

PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE

Le 16 octobre 2024

████████████████████
████████████████████
████████████████████

**Objet : Demande d'accès à l'information
Document interdisant la vente de terrains aux particuliers
(développement du quartier intersectoriel)**

██████████

La présente fait suite à votre demande d'accès reçue à nos bureaux le 26 septembre dernier relativement au sujet mentionné en titre.

Vous trouverez ci-joint le document relatif à votre demande.

Conformément à l'article 51 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*, L.R.Q., c. A-2.1, nous vous informons que vous pouvez demander la révision de cette décision auprès de la Commission d'accès à l'information. Vous trouverez ci-joint une note explicative à cet effet.

Pour de plus amples informations, vous pouvez communiquer avec la soussignée.

Nous vous prions d'agréer, ██████████, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



M^e Alexandra Hébert, avocate

AH/cb

p. j

ANALYSE DU PROJET ET OPINIONS EXPRIMÉES

1 : Synthèse des opinions citoyennes rattachées aux recommandations de la Ville de Baie-Comeau

THÈMES

CHOIX DU SITE VISÉ

- 1 **Occuper les terrains vacants de Baie-Comeau avant le développement du nouveau quartier intersectoriel.** Non

Raisons : • Il n'y a présentement aucun terrain vacant disponible et aménagé pour du résidentiel, excepté sur l'avenue Arthur-A.-Schmon.

- La plupart des terrains vacants ciblés par les participants lors de la consultation publique ne peuvent être développés, étant sous l'emprise de servitudes.
- Les autres terrains vacants ciblés par les participants lors de la consultation publique font déjà partie de projets résidentiels (rues Piuze, Bossé, Manicouagan, Fraser).

- 2 **Déplacer le secteur industriel sur la rue Bossé vers le secteur industriel principal de la ville de Baie-Comeau (secteur Jean-Noël-Tessier) pour ainsi pouvoir utiliser ce premier terrain pour un centre commercial ou autre.** Non

Raisons : • Nous travaillons présentement à relocaliser l'entrepôt des Travaux publics afin d'aménager des maisons en rangée sur ce territoire.

- La transformation du quartier commercial du secteur de la rue Bossé en quartier résidentiel représente un projet actif à long terme.
- L'espace interurbain non aménagé représente un développement possible à court et à long terme, ce qui présentement devient une nécessité évidente.

- 3 **Refaire une réflexion sur la nécessité d'un parc immobilier commercial, vu les faillites observables dans certains centres commerciaux actuels.** Non

Raison : • Ce projet ne se réalisera seulement que si le promoteur trouve des locataires pour son parc immobilier commercial. Logiquement, la demande sera influencée par la situation socioéconomique de la Ville de Baie-Comeau et les investisseurs feront leur propre étude de marché avant de s'implanter.

- 4 **Faire le nettoyage des bandes riveraines.** Oui

Raison : • Le nettoyage des bandes riveraines facilitera la végétalisation, améliorera l'esthétique et incitera davantage à la vente.

5 Vendre les terrains jusqu'à la bande riveraine.Oui

Rivière Petit Bras, privée

- Raisons :
- Les parcelles de terrain bordant la rivière Petit Bras sont plus restreintes et moins adaptées à un usage public.
 - Des dispositions particulières comme la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables régiraient l'occupation privée de ces espaces naturels.
 - Avoir un terrain bordant la rivière représente l'intérêt culminant des acheteurs et il y a beaucoup plus de terrains riverains bordant la rivière Petit Bras que la rivière Amédée.
 - Nous pouvons contrôler les empiètements arrière en obligeant la pose d'une haie ou d'une clôture en cour arrière.

Non

Rivière Amédée, publique

- Raisons :
- La bande bordant la rivière Amédée possède un meilleur potentiel selon la topographie, la visibilité et l'extension naturelle des aménagements à venir.
 - Cet espace riverain devrait être mis en valeur pour en faire des aménagements accessibles au public. La distance entre la rivière Amédée et l'arrière des terrains résidentiels est d'environ 75 m, tandis que la distance entre la rivière Petit Bras et l'arrière des terrains résidentiels est seulement d'environ 34 m.
 - L'occupation d'une bande publique permettra un meilleur contrôle sur l'empiètement.

