l'autoroute Laurentienne favorisent cette fluidité malgré l'ajout de 180 logements dans ce secteur.

Le représentant de la fabrique, M. Georges Dumais complète en mentionnant qu'actuellement 17 organismes regroupant 486 membres actifs logent au sous-sol de l'église. Ceci engendre de 200 à 300 déplacements par jour. Les membres de ces organismes stationnent actuellement sur rue et sur les aires de stationnement disponibles. L'Arrondissement soutiendra la relocalisation de ces organismes vers de nouveaux sites advenant la réalisation du projet.

Mme Carpentier réitère qu'il est prévu 300 cases de stationnement souterrain et 18 extérieures réservées aux visiteurs. Ce ratio est au-delà de celui exigé par la ville.

- Un citoyen cite en exemple qu'avec la construction récente d'un immeuble à condos à l'intersection de la 76^e Rue Est et l'avenue Trudelle, la disponibilité du stationnement sur rue de ce secteur est pratiquement disparue. Il questionne la réalité du stationnement sur rue suite à la construction de ce projet considérant que le personnel de l'école située à proximité du projet accapare déjà les places disponibles.

Mme Morin-Doyle prend la parole à titre de conseillère du district du Trait-Carré. Elle fait état des rencontres tenues récemment avec la Commission scolaire pour déplacer le stationnement de leur personnel sur leur terrain. Il y a également eu des discussions concernant le stationnement en façade de l'école et l'aménagement d'un débarcadère réservé aux autobus.

Mme Morin-Doyle demande à l'assistance de ne pas hésiter à leur faire connaître dès maintenant leurs attentes, leurs préoccupations, solutions ou recommandations dans le cadre de ce projet.

- Un citoyen résidant sur l'avenue du Mont-Clair demande pourquoi ne pas avoir pensé simplement à construire des maisons unifamiliales au lieu de murs de ciment?

Mme la conseillère Denise Trudel prend la parole et mentionne que ce projet permettrait de maintenir dans le quartier les volets culturels et communautaires. À défaut de réaliser ce projet ou un projet similaire, l'église devra être démolie puisqu'elle ne répond plus aux normes de construction et de sécurité du public à moins d'investissements majeurs. Elle rappelle que la fabrique a estimé à 800 000 \$ le coût des réparations majeures du toit et de la fenestration.

- Un citoyen demande si le dépôt d'une pétition mettra fin à ce projet, veut connaître le processus référendaire?

Mme Dolbec, assistante-greffière de l'arrondissement répond que le dépôt d'une pétition avant l'approbation du projet de règlement et de la publication d'un avis public s'adressant aux personnes intéressées par une demande de participation à un référendum sur le projet ne serait pas considéré. Invitant les citoyens à se référer au document déposé à l'entrée de la salle et intitulé « Modalités pour déposer une demande de participation à un référendum » elle explique les trois étapes menant à un éventuel référendum : réception d'une ou de plusieurs requêtes valides de la zone visée ou des zones contiguës comme illustrées sur le croquis en rouge, suivi s'il y a lieu de la tenue d'un registre et finalement tenue d'un référendum respectant chaque fois des conditions particulières et s'adressant à un bassin de personnes habiles à voter répondant aux critères de la Loi sur les référendums et les élections. Les citoyens sont invités à la rencontrer suite à la séance pour de plus amples explications ou communiquer avec elle dans les prochains jours.

- Un citoyen résidant sur l'avenue du Mont-Clair veut connaître la différence entre la densité du quartier actuel par rapport à celle du projet et s'il y a eu une étude d'ensoleillement concernant le secteur est du site et le secteur de l'avenue Paul-Comtois.

La conseillère en urbanisme de l'arrondissement, Mme Joëlle Carpentier répond que la densité actuelle du quartier se situe entre 7 à 15 logements à l'hectare mais qu'elle n'a pas l'information disponible concernant la densité exacte applicable au projet. Elle l'estime, à vue d'œil, entre 40 à 60 logements à l'hectare.

Le promoteur, M. Tremblay répond qu'il n'y a pas eu d'étude d'ensoleillement réalisée.

- Un citoyen résidant sur l'avenue Cloutier demande comment les condos vont influencer le prix des maisons du quartier?

M. Hotte répond que selon le Service d'évaluation de la ville, il n'y a pas d'influence prévisible.

- Un citoyen résidant sur l'avenue Cloutier demande qu'elles seront les avantages ou la plus value « valeur ajoutée » pour le quartier avec l'arrivée de ce projet et la durée du temps de construction.

M. Tremblay répond que le projet se réalisera en trois (3) phases et pourraient être entièrement terminé dans trois (3) ans. Le projet conservera la structure principale de l'ancienne église, les arbres existants en bordure de l'avenue Trudelle, 40% du couvert végétal, une salle d'environ 2 500 pieds carrés réservée à des fins paroissiales et aux organismes de la paroisse. L'achat d'un condo de ce projet permettrait aux propriétaires actuels d'une maison de demeurer dans leur quartier suite à la vente de celle-ci.

- En comparaison avec d'autres projets similaires, un citoyen résidant sur l'avenue Cloutier demande pourquoi construire une masse si imposante de six (6) étages au cœur d'un secteur résidentiel unifamilial?
- Un citoyen met en doute le respect de toutes les conditions énumérées rapidement en début de l'assemblée par le représentant de la fabrique notamment, celle de « répondre à la satisfaction des citoyens ».

