

Mémoires de la copropriété Le Verlaine sur le projet de mesures permanentes anti crue de la rivière Lorette et du rond de virée

Avant-propos

La copropriété Le Verlaine tient à remercier le Bureau d'Audiences Publiques sur l'Environnement, Le ministère de l'Environnement et celui de la sécurité publique pour leur implication dans ce dossier. Votre participation a permis de clarifier l'historique de libération de permis de constructions de la copropriété Le Verlaine ainsi que d'exposer l'incohérence dans l'approche de la Ville de Québec quant à l'écoute, la sécurité et le bien-être de ses résidents. La copropriété a tenté d'établir un dialogue avec la Ville de Québec, mais jusqu'à ce jour nous n'avons eu aucun retour de leur part pour discuter des aspects de ce projet.

Mémoires

1. Sécurité immédiate des résidents et de leurs propriétés

- 1.1. Depuis 2013 jusqu'à ce jour, la Ville de Québec a réalisé un ensemble de mesures augmentant le débit de la rivière et qui rendent le niveau d'eau supérieur à celui de 2010 (année de construction des résidences de la copropriété).
- 1.2. La copropriété est préoccupée par cette situation, car cela signifie que les résidents sont à des risques accrus depuis 2013 et nous y restera jusqu'à la fin des travaux du mur anti-crue prévue en 2019.
- 1.3. La copropriété suggère d'exiger au promoteur de déployer de mesures de sécurité temporaires immédiatement pour protéger le secteur et qui devront être retiré une fois les travaux permanents terminés.

2. Sécurité des résidents suite à la réalisation des travaux.

- 2.1. Les résidences de la copropriété Le Verlaine sont généralement occupé par des jeunes familles ce que signifie qu'il y aura toujours des bébés et enfants en bas âge occupant des chambres à coucher situé au sous-sol. (En ce moment nous avons 4 bébés et 4 enfants en bas âge sur l'ensemble de la copropriété).
- 2.2. Dans l'hypothèse où le mur anti-crue serait réalisé, celui-ci pourrait causer un niveau d'eau supérieur à la limite des fenêtres de sous-sol de nos résidences.
- 2.3. La copropriété est préoccupée par cette situation et considère qu'elle demande une approche particulière quant à la sécurité des résidents et de leurs enfants.
- 2.4. Malgré la mention de l'existence d'un plan d'intervention très élaboré de sécurité par la Ville de Québec lors de la première partie des séances d'audiences publiques, nous n'avons pas retrouvé ce document dans les documents déposés.
Ce document dont une copie papier était présente lors de la première séance semble très volumineux et nous laisse donc croire à un certain niveau de complexité de ce dernier, ce qui pourrait compromettre la compréhension des responsabilités et des tâches des intervenants. Une telle situation pourrait créer un retard important d'intervention similaire à la situation de tempête sur l'autoroute 13 vécus à l'hiver 2017.

- 2.5. La copropriété suggère que le ministère de l'Environnement oblige le promoteur d'exiger aux services de sécurité municipale de se déplacer sur les lieux dès qu'ils reçoivent un appel au 911 signalant que le niveau d'eau a atteint le mur. Les services devraient demeurer sur les lieux jusqu'au moment où l'eau se sera retirée en bas du mur.

En cas de nécessité d'une évacuation temporaire, la ville doit prévoir des fonds permettant de relocaliser immédiatement les résidents dans un des hôtels à proximité.

3. Garantie des valeurs des propriétés suite à la réalisation du projet de la rivière Lorette.

- 3.1. L'ensemble de mesures prévues dans le présent projet ont comme résultat l'augmentation du débit de la rivière lors d'une crue et l'augmentation du risque de déversement en aval de l'autoroute Henri-IV incluant le secteur de la copropriété Le Verlaine.

- 3.2. La copropriété est préoccupée par cette situation, car les terrains et les résidences n'ont jamais connu d'inondations et n'étaient pas situés sur une zone inondable lors de la libération des permis de construction par la ville de Québec en 2009/2010.

- 3.3. De plus les résidents trouvent injuste le fait que la Ville de Québec a libéré des permis en décembre 2009 en ayant à sa disposition les nouvelles cartes de zones inondables qui lui ont été transmises par le ministère de l'Environnement en mars 2009. Les acquéreurs des résidences n'étaient pas informés quant aux risques détaillés dans ces cartes.

