



Arrondissement de
Sainte-Foy–Sillery

Québec le 26 mai 2008

Service des communications
Harmonisation de l'urbanisme
Hôtel de ville de Québec
2, rue des Jardins, C. P. 700
Québec (Québec)
G1R 4S9

Objet : Permettre certains usages, (ci-après mentionnés) demandés par la population, en changeant le zonage pour commercial restreint sur le chemin de la plage Jacques-Cartier, Québec.

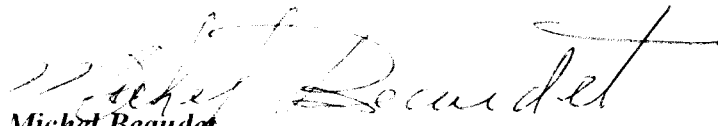
Le chemin de la Plage Jacques-Cartier reçoit plus de 600,000 piétons chaque année, la demande de services de la part de ces visiteurs est justifiée.

Nous demandons donc un changement de zonage à commercial restreint, afin de permettre certains usages, pour pouvoir offrir des services demandés par la population qui vient profiter de la rue piétonne et de ce magnifique parc de la Plage Jacques-Cartier à Québec (cafés, petits bar-resto, boutiques, sandwicherie, dépanneurs, etc.)

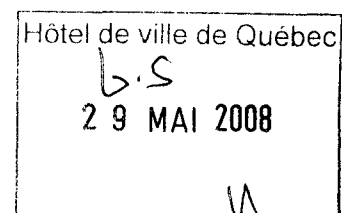
Les besoins sont là et il n'appartient pas une ville d'offrir ces services comme elle le fait présentement par des intermédiaires en location des sites.

Il serait intéressant de permettre à la population de faire des arrêts dans ces petits commerces. Un bord du fleuve, un peu commercial, comme on le voit dans toutes les villes Européennes et Américaines lorsqu'il y a des plans d'eau.

Veillez agréer l'assurance de mes meilleurs sentiments.


Michel Beaudet
Gîte Au Bord du Fleuve

C.c. M. Régis Labeaume maire de Québec



Refonte des règlements d'urbanisme de la Ville de Québec et de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery
Commentaires de Jean Bousquet
Professeur titulaire
Faculté de foresterie et de géomatique
Université Laval
Le 28 mai 2008

Plan des commentaires

Relativement à l'ensemble du territoire de la Ville

1- Au niveau des définitions du R.A.3V.Q 86 (et R.V.Q. 1400)	1
2- Corrections/spécifications aux articles du règlement R.A.3V.Q 86 (et R.V.Q. 1400)	1
3- Sur le processus d'information concernant les demandes de dérogations	3
4- Sur les amendes pour non respect des règlements d'urbanisme	3

Relativement à l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery

5- Sur le plan de zonage de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery	4
6- Au niveau des orientations à l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery et de ses grilles de spécifications	4
6.1- Évolution à contre-sens des grands courants d'urbanisme	4
6.2- Effets pervers de l'uniformisation des marges avant: sur la trame urbaine	5
6.3- Effets pervers de la diminution et de l'uniformisation des marges avant et latérales: arbres	5
6.4- Perte de l'harmonie volumétrique avec le bâti existant	6
6.5- Un objectif trompe-l'oeil, celui du bi-générationnel	6
6.6- Une modulation nécessaire plutôt qu'une uniformisation par le bas	7
6.7- Recommandations	7

1- Au niveau des définitions du R.A.3V.Q 86 (et équiv. à R.V.Q. 1400)

Niveau de sol: il faudrait préciser que c'est le niveau avant la construction. Avec la possibilité de remblai, on peut facilement augmenter le niveau du sol de 0.5 à 1 m et en cela, contourner l'esprit des règlements relatifs à la hauteur des bâtiments.

Rez-de-chaussée: pour les règles de hauteur de bâtiments définis en étages dans les zones résidentielles unifamiliales ou de faible densité, la définition de RDC à un maximum de deux mètres du sol est trop élevée en rapport avec les zones résidentielles d'avant les années '80, et où la présente règle résulte souvent en la construction d'édifices à étages trop volumineux s'intégrant peu avec le patrimoine bâti. Avec la question du niveau de sol laissant à interprétation et avec la hauteur maximale des étages n'étant pas encadrée, on en arrive dans les faits à des bâtiments de deux étages bien au-delà des normes conventionnelles et écrasant le patrimoine bâti environnant pour ces secteurs.

2- Corrections/spécifications aux articles du règlement R.A.3V.Q 86 (et équiv. À R.V.Q. 1400)

Articles 114 à 116, au niveau des roulottes et bâtiments temporaires pour la construction ou la vente et la promotion, on devrait stipuler le respect des marges minimales lors de l'implantation, puisque ces implantations peuvent avoir des durées dépassant plus d'une année, avec une notion de temporaire qui peut être très élastique.

Article 243, un lotissement ne devrait pas uniquement tenir compte de l'aire constructible et de la densité au sol mais également, de la présence d'arbres. Les règles du présent règlement quant à la superficie minimale de lots et les marges en vigueur entraînent des densités d'occupation au sol ne permettent pas la conservation du patrimoine arboricole existant, comme on le constate dans plusieurs projets de construction. Re/ Consultation sur le règlement d'abattage des arbres à l'automne 2007 et large consensus à l'effet de la meilleure prise en compte de la présence d'arbres lors des activités de lotissement et de l'analyse des demandes de permis de construction.

Articles 251 à 257 au sujet des zones de contraintes anthropiques comme les autoroutes et les voies ferrées, les lignes de transmission à haut voltage devraient également être considérées en terme de distances minimales d'implantation des constructions de ces contraintes.

Articles 249 à 253, au chapitre des zones de contraintes naturelles, les boisés et arbres remarquables devraient également être inclus dans ces contraintes, selon les inventaires du Service de l'environnement de la Ville de Québec. Re/ Consultation sur le règlement d'abattage des arbres à l'automne 2007 et large consensus à ce sujet.

Article 333 au sujet des empiétements dans les marges avant et latérales: les règles sont trop libérales pour les balcons, et pouvant résulter en des surplombs au-dessus même des voies publiques comme on en voit des exemples sur des bâtiments sur-dimensionnés pour de trop petits lots dans les vieux quartiers de la Ville (re Saint-Sacrement, Montcalm, etc.). Ces empiétements entraînent une perte nette de la cohésion architecturale et de la trame urbaine. Dans plusieurs situations, les balcons devraient simplement être exclus des empiétements possibles, particulièrement en marge avant, favorisant en cela leur intégration dans la superficie occupée par l'emprise au sol. Il en résultera une intégration architecturale et une trame urbaine plus harmonieuses.

Article 347, à propos de la présence minimale d'arbres dans les aires vertes (1 par 100 m²), des félicitations doivent être adressées pour cette mesure. Afin d'éviter un contournement de l'esprit de l'article, il faudrait inclure au règlement une liste formelle d'espèces excluant les espèces problématiques (peupliers, saules, orme d'Amérique, certaines espèces d'érable) ainsi que les arbres ornementaux ou fruitiers ou les arbres à port arbustif. Ces derniers sont permis mais en sus de la réserve minimale d'arbres dans les aires vertes, puisque leur durée de vie est en général limitée et leur port le plus souvent arbustif. Il faudrait, au niveau de la sensibilisation et des documents à remettre aux constructeurs, également décourager l'utilisation d'arbres greffés plus sujets aux problèmes de cassure du tronc. Ces spécifications devraient faire l'objet d'un document d'accompagnement, systématiquement distribué lors de toute demande de permis de construction. Comme pour l'engazonnement à l'article 459, il faudrait stipuler des dates limites pour le respect de la règle (date de fin des travaux ou d'occupation de l'immeuble).

Article 353 pour les arbres devant isoler un poste d'essence, il faudrait prévoir une liste d'espèces répondant adéquatement à l'objectif ou du moins, spécifier les groupes d'espèces à favoriser, comme pour les buttes et talus (voir articles ci-bas).

Article 501 ne stipule aucune spécification pour l'implantation des éoliennes sur les lots privés, incluant les impacts visuels, la hauteur, le bruit, l'empiètement vis-à-vis des marges, etc.

Articles 430 et 521 au niveau des bâtiments accessoires comme les garages détachés, la norme de 0.75 m d'une ligne latérale ou arrière de lot est beaucoup trop permissive considérant la hauteur permise de ces bâtiments et qui peut atteindre 4.5 m de hauteur. Avec la formulation de ces articles, il devient facile de contourner l'esprit du règlement en détachant le garage du bâtiment principal pour maximiser la densité d'occupation des marges latérales. L'article est également en contradiction avec la règle générale de conserver une marge latérale correspond à la moitié de la hauteur d'un mur adjacent. Une norme plus adaptée en fonction de la grandeur des lots et de la densité globale d'occupation au sol serait à favoriser.

Aux articles 543 à 546 sur les grilles de spécifications de normes de stationnement, on prescrit des minima mais apparemment aucun maximum de cases de stationnement. Cela va à l'encontre des politiques environnementales relativement de favoriser le transport en commun et de maximiser les aires vertes.

Articles 558 et suivants considérant l'implantation et l'aménagement des aires de stationnement, il n'y a aucune spécification pour la prise en compte des arbres matures et des arbres remarquables, des contraintes naturelles qui devraient avoir préséance sur une aire de rangement d'un véhicule selon les valeurs environnementales et de développement durable inscrites au PDAD 2005 de la Ville.

Article 580, on devrait prévoir une distance minimale de 0.75 m de toute ligne de lot pour encourager l'implantation de haies plutôt que de clôtures, encore ici un objectif rejoignant les valeurs environnementales et de développement durable de la Ville.

Articles 619, 648,654,660, 669, 671 on ne devrait autoriser l'abattage des arbres que lorsqu'ils sont des obstacles inévitables à la construction, et non simplement pour la commodité tel que le consacre dans les faits la formulation présente de ces règlements. On aurait aussi intérêt à uniformiser la formulation pour ces différents articles. On devrait ici être plus spécifique sur les mesures entourant la protection des arbres lors de la construction. Re/ Consultation sur l'abattage des arbres à l'automne 2007 et large consensus à ce sujet.

Article 620, sur les minima d'arbres à planter en cour arrière suite à l'abattage. Définir ici ce que l'on entend par arbre en prescrivant le diamètre minimal et les espèces autorisées. Inclure au règlement une liste formelle d'espèces excluant les espèces problématiques (peupliers, saules orme d'Amérique, certaines espèces d'érable) ainsi que les arbres ornementaux ou fruitiers ou les arbres à port arbustif. Ces derniers sont permis mais en sus de la réserve minimale d'arbres. Comme pour l'engazonnement à l'article 459, stipuler des dates limites pour le respect de la règle (date de fin des travaux ou d'occupation de l'immeuble).

Pour les articles 631, 635, 636 et 637 concernant les buttes et écrans, uniformiser la prescription quant au remplacement des arbres morts dans les 6 mois. Définir en préambule du règlement les termes arbres feuillus, arbres à feuillage persistant, et feuillus tolérants, qui sont divers termes techniques utilisés dans ces articles.

Article 674, au niveau des matériaux de remblai, il faudrait rajouter une mention explicite quant à exclure les sols contaminés.

Article 778 au niveau des documents à soumettre pour le plan de construction, on devrait indiquer clairement la localisation des arbres établis sur le plan de lotissement, leur gabarit et leur essence, avec la signature d'un professionnel reconnu dans le domaine. Au paragraphe 7 de l'article, on parle de l'évaluation des impacts du projet sur l'environnement, l'ensoleillement, le vent, la circulation des piétons, le bruit, les émanations mais on ne demande rien sur les arbres établis. En plus de demander d'indiquer les abattages souhaités et les raisons, on devrait demander d'indiquer les mesures prises afin d'atténuer les effets de la construction sur les arbres établis et les mesures de remédiation, le cas échéant (re/ consultation sur le règlement d'abattage des arbres de l'automne 2007 et large consensus à ce sujet).

Articles 795, 797, 798, 799 sur les PIIA, un plan de localisation des arbres existants, essences et gabarits devrait être formellement demandé, et entériné de la main d'un professionnel reconnu dans le domaine, ainsi que des indications sur les mesures prises pour atténuer les effets de la construction sur les arbres et les mesures de remédiation, le cas échéant.

3- Sur le processus d'information concernant les demandes de dérogations mineures (qui concerne le R.R.V. Q. Chapitre A-2 non ciblé par les présentes consultations mais en lien)

On ne peut penser que les citoyens lisent à tous les jours les journaux et être présents à tout moment sur le territoire de la Ville de Québec pour prendre connaissance des avis de dérogations. À tout le moins, selon le principe d'une grille carrée à 9 cases (3x3), les propriétaires au rôle d'évaluation des huit lots voisins entourant un lot ou une propriété faisant l'objet d'une dérogation devraient être informés au moins 10 jours à l'avance de la date du Conseil d'arrondissement où la dite demande de dérogation est entendue.

4- Sur les amendes pour non respect des règlements d'urbanisme (qui concerne le R.R.V. Q. Chapitre A-2 non ciblé par les présentes consultations mais en lien)

Au niveau des infractions et peines, récemment dans un article de M. Éric Moreault paru dans le Soleil (5 avril 2008, p.11), le président de Constructions Canadiennes indiquait le ridicule des montants d'amendes pour non respect des règlements de construction à la Ville de Québec, et son encouragement publique à la désobéissance civile, en expliquant que la facture des amendes est simplement intégrée dans le coût de revient de construction. La remise à l'état initial des lots et la suspension des privilèges d'obtention de permis de construction pour des périodes plus ou moins longues devraient constituer des mesures automatiques plus dissuasives, tel que notamment appliquées ailleurs. Il en va ici du maintien même de l'ordre civil.

