

Projets de développement résidentiel

Rencontre d'information

26 juin 2014



Ordre du jour

1. Historique et rappel des faits concernant les consultations
2. Période de questions concernant le point 1
3. Contraintes de la municipalité
 - a) Objectifs financiers
 - b) Densification
4. Période de questions concernant le point 3
5. Présentation des projets de développement résidentiel
6. Période de questions concernant le point 5
7. Impacts sur l'évaluation municipale
8. Période de questions concernant le point 7
9. Discussion



1- Historique et rappel des faits concernant les consultations



Mandat portant sur la capacité d'accueil et de développement

Par la résolution #2010-008, séance du 18 janvier 2010, un mandat est accordé à la firme *Daniel Arbour et Associés* pour la réalisation d'une étude portant sur la capacité d'accueil et de développement.

Objectif de la Ville : Accroître l'assiette fiscale de la Ville de façon à offrir une marge de manœuvre budgétaire additionnelle dans la prestation des services tout en préservant la qualité de vie du milieu, basée sur la proximité des milieux naturels et la quiétude des lieux.



Mandat portant sur la capacité d'accueil et de développement (résultats)

1. État de la situation budgétaire exposant les dépenses nécessaires en infrastructures pour 3 ans (2010-2013)
 - a) Statu quo sur le développement : une augmentation de 17% du compte de taxes devenait nécessaire;
 - b) Prolongement de la rue des Crans en maisons isolées et jumelées (25 unités) : une augmentation de 11,4% du compte de taxes devenait nécessaire.



Mandat portant sur la capacité d'accueil et de développement (scénario retenu)

Développement de 148 unités d'évaluation

- Accroissement de l'évaluation imposable totale de 44,6 M, soit de 81,5 % sur 3 ans;
- Surplus de 110 \$ par unité d'évaluation;
- Surplus accumulé de 1,2 M \$ sur 20 ans.



Historique de la révision complète des règlements d'urbanisme

6 octobre 2011: Avis public d'assemblée publique de consultation

11 octobre 2011: Avis de motion et adoption par résolution des projets de règlements :

- U-2011-03 Règlement sur le plan d'urbanisme
- U-2011-04 Règlement de zonage
- U-2011-05 Règlement sur le lotissement
- U-2011-06 Règlement de construction
- U-2011-07 Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

25 octobre 2011: Assemblée publique de consultation à propos des règlements :

- U-2011-04 Règlement de zonage
- U- 2011-05 Règlement de lotissement



1er novembre 2011:Assemblée publique de consultation à propos des règlements :

- U-2011-03 Règlement sur le plan d'urbanisme
- U-2011-06 Règlement de construction
- U-2011-07 Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

6 mars 2012: Avis public annonçant la période d'ouverture des registres

12 mars 2012: Tenue du registre

18 avril 2012: Approbation de la MRC et entrée en vigueur des règlements :

- U-2011-06 Règlement de construction
- U-2011-07 Règlement des plans d'implantation et d'intégration architecturale

16 mai 2012: Approbation de la MRC et entrée en vigueur des règlements :

- U-2011-03 Règlement sur le plan d'urbanisme
- U-2011-04 Règlement de zonage
- U-2011-05 Règlement de lotissement



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

**Projet de règlement numéro U-2011-04, Règlement de zonage;
Projet de règlement numéro U-2011-05, Règlement de lotissement.**



Aux personnes susceptibles d'être intéressées par les projets de règlements suivants:

AVIS est, par les présentes, donné par la soussignée :