- 3.4. La copropriété suggère qu'il soit exigé du promoteur d'inclure des mesures garantissant l'intégrité des valeurs marchandes de leurs résidences. Soit :

- 3.4.1. En cas d'un sinistre causé par la rivière Lorette qui affecterait un des bâtiments de la copropriété, la Ville de Québec devra acheter ce bâtiment et exproprier les résidents de celui-ci. Le prix d'achat doit être égal à la plus haute valeur entre l'évaluation municipale ou le prix établi par un agent de vente neutre et basé sur les prix moyens des résidences de même type, âge et surface situés dans le secteur le plus proche, mais sans faire partie d'une zone inondable.

- 3.4.2. En cas d'un sinistre affectant deux résidences et plus, simultanément ou à des périodes différentes, l'achat et l'expropriation doit être appliqué pour toutes les résidences de la copropriété sous les mêmes conditions.

- 3.4.3. Aucun remboursement partiel ne doit être offert ni accepté pour des réparations suite au sinistre. Les résidents veulent être assurés de la valeur de leurs maisons au moment de la revente. Un potentiel acheteur doit être certain que son investissement n'est pas à risque d'une baisse de valeur ainsi que de tous les inconvénients liés à une inondation.

4. Fiabilité et sécurité de l'ensemble des travaux du projet afin d'exclure les propriétés étant à risque des cartes de zones inondables.

- 4.1. Durant la première partie de la commission d'audiences publiques, le ministère de l'Environnement et celui de la sécurité publique ont clairement exprimé leur position sur le sujet de l'influence du mur sur la cartographie des zones inondables indiquant que le mur sera considéré comme étant transparent si la construction de celui-ci n'est pas conforme aux normes des États-Unis et aux normes européennes pour ce type d'ouvrage.

- 4.2. La copropriété considère que la ville de Québec doit faire tous les efforts possibles afin de conserver le terrain de la copropriété en dehors d'une zone inondable, soit telle qu'il était présenté par la ville lors de la libération des permis de construction. Nous considérons que la réalisation d'un projet non conforme est une dépense injustifiée de l'argent des contribuables.
- 4.3. La copropriété suggère que le ministère de l'Environnement permette la réalisation du projet uniquement sous l'engagement du promoteur de fournir le projet totalement conforme aux normes mentionnées afin de et maximiser les chances d'être reconnu par la future cartographie.

5. Acquisition/expropriation des parties des terrains non accessibles situés en arrière des murs.

- 5.1. La ville de Québec ne prévoit pas l'acquisition des terrains des résidents auxquels l'accès sera impossible suite à la construction du mur.
- 5.2. La copropriété trouve cette approche absurde et inacceptable, car la copropriété devra quand même en faire l'entretien et être responsable d'un point de vue civil en cas d'accident.
- 5.3. La copropriété suggère que le ministère d'environnement exige au promoteur d'exproprier les parties du terrain de la copropriété auxquels nous n'aurons plus accès. La copropriété cédera gratuitement ces parties seulement si le promoteur accepte les conditions que lui a été transmis par courriel en date de 22 mai 2017 et qui sont également mentionnées dans le présent document.

6. Particularité de la position du mur.

- 6.1. La position du mur présenté sur les plans préliminaires du côté ouest de la copropriété est beaucoup trop près des résidences. Le fait que la position finale ne sera connue uniquement qu'à l'étape définitive du projet inquiète la copropriété. Aussi, le terrain dans ce segment du mur comporte un talus qui sera beaucoup plus sollicité par l'eau de la rivière qu'il ne l'est actuellement.
- 6.2. La copropriété suggère que le ministère de l'Environnement exige que la construction du mur, pour ce segment, soit réalisée en dehors de la limite de la copropriété et que des travaux de stabilisation du talus soient réalisés.

7. Modification d'arpentage et actes de propriétés.

- 7.1. Les présentations du projet de la ville de Québec manquent de détails sur l'aspect légal de la modification des terrains touchés par les travaux.
- 7.2. La copropriété suggère que le ministère de l'Environnement exige que le promoteur assume à ses frais toutes les démarches d'arpentage et transaction notariée. Le promoteur doit fournir un nouvelle carte et certificat de localisation à la fin des travaux. Le promoteur doit garantir que dans le futur aucun autre travail ne sera réalisé sur les parties de terrain que lui y sera cédé et qu'il ne sera pas revendu.

8. Calendrier et horaire des travaux.

- 8.1. Les présentations du projet de la Ville de Québec manquent de détails sur le calendrier,

les périodes et horaires des travaux.

- 8.2. Ce sujet préoccupe la copropriété, car les résidents veulent être certains qu'ils ne seront pas dérangés de façon excessive par les travaux.
- 8.3. La copropriété suggère que le ministère de l'Environnement exige que le promoteur présente un calendrier des travaux et que celui-ci ne dépasse pas une période de trois mois de travaux effectués sur le terrain de la copropriété. Les travaux doivent être effectués uniquement les jours de semaine entre 8h et 17h.

