

28 mars 2022

Rapport sur la consultation publique de mars 2022

17 février au 3 mars 2022

Consultation publique écrite portant sur 2 projets de règlements d'urbanisme concernant le retrait de l'usage habitation dans l'aire récréative du golf Mont-Tourbillon



Table des matières

Contexte	1
Aperçu des consultations publiques	1
Résumé du projet de règlement modifiant le règlement du plan d'urbanisme numéro 09-192 afin de retirer l'usage résidentiel des usages compatibles avec l'aire d'affectation récréative du golf Mont-Tourbillon	2
Résumé du projet de règlement modifiant le règlement de zonage numéro 09-207 afin de retirer l'usage résidentiel des usages autorisés dans la zone récréative RI-311 (golf Mont-Tourbillon)	2
Résumé des commentaires formulés	3
Conclusion	6

Rapport sur les consultations publiques écrites en lien avec les 2 projets de modification des règlements d'urbanisme

Contexte

Le 21 novembre 2021, la Municipalité de Lac-Beauport a lancé une procédure de modification réglementaire et a procédé à l'adoption de deux (2) projets de règlement le 10 janvier dernier modifiant le plan d'urbanisme (09-192) et le règlement de zonage (09-207). Ces projets de règlement concernent le retrait de l'usage habitation dans l'aire récréative du golf Mont-Tourbillon.

Pour faire suite à l'adoption de ces projets de règlement et conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1)*, la Municipalité a lancé le processus de consultation publique (art. 123 à 127) pour l'ensemble de ces projets de règlement.

Des avis publics ont alors été diffusés dans l'édition du mois de février 2022 du journal l'Écho du Lac et affichés sur le site web de la Municipalité. Parallèlement et en conformité avec l'arrêté ministériel du 16 juillet 2021 portant le numéro 2021-054 du ministre de la Santé et des Services sociaux, pris en vertu de la *Loi sur la santé publique (RLEQ, c.S-2.2)*, le conseil a offert aux citoyens la possibilité de faire connaître leurs commentaires et questions sur les projets de règlement par le biais d'une consultation écrite de 15 jours se déroulant du 13 février au 3 mars 2022.

Rappelons qu'en vertu de ce décret, il n'était pas possible de tenir des consultations en public.

Aperçu des consultations publiques

La période de consultation publique écrite concernait les projets de règlement suivants :

- Projet de règlement modifiant le Règlement du plan d'urbanisme numéro 09-192 afin de retirer l'usage résidentiel des usages compatibles avec l'aire d'affectation récréative du golf du Mont-Tourbillon ;
- Projet de règlement modifiant le Règlement de zonage numéro 09-207 afin de retirer l'usage résidentiel des usages autorisés dans la zone récréative RI-311 (golf du Mont-Tourbillon).

Au cours de cette période de consultation, nous avons reçu sur l'adresse urbanisme@lacbeauport.net cinq (5) courriels concernant les projets de règlement en consultation.

Les commentaires formulés par les requérants ont porté sur les deux (2) projets de règlement.

Nous allons maintenant résumer les deux (2) projets de règlement et présenter les commentaires soulevés par les citoyens.

Projet de règlement modifiant le Règlement du plan d'urbanisme numéro 09-192 afin de retirer l'usage résidentiel des usages compatibles avec l'aire d'affectation récréative du golf du Mont-Tourbillon

Résumé du projet de règlement

Ce projet de règlement vise à modifier le plan d'urbanisme afin de retirer toute notion de développement résidentiel à l'intérieur de l'aire d'affectation récréative du secteur du Mont-Tourbillon (golf). Plus spécifiquement, deux articles du plan d'urbanisme (art. 40 et 65) sont modifiés pour :

- Enlever les références au schéma d'aménagement de la MRC qui permettent le développement résidentiel dans les aires d'affectation récréative hors périmètre d'urbanisation ;
- Retirer les notions de compatibilités et de densités associées à l'usage résidentiel dans l'aire d'affectation récréative du golf du Mont-Tourbillon.

Cet ajustement du plan d'urbanisme nécessite une modification au règlement de zonage afin d'assurer la concordance.