5- Sur le plan de zonage de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery

Pour la zone 35511Ha, au sud de 4-Bourgeois à Pointe-Sainte-Foy, il y a là une des dernières grandes zones boisées de l'arrondissement, la nappe phréatique y est élevée, et la zone habrite notamment des prucheraies matures uniques dans l'Arrondissement et sur le territoire de la Ville. Ce boisé serait également un milieu sensible pour des espèces animales vulnérables; ces faits sont connus à la Ville de Québec (Service de l'environnement). Cependant, la zone est encore décrétée habitation dans sa totalité. Ceci va également à l'encontre du PDAD de 2005 stipulant la protection et la mise en valeur des grands boisés urbains résiduels de l'Arrondissement, et non leur coupe totale ou quasi totale, comme cela a déjà commencé en 2006 et 2007 dans cette zone au nord du Boul. Neilson. Un moratoire sur le développement devrait être décrété pour cette zone. Ce moratoire irait dans le sens des priorités du PDAD de 2005 au niveau de la conservation et de la mise en valeur récréative et environnementale des derniers boisés de l'Arrondissement.

Pour la zone 31729Hb à la frange Ouest du Cimetière St-Patrick et abritant des arbres remarquables centenaires et bicentenaires (notamment quatre vieux érables et des chênes), parmi les plus gros et les plus anciens au Québec, le zonage est encore décrété de type habitation. Ceci va également à l'encontre des volontés du PDAD au plan de la conservation et la mise en valeur du patrimoine arboricole remarquable et des arrondissements historiques. Il y a là une richesse botanique et un patrimoine unique à mettre en valeur près de la falaise surplombant le fleuve pour des fins récréatives, éducatives et pour des études dendroclimatiques et en foresterie urbaine. La Ville de Sherbrooke et la Ville de Montréal ont su conserver de tels îlots d'arbres anciens par des mesures spécifiques de mise en valeur et un zonage de parc s'accordant avec ces valeurs et priorités d'action. Nonobstant le PDAD et la Politique environnementale de la Ville de Québec, la Politique du patrimoine de Québec stipule également clairement l'importance d'un tel patrimoine naturel. Il est normal que le zonage puisse s'accorder avec ces différentes politiques et lignes directrices.

Pour la zone 31723Hc sur une grande propriété conventuelle, celle de Jésus-Marie et abritant un ensemble patrimonial à valeur historique, naturelle et panoramique remarquable (au sens de la loi LRQ B-4) dans l'Arrondissement historique de Sillery, un zonage de type habitation est indiqué jusqu'à la falaise alors que des zones de sensibilité de plusieurs dizaines de mètres doivent être décrétés près de telles falaises, et alors que des projets sont en discussion avec la CCN et diverses instances municipales au plan de la mise en valeur récréo-touristique du long de la falaise dans ce secteur historique, en lien avec les développements à Catarqui à l'Ouest de cette zone et sur le promoteur de l'Église St-Michel à l'Est de cette zone. Ce zonage va également à l'encontre des grandes orientations du PDAD au sens de la conservation et de la mise en valeur patrimoniale des sites de cet arrondissement historique. Ce zonage va également à l'encontre de la Politique du patrimoine de la Ville de Québec, qui est magnanime au sujet de l'importance de tels patrimoines naturels.

Pour la zone 33503Ra du Parc Aquarium qui prévalait également au niveau des priorités d'action du PDAD de 2005 de l'Arrondissement, aucun plan d'ensemble ou intention n'est indiqué dans le présent règlement ou son préambule général pour améliorer ses abords ainsi que pour remédier à la privatisation de l'accès au belvédère pour permettre une vue sur le Pont de Québec (l'une des dix merveilles d'ingénierie au monde). J'en ai fait moi-même la mauvaise expérience à quelques reprises avec des groupes de congressistes venus à Québec. Une telle situation qui perdure serait inacceptable à San Francisco, près du Golden Gate Bridge, ou à Paris, près de certains ponts renommés. Nous nous devons de diversifier l'offre de produits touristiques en période de pointe estivale, dont la mise en valeur touristique du Pont de Québec, qui fait partie intégrale du circuit touristique Coulonge-Catarqui-Pont de Québec-Promenade Samuel-de-Champlain, Église St-Michel (promontoire en rénovation), via le Chemin Saint-Louis et le Boulevard Champlain. Il y a donc là une urgence de corriger une situation pour le moins déplorable et qui perdure depuis de nombreuses années.

6- Au niveau des orientations à l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery et ses grilles de spécifications

6.1- Évolution à contre-sens des grands courants d'urbanisme

La lecture du document de présentation générale sur les orientations d'urbanisme dans l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery révèle une volonté avouée de densification mais en même temps, de relâchement général et de simplification des règles, qui laissent présager un laisser-aller encore plus grand au niveau de l'urbanisme. Contrairement à Sainte-Foy-Sillery, il faut ici savoir que les arrondissements de Montréal similaires au plan de

l'âge des bâtiments et de la structure socio-économique (LaSalle, Ville St-Laurent, etc.) et l'Arrondissement La Cité de la Ville de Québec font une priorité claire, à la grandeur de leur territoire, de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti existant, au moyen du maintien des alignements, de la trame urbaine, et de la typologie et de la volumétrie des bâtiments d'un secteur dans leurs règles d'urbanisme. Plusieurs arrondissements de Montréal similaires à Sainte-Foy-Sillery comme Ville Saint-Laurent appliquent maintenant le PIIA à l'ensemble de leur territoire ou vont le faire prochainement (Ville La Salle) alors qu'ici, la tendance affirmée est l'inverse. En plus de restreindre encore plus l'application du PIIA, plusieurs autres mesures sont proposées dans le présent préambule relevant de la trop grande simplification et de l'uniformisation par le bas pour réduire le volume de demandes dérogatoires et simplifier la gestion des affaires urbaines. Malgré l'ampleur et la complexité des défis auxquels fait face l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery, ce dernier donne l'impression de vouloir aller en direction contraire des grands courants en urbanisme, et abandonner une grande partie de son rôle de fiduciaire de l'aménagement urbain. D'autant plus que la densification en elle-même est une opération délicate qui ne doit pas se faire sans un accompagnement de tous les instants par les urbanistes de l'Arrondissement.

6.2- Effets pervers de l'uniformisation des marges avant sur la trame urbaine

Parmi les règles d'urbanisme dorénavant simplifiées pour alléger la gestion des affaires courantes, nous devons citer les marges avant uniformisées à 6 mètres pour les quartiers résidentiels zonés Ha (voir les différentes grilles de spécification). Avec cette mesure, on continuera de permettre l'altération des alignements existants et de la trame des rues et des quartiers. On peut voir les effets pervers d'une telle permissivité dans les plus vieux quartiers de l'Arrondissement au niveau des nouvelles constructions autorisées en avancée des alignements existants et qui créent un effet de bric-à-brac urbain. Des avancées de deux mètres par rapport aux alignements existants sont permises régulièrement. Dans le quartier Saint-Sacrement, un quartier similaire (avec ses cottages anglais et ses bungalows) à plusieurs quartiers résidentiels de l'Arrondissement concernant le style, l'âge du bâti et les distances de retrait des façades, on a plutôt choisi de conserver les alignements actuels particuliers à chaque rue. L'Arrondissement La Cité semble avoir fait le choix de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti et de la trame urbaine. Comme plusieurs arrondissements de Montréal, cet arrondissement de Québec semble considérer que le patrimoine urbain se bâtit en continu et que la parc immobilier d'il y a 40 ou 50 ans constitue déjà un patrimoine qu'il vaut la peine de conserver et de valoriser de façon durable et en harmonie avec la trame existante. La philosophie présentée par l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery représente donc un net recul par rapport aux règles ayant présagé à l'établissement même des quartiers d'origine, il y a de cela 30, 40, 50 ans et même plus. Il y a là une évolution à contre-sens inadmissible.

6.3- Effets pervers de l'uniformisation des marges avant et latérales sur le patrimoine arboricole existant

Avec l'augmentation de l'intensité d'utilisation du sol dans les cours avant, et avec la considération des périmètres de construction autorisés de 3 à 4 mètres autour des fondations, on se trouvera aussi à perpétuer l'abattage de tous les arbres de façade comme on le voit trop souvent (exemple le plus récent, sur un lot adjacent au Parc DuBuisson à l'Ouest, le 22 mai dernier), en plus de la coupe des arbres de marge latérale dont le minimum est dorénavant ramené à 2 mètres ou moins selon les zones. Cette marge est le plus souvent excavée entièrement avec les larges périmètres de construction autorisés. Ces périmètres excessifs de construction, allant jusqu'à 4 mètres, sont alloués aux constructeurs pour leur faciliter l'accès de la grosse machinerie et permettre des méthodes de construction peu adaptées aux quartiers déjà bâtis. Ceci, alors que la Ville de Québec elle-même a produit des documents (2005) sur les méthodes de construction moins invasives, qu'elle aurait intérêt à promouvoir plus activement auprès des demandeurs de permis de construction et des constructeurs agissant sur son territoire. Des exemples de coupe quasi totale des arbres de lots desservis sans habitation ou de lots dont les habitations existantes sont jetées à terre sont actuellement vécus à plusieurs endroits dans l'Arrondissement. Il faut ici savoir qu'il n'y a généralement pas, dans l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery, des arbres de bordure de rues comme dans plusieurs rues résidentielles du quartier Saint-Sacrement, par exemple, et qui permettent de perpétuer le cadre paysager de la trame urbaine. Il faudrait donc être encore plus vigilant ici au lieu de l'être moins. La plantation d'arbres en façade est maintenant souvent vouée à l'échec, avec les zones de soufflage de la neige qui constituent des zones de morbidité élevée pour les jeunes arbres. On se trouve ainsi à créer des ouvertures béantes qui, tels des cancers, contribuent à défigurer la trame urbaine et réduire la valeur environnementale et l'harmonie des quartiers déjà établis.

6.4- Perte de l'harmonie volumétrique avec le bâti existant

Un autre effet de détérioration de l'harmonie de la trame urbaine au niveau des grilles de spécifications accompagnant le présent règlement de Sainte-Foy-Sillery est la substitution de la hauteur en mètres des futures constructions par leur hauteur en étages, sous prétexte déclaré que ces deux règles seraient équivalentes et que la seconde sera plus facile à gérer (voir préambule). Hors, les deux règles sont loin d'être équivalentes. L'Arrondissement La Cité reconnaît ce fait tacitement, puisqu'au lieu de simplement statuer sur un maximum de 2 étages dans ses zones unifamiliales Ha, dans Saint-Sacrement par exemple, elle statue sur un maximum de hauteur en accord avec la hauteur existante dans chaque secteur, afin de permettre de conserver une certaine uniformité volumique en rapport avec le patrimoine bâti existant. Avec une règle d'étages qui permet déjà en premier étage (i.e. RDC) une hauteur à 2 mètres du sol (voir définitions du règlement) et les niveaux de sol qui peuvent être rehaussés, on arrive trop facilement à des hauteurs hors tout atteignant 9 mètres et plus en rapport au niveau de sol pré-existant, au lieu des 7 à 8 mètres maximum désirables, favorisant un autre effet de bric-à-brac architectural et l'écrasement du bâti environnant. On en voit des exemples multiples au niveau des nouvelles constructions suivant la démolition du bâti existant dans plusieurs parties résidentielles de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery, particulièrement dans les plus vieux quartiers, ceux d'avant les années 80. Le syndrome de la maison résidentielle existante flanquée de nouveaux bâtis hors proportion et devenue « la maison du jardinier » a été mentionné par plus d'un citoyen lors des consultations de mai. Ceci peut résulter en une dévaluation nette du bâti existant, nonobstant les effets pervers au niveau de l'harmonie des rues et la trame des quartiers. En définissant cette règle en pieds plutôt qu'en étages pour ses quartiers résidentiels unifamiliaux existants, l'Arrondissement La Cité affirme clairement vouloir protéger la typologie des habitations de ses différents secteurs, une préoccupation apparemment absente à Sainte-Foy-Sillery et à contre-sens des règles les plus fondamentales de l'urbanisme. Avec les règles proposées ici, on s'assure d'une trop forte augmentation de la densité d'occupation au sol, de la perte du patrimoine arboricole, de gabarits hors normes s'intégrant mal au bâti existant et à la trame urbaine, notamment des maisons unifamiliales sur-dimensionnées et la multiplication des portes de garage, un effet contraire à celui recherché au plan environnemental et au plan de la densification.

6.5- Un objectif trompe-l'oeil, celui du bi-générationnel

L'objectif du bi-générationnel proposé en préambule pour justifier l'élargissement des emprises au sol et la possibilité de duplex, à la grandeur des quartiers unifamiliaux de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery, est louable mais en même temps, il entraîne des effets négatifs ayant aucun rapport avec l'objectif poursuivi. Tel qu'on le voit pour plusieurs projets de démolition et de reconstruction dans les vieux quartiers de l'Arrondissement, une trop faible fraction des nouvelles constructions rempliront effectivement cet objectif. Cette justification pour augmenter de façon générale la densité d'occupation au sol est donc en très large partie fallacieuse. D'autre part, l'objectif semble avoir été peu réfléchi, puisqu'il n'apparaît pas au niveau du PDAD de 2005 de l'Arrondissement, il n'est appuyé par aucune étude de marché, et il n'est appuyé par aucune mesure permettant de s'assurer de la poursuite réelle de l'objectif. Ces mesures, du reste, seraient inapplicables et iraient à l'encontre de certaines lois et chartes de droits. L'objectif devient encore plus dénaturé lorsque pour certains quartiers unifamiliaux, comme le Parc James Lemoyne dans l'Arrondissement historique de Sillery, et qui abrite certaines résidences patrimoniales et des arbres plus que centenaires, il y est proposé un zonage passant d'unifamiliale à triplex (pour le tri-générationnel?) alors que les terrains ne sont pas plus grands que la moyenne dans les quartiers environnants ciblés pour des duplex, que ce soit dans le district de Sillery, dans celui de Saint-Sacrement ou de la Cité Universitaire. La résultante nette de cet objectif noble devient donc un laisser-passer pour des normes excessives d'occupation du sol, l'érection de villas unifamiliales américaines de luxe avec 2 ou 3 portes de garages, qui n'ajoutent rien au plan de la densification ou du bi-générationnel, et qui détruisent la trame des quartiers existants. C'est aussi d'une décroissance du pourcentage de zones vertes et de la destruction du patrimoine arboricole existant dont il faut ici parler, non seulement sur les terrains de l'ancien domaine historique Spencer Grange mais partout ailleurs dans les plus vieux quartiers de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery. Avec ce manque désormais consacré d'encadrement de l'urbanisme, il faut voir dans la présente proposition les ingrédients d'une déstructuration arbitraire, progressive et à grande échelle de l'harmonie architecturale et paysagère des rues des plus vieux quartiers de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery avec pour principale raison avouée de simplifier les tâches administratives liées à l'urbanisme.

