

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Louis

Numéro de dossier : A3GT2011-075

1. Événement, date et lieu Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Tenue le 14 septembre 2011 à l'école Cœur-Vaillant situé au 3430, boulevard Nielson.	2. Origine <input type="checkbox"/> Conseil municipal <input checked="" type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input type="checkbox"/> Mandat Direction générale	3. Objet <input type="checkbox"/> Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 33208Cd, 33209Ha, 33003Ha, 33704Ha, 33005Ha, 33016Ha, 33008Hb, 33012Hb, 33212Hc, 33718Ha, 33016Ha, 33022Ha, 33209Ha, 33701Ha, 33704Ha, 33709Ha, 33711Ha et 33718Ha.
---	---	---

4. Présences

Membres avec droit de vote : M^{mes} Ingrid Garcia et Jocelyne Lefrançois et MM. Louis Alexandre, Pierre-Alexandre Boutet, Damien de Halleux et Jean-Marie Lucas-Girardville.

Membres sans droit de vote : M^{mes} Christiane Bois et Francine Lortie, conseillères municipales

Personnes ressources : M^{me} Chantal Poirier, urbaniste, Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.

Animation et préparation du rapport : M^{mes} Valérie Drolet, conseillère en consultations publiques et Émilie St-Pierre-Langlois, stagiaire en consultations publiques, Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.

5. Information présentée

- Présentation des objectifs, du déroulement et des prochaines étapes de la consultation publique.
- Description du projet de règlement.
- Une fiche synthèse a été mise à la disposition des membres du conseil de quartier et des résidants sept jours avant la tenue de la consultation publique.

Objet de la demande :

Le Règlement R.C.A.3V.Q. 82 modifie le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à certaines zones situées dans le quartier de Saint-Louis. Il a pour objectif de modifier certaines normes ayant principalement trait :

- au nombre de logements;
- à la hauteur des bâtiments;
- à l'application d'une distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment;
- à la gestion des droits acquis.

6. Recommandation spécifique du mandaté

À l'unanimité (6 membres), il est recommandé au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge :

- de scinder la nouvelle zone proposée 33233Hb en deux; une première section comprenant la rue Mainguy et autorisant des bâtiments d'une hauteur maximale de 6 étages. Une seconde section comprenant la rue Pouliot et autorisant des bâtiments d'une hauteur maximale de 4 étages;
- de diminuer la hauteur maximale des bâtiments de la zone 33209Ha de 3 étages à 2 étages;
- d'adopter la modification au règlement sur l'urbanisme concernant la zone 33003Ha;
- de ne pas adopter la modification pour les zones 33704Ha, 33005Ha, 33016Ha;
- d'adopter la modification au règlement sur l'urbanisme concernant la zone 33008Hb;
- d'adopter la modification au règlement sur l'urbanisme concernant la zone 33012Hb;
- de ne pas adopter la modification pour la zone 33212Hc;
- de retirer la possibilité de construire des maisons en rangée pour la zone 33718Ha, mais de conserver la possibilité de jumelés à deux logements;

- d'adopter la modification relativement aux zones 33016Ha, 33022Ha, 33209Ha, 33701Ha, 33704Ha, 33709Ha, 33711Ha et 33718Ha sauf pour les propriétés longeant le chemin Saint-Louis;
- de baliser la hauteur des bâtiments en mètres et en nombre d'étages dans les grilles de spécifications.

7. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes : 42

Nombre d'interventions : 19

Interventions du public :

Zones 33208Cd et 33209Ha

Un citoyen pose les questions suivantes :

- Est-ce que la décision concernant les modifications a déjà été prise?
- Est-ce que ces modifications risquent d'affecter la zone 33209Ha?
- Est-ce que ces modifications ne sont que le début d'une série de modifications et que d'autres décisions du genre seront courantes dans le futur?