6 Faire un déboisement minimum et revégétaliser les bandes riveraines.Oui

- Raisons :
- Le déboisement des terrains sera aux frais et de la responsabilité du requérant – acheteur.
 - Un déboisement minimum en cour arrière devrait être permis. Il est fortement recommandé, selon le devis de construction, de conserver un maximum d'arbres sur le terrain. Pour ce faire, le remblayage en cour arrière ne pourra être fait sauf pour niveler le terrain.
 - Les bandes riveraines semblent végétalisées et stables. Il n'y aura pas de revégétalisation. Toutefois, il y aura plantation d'arbres dans la zone tampon et à l'extrémité ouest du territoire afin de créer un mur de son et de visibilité.
 - Certaines zones non aménageables seront aussi revégétalisées.

7 Aménager un sentier public.Oui

- Raisons :
- Un espace récréatif est prévu pour le nouveau développement Amédée, soit dans la zone tampon, à l'est de la rue « B » ou le long de la rivière Amédée.
 - La piste cyclable empruntera la rue principale du nouveau développement.

MILIEUX HUMIDES

- 8 Se doter d'une vision de protection comme base du lotissement et de l'occupation. Non

Raisons :

- Le lotissement est basé sur la topographie et l'orientation du soleil plutôt que sur les milieux humides, puisque l'étude de la firme Genivar n'a pas identifié ces zones humides comme ayant une valeur particulière, mais plutôt de type généralisé.
- Ces cours d'eau ne contiennent normalement pas d'eau ou presque pas durant les périodes d'étiages estivales.
- Le remblayage partiel permet d'atteindre l'élévation des terrains avoisinants et d'obtenir la superficie maximale de surface aménageable avant d'avoir recours à d'autres secteurs.
- L'entreprise Genivar a élaboré des mesures d'atténuation applicables lors de la réalisation des ouvrages de remblais pour limiter les impacts potentiels sur le milieu.

PLANTATIONS

- 9 Aménager une zone tampon entre le secteur résidentiel et le secteur commercial. Oui

Raison :

- Une zone tampon sera aménagée entre la zone résidentielle et la zone commerciale afin de diminuer les aspects nuisibles engendrés par la proximité de ces deux zones et de leurs activités non compatibles.

- 10 Exiger un minimum de plantation sur les terrains privés. Oui

Raisons :

- En fixant un minimum, la Ville s'assure d'un meilleur contrôle sur la coupe des arbres.
- Le devis de construction obligera la plantation en cour avant d'au moins un arbre de plus de 8 pieds.

ESPACES PUBLICS

- 11 Rendre disponible de l'équipement public (stand up paddleboard, longboard, vélos, patins à roues alignées, etc.). Rendre accessible la pêche en ville à partir de la rive. Non

Raisons :

- Le Centre des arts de Baie-Comeau est propice à de telles activités avec son stationnement et son accès déjà existants.
- Ce projet présente un investissement non prévu.
- Un usage récréotouristique implique un accroissement de la circulation dans un nouveau développement que l'on veut tranquille.
- La largeur des rues n'est pas favorable à une circulation automobile importante, ça obligerait l'aménagement d'une aire de stationnement.

- 12 Aménager un sentier dans le boisé de la zone tampon. Oui

Raisons :

- La zone tampon sera végétalisée et donc parfaite pour y aménager des sentiers.
- Les sentiers de la zone tampon permettront aux résidents d'accéder facilement au quartier commercial.

- 13 Aménager des jardins communautaires et instaurer une agriculture urbaine. Non

Raisons : • Les résidents possèdent assez d'espace en cour arrière pour aménager un jardin.

- Ce projet sera suggéré à nouveau en phase 3 pour les habitations de type multifamilial, jumelé ou en rangée.

EAUX DE PLUIE ET DRAINAGE DE SURFACE

- 14 Créer des bassins esthétiques. Non

Raisons : • Des bassins d'eau stagnante favoriseraient la prolifération des insectes piqueurs.

- L'argile n'est pas un bon matériau pour l'infiltration d'eau.
- Le débit d'eau pour le quartier résidentiel n'est pas assez considérable pour l'utilisation de bassins esthétiques. Toutefois, l'aménagement de ces bassins pourra être considéré lors du développement de la zone commerciale.

STATIONNEMENTS

- 15 Installer des îlots de verdure. Non

Raison : • L'aménagement d'îlots de verdure dans les grands stationnements aide à capter l'eau de pluie et diminuer l'effet d'îlots de chaleur urbaine. Ces îlots seront donc recommandés pour la zone commerciale. Toutefois, il n'est pas pertinent d'aménager des îlots dans de petits stationnements résidentiels.

- 16 Installer tous les stationnements résidentiels parallèles et du même côté. Oui

Raisons : • Le choix des propriétaires favorise souvent des aires de stationnement qui ne sont pas mitoyennes.

- Il faut imposer une norme si nous voulons de l'homogénéité.