6.6- Une modulation nécessaire plutôt qu'une uniformisation par le bas

Alors que les orientations de l'Arrondissement La Cité stipulent la densification modérée le long des grands axes routiers et la densification légère en dehors de ses axes, en accord avec son PDAD de 2005, l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery reste trop évasif sur sa vision intégrée du zonage de la densification de son territoire, en proposant dans les faits une augmentation marquée de la densité d'occupation au sol dans tous les quartiers. Au lieu de s'adapter à la réalité de chaque quartier et de conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti existant, comme se l'est fixé pour objectif l'Arrondissement La Cité, les normes générales des nouvelles grilles de spécifications sont la recette pour une systématisation du bric-à-brac architectural et la destruction de la trame urbaine. Sans vouloir appliquer le PIIA à la grandeur du territoire, ce qui serait une mesure trop lourde pour le Comité d'urbanisme selon les conventions actuelles, on pourrait penser à une solution intermédiaire avec l'application de règles générales d'intégration au patrimoine bâti et à la trame urbaine existante appliquées par les urbanistes de l'Arrondissement en tenant compte des alignements existants, de l'harmonie volumétrique et de la sauvegarde dans la plus large mesure possible du patrimoine arboricole déjà présent et qui a pris des décennies à s'établir.

Enfin, si l'objectif poursuivi était de revaloriser certains quartiers plus âgés de l'Arrondissement, tel qu'il apparaît au PDAD de l'Arrondissement (2005), cette revalorisation devrait passer par des programmes incitatifs ciblés de rénovation, comme le font des arrondissements similaires à Montréal (La Salle, Ville Saint-Laurent, etc.) et ce, dans un contexte avoué de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti existant et de la trame urbaine. Le présent document devrait présenter des mesures cohérentes à ce chapitre, plutôt que la minimalisation des règles d'urbanisme et le manque d'encadrement.

6.7- Recommandations

Mes recommandations sont donc les suivantes en ce qui concerne les critères aux grilles de spécifications des différents secteurs de l'Arrondissement:

- De respecter l'alignement existant prédominant des façades des différentes rues pour préserver l'harmonie de la trame urbaine et la préservation du patrimoine arboricole en marge avant, comme le fait l'Arrondissement La Cité, ainsi que les arrondissements similaires à Montréal. À cet effet, aucune marge n'a besoin d'être prescrite aux grilles de spécifications de chaque secteur sauf de respecter l'alignement existant prédominant.
- De gérer la hauteur maximale des nouvelles constructions en termes de hauteur en mètres et non en termes d'étages et à ce chapitre, de suivre les barèmes proposés pour les secteurs résidentiels unifamiliaux du quartier Saint-Sacrement par l'Arrondissement La Cité, au niveau de ses grilles de spécifications pour des zones comparables (Ha par exemple).
- D'exiger dans les plans de construction, comme le fait de façon avouée l'Arrondissement La Cité sur l'ensemble de son territoire, de respecter la typologie et la volumétrie du patrimoine bâti existant afin de préserver le caractère identitaire des quartiers incluant la préservation de l'harmonie du patrimoine bâti, de la trame urbaine, et de favoriser la conservation du patrimoine arboricole déjà en place. En ce sens, d'exiger certains éléments de PIIA pour tous les projets de construction afin de s'assurer de leur intégration à la trame urbaine, mais sans passer systématiquement par le Comité d'urbanisme.
- De mieux tenir compte de la densité du patrimoine arboricole de chaque secteur et de la conservation des arbres matures lors de la détermination des intensités d'occupation au sol et de l'autorisation des permis de construction et des périmètres de construction pour les agrandissements et les nouvelles constructions, que ce soit au niveau de lots non bâtis ou de lots dont le bâtiment principal fait l'objet d'une démolition.
- De mieux cibler les différents niveaux de densification en ne pratiquant qu'une densification douce dans les quartiers résidentiels unifamiliaux mais une densification modérée sur les principaux axes routiers et parcours d'autobus lorsque cela est possible, tel qu'il était envisagé dans le PDAD de 2005 et dans l'Arrondissement La Cité. Éviter à tout prix de passer d'un zonage d'unifamiliale à celui de triplex de deux étages dans des zones unifamiliales et particulièrement, lorsque le patrimoine historique ou le patrimoine

arboricole fait partie de la trame urbaine. Ce serait de défigurer ces quartiers au plan architectural et environnemental.

De façon plus générale,

- En fonction des grands défis de structuration de l'urbanisme au niveau de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery, d'accélérer la réflexion (plan d'ensemble) concernant l'intégration du résidentiel et du commercial dans la partie Ouest du Boulevard Laurier (comme on le fait dans les zones à plus haute densité à Vancouver par exemple), ainsi qu'au niveau de l'intégration du campus de l'Université Laval au reste de l'Arrondissement (plan particulier ou plan d'ensemble). Également, de formuler des règles particulières par secteur afin d'améliorer la cohérence architecturale sur les grands axes commerciaux comme Laurier, Route de l'Église, Chemin Sainte-Foy, Hochelaga. Aussi, de préciser les plans en ce qui concerne l'amélioration des accès aux abords de l'Aquarium de Québec et rendre de nouveau accessible aux touristes et résidents le panorama du Pont de Québec sur ce site. On devrait également considérer de façon prioritaire le site de la Gare de ViaRail au plan de l'amélioration paysagère, et qui constitue présentement une porte d'entrée plutôt misérable pour plusieurs de nos touristes et gens d'affaires en provenance de Montréal et de l'Ontario. Enfin, préciser les plans en ce qui concerne la conservation et la mise en valeur des richesses historiques, naturelles et panoramiques de l'Arrondissement historique de Sillery et en particulier, au niveau de relier physiquement les différents points d'intérêt déjà mis en valeur (Bois-de-Coulonge, promontoire de l'Église St-Michel, Catarqui, Promenade Samuel-de-Champlain).
- De susciter des échanges avec les urbanistes et les conseillers municipaux de villes ou arrondissements similaires à l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery (comme certains à Montréal), pour permettre de bonifier les règles d'urbanisme et la planification du plan d'urbanisme, ainsi que les méthodes d'organisation du travail afin d'atteindre également l'objectif d'alléger la lourdeur administrative tout en préservant le rôle fondamental de fiduciaire de la trame urbaine dévolu à l'Arrondissement.
- Comme dans les Arrondissements de Montréal, de susciter un processus plus participatif d'implication des citoyens lors d'activités structurantes majeures comme la présente révision des règlements ou des plans d'urbanisme, au moyen de journées de discussions structurées en ateliers thématiques le matin, suivis de plénières en après-midi, afin de définir les valeurs et les priorités au niveau des règles et plans d'urbanisme. Selon le nombre d'inscriptions, ces journées se tiennent sur un ou deux samedis consécutifs en dehors de la saison estivale dans les arrondissements de Montréal. Ces journées sont également l'occasion de resserrer la confiance entre les participants, les élus et l'administration.
- D'améliorer la présentation visuelle du plan d'urbanisme et de mieux documenter les orientations, comme on le fait pour plusieurs plans d'urbanisme dans les Arrondissements de Montréal, notamment. De tels plans deviennent alors des outils de communication efficaces, permettant encore ici de resserrer la confiance entre les citoyens et l'administration. Par exemple, voir le plan d'urbanisme de l'Arrondissement Ville Saint-Laurent, un arrondissement assez similaire à l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery, au http://saintlaurent.ville.montreal.qc.ca/Fr/Services/urb/chapitre_francais.pdf pour un résumé, et au http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/080331_chapitre_22.pdf pour le document complet (les espaces dans les précédentes adresses web sont constituées par des soulignés). On y mentionne notamment que l'objectif fondamental poursuivi, au niveau de l'ensemble du plan d'urbanisme, qui est celui de la qualité de vie des citoyens. On retrouve d'ailleurs cet objectif à la plupart des plans des grandes agglomérations canadiennes. Le plan et le préambule ici proposés par l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery mettent plutôt en évidence comme objectifs principaux un agenda foncier et un agenda administratif allant à l'encontre de celui de la qualité de vie des citoyens. De là l'érosion marquée de la confiance entre les citoyens et leur administration municipale, notamment notée lors des consultations publiques de mai 2008.



Harmonisation sur l'urbanisme Projet de règlement Ville de Québec

CAA-Québec, organisme sans but lucratif regroupant 950 000 membres automobilistes au Québec, se trouve bien placé pour savoir à quel point le prix de l'essence est une préoccupation constante. Uniquement sur le territoire de la ville de Québec, il compte plus de 92 000 membres. CAA-Québec désire porter à l'attention de la Ville de Québec les commentaires suivants quant à son projet de nouvelle réglementation sur l'affichage. Il appert en effet que, dans sa forme actuelle, ce projet aura un impact certain sur l'affichage des prix de l'essence.

Objet de l'intervention

Un constat s'impose : la Ville a l'intention d'interdire l'affichage au moyen de pylônes alors qu'un nombre important, voire une majorité, de stations-service y ont actuellement recours pour afficher le prix de l'essence. CAA-Québec demande donc à la Ville de Québec d'intégrer dans son projet de réglementation sur l'affichage une solution pour que les consommateurs automobilistes puissent continuer à observer le prix de l'essence à même un affichage très visible depuis leur véhicule.

Argumentaire

➤ **L'essence : un dossier extrêmement délicat**

On ne peut plus penser que les consommateurs se procurent toujours leur carburant au même endroit par habitude. Au contraire, en dépit du fait que les prix finissent souvent par être à peu près les mêmes, les consommateurs démontrent toujours une très grande sensibilité quant à tout mouvement, si minime soit-il, et sont prêts à se déplacer même pour un demi-cent de différence entre deux concurrents.

« Les détaillants affichent habituellement leurs prix sur de grands panneaux près des voies de circulation. Comme elles savent que la majorité des consommatrices et des consommateurs sont très sensibles aux prix, les stations-service s'efforcent souvent d'égaliser ou de battre les prix affichés par leurs concurrents. »

[Citation tirée du site Internet du Bureau de la concurrence](#)

« Nous évoluons à l'intérieur d'un marché très concurrentiel où, très souvent, pour aussi peu que quelques dixièmes de cents le litre, les consommateurs sont prêts à parcourir deux kilomètres de plus pour

faire le plein d'essence et ainsi bénéficier d'un prix inférieur. [...] Nos prix sont clairement affichés sur des enseignes de rues, à la vue de tous. De telle sorte que, le consommateur n'a pas à stationner son véhicule et à entrer à l'intérieur du commerce pour vérifier les prix. »
Citations tirées du mémoire d'Ultramar Ltée présenté à la Commission de l'économie et du travail dans le cadre de l'étude du Projet de loi n° 41 portant sur la transparence des prix de l'essence et du diesel

➤ **Pas une question de produit mais de prix**

Par ailleurs, ce n'est pas une question de choix de produit, mais bien de prix. Car règle générale, l'automobiliste n'a pas à être fidèle à une marque en particulier afin d'assurer à son véhicule un fonctionnement adéquat. En effet, la marque du carburant n'a pas d'influence sur le bon fonctionnement du moteur d'un véhicule automobile.

« Beaucoup d'automobilistes se basent uniquement sur le prix pour choisir leur marque d'essence, estimant que les autres différences entre les marques, s'il y en a, sont minimes. »

[Citation tirée du site Internet du Bureau de la concurrence](#)

➤ **Seul moyen de connaître rapidement et sûrement le meilleur prix**

L'affichage bien visible depuis la route est la seule façon pour les consommateurs de savoir quand une station-service a décidé de baisser ses prix ou qu'une hausse s'amorce dans la ville.

Voici un exemple récent : le prix de l'essence était à la hausse à Québec le mercredi 14 mai 2008. Alors que plusieurs stations-service affichaient un nouveau prix de 139,4 cents/litre, d'autres affichaient toujours un prix de 131,4 cents/litre. Les différents médias de la région faisaient état de cette importante hausse et encourageaient les automobilistes à aller faire le plein chez les essenceries qui n'avaient pas encore haussé leur prix. Une différence de huit cents/litre n'est pas négligeable sur un plein d'essence. La façon pour les automobilistes de repérer les stations-service qui leur en offraient le plus pour leur argent a été bien entendu l'affichage sur les grandes enseignes.

➤ **Le prix affiché : incitatif à la concurrence et outil de surveillance publique**

L'affichage tel que conçu actuellement constitue un incitatif direct à la concurrence, tout le marché ayant pris l'habitude de « s'observer » de cette façon. Par ailleurs, comme il n'y a aucune obligation pour l'industrie d'afficher ses prix de la sorte, il n'y a aucune garantie que celle-ci continuera de le faire ou le fera de façon efficace. Une simple indication sur le dessus des pompes n'aura pas la visibilité des pylônes actuels. On ne peut demander aux automobilistes de circuler avec leur véhicule devant les pompes pour vérifier les prix.