Un citoyen demande des éclaircissements sur les cartes des zones présentées et les modifications qui seront apportées aux zones concernées. Il veut savoir si les deux zones seront fusionnées. Il mentionne qu'au conseil d'arrondissement, la décision a été prise de diminuer le nombre d'étages permis des bâtiments dans une zone similaire à celle étudiée aujourd'hui. Il affirme que les modifications proposées ne sont pas cohérentes à la situation précédente. Il affirme que des bâtiments de 3 étages dans le quartier dénatureraient l'endroit, le citoyen cite la rue Fournier en exemple. Il souhaite que la situation actuelle soit renversée, la Ville doit tenir compte de la nature des quartiers avant d'implanter des politiques de densification.

Une citoyenne craint que ce genre de modification contamine le quartier. Une zone de gradation est créée, mais elle ne comprend pas pourquoi on ne crée pas ce type de zone ailleurs. Elle a des inquiétudes quant aux futurs changements de zonage faits pour plaire aux promoteurs immobiliers. La dame souhaite que les grilles de spécifications indiquent la hauteur maximale des bâtiments en mètres et pas seulement en étages. Elle pense que dans les zones résidentielles cette spécification doit être faite automatiquement. La citoyenne demande pourquoi le zonage comprend seulement le nord de la rue Mainguy.

Un citoyen a comparé les différentes grilles de spécifications et demande des explications sur les points suivants :

- les marges minimales et maximales;
- la construction dérogatoire;
- la différence entre les termes H1 et Ha.

Un citoyen demande à ce que la hauteur maximale des bâtiments des zones concernées soit diminuée de 3 à 2 étages. Il affirme que la zone tampon est carrément une augmentation de la hauteur maximale permise. Il est vrai que dans la zone 33208Cd les bâtiments peuvent atteindre une hauteur de 10 étages. La nouvelle zone créée viendrait abaisser la hauteur maximale pour les rues qui se trouvaient dans la zone 33208Cd, mais elle viendrait également augmenter la hauteur maximale de 3 à 6 étages pour les rues qui se trouvaient dans la zone 33209Ha. Le citoyen s'oppose à l'augmentation de la hauteur permise sur la rue Pouliot. Il veut s'avoir s'il est possible de faire une proposition intermédiaire. Il souhaite diminuer la hauteur maximale permise plutôt que de l'augmenter.

Un citoyen demande la justification des modifications des deux zones concernées. Il veut savoir pourquoi la Ville a choisi cette option et pourquoi il n'y a pas d'autres propositions présentées. Il affirme que de meilleurs endroits existent pour construire des bureaux administratifs. Le citoyen s'oppose à la modification du règlement.

Une citoyenne demande si les propriétaires des maisons qui n'atteignent pas la hauteur maximale seront expulsés. Elle souhaite protéger l'aspect de son quartier.

Un citoyen signale qu'il vient tout juste d'apprendre que la construction de bâtiments de 3 étages était permise dans son quartier. Il souligne que des bâtiments d'une telle hauteur feraient en sorte que le quartier serait totalement hétérogène. Il souhaite que la Ville abaisse la hauteur maximale des bâtiments de la zone 33209Ha à 2 étages.

Un citoyen souhaite également que la hauteur maximale soit balisée en mètres et en étages. Il veut savoir combien de mètres sont autorisés pour un bâtiment de 6 étages. Il pense que la construction en escalier serait préférable afin d'assurer une meilleure transition entre les zones.

Une citoyenne affirme que des propriétés se font acheter par des promoteurs et que ces derniers construisent des bâtiments d'une hauteur de 3 étages. Elle souhaite que le conseil de quartier recommande que la hauteur maximale ne soit plus de 3 étages, mais bien de 2 étages, dans la zone 33209Ha.

Un citoyen demande si les condos ont des restrictions architecturales.

Un citoyen demande si un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A) s'applique au secteur.