9. Dommages possibles durant les travaux.

- 9.1. Les présentations du projet de la ville de Québec indiquent que de la machinerie doit circuler sur les terrains des propriétés lors des travaux.
- 9.2. Ce sujet préoccupe la copropriété, car des dommages d'asphaltage, d'aménagement paysager et autre seront occasionnés par ceci.
- 9.3. La copropriété suggère que le ministère de l'Environnement exige que le promoteur assure la réparation de tous les dommages causés durant les travaux.

10. Modification aux arbres et la végétation du secteur de la copropriété.

- 10.1. Les présentations du projet de la ville de Québec indiquent que l'abattage d'arbres est prévu pour certaines parties de la rivière.
- 10.2. Ce sujet préoccupe la copropriété, car les arbres situés au bord de la rivière procurent une intimité et protection sonore pour les résidents contre les bruits du boulevard Hamel.
- 10.3. Sur les cartes municipales en vigueur, il existerait une zone tampon végétale entre le terrain de la copropriété et les résidents de la rue Sévigny. Cette zone est prescrite par l'article 720 du règlement municipal et la carte de zonage de la Ville de Québec. Contrairement à ce que mentionne la carte, cette zone n'existe pas.
- 10.4. La copropriété suggère que le ministère de l'Environnement exige que le promoteur inclue dans le programme des travaux, l'aménagement d'une zone tampon végétale entre la rivière Lorette et le futur mur.

11. Gestion des inconvénients suite à l'aménagement d'un rond de virée sur le terrain de la copropriété.

- 11.1. Le projet d'aménagement de la rivière Lorette inclut la construction d'un rond de virée au bout de l'avenue Verlaine. Le rond de virée est une nécessité pour la Ville de Québec afin de permettre le virage de leurs camions d'entretien ainsi que les virages des divers utilisateurs de la route.
- 11.2. Présentement, le terrain du futur rond de virée appartient à la copropriété et sert de stationnement aux visiteurs durant l'été et de dépôt à neige pour l'hiver.
- 11.3. Le fait de n'être pas consulté par la ville sur les détails de la gestion de la neige suite à la construction du rond de virée ni sur les futurs manques d'espace de visiteur préoccupe les résidents des copropriétés.
- 11.4. La copropriété suggère que le ministère de l'Environnement exige que le promoteur garantisse la mise en place d'une solution pour accommoder la gestion de la neige de la copropriété sans causer de frais supplémentaires à la copropriété. La ville doit garantir

de ne jamais interdire le stationnement sur les premiers 100 mètres de l'avenue Verlaine à partir du rond de virée afin de permettre le stationnement des visiteurs de la copropriété.

12. Expropriation du terrain du rond de virée.

- 12.1. Les présentations sur la construction du rond de virée ne précisent pas si le rond de virée reste une partie de la copropriété ou si ce terrain sera acquis par la ville.
- 12.2. Ce sujet préoccupe la copropriété, car on ne veut pas être tenu à faire l'entretien et être responsable des incidents sur une infrastructure municipale.
- 12.3. La copropriété suggère que le ministère de l'Environnement exige que le promoteur fasse l'acquisition des parties du terrain où sera construit le rond de virée.
- 12.4. La copropriété Verlaine cédera gratuitement le terrain destiné au rond de virée à la ville à la condition que le promoteur accepte les conditions qui lui ont été transmises par courriel en date de 22 mai 2017 et qui sont également mentionnées dans ce mémoire.

13. Détails de l'aménagement du rond de virée

- 13.1. Les présentations sur la construction du rond de virée ne précisent pas les détails de l'aménagement de celui-ci.
- 13.2. Ce sujet préoccupe la copropriété, car il ne sera pas acceptable de construire un rond de virée qui ne s'agence pas à l'aménagement de l'avenue Verlaine et à l'aménagement de la Copropriété.
- 13.3. La copropriété suggère que le ministère de l'Environnement exige que le promoteur réalise un rond de virée avec le même niveau de qualité d'aménagement que l'ensemble de l'avenue Verlaine soit :
 - 13.3.1.1. Chemin d'accès en asphalte avec bordures en béton. Pour des raisons de sécurité de la circulation, la voie d'accès dans le virage doit être élargie au maximum possible jusqu'à la limite du terrain de la partie opposé de la rivière.
 - 13.3.1.2. Pour mesure de sécurité, il doit avoir un panneau-miroir convexe dans le virage, un lampadaire d'éclairage de nuit et panneaux indiquant une réduction de la vitesse.
 - 13.3.1.3. La partie asphaltée doit rejoindre et s'intégrer parfaitement aux trottoirs de la copropriété.

Fin du document