M. Dumais, représentant de la fabrique, rappelle que ces conditions sont devenues nulles et sans effet si la vente ne pouvait être complétée avant juillet 2009. Depuis le site de l'église peut être vendu à toute autre fin.

- Une citoyenne résidant sur l'avenue du Mont-Clair s'inquiète que ce projet fasse en sorte que les maisons du quartier se vendent à moindre prix et se demande si elle aurait les moyens d'acheter un condo de ce projet suite à la vente de sa propriété.

M. Tremblay, le promoteur, répond que le prix d'un condo est fixé à 250 000 \$ avec une place au stationnement souterrain et devrait être accessible aux propriétaires du quartier.

- Comment les élus peuvent arriver avec un projet aussi massif de 6, 5, 4 étages s'interroge un citoyen?

Mme Morin-Doyle, conseillère municipale, répond que le défi du projet étant de conserver la structure principale de l'église équivalent à quatre (4) étages tout en valorisant le concept de la fabrique. S'adressant à l'assistance, elle demande si c'est strictement la hauteur de six (6) étages qui les indispose? Est-ce que le projet vous déplaît?

- Un citoyen résidant sur l'avenue Cloutier répond que la hauteur des maisons du quartier est actuellement égale. Il a l'impression que la fabrique travaille contre eux.

- Selon un citoyen, ce projet va défigurer le quartier et même tout Charlesbourg. Ce projet n'est pas acceptable pour le milieu.
- Il existe déjà un problème de stationnement sur la 68^e Rue Est. On a déjà une école, un terrain de jeux. Ce projet va à l'encontre de la vie de quartier.

Mme Morin-Doyle réitère que ce projet avec stationnement souterrain vise justement à avoir le moins d'impact sur le stationnement.

- Un citoyen revient sur les pourparlers avec la Commission scolaire concernant le stationnement. Est-ce seulement des paroles ou des gestes concrets?

Mme Morin-Doyle rectifie en mentionnant que les discussions ciblent des solutions concrètes pour le déplacement 30 véhicules d'enseignants de l'école stationnant sur le terrain de la fabrique afin de les relocaliser sur un stationnement aménagé sur le terrain de l'école.

M. Savard, directeur de l'arrondissement ajoute que le stationnement perpendiculaire sera remplacé par du stationnement parallèle et ce, peu importe le projet.

À 21 heures, la présidente de l'arrondissement, madame Odette Simoneau suspend l'assemblée pour cinq (5) minutes.

Au retour, Mme Morin-Doyle résume ainsi les préoccupations exprimées par les citoyens :

- Impact sur la circulation et le stationnement;
- Volumétrie et hauteur de l'immeuble;
- Une certaine ouverture de réaliser le projet mais pas aussi haut avec plus d'ensoleillement.

Pour toutes ces considérations, Mme Odette Simoneau suggère à l'assistance une rencontre informelle des citoyens intéressés avec le promoteur et l'arrondissement afin de connaître les attentes de toutes les parties avant de poursuivre le processus. Elle signifie que le conseil retirera de l'ordre du jour de sa séance tous les sujets déjà inscrits concernant ce projet.

Le public manifeste sa satisfaction.

9. SUIVI RECOMMANDÉ

Transmettre aux membres du comité plénier du conseil de l'arrondissement de Charlesbourg afin qu'une décision soit prise quant à la poursuite du processus de modification.

Préparé par : Sylvie Dolbec

Date : 30 mai 2011

2.1



MODALITÉS POUR DÉPOSER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME SUR L'APPROBATION DE PLANS DE CONSTRUCTION ET DE L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS RELATIVEMENT AU LOT NUMÉRO 1 127 431 DU CADASTRE DU QUÉBEC, R.C.A.4V.Q. 38.

CATÉGORIES DE DEMANDES POSSIBLES

Une demande de participation à un référendum peut porter sur une disposition du projet de règlement cité précédemment et être effectuée par les personnes intéressées 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 de la secrétaire et assistante-greffière de l'Arrondissement de ~~Beauport~~ ^{Charlesbourg} au plus tard le huitième 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 douze (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 vingt et un (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 prévue à la loi et qui remplit les conditions suivantes:
 - être domiciliée dans la zone d'où peut provenir une demande valide;
 - être domiciliée depuis au moins six (6) mois au Québec; 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 douze (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 l'inscription sur la liste référendaire, le cas échéant, ou

3. Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui, à la date d'adoption du projet de règlement et au moment d'exercer son droit, remplit les conditions suivantes:

- être, depuis au moins douze (12) mois, copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise dans une zone d'où peut provenir une demande valide;
- être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou cooccupantes depuis au moins douze (12) mois, comme celui qui a 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 pas frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
- produit avant, ou produire 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 à titre de 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.

Déposé dans la salle du conseil,
à l'usage des personnes présentes,
lors de la séance du conseil de
l'Arrondissement de Charlesbourg
tenue le mardi 24 mai 2011

LMS/

Requête constituant une demande de participation à un référendum relativement au projet de _____

Les personnes intéressées signataires de la présente requête proviennent de la zone _____.

La ou les disposition(s) du présent règlement visée(s) par la présente requête sont : _____

	NOM (lettres carrées)	ADRESSE	SIGNATURE	À TITRE DE (voir note ci bas)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

Note :

- 1. Domicilié
- 2. Propriétaire unique d'un immeuble
- 3. Occupant unique d'un établissement d'entreprise
- 4. Copropriétaire indivis d'un immeuble
- 5. Cooccupant d'un établissement d'entreprise
- 6. Personne morale