CONNECTIVITÉ

- 17 Rediriger le tracé de la piste cyclable vers le nouveau quartier. Oui

Raisons : • Le pont actuel à l'entrée du IGA est problématique. Une seule personne à la fois peut y circuler, ce qui peut être dangereux et déplaisant.

- En redirigeant la piste cyclable dans le nouveau quartier résidentiel, la circulation sur ce pont problématique sera évitée.
- Un nouveau tracé de piste cyclable est déjà prévu dans le développement du quartier résidentiel Amédée.
- Le nouveau tracé de la piste cyclable facilitera l'accès au reste du réseau existant et aux commerces, tout en étant à proximité pour les nouveaux résidents du développement Amédée.

- 18 Conserver le tracé actuel de la piste cyclable. Non

Raison : • Tant qu'il ne nécessitera pas des réfections coûteuses, l'ancien tracé peut subsister.

- 19 Séparer les chaussées de la piste cyclable. Oui

Raison : • Les pistes cyclables seront séparées de la chaussée par une bordure de béton pour une question de sécurité, d'économie des coûts et parce que les rues ne sont pas très larges. Toutefois, la piste cyclable ne sera pas séparée de la chaussée dans la rue « F » afin de mieux aller rejoindre le tracé cyclable déjà existant.

- 20 **Instaurer une voie à sens unique dans le quartier résidentiel.** Non
- Raisons : • La conception d'une voie à sens unique ne sera pas possible tant que la phase II ne sera pas terminée.
• Il devient problématique de faire une rue à sens unique pour le déneigement.
-

- 21 **Créer un nouveau circuit de transport en commun accessible dans le nouveau quartier.** Oui
- Raisons : • La Municipalité encourage le transport en commun.
• Il est important de faciliter l'accès pour tous aux pôles commerciaux à proximité.

EMBARCATION RIVIÈRE AMÉDÉE

- 22 **Interdire les embarcations à moteur.** Oui
- Raisons : • L'aspect sonore est nuisible pour les résidents.
• La rivière Petit Bras n'est pas assez large pour accueillir une embarcation à moteur.
• Il n'y a pratiquement aucune présence de bateaux à moteur sur la rivière Amédée.
• Les embarcations à moteur favorisent l'érosion des berges.
• Nous n'avons pas le pouvoir réglementaire de contrôler la navigation, mais nous contrôlons l'usage des berges pour les mises à l'eau.
-

- 23 **Interdire les descentes à l'eau individuelles.** Oui
- Raisons : • Une descente à l'eau publique pourrait être aménagée au Centre des arts de B.-C.
• Les descentes à l'eau individuelles peuvent détériorer la bande riveraine à long terme.
-

- 24 **Aménager une mise à l'eau dans le nouveau quartier Amédée.** Non
- Raisons : • Deux endroits pour la mise à l'eau des embarcations sur la rivière Amédée sont déjà existants : au Centre des arts et près de la passerelle sur la rue Bossé.
• Une nouvelle mise à l'eau dans le nouveau quartier résidentiel augmentera la circulation automobile, ce qui aura des incidences sonores.
• Les installations déjà existantes pourraient être mises davantage en valeur afin de ne pas avoir à aménager une nouvelle descente.
• Nous visons le développement d'un quartier tranquille.

ACCÈS AU BOULEVARD PIERRE-OUELLET

- 25 **Donner accès au secteur par l'intersection menant au CLSC Lionel-Charest.** Non
- Raisons : • L'ajout d'une intersection est inévitable pour développer de part et d'autre du boulevard Pierre-Ouellet et desservir le futur hôtel.
• L'intersection menant au CLSC Lionel-Charest sera mise à contribution éventuellement puisque dans une phase ultérieure, le lien routier sera construit.
• L'axe emprunté par le chemin temporaire sera celui utilisé pour le trajet des conduites. Il pourrait éventuellement être transformé en chemin permanent. Toutefois, la pertinence de cette dépense serait à considérer puisque les lots adjacents à cette rue ne sont pas constructibles.

MIXITÉ DES USAGES

- 26 Limiter les incompatibilités d'activités différentes entre les deux zones et interdire le transport de marchandises et l'installation de quai de déchargement près de la zone résidentielle. Oui

Raisons : • Il est essentiel de diminuer la cohabitation conflictuelle entre les deux zones.

- L'aménagement d'une zone tampon diminuera les impacts négatifs sonores et visuels entre les deux zones.
- L'interdiction du transport de marchandises et l'installation de quai de déchargement près de la zone résidentielle aideront à diminuer la cohabitation conflictuelle.