1. QUE lors d'une séance ordinaire qui se tiendra le 11 octobre 2011, le conseil adoptera les projets de règlements U-2011-04 ainsi que U-2011-05 ;
2. QUE ces projets de règlements seront adoptés dans le cadre d'un processus de révision quinquennale du plan et des règlements d'urbanisme de la Ville de Lac-Delage ;
3. QUE le Règlement de zonage numéro U-2011-04 s'applique à l'ensemble du territoire et constitue un règlement de remplacement au sens de l'article 110.10.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Il est susceptible d'approbation référendaire par l'ensemble des personnes habiles à voter de la Ville ;
4. QUE le Règlement de lotissement numéro U-2011-05 s'applique à l'ensemble du territoire et constitue un règlement de remplacement au sens de l'article 110.10.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Il est susceptible d'approbation référendaire par l'ensemble des personnes habiles à voter de la Ville ;
5. QUE le Règlement sur le zonage numéro U-2011-04 remplace le Règlement de zonage numéro U-97-3 et ses amendements ;
6. QUE le Règlement sur le lotissement numéro U-2011-05 remplace le Règlement de lotissement numéro U-97-4 et ses amendements ;
7. QUE ces règlements concernent l'ensemble du territoire de Ville de Lac-Delage ;
8. QUE ces deux règlements contiennent des dispositions qui s'appliquent à certaines zones ou parties de territoire et que la description ou l'illustration de ces zones ou parties de territoire peut être consultée au bureau de la soussignée ;
9. QUE la consultation publique sur ces projets de règlement se tiendra au Manoir du Lac Delage, 40, avenue du Lac, Lac-Delage, le 25 octobre 2011 à 19h ;
10. QU'au cours de cette consultation publique, les projets de règlements seront expliqués ainsi que les conséquences de leur adoption et les personnes qui désirent s'exprimer seront entendues ;
11. QUE les projets de règlements peuvent être consultés par les personnes et organismes intéressés au Bureau municipal de Lac-Delage, du lundi au jeudi, de 13h30 à 17h30, ainsi que sur le site Internet de la Ville de Lac-Delage au <http://www.lacdelage.qc.ca>

Donné à Lac-Delage, ce 6 octobre 2011
Guylaine Thibault
Directrice générale et secrétaire-trésorière **3**

2- Période de questions concernant le point 1



3- Contraintes de la municipalité



a) Objectifs financiers

DÉPENSES À RÉALISER DANS LES 5 PROCHAINES ANNÉES	
Réfection de rues publiques	
1- Avenue du Rocher (1,7 km)	700 000 \$
2- Une partie de l'avenue des Monts (0,7 km)	
3- avenue du Ruisseau (0,2 km)	
Mise à niveau du traitement des eaux usées	1 400 000 \$
Remplacement de luminaires de rues	
5 à 6/ an sur les 5 prochaines années	160 000 \$
Plan d'action	35 000 \$
Camion de déneigement	205 000 \$
Remplacement d'environ 2 km du réseau d'aqueduc et d'égouts	4 900 000 \$
TOTAL	7 400 000 \$

a) Objectifs financiers (suite)

<u>COÛT DES DÉPENSES FINANCÉES</u>	
Camion de déneigement	
Coût	205 000 \$
Argent versé comptant	45 000 \$
À financer sur 10 ans	160 000 \$
Versement annuel	19 200 \$
Réfection de rues publiques	
Coût	700 000 \$
Argent versé comptant	100 000 \$
À financer sur 15 ans	600 000 \$
Versement annuel	52 000 \$
Mise à niveau du traitement des eaux usées	
Coût	1 400 000 \$
Subvention	500 000 \$
À financer sur 20 ans	900 000 \$
Versement annuel	63 000 \$
Remplacement des conduites d'aqueduc et d'égouts	
Coût	4 900 000 \$
Subvention	1 400 000 \$
À financer sur 35 ans	3 500 000 \$
Versement annuel	175 000 \$
TOTAL DU FINANCEMENT	5 160 000 \$
TOTAL DES SUBVENTIONS	1 900 000 \$
TOTAL DES VERSEMENTS ANNUELS	309 200 \$
RELATIFS AUX FINANCEMENTS	



a) Objectifs financiers (suite)