L'affichage actuel constitue par ailleurs une excellente forme de surveillance publique de prix, dans un contexte où les outils à cet effet sont à peu près inexistant.

« La vente au détail des carburants est déjà sous surveillance publique rigoureuse. Les carburants sont en effet parmi les seuls produits dont les prix sont affichés sur de grands panneaux pour que les clients puissent comparer les prix jusqu'au dixième de cent, tout en circulant à 60 kilomètres à l'heure. »

Citation tirée du mémoire des Produits Shell Canada présenté à la Commission de l'économie et du travail dans le cadre de l'étude du Projet de loi n° 41 portant sur la transparence des prix de l'essence et du diesel

➤ **Info Essence de CAA-Québec : un outil d'aide à la gestion du réservoir d'essence des automobilistes**

Fonctionnement

Puisque le prix de l'essence fluctue constamment, CAA-Québec lançait en novembre 2006 son microsite Info Essence, afin d'aider les automobilistes du Québec à juger des prix de l'essence ordinaire affichés dans leur région administrative. Avec l'aide de cet outil unique, les automobilistes d'une région peuvent comparer les prix affichés à la pompe dans leur région administrative avec le prix réaliste calculé par CAA-Québec pour chacune des 17 régions administratives que compte le Québec. Si le prix affiché à la pompe est supérieur au prix réaliste calculé par CAA-Québec, les automobilistes sont invités à limiter leurs achats d'essence. Par contre, si le prix affiché à la pompe s'avère inférieur au prix réaliste, les automobilistes sont invités à aller faire le plein, car une telle situation ne risque pas de perdurer. Le prix réaliste varie constamment et CAA-Québec propose son prix réaliste quotidiennement.

Fréquentation du microsite

Depuis son lancement, à la mi-novembre 2006, et jusqu'en avril 2008, 250 355 consultations ont été effectuées pour la région de la Capitale-Nationale uniquement!

Reconnaissance

Cet outil est reconnu à la fois par les automobilistes, par nos élus provinciaux et même... par l'industrie. Par ailleurs, plusieurs automobilistes aimeraient voir CAA-Québec élaborer un tel outil pour le carburant diesel. Une des raisons pour lesquelles l'organisme ne peut y donner suite est entre autres l'affichage limité du prix du carburant diesel sur de grandes enseignes, comparativement à ce qu'on retrouve pour l'essence ordinaire. Les consommateurs ne pourraient donc pas facilement comparer un prix réaliste pour le diesel avec le prix de ce carburant.

Stimuler la concurrence

Depuis le début des années 2000, la concurrence est très fragile dans la région de Québec en matière de prix de l'essence. En effet, en dépit des variétés de bannières de stations-service, les prix sont souvent plus élevés qu'ailleurs dans la province. On ne voit que peu de variations à la pompe, alors que les composantes du prix de l'essence varient quotidiennement. Les fluctuations qui prévalaient à Québec avant 2001 – et qui ont toujours cours à Montréal – ont disparu. CAA-Québec croit que l'abolition de l'affichage des prix de l'essence sur grandes enseignes dans le territoire de la ville de Québec viendrait fragiliser encore plus une concurrence qui est déjà faible. Pour le bien des consommateurs de la région, CAA-Québec espère qu'une saine concurrence sera rétablie entre les différents détaillants d'essence, et ce, très prochainement. À cet effet, l'outil Info Essence a notamment pour but de stimuler la concurrence. Nous vous invitons à consulter les deux communiqués de presse suivants :

[Bilan 2007 du prix de l'essence : disparités injustifiées à la pompe, résumé CAA-Québec](#)

[Prix de l'essence : une stabilité trompeuse, estime CAA-Québec](#)

Compromis?

Si la Ville de Québec désire réglementer l'affichage des prix de l'essence pour des raisons d'esthétique, elle pourrait s'inspirer de certains modèles de stations-service (tels qu'on en retrouve par exemple sur le boulevard Lebourgneuf) où les entreprises ont réduit la hauteur des enseignes comportant le prix de l'essence. Au lieu de se trouver sur des pylônes, le prix se trouve davantage à la hauteur des yeux des automobilistes. De plus, on peut intégrer ces enseignes à des aménagements paysagers.

Conclusion

CAA-Québec comprend bien sûr qu'il y a sûrement lieu de revoir les normes et de mieux aménager l'affichage actuel. Il y a en effet place à l'amélioration. Cependant, considérer de la même façon tous les affichages actuels sans se questionner sur ceux dont l'utilité peut être tout autre que purement promotionnelle est peut-être ramener le balancier un peu trop loin.

Que ce soit pour profiter de prix plus bas, ou encore pour pouvoir être en mesure de déterminer quand il est profitable de faire le plein du réservoir, les consommateurs citoyens de Québec se verront pénalisés par rapport à ceux des autres régions du Québec s'ils n'ont plus accès à un affichage visible.

Si on considère la situation actuelle où le prix de l'essence atteint des sommets, il est d'autant plus légitime pour l'automobiliste de magasiner pour se procurer son carburant. Pour effectuer cette recherche du meilleur prix de façon efficace, il est impératif que le prix de l'essence soit affiché de manière bien évidente sur le terrain des stations-service.

CAA-Québec
30 mai 2008

Le 30 mai 2008

Madame Marie-France Loiseau
Directrice – Gestion du territoire
Arrondissement Sainte-Foy - Sillery
VILLE DE QUÉBEC
1130, route de l'Église
C. P. 10218, succ. Sainte-Foy
Québec (Québec) G1V 4E1

Objet : Magasin Canadian Tire – 1170, route De L'Église
Requêtes dans le cadre de la refonte réglementaire de la Ville de Québec
Projet : 28180

Madame,

À titre de mandataire de l'entreprise *Immobilière Canadian Tire Limitée*, nous désirons déposer des requêtes dans le cadre du processus d'harmonisation de la réglementation d'urbanisme prévue dans l'arrondissement Sainte-Foy – Sillery.

À la suite de l'analyse de la réglementation prévue à cet endroit, nous sommes d'avis que les nouvelles dispositions applicables à la zone 33217Cd n'encadrent pas complètement le projet existant de notre client. De plus, certaines dispositions spécifiques à cette zone limitent considérablement le potentiel de développement du terrain. En ce sens, voici les éléments que nous souhaitons voir ajustés dans la version du règlement à être adopté :

1. Usage :

L'usage relié aux activités d'un magasin Canadian Tire semble être inclus dans la classe commerciale « C2 Vente au détail et services ». Toutefois, nous sommes d'avis que cette catégorie doit être plus explicite dans le but d'inclure l'ensemble des usages reliés à un tel commerce. Un magasin tel qu'opéré par notre client intègre un poste d'essence, un centre de service à l'auto et un centre jardin extérieur.

2. Hauteur du bâtiment en étage :

La grille d'usage et normes de la zone 33217Cd fixe à six le nombre minimum d'étages. À notre avis, cette norme n'est pas représentative du bâtiment construit et elle devrait être enlevée dans le but de ne pas rendre dérogoire le bâtiment de notre client.

...2

Madame Marie-France Loiseau
Le 30 mai 2008
Page 2

Nous vous remercions à l'avance pour votre collaboration dans ce dossier. N'hésitez pas à nous contacter pour toute question relative aux présentes.

Nous vous prions, Madame, de bien vouloir accepter l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Marc-Antoine Vallée
Chargé de projets

/ml

c.c. M. Charles Thériault – *Immobilière Canadian Tire Limitée*
M. Yves Perron – *Daniel Arbour et Associés (DAA) Inc.*

NOTES POUR LA CONSULTATION DU 15 MAI 2008 - R.A.3V.Q.86

Référence : Document sommaire du contenu

1-	L'ajout d'un deuxième logement dans les zones résidentielles unifamiliales que vous appelez de la densification douce.
a)	Lors que nous avons acheté nos maisons, nous les avons choisies parce qu'elle nous convenaient et surtout parce que l'environnement nous plaisait. Nous aurions un droit acquis sur le zonage de nos propres résidences qui ont été achetées en 1968 et bien avant alors que le zonage se lisait RA-A.
b)	Si la ville mêt beaucoup d'importance à l'intégration architecturale comment se fait-il que l'on en soit rendu à proposer ceci. Pourquoi l'intégration architecturale serait bonne pour les autres et pas pour nous?
c)	Si c'est pour augmenter la valeur imposable on n'y parviendra pas. Le marché des maisons va réagir à la baisse là où des 2 èmes étages apparaîtront. Les reventes devront être faites à rabais. De plus, les aires de stationnement seront insuffisantes et en hiver on ne saura plus où mettre la neige.
d)	Ceci est aussi incongru que les disparités que l'on voit sur la rue Milleret et ailleurs dans la ville ou lorsque l'on voit l'Hotel de ville à coté d'un Canadian Tire ou d' un Jarjour.
e)	Si dans certains districts on prévoit des PIIA alors pourquoi pas au moins nous assurer que notre environnement de ne sera pas détérioré par cette densification douce ?
f)	Dans ses plans pour des villes nouvelles l'architecte Moshe Safdie a pris soin de ne pas aller en hauteur dans les secteurs résidentiels en vue d'assurer une "humanité" et un "esthétique".
2-	Seuls les postes d'essence qui sont localisés aux endroits stratégiques sont reconduits à la grille des spécification, ce qui implique une gestion de l'usage par droits acquis pour les autres.
a)	Est-ce à dire que les "autres" disparaîtront pour ne plus revenir au fur et à mesure de leurs fermeture ? Dans ce cas quels sont les disposition du règlement pour s'assurer que les bati-ments soient démolis et les terrains soient nettoyés et décontaminés ?
b)	Qu'est ce que le nouveau règlement prévoit pour les stations d'essence déjà fermées afin que les batiments soient démolis, reconvertis et que les terrains soient nettoyés et décontaminés ? Par exemple un Sarto Landry au coin de Wilfrid-Pelletier (De la Colline) et Chemin Ste-Foy !
3-	L'affichage:
a)	Chaque coin de rue devrait indiquer les noms de rues dans les 2 sens.
b)	Chaque édifice qu'ils soit résidentiel, commercial ou industriel devrait porter un numéro civique bien en vue et ayant une largeur en relation avec la grosseur de l'édifice. Cela rendrait moins nécessaire et moins importante la présence des " Pylones" et autres installations de mauvais gout.

c)	Il y aurait lieu de réglementer l'intensité lumineuse afin que les automobilistes ne soient pas aveuglés ou éblouis par trop de luminosité par exemple les stations de service Irving et Pétro-Canada.
c)	Affichage sur les poteau (Lumières de circulation) (Éclairage de rues) (Téléphone-Télocable etc) Interdire complètement - Utiliser les colonnes Maurice - Poursuivre allègrement ceux qui bénéficient de cette publicité et non le jeune qui a apposé ces placards. Un nouveau règlement est l'occasion toute rêvée pour y mettre " du tigre "
	Conclusion : Il faut chercher à protéger les citoyens contre les promoteurs et commerçants très entreprenants qui peuvent se payer des lobbyistes ou des avocats pour détruire notre environnement afin de toujours faire plus de profits. Nous devrions pouvoir compter sur nos conseillers municipaux pour retenir les fonctionnaires lorsqu'ils veulent exagérer et pour les inciter à légiférer pour mettre de l'ordre dans les cas où c'est nécessaire.
	Jacques Charpentier

Mémoire

présenté à la

Division de l'urbanisme de la Ville de Québec

dans le cadre de la

consultation publique

portant sur l'

Harmonisation de la réglementation sur l'urbanisme

Règlement-cadre

Mai 2008

Cohabitat Québec, Coopérative d'accèsion à la propriété

www.cohabitat.ca

info@cohabitat.ca

TABLE DES MATIÈRES

L'ORGANISME	3
LE PROJET	4
1. Une forme d'habitation innovatrice	5
2. Une adhésion à l'approche du développement durable	6
3. Une réponse concrète aux objectifs du PDAD de la Ville de Québec	7
4. Une réponse concrète aux objectifs de la Politique familiale de la Ville de Québec	8
5. État d'avancement	10
LES PRÉOCCUPATIONS	11
1. De la justification de considérer la formule cohabitat en vue de l'harmonisation réglementaire	11
2. Des différences apparentes et des constantes de conception des cohabitats	12
3. Des particularités de conception des cohabitats écologiques dont il faudrait tenir compte en harmonisant la réglementation sur l'urbanisme	13
4. D'une reconnaissance particulière de l'habitation communautaire durable	17
PRÉCIS	18

L'organisme

Cohabitat Québec est une coopérative d'accèsion à la propriété¹ constituée le 24 juillet 2007. Sa mission est de « **concevoir, réaliser et animer un cohabitat écologique pour ses membres-proprétaires-occupants à un coût total de possession par ménage n'excédant pas celui d'une unité d'habitation comparable sur le marché** ». La coopérative regroupe actuellement² 22 membres, 30 membres auxiliaires et 15 enfants, répartis en une trentaine de ménages (personnes seules, couples, familles). Le profil économique des ménages est diversifié, avec cependant la condition d'être en mesure financièrement d'accéder à la propriété, ce qui est l'objet de la coopérative. Le rapport hommes/femmes est de 45/55 % et la distribution de l'âge des personnes est intergénérationnelle, couvrant la plage de 0 à 70 ans. En effet, le groupe se compose actuellement d'un quart d'enfants, d'un quart de 30-39, d'un tiers de 40-59, le reste se répartissant parmi les 20-29 et les personnes plus âgées. Le bureau de projet de CQ est logé au *Centre culture et environnement Frédéric Back* et emploie actuellement une personne. CQ compte parmi ses partenaires et appuis la *Fédération des coopératives d'habitation de Québec et Chaudière-Appalaches*, le Groupe de ressources techniques (GRT) *SOSACO*, la *Caisse d'économie solidaire Desjardins*, la *SCHL*, le *Conseil régional de l'environnement—Capitale nationale* et l'*École d'architecture de l'Université Laval*.