Zone 33003Ha

Une citoyenne demande la source de cette modification. Elle souligne que la justification présentée est la même que celle des citoyens pour les zones précédentes. C'est-à-dire qu'on souhaite conserver le rythme d'implantation des bâtiments du secteur. On veut conserver l'homogénéité du quartier.

Un citoyen demande si une résidence jumelée est considérée comme une maison en rangée.

Zones 33704Ha, 33005Ha et 33016Ha

Un citoyen :

- veut savoir si cette modification empêchera l'habitation intergénérationnelle;
- mentionne que la possibilité d'avoir un logement dans sa propriété est une source de revenu qui peut être nécessaire pour certains;
- souligne que l'empêchement de densification conduit inévitablement à une augmentation des taxes municipales. Nous devons avoir une vision à moyen-long terme quant au développement résidentiel et commercial de la ville de Québec;
- veut connaître les intentions qui se cachent derrière cette modification. Il souligne au passage que le nombre de voitures par ménage est proportionnellement plus élevé pour les maisons unifamiliales que pour les bâtiments regroupant plusieurs logements.

Zone 33008Hb

Un citoyen souhaite que le logement de faible amplitude soit autorisé. Il a une propriété à revenu et souhaite régulariser sa situation. Il demande une augmentation graduelle du nombre de logements. Il souligne également que cela ne va pas à l'encontre de la politique de densification de la Ville et que cela diminuerait les risques de densification sauvage.

Zone 33012Hb

Aucun commentaire.

Zone 33212Hb

Un citoyen veut savoir quel impact cette modification aura sur la zone.

Un citoyen affirme que l'édifice qui se trouve dans cette zone est commercial. Il veut savoir s'il est toujours la propriété de la Ville de Québec. Il ne souhaite pas la modification du règlement.

Zone 33718Ha

Un citoyen affirme que des maisons en rangée sont présentement en construction dans le secteur. Il veut savoir si ces résidences seront affectées par cette modification. Pour ce citoyen, les maisons en rangée ne sont pas un problème, c'est plutôt la hauteur des bâtiments qui est problématique. En effet, c'est pourquoi la hauteur doit être délimitée en mètres et non pas seulement en étages.

Zones 33016Ha, 33022Ha, 33209Ha, 33701Ha, 33704Ha, 33709Ha, 33711Ha et 33718Ha

Un citoyen présume que des normes minimales sont en vigueur. Il veut savoir si c'est le corps solide du bâtiment ou le corps externe (exemple : patio) qui est compté dans les marges.

8. Questions et commentaires du mandaté

Questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier :

Zones 33208Cd et 33209Ha

M^{me} Bois considère qu'une gradation pour ces secteurs est intéressante.

M. Alexandre aimerait connaître le moment où la Ville déposera son programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur : on doit planifier le secteur dans son ensemble.

M. Lucas-Girardville est en faveur d'une zone de transition. Il souhaite également que les constructions en hauteur soient faites en escalier. Il cite la densification sur la rue de la Promenade, le quartier est effectivement dénaturé.

M. Boutet résume les interventions des citoyens. Ces derniers désirent que la nouvelle zone créée soit elle-même scindée en deux sections : la première section comprendrait la rue Mainguy où la hauteur des bâtiments pourrait atteindre 6 étages et une seconde section comprendrait la rue Pouliot où la hauteur maximale des bâtiments serait réduite à 4 étages.

M. de Halleux demande si on prévoit aménager un parc dans ces zones, puisqu'ils (R1) sont autorisés.

Zone 33003Ha

M. Lucas-Girardville recommande la modification, puisqu'elle est à titre préventif.

M. Boutet est en accord avec cette recommandation.

Zones 33704Ha, 33005Ha et 33016Ha

M. Lucas-Girardville veut savoir ce qui arrive lorsqu'un dans le cas d'un logement intergénérationnel, un des deux occupants quitte. Il demande si des droits acquis existent.