Projet de règlement de concordance modifiant le Règlement de zonage numéro 09-207 afin de retirer l'usage résidentiel des usages autorisés dans la zone récréative RI-311 (golf du Mont-Tourbillon)

Résumé du projet de règlement

Ce projet de règlement a pour objet de retirer l'usage Habitation H-4 (résidence multifamiliale) des usages autorisés dans la zone récréative RI-311 (golf du Mont-Tourbillon).

Il vise aussi à préciser les autres usages compatibles avec les activités récréatives du golf et d'ajuster les normes d'implantation des bâtiments et des stationnements.

Résumé des commentaires formulés

Courriel du 25 février 2022 provenant de M. Yves Mailloux et Mme Renée Langevin du 384, chemin du Tour-du-Lac. Voici un résumé des commentaires formulés :

Nous considérons que la construction de condos sur le sommet du Mont-Tourbillon viendrait défigurer un secteur qui est un des éléments attractifs de Lac-Beauport.

Nous anticipons les nombreux inconvénients qui y seraient liés. Le dynamitage et ses risques pour la nappe phréatique ainsi que pour nos bâtisses en est un. Les dangers de contamination due aux rejets d'une éventuelle usine d'épuration des eaux usées sont énormes. La circulation de machinerie lourde et d'équipements nécessaires à un tel projet dans un secteur résidentiel, ainsi que le trafic local déjà dense.

Pour ces raisons, nous nous opposons fermement à un tel projet de construction.

Courriel du 26 février 2022 provenant de Mme Marie Plante et M. André D'Amboise du 4, chemin des Glacis. Voici un résumé des commentaires formulés :

En tant que résidents du Chemin des Glacis depuis plus de 15 ans, nous sommes extrêmement préoccupés par les impacts environnementaux de ce projet de construction.

Nous sommes très très inquiets des risques de contamination de l'eau potable de nos puits en lien avec les travaux de construction, des risques du dynamitage sur nos puits artésiens qui sont à proximité et du bruit qui risque d'être généré par les activités récréatives reliées au projet de condo-hôtel.

La Municipalité doit prendre des mesures immédiates et très fermes pour faire cesser ces forages du puits artésien et interrompre toutes formes de travaux.

Nous croyons que le Mont Tourbillon doit garder sa vocation initiale, soit un milieu naturel à usage récréatif et non pas d'en faire un usage résidentiel à haute densité.

Courriel du 28 février 2022 provenant de Mme Sophie Ouellet du 66, montée du Golf au nom du regroupement citoyen de Lac-Beauport. Voici un résumé des commentaires formulés :

Le projet n'a pas reçu l'appui de la population (pas d'acceptabilité sociale) et les modifications au zonage et autres règlements municipaux permettant le projet se

sont faites au bénéfice de quelques-uns au détriment de la population générale et ceci, sans référendum. Une obligation de référendum pour ce projet a été contournée et par conséquent, le projet a été approuvé en cercle restreint, ignorant la réception dans le milieu et les avis que tant les citoyens que le comité consultatif en urbanisme ont émis. De toute évidence, le tout s'est fait sans la gouvernance requise. Pour qu'un projet d'une telle envergure soit approuvé, les citoyens du Lac-Beauport doivent le soutenir en majorité.

2. Le projet de développement à haute densité au sommet d'une montagne n'est pas compatible avec la préservation de l'environnement, et plus particulièrement les aspects reliés à la préservation des eaux du bassin versant des eaux desservant la ville de Québec. Le projet met aussi en péril l'approvisionnement en eau potable de centaines de propriétaires et résidents de Lac-Beauport. La construction d'un aqueduc privé et d'une usine de traitement des eaux n'est pas une solution viable, car elle laissera des cicatrices environnementales et financières pour les résidents de Lac-Beauport.

3. Le projet a aussi un haut risque financier pour la Municipalité qui se verra responsable d'éponger les coûts d'entretiens supplémentaires attachés à ce projet d'un particulier (routes, aqueducs, usine de traitement des eaux) et autres risques financiers (poursuites potentielles et vraisemblables advenant des avaries aux puits artésiens des résidents).