¹ Numéro d'entreprise du Québec : 1164598543

² *Registre des adhésions*. Cohabitat Québec. Mise à jour avril 2008.

Le projet

« Créez un voisinage plus humain et plus écologique pour votre avenir. »

Cohabitat Québec est un projet urbain d'habitations écologiques qui regroupe des citoyens de Québec désirant allier préoccupations environnementales et bon voisinage. Constitué en coopérative d'accèsion à la propriété pour la phase de développement (soit l'achat du terrain, la conception, la construction, et enfin, la vente des unités aux membres), le projet a pour finalité l'implantation dans la Ville de Québec d'un complexe résidentiel écologique de 35 unités de type « cohabitat³ » (de l'anglais *cohousing*⁴ et du danois *bofællesskab*).

Le cohabitat est un type d'habitation élaboré et mis en œuvre depuis une quarantaine d'années, d'abord au Danemark et ailleurs en Europe, puis aux États-Unis. Chez nos voisins du sud, on compte déjà une centaine de projets réalisés et une autre centaine en développement⁵. Ce concept d'habitation propose une réponse innovatrice aux défis sociaux, économiques et environnementaux actuels. Le Canada compterait près d'une dizaine de projets réalisés ainsi qu'une quinzaine en développement⁶.

À Québec, un regroupement de citoyens composé de familles, couples et personnes seules, d'âges et de professions variés, travaille depuis 2004 à la réalisation d'un cohabitat. Dans un esprit d'autogestion⁷, chaque membre contribue à l'élaboration du projet selon ses habiletés, son expérience et sa disponibilité. Là où requis, le groupe fait appel aux services de professionnels (droit, comptabilité, architecture, GRT, etc.). À son achèvement, *Cohabitat Québec* sera une première au Québec, ainsi que dans la région de la Capitale Nationale.

³ 'cohabitat'. D'après fr.wikipedia. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://wikipedia.org/>

⁴ 'cohousing'. D'après en.wikipedia. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://wikipedia.org/>

⁵ [Directory](#). Dans le site de la *Cohousing Association of the United States* (Coho/US). [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.cohousing.org>

⁶ [Community Summary](#). Dans le site de la *Canadian Cohousing Network*. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.cohousing.ca>

⁷ [The Six Defining Characteristics of Cohousing](#) –Participatory process. Dans le site de la *Cohousing Association of the United States* (Coho/US). [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.cohousing.org>

1. Une forme d'habitation innovatrice

Se distinguant des typologies d'habitation dites « conventionnelles », le cohabitat compte parmi les formes d'habitation collective que l'on nomme « communauté intentionnelle »⁸. Bien qu'une filiation existe entre la nature collective des cohabitats et celle d'autres formes communautaires d'habitations, les cohabitats se distinguent aussi des projets domiciliaires du type « coopérative d'habitation locative », où les membres occupants sont locataires. Les « cohabitants » sont plutôt propriétaires-occupants de leur unité d'habitation. Celles-ci contiennent les équipements usuels et le confort attendu d'un logement privé ou d'une maison de ville. Similairement à l'habitation de type condo (copropriété), chacun des membres-propriétaires a accès aux équipements et aux espaces communs. Les résidences privées se trouvent regroupées autour d'une « maison commune », qui constitue la pierre angulaire du concept. Cette maison commune est une infrastructure distincte des résidences privées⁹. Étant située au cœur du développement, elle procure divers services collectifs dans des espaces multifonctionnels. En fait, la maison commune est le principal lieu de rassemblement des résidents. Les espaces communs comprennent typiquement : une vaste cuisine entièrement équipée, une grande salle à manger, un salon spacieux, une buanderie, une salle de courrier, une salle de jeux pour les enfants, un gymnase, quelques chambres d'invités et des ateliers.

Dans un cohabitat, la disposition des habitations augmente la fréquence des interactions entre les résidents. À la maison commune, on prépare régulièrement des repas communautaires. Ceci permet, entre autres, de diminuer le « fardeau logistique » des jeunes familles, de diminuer le sentiment d'isolement des personnes seules ou âgées et d'accroître la proximité entre les voisins. Ainsi, les aménagements et les infrastructures favorisent les relations communautaires intergénérationnelles et encouragent les rencontres entre voisins, ce qui suscite un sentiment de sécurité et favorise un lien d'appartenance puisque les résidents se connaissent et s'entraident. La mixité intergénérationnelle, de même que l'anticipation d'une résidence à très long terme au sein d'une communauté d'appartenance, favorise les réflexions aboutissant à des aménagements prévoyant l'accès universel pour les personnes à mobilité réduite.

⁸ « [communauté intentionnelle](http://wikipedia.org/) ». D'après fr.wikipedia. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://wikipedia.org/>

⁹ [Private Homes Supplemented by Common Facilities](http://www.cohousing.ca). Dans le site de la *Canadian Cohousing Network*. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.cohousing.ca>

2. Une adhésion à l'approche du développement durable

Le respect de l'environnement est au cœur de la préoccupation des résidents d'un cohabitat écologique. Moins centrée sur leur seule unité privée, les membres-propriétaires-occupants adoptent le point de vue d'un ensemble, d'un éco-quartier. La conception des bâtiments et de l'aménagement paysager vise l'utilisation optimale de technologies vertes relativement simples et éprouvées telles que : l'orientation des bâtiments au soleil, le chauffage solaire passif, la climatisation géothermique, la récupération de l'énergie contenue dans les eaux grises, installation de toitures végétales, la rétention des eaux de pluies, etc. La localisation du site près du centre-ville favorise l'utilisation des transports alternatifs (marche, vélo, autobus, auto-partage). Les stationnements pour les voitures se retrouvent en périphérie des habitations et les gens se rendent à leur résidence en utilisant des sentiers piétonniers. Cet aménagement permet de préserver les espaces verts et d'aménager de grandes aires de loisirs et de jeux pour les enfants. Mentionnons que *Cohabitat Québec* aspire à une certification Leadership in Energy and Environmental Design for Neighborhood Development (LEED-ND)¹⁰. Nos projections présument de la maturité de l'écoconstruction contemporaine, i.e., de l'efficacité (économies, confort, etc.) des technologies employées ainsi que de périodes raisonnables d'amortissement et de retour sur investissements.

La forme d'habitation « cohabitat » répond aux défis que pose le développement urbain à l'échelle humaine, dans le respect de valeurs environnementales. Il favorise un sentiment de confiance qui facilite et engendre le bon voisinage. Bref, la formule cohabitat permet d'imaginer de nouvelles façons de loger les populations dans la perspective d'un développement durable et selon les visées du *Plan directeur d'aménagement et de développement* (PDAD) de la Ville de Québec.

¹⁰ [LEED for Neighborhood Development](http://www.usgbc.org/). Dans le site *U.S. Green Building Council*. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.usgbc.org/>

3. Une réponse concrète aux objectifs du PDAD de la Ville de Québec

Le cohabitat est une forme d'habitation au modèle défini, connu et diffusé¹¹ et est relativement aisé à reproduire. Il *surfe* sur la vague de l'urbanisme intelligent et du développement durable et est voué à un avenir prometteur. Les solutions concrètes qu'il propose aux problèmes contemporains en urbanisme comprennent :

- Une offre de logements de qualité respectant la capacité financière des ménages
- Une affectation des logements mieux ciblée et destinée à une clientèle spécifique (communautaire et développement durable)
- Un encouragement pour l'accession à la propriété et une stimulation du marché résidentiel
- Un outil de densification et de valorisation du territoire, et ainsi par voie de taxation, de maintien de l'équilibre fiscal des municipalités
- Une promotion de projets mixtes en termes de typologie d'habitation et de densité d'occupation
- Une consolidation des secteurs existants et une réhabilitation des bâtiments existants
- Un frein à l'étalement urbain

Sur ces deux derniers points, notons que les cohabitats sont souvent construits dans des zones rejetées par les promoteurs conventionnels, de tels terrains étant jugés soit trop petit, « mal découpé », trop près d'une aire protégée (rivière, milieu humide, etc.), contaminé, ou déjà occupé par un bâtiment qu'il faut déconstruire/démolir, etc. Ces terrains peuvent parfois être développés et valorisés par un projet de cohabitat. On peut ainsi valoriser et rentabiliser des espaces près du centre-ville d'abord considérés comme perdus. Il s'ensuit une augmentation de la densité de la population des quartiers centraux et une réduction de l'étalement urbain.

¹¹ Scotthanson, C. & Scotthanson, K. (2004) *The Cohousing Handbook*, Revised Edition. New Society Publishers. 304 pages. ISBN:0865715173

4. Une réponse concrète aux objectifs de la Politique familiale de la Ville de Québec

Les deux plus anciennes communautés de type cohabitat, *Sættedammen* et *Skraaplanet* au Danemark (1973), auraient notamment été créées des suites de la parution de deux articles, l'un intitulé *Children Should Have One Hundred Parents* (B. Graae, 1967) et l'autre, *The Missing Link between Utopia and the Dated One-Family House* (J. Gudmand-Hoyer, 1968)¹². La philosophie sur laquelle se fonde la formule cohabitat est solidement ancrée dans un esprit de facilitation et de soutien aux familles. La Ville de Québec a adopté le 6 juin 2005 sa *Politique familiale*¹³. Le Tableau 1 décrit la manière que la formule cohabitat propose de rencontrer chacun des sept enjeux soulevés.

Tableau 1—Les sept enjeux de la *Politique familiale* et l'offre de la formule cohabitat.

Enjeux	Offre cohabitat
1. Un environnement économique favorable aux familles	<ul style="list-style-type: none">▪ Élimination de certaines pièces sous-utilisées (e.g. chambre d'amis) des unités privées, qui se retrouvent groupées dans la maison commune.▪ Effet levier des regroupements d'achat de certains équipements.▪ Espace privé plus petit, meilleur rapport qualité/prix.▪ Accès à des espaces communs dépassant de beaucoup ce qu'une famille seule aurait pu se payer avec le même montant d'argent.▪ Maisons ultra performantes sur le plan éco-énergétique pour diminuer au minimum les coûts énergétiques.
2. Des familles bien logées	<ul style="list-style-type: none">▪ Conception autogérée visant à répondre aux attentes des occupants (raison d'être de la formule).▪ Maisons ultra performantes sur le plan éco-énergétique pour augmenter la sensation de confort

¹² [Histoire du cohabitat](http://www.cohousing.ca). Dans le site de la *Canadian Cohousing Network*. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.cohousing.ca>

¹³ [Politique familiale de la Ville de Québec](http://www.ville.quebec.qc.ca). Dans le site de la *Ville de Québec*. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.ville.quebec.qc.ca>

Tableau 1, suite...

<p>3. Une organisation familiale quotidienne facilitée</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Repas communautaires plusieurs fois par semaine (éléments central du concept). Des petites équipes préparent à tour de rôle le repas du soir pour les autres membres de la communauté. La participation au repas communautaire est libre et on doit s’y inscrire à l’avance. Les repas communautaires permettent d’éliminer les problèmes de logistique entourant le repas, et ce, plusieurs fois par semaine, libérant ainsi du temps pour d’autres activités familiales. ▪ Entraide découlant du fait de connaître étroitement ses voisins, ce qui offre beaucoup d’occasions spontanées de se rendre service mutuellement et ainsi se faciliter la vie, e.g. gardiennage d’enfants, corvées pour les gros travaux, covoiturage, etc. ▪ Conditions optimales pour créer des projets éducatifs collectifs (e.g., soutien aux devoirs, école à la maison, etc.).
<p>4. Des familles en forme et en santé</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les repas communautaires libèrent du temps dans l’organisation des semaines : il devient plus facile de planifier des activités sportives ou de revenir du bureau à vélos puisque bien souvent on n’a pas la préparation du repas à faire. ▪ Les menus des repas communautaires sont évidemment bien équilibrés. ▪ Les maisons sont construites selon les normes les plus avancées en matière de maisons saines (SCHL, LEED, etc.). ▪ Utilisation maximale de matériaux sains (sans produit COV). ▪ Habitations hypo-allergènes ▪ Milieu agréable à habiter
<p>5. Des familles qui se savent en sécurité</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des voisins fiables et avertis : le meilleur des systèmes de sécurité. ▪ Aménagement du site plaçant l’automobile en périphérie des habitations, laissant toute la place aux enfants pour jouer en sécurité. ▪ Culture de prévention et de résolution de conflit, par la formation et la pratique d’outils de communication reconnus

Tableau 1, suite...

<p>6. Des familles informées</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Formation en animation de réunion et en prise de décisions, ce qui affine les habiletés en communication et ainsi l'information. ▪ Moyens informatiques (groupe de travail sur internet, partage de ressources en réseau, bulletin régulier concernant la collectivité, grande circulation de l'information, etc.). ▪ La connaissance personnelle des uns et des autres, facilitée par les repas communautaires, favorise les échanges, l'expression de besoins, la formulation de solutions, etc. ▪ Culture d'autonomie, d'autogestion et de partage égal du pouvoir
<p>7. Des familles ouvertes sur leur milieu et sur le monde</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'ouverture vers les autres est l'essence de la formule cohabitat. ▪ Le groupe est actuellement constitué de familles composées de personnes ayant grandi à Québec, de même que de gens issues des régions ainsi que d'autres provenance (France, Allemagne, Danemark Colombie, etc.).