M. Alexandre souhaite que le logement intergénérationnel soit toujours possible et que peu importe les modifications au zonage, cette possibilité doit toujours être présente.

M. Boutet demande un résumé de la modification dans la zone.

M. de Halleux :

- demande si cette problématique est présente dans d'autres secteurs de la ville de Québec;
- demande si cette modification a déjà eu lieu dans d'autres quartiers;
- demande s'il y a beaucoup de jumelés concernés par cette modification;
- affirme qu'il est contre ce genre de modification. Cette dernière n'est pas nécessaire, « on utilise un canon pour tuer une mouche ».

M. Alexandre appuie les propos de M. de Halleux.

Zone 33008Hb

M. de Halleux :

- demande s'il y a des bâtiments dérogatoires dans la zone;
- demande pourquoi on souhaite assouplir les droits acquis dans cette zone;
- recommande la modification dans cette zone.

M^{me} Lefrancois appuie la recommandation.

Zone 33012Hb

Aucun commentaire.

Tous les membres sont d'accord avec la modification dans cette zone.

Zone 33212Hb

M. de Halleux constate que de plus en plus de bâtiments ont une vocation commerciale. Ces bâtiments se trouvent à proximité de centres de services et d'écoles. Le fait que le nom de la zone contient un H, est peut-

être une coquille, mais on devrait conserver cette lettre et adapter la grille de spécifications en conséquence. Cela fait en sorte que la zone sera à dominance résidentielle, ceci n'empêche pas les bâtiments commerciaux. M. de Halleux s'oppose à la modification.

M. Lucas-Girardville est d'accord avec ces propos. Mais, il ne pense pas que les citoyens sont réellement intéressés à habiter près de secteurs très actifs, car cela amène beaucoup d'inconvénients (bruit, trafic...)

Zone 33718Ha

M. Lucas-Girardville affirme que la hauteur en mètres de certains bâtiments est démesurée par rapport au nombre d'étages. C'est pourquoi la hauteur maximale des bâtiments doit être en mètres et en étages.

M. de Halleux est d'accord pour qu'il y ait des bâtiments jumelés avec deux logements, mais il ne souhaite pas autoriser les maisons en rangée.

M. Alexandre est en accord avec les propos de M. de Halleux. Par contre, il veut limiter la hauteur maximale en mètres. Il affirme que l'ensemble des résidents souhaitent conserver leur quartier et qu'il est nécessaire de densifier en planifiant une meilleure intégration au secteur. Il parle de densification douce.

M^{me} Lortie souligne que le conseil d'arrondissement n'est pas contre l'implantation de maisons en rangée. Il souhaite les abolir seulement dans certains secteurs précis.

Zones 33016Ha, 33022Ha, 33209Ha, 33701Ha, 33704Ha, 33709Ha, 33711Ha et 33718Ha

M. Lucas-Girardville demande si un bâtiment qui est détruit à plus de 50 % devra se reconstruire selon la modification au règlement.

M. de Halleux affirme que sur le chemin Saint-Louis, les propriétés sont caractérisées par la construction des bâtiments loin de la rue. Si deux entrepreneurs construisent des bâtiments selon la marge maximale, ils dénatureront le quartier. Il souhaite un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A) ou un statut de chemin patrimonial pour le chemin Saint-Louis. Par contre, pour les autres secteurs, il est d'accord avec la modification du règlement.

M. Lucas-Girardville est d'accord avec les propos de M. de Halleux, il doit y avoir un P.I.I.A. pour le chemin Saint-Louis.

Tous les membres du conseil de quartier sont d'accord avec les propos précédents concernant ces zones.

9. Suivis recommandés

Transmettre à la Division de la gestion du territoire et au Service du greffe. Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

Approuvé par

Préparé par



Jocelyne Lefrancois
Présidente
Conseil de quartier de Saint-Louis

Émilie St-Pierre-Langlois
Stagiaire en consultations publiques
Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

29 septembre 2011