Pour ces raisons, le Regroupement citoyen de Lac-Beauport est fortement en faveur des modifications présentement proposées aux Règlements 09-192 et 09-207 qui ont pour but de rétablir les classifications de zonages initiales (avant les modifications apportées au cours des années 2018-19) et ainsi s'assurer de la préservation de ce milieu naturel et de la qualité de vie pour tous les résidents et citoyens de Lac-Beauport.

Courriel du 1^{er} mars 2022 provenant de Mme Annie Larrivée du 10, chemin des Glacis.
Voici un résumé des commentaires formulés :

Un projet de caractérisation de l'eau souterraine de la municipalité de Lac-Beauport a été complété au début d'années 2000 (TechnoRem et l'institut national de recherche scientifique centre Eau, Terre et Environnement [INRS-ETE]).

- Le potentiel aquifère d'eau souterraine qui serait utilisé par le complexe d'habitation (aquifère dans le roc avec profondeur de plus de quinze mètres) est évalué comme étant très faible et il est déjà partagé entre plusieurs voisins.*

- *La recharge de l'aquifère d'eau souterraine se fait par les nombreuses fractures dans le roc. L'eau de surface rejoint et alimente la nappe d'eau souterraine par ces fractures, ce qui rend l'eau particulièrement vulnérable à la contamination provenant de la surface (habitations, véhicules, constructions, pesticides, etc.).*

En résumé, la construction de ce projet d'habitation mettrait à risque l'apport et la qualité de l'eau potable de plusieurs résidents du Lac-Beauport, en plus, de ne probablement pas suffire à moyen et long terme à ces nouveaux habitants. Pour les raisons mentionnées précédemment, je suis favorable aux projets de règlement présentés.

Courriel du 2 mars 2022 provenant de Mme Isabelle Audet et M. Jean-Pierre Côté du 6, chemin des Glacis. Voici un résumé des commentaires formulés :

En qualité de résidents et de propriétaires fonciers de la municipalité de Lac-Beauport, nous exprimons par la présente notre appui au règlement numéro 09-192 modifiant le plan d'urbanisme et visant à retirer l'usage résidentiel des usages compatibles avec l'aire d'affectation récréative du golf du Mont-Tourbillon.

Nous sommes très préoccupés par les conséquences que pourraient engendrer les travaux de dynamitage nécessaires à la construction d'immeubles sur nos résidences (structure) et nos puits. De plus, sont également au cœur de nos inquiétudes, les risques de contamination de nos puits par une installation servant au traitement des eaux à proximité de nos résidences ainsi que la pollution sonore reliée à l'opération d'une station de pompage.

En 2020, exaspérés par le bruit et la densité de la circulation du « boulevard » du Boisé, nous nous sommes mis à la recherche d'un nouvel endroit (ch. des Glacis) où nous pourrions profiter pleinement de ce qui nous avait attirés en 2003 vers notre belle municipalité. S'il fait bon vivre au Lac-Beauport, c'est notamment parce que nous avons de l'espace, la nature, l'air pur, le calme et la possibilité d'y pratiquer des activités extérieures à l'année de façon sécuritaire.

Or, la réalisation du projet de condos Mont-Tourbillon nous fait craindre la compromission de certains des attraits de la qualité de vie qu'offre la municipalité notamment par le flot de circulation qui sera augmenté de façon considérable, la sécurité pour les piétons/cyclistes, notamment aux abords du chemin du Tour-du-Lac, ainsi que la pollution environnementale et sonore.

Conclusion

Les commentaires formulés dans les cinq (5) courriels reçus dans le cadre de cette consultation sont tous favorables aux projets de règlements proposés.

À la lumière de cette consultation, le conseil aura à décider pour chacun de ces règlements :

- S'il continue le processus de modification, avec ou sans changement ;
- S'il abandonne le processus de modification.

Les décisions seront prises lors de l'assemblée ordinaire du conseil du lundi 4 avril 2022.

Service de l'urbanisme et du développement durable

10 mars 2022