En résumé, la formule cohabitat favorise :

- Des familles supportées et considérées par leurs voisins
- Des parents qui ont plus de temps pour eux et leurs enfants
- Des enfants qui ont des amis, de l'espace et une richesse d'activités spontanées à proximité

5. État d'avancement

Cohabitat Québec a franchi plusieurs des étapes initiales menant à la réalisation de son projet immobilier abordable, communautaire et écologique. Ainsi, un groupe composé d'une cinquantaine de membres actifs dans des dizaines de comités sont à pieds d'œuvre, depuis plus de quatre ans dans le cas des initiateurs. Une forme d'entreprise a été choisie et constituée. Un plan d'affaire a été rédigé. Plus de vingt membres ont déjà investi des montants substantiels sous forme de parts privilégiées dans la coopérative. Plusieurs partenariats ont été formés et des professionnels approchés. *Cohabitat Québec* a récemment remporté le premier prix 2008 du *Concours québécois en entrepreneuriat*, volet création d'entreprise, catégorie économie sociale, niveau local. Le prochain seuil critique demeure l'acquisition d'un terrain approprié, soit un espace propre à l'établissement de trente-cinq ménages et situé à une distance de transit du Centre-ville de Québec jugée acceptable pour un projet urbain adhérent au développement durable.

Les préoccupations

La Ville de Québec entreprend actuellement une démarche d'harmonisation de sa réglementation sur l'urbanisme¹⁴. Sous la coordination de la *Division de l'urbanisme*, une vaste démarche d'information et de consultation publique a été entreprise qui devrait mener à l'automne 2008 à l'adoption du règlement cadre ainsi que des règlements de chacun des huit arrondissements. L'une des formes que prend cette consultation est l'invitation à recevoir des opinions écrites, pour fin d'inclusion au rapport de consultation rendu public durant l'été 2008. *Cohabitat Québec* souhaite répondre à cette invitation et se prévaloir de cette opportunité de se faire connaître des urbanistes, des élus et de la population et, par le truchement de ce mémoire, exprimer ses préoccupations quant à l'harmonisation de la réglementation sur l'urbanisme en cours.

1. De la justification de considérer la formule cohabitat en vue de l'harmonisation règlementaire

Parmi les trois objectifs que compte la démarche d'harmonisation, outre la mise en œuvre du PDAD (2005) et l'harmonisation/simplification des règles, on note :

« mettre à jour les réglementations existantes en tenant compte de l'évolution des activités tenues sur le territoire »

Nous souhaitons mettre de l'avant une proposition à l'effet que la forme d'habitation collective et écologique dite « cohabitat » représente une toute nouvelle forme de développement résidentiel qui se répercute tant sur le bâti et l'aménagement paysagé que sur la trame urbaine. Nous souhaitons aussi mettre de l'avant la proposition que notre projet, *Cohabitat Québec*, est le fer de lance d'un nouveau mouvement en habitation, une vague de fond de l'ordre du mouvement des coopératives d'habitation locatives des années '70 et '80 ou de celui des condos suite à l'entrée en vigueur du Code civil du Québec en 1994. Nous recevons assez souvent des demandes d'informations et de soutien au démarrage de projet de la part de personnes intéressées d'autres régions du Québec, de la France et d'ailleurs dans la francophonie. Déjà, un projet similaire au nôtre, *Vertnature*¹⁵, est à voir le jour à Montréal. D'autres suivront...

¹⁴ [Consultations publiques—Harmonisation de la réglementation sur l'urbanisme](#). Dans le site de la *Ville de Québec*.

[En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.ville.quebec.qc.ca>

¹⁵ [Projet Vertnature](#). [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.vertnature.org>

Pourquoi ? Au moins une bonne raison. Il n'y a pas à dire et tout bêtement : le coût de l'essence ne s'en-va pas décroissant. Les grands développements résidentiels en périphérie de la ville, hautement dépendants de l'automobile, sont des solutions de moins en moins viables. Une densification s'impose et c'est l'orientation manifeste du PDAD 2005. Comment maintenir, voire, améliorer la qualité de vie des citoyens dans un contexte de rapprochement forcé entre voisins ? Un nouveau paradigme devient nécessaire. En outre, le développement durable est la préoccupation du jour, le bâtiment vert est à la mode. La Ville de Québec aurait récemment adopté la cible LEED Argent pour quelques-uns de ses bâtiments.

De plus, nous avançons que notre formule d'accession à la propriété au sein d'une communauté intentionnelle en milieu urbain est propre à rencontrer une multitude de besoins spécifiques aux personnes, aux familles et au tissu social des quartiers. Dans notre cas, et en autant que l'espace physique le permette, il n'est pas exclu de développer notre projet en concomitance avec un ou plusieurs projets de coopératives d'habitation locative, agencement qui pourrait bénéficier mutuellement aux deux organismes : pour les uns, un accès éventuel à une propriété dans la communauté d'appartenance, et pour les autres, un bassin de membres-propriétaires potentiels déjà intégrés à la communauté en place.

2. Des différences apparentes et des constantes de conception des cohabitats

Chaque projet de cohabitat réalisé présente ses particularités, manifestation d'un processus de conception prenant source dans les besoins spécifiques des membres-propriétaires. Ces différences semblent parfois importantes. Certains cohabitats déploient des unités privées dont la forme se rapproche de la de maison unifamiliale. D'autres prennent l'allure d'un ensemble immobilier de type « immeuble à condos ». Entre les deux, on retrouve toute la gamme des regroupements d'unités et des maisons de ville en rangé, etc. La typologie des unités privées est tout aussi variable : une à quatre chambres à coucher, un, deux ou plusieurs étages, aménagement type studio, espaces bureaux attenants, etc. La plupart des cohabitats ont un souci de développement durable, affirmé ou pas, mais certains cohabitat manifestent relativement peu ou pas du tout cet aspect alors que d'autres incorporent une multitude de technologies vertes de pointes.

Malgré ces différences apparentes, la configuration des cohabitats manifestent plusieurs constantes. Voici les plus notables :

- Un cohabitat authentique respecte les quatre principes d'aménagement qui sont :
 1. Une maison commune qui ancre la communauté
 2. Des sentiers piétonniers qui lient la maison commune aux unités privées
 3. La cuisine (fenêtre et/ou porte) de chaque unité privée qui donne sur le sentier piétonnier.
 4. Les automobiles qui demeurent en périphérie de l'ensemble
- Le nombre d'unités privées se situe généralement entre 25 et 35.
- Les espaces partagés comprennent une salle communautaire dont une cuisine spacieuse, une salle à manger et typiquement un salon avec foyer (...de masse). On retrouve également des ateliers, des salles de réunions, des chambres d'invités, une buanderie, etc.

3. Des particularités de conception des cohabitats écologiques dont il faudrait tenir compte en harmonisant la réglementation sur l'urbanisme

Dans le cadre du présent mémoire, nous arrivons ici à l'essentiel. Il s'agit pour la *Division de l'urbanisme* de la Ville de Québec de prendre connaissance de quelques aspects propre à la conception et à la réalisation d'un développement de forme cohabitat écologique qui pourraient être sujets à obstruction règlementaire. Nous souhaiterions trouver avec vous des solutions règlementaires qui tiendraient compte de la nouvelle réalité des cohabitats sur le territoire.

Ainsi, par exemple, la grande cuisine de la maison commune, qui sert nos fins résidentielles lors de nos repas communs, pourrait être confondue avec une typologie commerciale ou institutionnelle, considérant les équipements de grade supérieur que nous souhaiterions y installer pour la collectivité (e.g. lave-vaisselle industriel, réfrigérateur grande capacité, etc.). On comprendra aisément que le principe de mise en commun des équipements, à la base des économies d'échelle que nous souhaitons réaliser pour nos ménages, conduisent à l'acquisition de machines à performance industrielle, avec le résultat potentiel de compliquer notre conformité avec le zonage résidentiel en vigueur. Notre préoccupation est ici de ne pas être confondue avec ce que nous ne sommes pas, i.e., un commerce ou une institution, et se voir ainsi imposer des normes et exigences qui excèdent notre nature résidentielle.

De même pour l'orientation des bâtiments. Ainsi, bien que l'orientation face au soleil, indifféremment du tracé des rues, soit maintenant monnaie courante dans nombre de villes européennes, il en est tout autrement en Amérique du nord. Ici encore, on comprendra aisément que la performance d'une maison conçue suivant le concept « zéro énergie net » (ZEN)¹⁶, employant notamment la technique du solaire passif, dépend de l'optimisation de l'orientation de la maison, sans égard aucun au tracé de la rue.

De nombreux autres exemples existent. Plusieurs de ceux-ci sont décrits dans la littérature concernant la formule cohabitat, tirant ainsi le meilleur parti des quarante années d'expérience et des difficultés règlementaires occasionnellement rencontrés vis-à-vis des autorités municipales en urbanisme.

Le Tableau 2 liste de manière non exhaustive et commente sommairement quelques éléments typiques des cohabitats écologiques pouvant poser problème au niveau du zonage et nécessitant possiblement un aménagement règlementaire afin de tenir compte de la nouvelle réalité des cohabitats sur le territoire de la Ville de Québec.

Tableau 2—Exemples d'enjeux possiblement sujets à aménagements règlementaires.

Enjeux	Commentaires
1. Aménagement, dans la maison commune, d'une cuisine d'envergure communautaire conforme à la règlementation applicable aux cuisines résidentielles.	La grande cuisine fonctionnelle de la maison commune ne sert pas de fonction commerciale ou institutionnelle, mais devient en fait une annexe à la cuisine des unités privées et existe pour les repas commun hebdomadaires, pour accueillir des grandes familles ou pour tenir des célébrations. La mise en commun des équipements, à la base des économies d'échelle que nous souhaitons réaliser pour nos ménages, conduisent à l'acquisition de machines à performance industrielle, avec le résultat potentiel de compliquer notre conformité avec le zonage résidentiel en vigueur.

¹⁶ 'Zero-energy building'. D'après en.wikipedia. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://wikipedia.org/>

Tableau 2, suite...

<p>2. Disposition et conception des bâtiments qui maximisent la captation de l'énergie du soleil.</p>	<p>La performance d'une maison conçue suivant le concept « zéro énergie net », employant notamment la technique du solaire passif, dépend de l'optimisation de l'orientation de la maison, sans égard aucun au tracé de la rue.</p>
<p>3. Érection d'une maison commune pour un voisinage intentionnel d'une trentaine d'unité privée.</p>	<p>La maison commune est généralement non-habitée, mais ne sert pas une fin commerciale pour autant. Il s'agit d'une extension des unités privées, permettant de réduire la dimension de ces dernières et de réaliser des économies d'échelle. En outre, la maison commune contient des chambres d'amis qui hébergent occasionnellement des personnes de passage (famille, amis en visite, etc.).</p>
<p>4. Réduction du nombre d'espaces de stationnement par unité</p>	<p>Plusieurs de nos ménages espèrent se passer entièrement de la possession d'une automobile (achat ou location à long terme), préférant appliquer le « cocktail transport »¹⁷ proposé par l'organisme Équiterre. Le caractère non essentiel de l'automobile pour plusieurs membres d'un cohabitat est pour ceux-ci, à l'échelle individuelle, une autre source d'économie substantielle, à quoi s'ajoute les bénéfices pour la collectivité (réduction résultante des émissions de GES, valorisation de l'espace au dépend de l'automobile et au bénéfice de l'humain, etc.).</p>
<p>5. Création de zones sans voiture entre les habitations</p>	<p>À cet aspect, on doit aussi considérer le nombre réduit d'entrée depuis le chemin (moins d'entrée automobile que de numéros civiques de porte.</p>

¹⁷ [Trousse Cocktail transport](http://www.equiterre.org). Dans le site d'Équiterre. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.equiterre.org>

Tableau 2, suite...

6. Aménagement de sentiers piétonniers étroits entre les maisons	L'enjeu de la sécurité incendie a mainte fois été soulevé et solutionné à ce volet, en prévoyant par exemple des sentiers piétonniers reposant sur un substrat compacté, assurant l'accès et le passage des véhicules d'intervention
7. Réduction des largeurs de rues pour augmenter les zones de verdure et diminuer le trafic	Il s'agit ici d'un impact sur le tracé des chemins et donc la trame urbaine elle-même.
8. Utilisation de pilotis pour accéder aux zones humides ou escarpés (maximisation du territoire)	Tel que mentionné, les cohabitats détiennent une faculté d'adaptation dont sont privés nombres de projets conventionnels, ce qui permet l'établissement réfléchi de cohabitats écologiques à la frontière de zones protégées ou escarpée.
9. Lampadaire discret et éco-énergétique	Il s'agit d'un exemple d'aménagement hors-norme qui est monnaie courante dans les projets de cohabitat réalisé.
10. Utilisation de systèmes communs de chauffage et de climatisation	Par exemple, système de géothermie ou de fournaise à biomasse pour l'ensemble du complexe. Encore une fois, l'intérêt est l'économie d'échelle réalisée et la qualité d'ensemble obtenue.
11. Absence de clôtures afin de redonner l'espace aux gens et aux enfants.	Enjeu conduisant à un possible plan d'aménagement d'ensemble ?
12. Établissement d'un centre de la petite enfance dans les espaces communautaires.	Tout en demeurant un développement résidentiel.
13. Intégration de diverses technologies éprouvées dites « vertes », adapté à chaque projet particulier, selon le site, les moyens, le climat, etc.	On retrouve par exemple : a. Récupération de l'eau de pluie pour les besoins de la maison b. Nivellement des terrains pour diriger le ruissellement et ainsi diminuer l'infrastructure souterraine c. Installation de toitures végétalisés d. Etc.
Plusieurs autres exemples existent, disponible sur demande.	