<u>REVENUS ENGENDRÉS PAR LES PROJETS DOMICILIAIRES</u>			
<i>PROJET LES CIMES DE LAC-DELAGE</i>			
2 maisons unifamiliales			5 600 \$
<i>(terrain 110 000 \$ déjà taxé, maison 281 000 \$)</i>			
3 maisons jumelées			13 000 \$
<i>(terrain 75 000 \$ déjà taxé en partie, maison 170 000 \$)</i>			
84 maisons en rangées			166 000 \$
<i>(terrain 60 000 \$ dont 35 terrains déjà taxés, maison 130 000 \$)</i>			
TOTAL			184 600 \$
<i>PROJET IMMEUBLES DES MONTS</i>			
60 maisons unifamiliales			219 000 \$
<i>(terrain 110 000 \$, maison 300 000 \$)</i>			
TOTAL			219 000 \$
TOTAL DES REVENUS ENGENDRÉS PAR 152 UNITÉS D'HABITATION			403 600 \$

b) Densification

Municipalités/Villes	Potentiel de logements : situation actuelle 2011							
	Superficies vacantes nettes 2010 ¹ (ha)	Évaluation des superficies nettes consommées en 2010			Superficies vacantes nettes disponibles en 2011 (ha)	Densité moyenne nette inscrite au PMAD	Potentiel de logements sur les superficies vacantes nettes disponibles en 2011 ⁴	Part de la croissance 2011-2021 liée à la transformation du tissu urbain existant (ajoute au potentiel existant sur les espaces vacants) ⁵
		Mises en chantier 2010 ²	Densité moyenne évaluée pour cette période ³	Superficies nettes consommées				
	A			B	A - B = C	D	C x D = E	F
Total agglomération de Québec (excluant Wendake)	836	8 439		412	442		12 780	8 352
Québec	826	8 054	21	384	442	30 / 18	12 780	7 874
L'Ancienne-Lorette	1	72	30	2	0	30	0	148
Saint-Augustin-de-Desmaures	9	313	12	26	0	16	0	331
Ville de Lévis	648	835	18	46	602	22 / 15	11 137	2 324
Total MRC La Jacques-Cartier	1 252	690		123	1 129		7 308	519
Fossambault-sur-le-Lac	113	23	6	4	109	7	764	59
Lac-Saint-Joseph	30	0	2	0	30	3	90	2
Lac-Beauport	324	33	4	8	316	6	1 895	59
Lac-Delage	26	0	6	0	26	9	234	S.O.
Sainte-Brigitte-de-Laval	127	255	6	43	85	9	761	86

Source : PMAD de la Communauté métropolitaine de Québec



4- Période de questions concernant le point 3



5- Présentation des projets de développement résidentiel



Phase I - Les Cimes de Lac-Delage

- Projet de Construction CRD
- Prolongement de la rue des Crans
- 35 maisons en rangée, 2 maisons unifamiliales (1 en construction)
- Le comité consultatif sur l'urbanisme recommande l'acceptation de la phase I du projet le 25 février 2013
- Le Conseil en vote la résolution (2013-025) le 26 février 2013



Phase II - Les Cimes de Lac-Delage

- Projet de Leboeuf Société Immobilière
- Prolongement de la rue du Refuge
- 24 maisons en rangée en copropriété



Phase II - Les Cimes de Lac-Delage

- Les travaux seront exécutés au plus tard le 1^{er} septembre 2015 et ne pourront débuter avant que 40% des unités de maisons en rangée de cette phase soient vendues.
- Si les travaux ne sont pas débutés le 1^{er} septembre 2015, l'entente entre Construction CRD et la ville de Lac-Delage deviendra nulle et devra faire l'objet d'une nouvelle entente entre les parties. La ville de Lac-Delage n'aura aucune obligation de reconduire cette entente.



Phase III - Les Cimes de Lac-Delage

- Projet de Leboeuf Société Immobilière
- Prolongement de la rue place des Hauts-Bois
- 31 unités
 - 12 maisons en rangée en copropriété, 13 maisons en rangée, 3 jumelés
- Le comité consultatif sur l'urbanisme recommande l'acceptation des phases II et III du projet le 9 avril 2014
- Le Conseil en vote la résolution (2014-040) le 14 avril 2014



Phase III - Les Cimes de Lac-Delage

- Les travaux seront exécutés au plus tard le 1^{er} septembre 2016 et ne pourront débuter avant que la phase II du projet *Les Cimes de Lac-Delage* soit construite à 50%.



6- Période de questions concernant le point 5



7- Impacts sur l'évaluation municipale



8-Période de questions concernant le point 7



9-Discussion