ÉCO-EFFICACITÉ

- 27 Construire un écoquartier. Non

Raison : • La Ville ne qualifie pas le nouveau développement Amédée d'écoquartier. Toutefois, l'intégration de solutions tirées des principes d'un écoquartier, comme la gestion de l'eau, le traitement des déchets, l'utilisation de matériaux nobles, etc., pourrait être considérée et exprimée dans le devis de construction. Les besoins exprimés par les nouveaux acheteurs ne permettent pas l'imposition coûteuse de normes environnementales. Cependant, la Ville favorise toute initiative individuelle.

- 28 Offrir un programme d'aide à la construction durable. Oui

Raisons : • Le devis de construction soulignera plusieurs facteurs écologiques à respecter tels que la gestion de l'eau, le traitement des déchets, l'utilisation de matériaux nobles, etc.

- La Ville de Baie-Comeau travaille présentement sur un programme d'incitatifs écologiques (PRQ).
- Un programme d'économie d'eau potable est déjà offert par la Ville.

- 29 Faire une étude en vue d'installer un réseau commun de chaleur. Non

Raison : • Un programme géothermique ne serait pas assez rentable pour un petit développement résidentiel. Toutefois, la géothermie pourrait devenir rentable pour l'aménagement du quartier commercial. L'expérience de rentabilité a été prouvée par les commissions scolaires.

BÂTIMENTS, ARCHITECTURE ET IMPLANTATION

- 30 Recommander l'utilisation de matériaux nobles dans le quartier résidentiel. Oui

Raisons : • L'utilisation de matériaux nobles dans le quartier créera un aspect homogène.

- L'utilisation de matériaux nobles est plus écologique et durable à long terme.

- 31 Engager un consultant architecte concernant les matériaux de revêtement extérieur. Non

Raison : • Il n'a pas été question d'engager un consultant architecte pour le choix des matériaux nobles. Toutefois, deux architectes ont été consultés lors de la rédaction du devis de construction et ont donc pu donner des conseils sur l'utilisation et les choix de matériaux nobles.

- 32 Instaurer un délai de finition pour les constructions résidentielles. Oui

Raison : • Une fois que la personne aura signé son acte de vente, elle aura un an pour effectuer la construction.

- 33 Obliger l'homogénéité des maisons (hauteur des toitures, solages, même niveau d'espacement entre les maisons, bâtiments parallèles, etc.). Oui
- Raison : • Afin d'avoir un quartier homogène, il est recommandé d'instaurer dans le devis de construction des grandeurs minimales et maximales à respecter.
-
- 34 Construire des maisons moins larges et plus profondes. Oui
- Raison : • Des terrains moins larges et plus profonds présentent un aménagement efficient et efficace du territoire.
-
- 35 Instaurer un devis pour la construction du nouveau quartier résidentiel. Oui
- Raisons : • Le devis de construction est essentiel pour donner un sens d'homogénéité au nouveau développement.
• Le devis de construction est essentiel si on veut garder un contrôle sur l'aménagement des bâtiments.

AMÉNAGEMENT DES TERRAINS POUR CONSTRUCTION

- 36 Fournir les études de sol et les méthodes de construction. Oui
- Raisons : • Il est essentiel de fournir des études de sol au requérant-acheteur afin qu'il connaisse les particularités à l'implantation de sa résidence.
• La Société d'expansion doit fournir les plans, car le requérant n'aura pas le temps de faire les tests entre le moment où il choisira le terrain et où il signera la promesse d'achat (1 semaine).
• Les études de sols sont déjà commandées.
• Trois forages représentatifs du secteur seront offerts.
-
- 37 Obliger un taux d'espacement entre les résidences. Oui
- Raison : • Le taux d'espacement entre les résidences devra respecter le Règlement de zonage de la Ville de Baie-Comeau.
-
- 38 Faire la préparation des terrains clé en main, mais aux frais de l'acheteur. Non
- Raison : • En remblayant les terrains, nous devons augmenter le prix de vente. Si un terrain spécifique demande plus de remblayage, nous devons redistribuer la dépense sur tous les terrains. Donc, le prix des terrains pourrait être influencé par le remblayage poussé d'un seul terrain problématique. Nous voulons minimiser le remblayage des cours arrière.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE

- 39 Installer des lignes électriques souterraines. Non
- Raisons : • Les lignes électriques d'enfouissement sont plus coûteuses et non prévues dans notre budget pour les phases 1 et 2. Toutefois, l'aménagement de celles-ci pourra être possible dans les autres phases si nous faisons affaire avec des promoteurs.
• Les lignes seront en cours arrière pour en limiter l'impact visuel et leur corridor d'accès sera maintenu public pour restreindre les empiètements illégaux.