4. D'une reconnaissance particulière de l'habitation communautaire durable

Selon une première estimation, nous envisagerions un avenir (*cerca* 2030) où 10 à 15 % de tous les nouveaux projets de construction résidentielle à Québec seraient candidats pour la formule cohabitat. En présumant de ce potentiel, nous aimerions tirer parti de cette tribune en proposant à la *Division de l'urbanisme* l'idée que soit mis en place un « commissaire » aux projets d'habitation communautaire d'écoconstruction. Le mandat du commissaire inclurait la promotion des formules d'habitation collective et écologique auprès des intervenants du secteur immobilier ainsi que la constitution de réserves foncières aux fins du développement selon une des formules mentionnées. En outre, il s'agirait notamment pour la Ville de Québec de faire contrepoids aux « critères de modestie » parfois invoqués par la SCHL et la SHQ en soutenant de diverses manières les formules d'habitation collective de qualité (incluant aussi les coopératives d'habitation et les OBNL) qui manifestent un souci de protection de l'environnement. Cet approche à trois volets (social-économique-environnemental) est dans l'esprit du développement durable dont il est de l'intérêt de tous les citoyens de la Ville de Québec de faire la promotion.

Précis

Une formule d'habitation innovatrice voit le jour au Québec et conduit à une évolution des activités de type résidentiel tenues sur le territoire de la Ville de Québec. Nommé « cohabitat », de l'anglais « cohousing », cette formule est directement issue du besoin des familles et autres ménages de se regrouper en collectivités mixtes de propriétaires équilibrant vie privée et vie collective, souvent dans un souci de développement durable ainsi que de diversité culturelle et générationnelle. Les cohabitats proposent une solution adaptée, viable et éprouvée, en droite ligne avec les orientations du PDAD et de la Politique familiale de la Ville de Québec. Un groupe en phase projet existe déjà à Québec, *Cohabitat Québec, Coopérative d'accèsion à la propriété*. Il est déjà bien établi et serait sur le point de réaliser un premier développement, pour peu qu'il puisse sécuriser un terrain adéquat. La démarche d'harmonisation de la réglementation sur l'urbanisme est une opportunité précieuse afin de sensibiliser les urbanistes de la Ville de Québec à la formule cohabitat, ainsi que de négocier des aménagements visant à faciliter, tant pour un premier projet que pour ceux qui suivront, l'intégration du cohabitat parmi les formes reconnues de développements résidentiels. À cette fin, il importe de considérer les enjeux qui caractérisent typiquement un développement cohabitat, mais qui pourraient potentiellement entrer en conflit avec la réglementation existante. Une analyse approfondie de l'ensemble de ces enjeux serait souhaitable, afin de niveler les problèmes en amont. Une reconnaissance et un soutien particulier à l'habitation communautaire écologique, manifesté par la nomination d'un commissaire spécifique, par exemple, faciliteraient le développement de ces formules adaptées dont l'établissement sert les intérêts de tous les citoyens de la Ville de Québec.

Quartier : Ste-Foy-Sillery

Zone : SILLERY

Plan Grille Règlement Article _____

Modifications demandées : Je connais le règlement actuel qui prévoit que les thermopompes soient installées à au moins 5 mètres de la limite avec les voisins. Cette norme assure qu'au moins cette machine à bruit soit un peu éloigné des voisins.

Raisons : À la réception d'information ^{→ on nous informe} que cette réglementation sera changée pour que cette limite soit de 1 mètre. Je vous demande que l'ancienne limite de 5 mètres soit maintenue dans le secteur de Sillery, là où les terrains ont ^{une}

Origine de la demande : 100 pieds de large.
La norme relative au bruit n'est pas suffisante pour assurer un peu de tranquillité, il faut aussi maintenir le 5 mètres avec voisins lorsque les terrains de 100 pieds de large.

Signature : [Signature] Date : 27 mai 2008

Reçu par : _____ Date : _____

DISTRIBUTION AFFICHE-TOUT

2700, rue Jean-Perrin #100-A

Québec, Québec G2C 1S9

Tél : 843-8273, Téléc. : 843-3224

Courriel : affiche-tout@affiche-tout.com

Québec, le 29 mai 2008

SERVICES DES COMMUNICATIONS

Harmonisation urbanisme (pour tous les arrondissements)

2, rue des Jardins

Québec, Québec G1R 4S9

Courriel : consultations@ville.quebec.qc.ca

A qui de droit,

Nous entreprise œuvre dans le domaine de l'affichage depuis maintenant 25 ans. Nous affichons les événements culturels et artistiques de la Ville de Québec. Notre réseau s'étend des Colonnes Morris, des palissades de constructions à un réseau de commerces.

Les organismes qui font affaires avec nous ne sont pas très en moyen, pour plusieurs ils sont subventionnés par la Ville, d'autres pas et l'affichage demeure un moyen de faire voir leurs événements avec des budgets plus que raisonnables. Dans toutes les grandes villes ce genre d'affichage existe et est très couru par la clientèle culturelle.

Notre entreprise emploi une dizaine de personnes à temps plein et ce, à l'année.

Espérant que notre demande sera prise en considération, soit que l'affichage sur les palissades demeure permis car beaucoup de gens en dépendent.

Hélène Bilodeau et Roger Dugas

Propriétaires

Distribution Affiche-Tout

843-8273



L'affichage extérieur, vu des citoyens

Consultation publique

Harmonisation de la réglementation sur l'urbanisme

Ville de Québec

Mémoire réalisé par

Jérôme Cliche

pour le projet ***Espace public***

Québec

Mai 2008

Introduction

Suivant la lecture de la description sommaire du contenu de l'avant-projet de Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme produit par la Division de l'urbanisme du Service de l'aménagement de la ville de Québec¹, le présent mémoire émet un avis favorable à l'encadrement plus rigoureux de l'affichage publicitaire.

« Se mettre à la place des citoyens » (du résidant, du piéton, du cycliste et des automobilistes) : c'est le principe de départ qui soutient et motive les propos de ce mémoire. Ce principe est présumé comme le meilleur moyen d'appréhender la problématique de l'affichage dans l'espace public d'une communauté.

La notion d'« espace public » amenée à travers ce mémoire se définit en opposition à « espace privé ». Ainsi, un lieu public ou un espace public n'appartient à personne en particulier mais est accessible de tous : trottoirs, rues, ruelles, parcs, pistes cyclables, etc.

Il y a certes plusieurs autres enjeux que ce mémoire ne prétend pas couvrir à propos de l'affichage mais qui n'en sont pas moins importants à considérer : coûts de gestion pour l'émission de permis par la ville, revenus municipaux issus des permis, traitement de plaintes, sécurité routière, respect des lois et règlement provinciaux en matière d'affichage extérieur (ministère des Transports), pollution visuelle, disposition des affiches obsolètes (déchets), déplacements engendrés par l'industrie de l'affichage (engendrant des GES), etc.

Le projet *Espace public*

Le projet *Espace public* est né d'une préoccupation citoyenne à l'égard de la place qu'occupe le citoyen dans son espace public, plus particulièrement quand la publicité s'y installe. Plus précisément, la question à l'origine du projet est la suivante : « Pourquoi on ne demande pas l'avis des gens quand on les sollicite en pleine rue par de la publicité dans leur propre ville ? » *Espace public* compte répondre à cette question et souhaite apporter des solutions novatrices aux parties concernées.

Le projet *Espace public* se prépare à être porté par une organisation du même nom qui sera à constituer. Cette organisation aura pour mission de créer un milieu d'échange et de concertation entre les intérêts publicitaires de l'industrie de l'affichage, les instances locales, les citoyens ainsi que les organismes communautaires. L'objectif du projet est de démocratiser le rapport entre l'affichage publicitaire dans les lieux publics et l'intérêt des citoyens.

¹ R.V.Q. 1400, Ville de Québec, avril 2006.

Dès l'été 2008, *Espace public* créera des liens avec diverses organisations afin de faire front commun pour représenter l'intérêt des citoyens au sujet de l'affichage publicitaire. Également, en prévision d'une place plus active qu'aura ce projet dans la communauté, *Espace public* a réservé son domaine Internet avec le site espacepublic.org.

Les enjeux

Les citoyens et l'affichage

Il n'y a qu'à faire une promenade en ville pour constater que l'espace public est pris d'assaut par la publicité. Cette publicité peut tellement être intrusive qu'elle va même jusqu'à se rendre visible de balcons d'appartements ou pire encore, elle s'observe parfois directement de chez-soi, par la fenêtre.

Cette publicité, actuellement **non sollicitée**, jusqu'à preuve du contraire, devrait être considérée au même titre que des courriels ou des circulaires postales indésirables. Les citoyens ont légitimement le droit de réclamer que leur environnement visuel soit exempt de sollicitations sans leur accord.

Par exemple, au même titre que les citoyens ont un mot à dire sur la décoration de leurs propres murs à la maison, ils ont, à juste titre, leur mot à dire lorsqu'il est question de la « décoration » de leur ville. Manifestement, il ne semble pas que ce soit le cas à Québec actuellement.

L'espace extérieur ne doit pas devenir un espace marchand comme pourrait l'être un espace commercial privé. Occuper l'espace public est un privilège qui exige de respecter les principaux concernés : les citoyens. Ceux-ci n'ont pas à être considérés comme des consommateurs à atteindre sans leur plein consentement. Seuls les citoyens devraient décider d'eux-mêmes de s'exposer à l'affichage publicitaire, dans des lieux strictement privés par exemple. Qu'un panneau publicitaire soit installé sur un terrain privé est en soi légitime mais qu'il vise à capter les regards de passants dans l'espace public devient une intention acceptable seulement avec l'aval des passants en questions.

La publicité et l'industrie de l'affichage

Le dernier Guide des médias publié par Infopresse en 2008 révélait que, tous médias confondus, c'est le secteur de l'affichage qui représente les plus faibles investissements publicitaires (après les médias électroniques, les imprimés et même l'Internet). Aussi, il est observé pour la première fois en 2006 que le budget publicitaire des annonceurs alloué à l'affichage avait chuté.

Aussi, selon les résultats d'une étude diffusée par l'Association marketing canadienne de l'affichage en mai 2008 ², les Canadiens évitent de plus en plus la publicité. Ainsi, les Canadiens se sentent trop exposés à la publicité, particulièrement à la télévision (85%) et sur Internet (72%). Ce sentiment entraîne un taux d'évitement publicitaire élevé pour la plupart des médias : Internet (73%), journaux (56%), magazines (56%), télévision (52%), **affichage (51%)** et radio (46%). ³

En définitive, l'affichage constitue la plus mince part des investissements publicitaires parmi les autres principaux médias et ne semble pas montrer de signes de croissance en plus de subir un évitement croissant.

Conclusion

Espace public recommande à la Ville de Québec de suivre le mouvement entrepris par de nombreuses autres municipalités du Québec en allant de l'avant avec une réglementation plus stricte concernant l'affichage publicitaire extérieur. Si des assouplissements surviennent, ils doivent prioritairement reposer sur le respect des citoyens (qui évitent de plus en plus la publicité) avant les intérêts commerciaux surtout que l'affichage représente, parmi les autres médias, le dernier rang des investissements publicitaires et ne montre pas de signe de croissance.

² *Une journée dans la vie*, Ipsos Descarie et l'Association marketing canadienne de l'affichage (AMCA), 2008. L'AMCA s'est formée en 2005 et est composée des afficheurs Astral Media Affichage, Newad, Pattison, CBS Affichage, Zoom Média, MétroMédia Plus et Lamar : www.omaccanada.ca

³ Statistiques rapportées par Infopresse : <http://www2.infopresse.com/blogs/actualites/archive/2008/05/29/article-27156.aspx>

Le 30 mai 2008

Madame Marie-France Loiseau
Directrice – Service de l'urbanisme
Arrondissement Sainte-Foy/Sillery
VILLE DE QUÉBEC
1130, route de L'Église
Québec (Québec) G1V 4E1

Objet : Portefeuille immobilier du Groupe Pharmaprix
Requêtes dans le cadre de la refonte réglementaire de la Ville de Québec
Projet : 17096 et 18297

Monsieur,

À titre de mandataire du Groupe Pharmaprix, nous désirons par la présente soumettre des requêtes dans le cadre du processus d'harmonisation de la réglementation d'urbanisme prévue dans l'arrondissement Sainte-Foy/Sillery.

Cette requête vise les propriétés suivantes :

- Pharmaprix – Chemin Ste-Foy - Zone 34024Mc
- Pharmacie Racine – 2880, Quatre-Bourgeois – Zone 32026Mc

À la suite de l'analyse de la réglementation prévue à ces endroits, nous sommes d'avis que les nouvelles dispositions applicables aux zones 34024Mc et 32026M causent préjudices à notre client. En ce sens, voici les éléments que nous souhaitons voir ajustés dans la version du règlement à être adopté :

...2

Madame Marie-France Loiseau
Le 30 mai 2008
Page 2

1. Stationnement souterrain

La disposition (zones 34024Mc et 32026M) exigeant un pourcentage minimum de stationnement souterrain nous semble mal adaptée aux déplacements type de la clientèle d'une pharmacie. Cette exigence n'est pas réaliste compte tenu le type de commerce de notre client et les coûts élevés associés à la construction d'un stationnement souterrain. À notre avis, cette norme devrait être revue.

2. Aire verte

La disposition (zone 32026Mc) exigeant un minimum de 30 % d'aire verte, nous semble trop élevée. Nous sommes d'avis que le pourcentage d'aire verte devrait être établi à 10 % pour ainsi miser sur la qualité des aménagements plutôt que sur la quantité. Le site n'a pas nécessairement la capacité de fournir davantage de surfaces vertes.

Les présentes requêtes nous apparaissent raisonnables et visent qu'à mieux encadrer les constructions existantes. Nous vous remercions à l'avance de l'attention que vous porterez à la présente et nous vous invitons à communiquer avec nous si des précisions s'avéraient nécessaires.



