



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT**

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION SPÉCIALE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME (CCU) DE LA MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT TENU À LA
SALLE DES COMITÉS DU CENTRE COMMUNAUTAIRE LE 2019-11-19 À 18 H**

Personne(s) présente(s) :

Marie Ignaczak, présidente
M. Denis Leclerc
M. Jean-Philippe Côté
M. Gilles Warren

Richard Fortin, conseiller technique

Autre(s) présence(s) :

Personne(s) absente(s) :

Mme Julie Cloutier
Mme Julie Rochon
Mme Hélène Bergeron

Les membres dudit comité formant quorum sous la présidence de Marie Ignaczak, présidente.

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de la réunion

2. Adoption de l'ordre du jour

3. Adoption du procès-verbal

N/A

4. Sujets

- 4.1 Point de discussion - Projets de règlement: modifiant le règlement du plan d'urbanisme, afin de changer les usages de l'aire d'affectation récréative du sol du Mont-Tourbillon et modifiant le règlement de zonage afin de changer les usages et les normes d'implantation des bâtiments pour la zone récréative RI-311 (sol Mont-Tourbillon)

5. Date de la prochaine réunion du CCU

4 décembre 2019

6. Varia

7. Levée de l'assemblée

1. Ouverture de la réunion

La présidente déclare l'assemblée ouverte à 18 h 00.

2. Adoption de l'ordre du jour



L'ordre du jour est accepté tel que présenté

4.1 Point de discussion - Projets de règlement: modifiant le règlement du plan d'urbanisme, afin de changer les usages de l'aire d'affectation récréative du sol du Mont-Tourbillon et modifiant le règlement de zonage afin de changer les usages et les normes d'implantation des bâtiments pour la zone récréative RI-311 (sol Mont-Tourbillon)

Le comité consultatif d'urbanisme soumet au conseil municipal ses commentaires et recommandations suivantes :

Commentaires

- Des améliorations ont été apportées au projet immobilier projeté, comparativement aux différents scénarios présentés au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) au cours des derniers mois.
- Certaines de ces modifications répondent à des commentaires qui avaient été formulés par le CCU ainsi qu'à des préoccupations qui ont été formulées par des citoyens :
 - Desserte du projet par l'aqueduc,
 - Mise en place d'une infrastructure de gestion des eaux usées;
 - Projet situé hors du bassin-versant du lac Beauport;
 - Construction plus rapide du bâtiment et sans dynamitage.

Toutefois, les documents présentés par la municipalité soulèvent les préoccupations suivantes pour le CCU.

- Les modifications souhaitées au plan d'urbanisme et au règlement de zonage visent notamment à autoriser l'usage habitation multifamiliale (densité maximale de 35 logements à l'hectare) dans une affectation située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité. Un seul projet serait prévu dans l'affectation pour un maximum de 90 logements.
- Le CCU considère que la densité maximale permise de 35 logements à l'hectare est trop élevée pour ce secteur compte tenu des caractéristiques de ce dernier (secteur résidentiel boisé et peu dense). Cette densité est difficilement compatible avec le secteur existant.
- Comme il l'est souhaité par la municipalité, ces modifications permettront la construction d'un bâtiment volumineux de 90 logements sur 4 étages, ce qui contraste de façon importante avec le milieu bâti existant.
- De l'avis du CCU, ce type de bâtiment devrait être permis dans les secteurs de la municipalité où des infrastructures d'aqueduc et d'égout existent déjà, où l'on observe la présence d'activités structurantes (commerces, services, etc.) et où il existe déjà une certaine densité. D'ailleurs, le plan d'urbanisme de la municipalité comprend plusieurs objectifs et moyens qui vont dans le sens de la rentabilisation des installations et équipements existants.
- Ce bâtiment de 4 étages et de fort gabarit s'intégrera

difficilement avec le milieu bâti existant dans ce secteur.

- Le CCU considère également que la construction de ce nouveau bâtiment au sommet de la Montée du Golf risque d'avoir un impact visuel important. En effet, le bâtiment sera visible à partir de plusieurs endroits dans la municipalité, notamment dans le corridor visuel du lac Beauport lui-même. L'environnement visuel est une préoccupation importante pour le CCU.
- Les projets de règlements sont rédigés qu'en fonction de la rentabilité du projet et non pas avec une vision du bien-être de la collectivité.

Néanmoins, le CCU n'est pas opposé à la réalisation d'un projet résidentiel qui serait complémentaire à l'activité récréative que constitue le Golf du Mont-Tourbillon. Cependant, il est d'avis que certaines améliorations pourraient être apportées au projet, et donc aux modifications réglementaires qui viseront à autoriser ce dernier, considérant les éléments mentionnés précédemment.

- Il serait important de prévoir une densité moindre pour le projet résidentiel visé dans le secteur adjacent au Golf du Mont-Tourbillon (affectation récréative).
- Différents scénarios pourraient être envisagés afin de mieux intégrer le projet dans le milieu construit environnant. À ce titre, on pourrait privilégier l'utilisation d'une petite portion supplémentaire de terrain afin de privilégier la construction de quelques bâtiments au gabarit moins volumineux, en utilisant des volumes multiples plus petits plutôt qu'un seul très grand.
- Il serait également important que le projet respecte la trame d'implantation du voisinage et la topographie existante et que les bâtiments soient positionnés sur le site pour préserver la tranquillité du secteur.
- Des mesures de verdissement et de végétalisation des espaces libres pourraient également être mises en place afin de bonifier le projet, y compris les stationnements extérieurs.
- Les usages complémentaires (services professionnels, services personnels, logement d'appoint, services et activités artisanales, etc.) ainsi que la location touristique ne devraient pas être autorisés dans les habitations qui seront construites dans le cadre de ce projet.
- Dans l'éventualité où la municipalité déciderait de poursuivre sa démarche avec le projet de 4 étages prévu actuellement, il est impératif de la part des promoteurs de réaliser une simulation visuelle de l'implantation du bâtiment sur le sommet de la montagne au bout du lac dans le paysage de Lac-Beauport et de le partager avec la population. Cet élément avait été proposé par le CCU en 2018 et lorsque le projet est revenu sur la table en 2019.
- Par ailleurs, la municipalité devrait également exiger que différentes mesures soient mise en place en ce qui concerne le réaménagement du stationnement actuel du Golf du Mont-Tourbillon qui est prévu au projet. Ainsi, des normes pourraient être prévues dans le règlement de zonage afin de favoriser la mise en place d'infrastructures de gestion durable des eaux de pluie sur le site visé. De plus, la municipalité pourrait exiger la mise en place d'écrans végétalisés aux abords de la rue ainsi que d'autres mesures afin d'améliorer les aspects esthétiques du



stationnement.

- Des garanties financières réelles devraient être données à la municipalité afin de garantir les réinvestissements sur le golf aux fins d'assurer sa pérennité (la pérennité du golf fait d'ailleurs partie des projets de règlements).

Les membres du comité sont disponibles afin de discuter des commentaires et recommandations formulées. Ils formulent également l'intérêt de se prononcer sur l'aspect architectural de l'édifice et de ses dépendances, ainsi que de leur intégration dans leur milieu.

5. Date de la prochaine réunion du CCU

La prochaine réunion du CCU sera le _____.

7. Levée de l'assemblée

Clôture de la réunion à 18 h 45.

Marie Ignaczak, présidente

Richard Fortin, secrétaire