Pierre Pauze
Directeur de projets

/ml

c.c. M. Alain Vrandrick, Groupe Pharmaprix
M. Pierre-Jacques Lefavre, associé, Vice-président développement immobilier, DAA

Le 27 mai 2008

Madame Marie-France Loiseau, Directrice
Division de la gestion du territoire
Arrondissement Sainte-Foy-Sillery
VILLE DE QUÉBEC
1130, route de l'Église
Québec (Québec) G1V 4E1

Objet : Portefeuille immobilier de l'Industrielle Alliance
Requêtes dans le cadre de la refonte réglementaire de la Ville de Québec
Projet : 17042

Madame Loiseau,

La présente fait suite à la publication de la nouvelle réglementation d'urbanisme de la Ville de Québec le 17 avril dernier et à nos conversations téléphoniques des dernières semaines.

Nous tenons tout d'abord à vous remercier une fois de plus pour le temps que vous nous avez consacré depuis l'an dernier dans le cadre de l'étude d'optimisation des actifs immobiliers de notre cliente *Industrielle Alliance, Assurance et Services financiers inc. (Industrielle Alliance)*. Plusieurs des requêtes présentées au nom de notre cliente dans le cadre de nos correspondances de l'été dernier ont trouvé écho dans la nouvelle réglementation.

À titre de mandataire d'*Industrielle Alliance*, nous désirons par la présente soumettre à votre Arrondissement les requêtes en rapport avec la nouvelle réglementation représentant des enjeux importants pour notre cliente.

Les propriétés visées par les présentes requêtes sont les suivantes :

1. 1080 Grande Allée Ouest ;
2. 1122-1126-1134 et 1150 Grande Allée Ouest ;
3. 1091 Grande Allée Ouest.

Les requêtes de notre cliente sont présentées ci-après.

...2

1. 1080 Grande Allée Ouest

	Nouvelle réglementation	Normes souhaitées
Pourcentage d'aire verte minimum	40 %	30 %

Nous croyons que le pourcentage d'aire verte minimum demandé est élevé par rapport à l'usage actuel du site et à la densification éventuelle du site afin de répondre aux besoins futurs d'Industrielle Alliance. En effet, tel que mentionné à plusieurs reprises lors de nos rencontres et correspondances, notre cliente envisage d'agrandir son siège social par l'ajout de deux ailes en façade, tel qu'il avait été prévu dans le concept architectural original en 1956. Ce scénario prévoit également la construction de cases de stationnement en sous-sol, ce qui permettrait de rendre le site autonome à cet égard. Pour toutes ces raisons, le pourcentage d'aire verte minimum demandé est donc très limitant pour notre cliente et ne tient pas compte de la réalité des lieux. Une révision à 30 % serait acceptable pour notre cliente et permettrait tout de même de rencontrer les objectifs de l'Arrondissement en ce sens.

2. 1122, 1126, 1134 et 1150 Grande Allée Ouest

	Nouvelle réglementation	Normes souhaitées
Usage	Non autorisé à titre de projet d'ensemble	Autoriser l'usage projet d'ensemble et éliminer les normes d'implantation et de densité de la grille de spécifications pour cette zone
Pourcentage d'aire verte	40 %	10 %
Stationnement	Axe structurant A	Général

Tout d'abord, concernant l'usage, l'autorisation de l'usage « projet d'ensemble » permettrait de régulariser, en partie, la situation actuelle pour les propriétés de cette zone, lesquelles forment déjà un tel projet d'ensemble. L'implantation des propriétés de la zone n'étant pas conforme à la nouvelle réglementation concernant les projets d'ensemble (marges et distances entre les immeubles particulièrement), nous nous permettons également de suggérer fortement à l'Arrondissement d'éliminer les normes d'implantation et de densité indiquées à la grille de spécifications pour cette zone et de gérer ces normes par un PIIA en lieu et place. Nous croyons en effet qu'il est difficile d'uniformiser des projets d'ensemble sous des normes communes puisque chaque projet est, par définition, particulier et doit tenir compte de la réalité des lieux.

Nous vous rappelons également que notre cliente voudra éventuellement procéder aux développements mentionnés dans nos requêtes du 27 août 2007, c'est-à-dire l'ajout d'une

quatrième tour de quatre étages, d'un bâtiment de trois étages (avec une section en comprenant cinq) à l'arrière de la propriété du 1126, Grande Allée Ouest et d'un dernier bâtiment de trois étages à l'arrière du 1150, Grande Allée Ouest. Ce complexe immobilier formera un projet d'ensemble où, entre autres, les accès de même que les cases de stationnement seraient mis en commun. Tel que mentionné plus haut, la gestion de ce nouveau développement par un PIIA serait, croyons-nous, mieux adaptée à cette situation.

Dans la même veine, le pourcentage minimum d'aire verte demandé ne représente pas non plus la réalité de ce site. Ce pourcentage est impossible à atteindre pour notre cliente. À l'instar de l'usage du site, nous vous proposons de réduire à 10 % le pourcentage minimum d'aire verte et de gérer cet aspect ainsi que l'aménagement paysager par un PIIA.

En ce qui concerne le stationnement, nous croyons que l'application de la norme « Axe structurant A » ne reflète pas la réalité pour ce site, pas plus que les besoins des usagers et des locataires des lieux. Notre cliente apprécierait voir l'application de la même norme que pour le siège social, soit le ratio type « Général ».

3. 1091 Grande Allée Ouest

	Nouvelle réglementation	Normes souhaitées
Stationnement	Axe structurant A	Général

L'application du ratio type « Axe structurant A » pour le stationnement ne reflète pas non plus la réalité pour ce site de même que les besoins des usagers et des locataires des lieux. Le ratio type « Général » régulariserait la situation existante de cette propriété et s'harmoniserait avec le ratio type prévu pour le siège social (1080, Grande Allée Ouest).

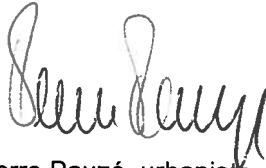
Comme vous pouvez le constater, plusieurs des requêtes de notre cliente concernent les ratios de stationnement. Nous sommes tout à fait conscients des objectifs recherchés par l'Arrondissement dans l'établissement des normes de stationnement. Toutefois, nous croyons humblement que ces nouvelles normes sont difficilement applicables aux immeubles déjà construits et en opérations depuis plusieurs années. Ces immeubles sont entre autres occupés par des entreprises et institutions locataires et, à titre de locateur, notre cliente doit fournir des cases de stationnement en quantité suffisante pour celles-ci. Il s'agit dans la grande majorité des cas d'obligations prévues dans les baux conclus avec ces entreprises et institutions. La modification tant recherchée des us et coutumes en matière de transport ne peut, selon nous, se faire aussi rapidement pour les organisations déjà établies.

...4

Madame Marie-France Loiseau
Le 27 mai 2008
Page 4

Nous vous remercions à l'avance pour votre collaboration dans ce dossier. N'hésitez pas à nous contacter pour toute question au sujet des présentes.

Nous vous prions, Madame Loiseau, de bien vouloir accepter l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Pierre Puzé, urbaniste
Directeur de projets

/ml

- c.c. M. Claude Tessier, Vice-président Placements immobiliers - Industrielle Alliance
- M. Louis Bertrand, Directeur Développement et promotion Placements immobiliers, Industrielle Alliance
- M. Claude Marcotte, associé, Vice-président développement immobilier, DAA

Bonjour madame

J'habite dans la zone **31201Ha** de Sillery, plus précisément dans le Parc-Gomin. Mes commentaires ont pour but de vous sensibiliser à différents aspects qui devraient être pris en considération dans la rédaction de votre Règlement de l'arrondissement Sainte-Foy—Sillery sur l'urbanisme.

Dans l'ancien règlement de zonage #950 de la Ville de Sillery, un propriétaire avait le droit de convertir 30 % de la superficie de sa maison en chambres, tout en respectant une superficie minimale de 10 m² et une superficie maximale de 24 m² par chambre, sans toutefois limiter le nombre de chambres. Ainsi, plus la surface de la maison est grande, plus le nombre de chambres peut être élevé.

C'est ainsi qu'un propriétaire a aménagé dix chambres pour des fins de location, ce qui est inadmissible, bien que légal, dans un quartier soit disant résidentiel et réservé à des fins de maisons unifamiliales dont la valeur est de 300 000 \$ et plus.

La largesse d'un tel règlement a un impact :

- sur la qualité de vie des résidents, à cause du va-et-vient des chambreurs;
- visuel : augmente le nombre de voitures dans le stationnement et en avant de la maison de chambres; le nombre de voitures peut varier de six à huit et certains, par manque d'espace, stationnent leur voiture en avant de la maison des voisins, les pénalisant ainsi en les privant d'espace pour leur visite ;
- financier, car la valeur marchande des maisons voisines peut subir une baisse.

Les propriétaires qui convertissent une partie de la superficie de leur maison en chambres le font pour des raisons financières. Ils n'ont pas les moyens de se payer une maison de 300 000 \$ et plus, alors ils se servent de leurs revenus de chambres pour payer leur maison aux dépens du voisinage.

Si on applique l'esprit de ce règlement et qu'on extrapole sa largesse pour les vingt maisons qu'il y a dans le parc, et en supposant un minimum de cinq chambres par maison, avec sept personnes et cinq voitures par résidence, le parc serait habité par 140 personnes et occupé par 100 voitures, ce qui prouve que le règlement est tout à fait illogique et insensé et encourage les abus.

Par conséquent, lorsqu'on établit un règlement sur l'urbanisme, il faut considérer :

- **l'aspect visuel** (limiter le nombre de voitures par habitation) et de limiter, au moyen d'une vignette, le droit de stationner devant une résidence aux occupants de la dite résidence) ;
- **l'aspect environnemental** (limiter le nombre de véhicules qui y circulent pour diminuer le bruit et la pollution);
- **l'aspect financier** (prendre en considération le risque de dévaluation de la valeur marchande des maisons).
- **la qualité de vie** des personnes qui ont payé une maison plus chère pour profiter d'un environnement agréable et tranquille.

Également, les droits acquis reliés à l'ancien règlement ne devront pas être transférables au prochain acheteur.

J'espère, Mme Loiseau, que les aspects énumérés ci-dessus seront pris en considération dans la rédaction de votre nouveau règlement sur l'urbanisme afin que le droit à la qualité de vie des propriétaires qui occupent des quartiers résidentiels et unifamiliaux soit respecté.

Normand Lemieux

Bonjour,

Je me demande si le PDAD considère que d'ici quelques années, le prix du litre d'essence aura augmenté de manière substantielle. Une des conséquences de ce phénomène sera le coût des déplacements des habitants de la banlieue. Ils devront y consacrer une part beaucoup plus grande de leur budget. Mêlé à tout ça le coût de maintien des infrastructures, la pollution, et une diminution de la qualité de vie.

En consultant les PDAD des arrondissements de la ville, on remarque que la plupart ne permettent pas, ou tolèrent difficilement, que les citoyens éloignés du centre-ville se donnent la liberté de construire un studio de travail dans leur cour. Encourager les gens à travailler chez eux leur permettra d'économiser beaucoup sur les déplacements et peut-être même se débarrasser d'une voiture, augmentant ainsi leur revenu substantiellement. Le phénomène des studios de cour arrière est largement répandu au royaume-uni, dans plusieurs villes dans le monde. J'ai eu la chance d'aider des amis à Calgary à construire leur studio de design intérieur dans leur cour, qui devient par le fait même un endroit qui présente un caractère beaucoup plus professionnel à leur entreprise. Sinon, leur bureau aurait été situé dans le sous-sol, ou une chambre dans la maison, où un client en visite peut constater l'état de leur ménage...

On peut aussi penser qu'un studio habitable situé dans une cour arrière pourrait donner une chambre à un adolescent qui vieillit ou même une personne âgée dans la famille qui ne souhaite pas aller en foyer d'accueil. Aux États-Unis, on les connaît sous le nom de "*Granny house*".

La banlieue n'est pas assez dense. Il manque de commerces de proximité et de services. Les studios de cour arrière permettrait aux gens qui occupent une profession libérale de pratiquer chez eux, sans avoir à investir du temps et de l'argent dans leurs déplacements. On pourrait voir apparaître un petit bureau d'avocats ou de notaires, une petite clinique de physiothérapie, un bureau de psychologue, une firme d'architecture, etc. Les habitants autour pourraient même s'y rendre à pieds.

En espérant que mon souhait de voir une banlieue plus dense et répondant à plus de besoins puisse vous être utile dans vos réflexions!

S.V.P. me transmettre un suivit avenant le cas où cette idée est partagée et débattue.

Merci,

Simon Lepage
Résident du quartier St-Jean-Baptiste

Le 30 mai 2008

Madame Marie-France Loiseau
Directrice – Service de l'urbanisme
Arrondissement Sainte-Foy/Sillery
VILLE DE QUÉBEC
1130, route de L'Église
Québec (Québec) G1V 4E1

Objet : Les Propriétés Provigo Limitée
Requête dans le cadre de la refonte réglementaire de la Ville de Québec
Projet : 18290

Monsieur,

À titre de mandataire de l'entreprise *Les Propriétés Provigo Limitée*, nous désirons déposer une requête dans le cadre du processus d'harmonisation de la réglementation d'urbanisme prévue dans l'arrondissement Sainte-Foy/Sillery. Cette requête vise la propriété sise au 955, boulevard René-Lévesques Ouest (marché d'alimentation *Provigo*)

À la suite de l'analyse de la réglementation prévue à cet endroit, nous sommes d'avis que les nouvelles dispositions applicables à la zone 31213Mb causent préjudices à notre client. En ce sens, voici les éléments que nous souhaitons voir ajustés dans la version du règlement à être adopté :

1. Superficie maximum de plancher pour les espaces de vente au détail:

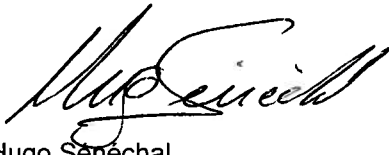
Selon la grille des usages et normes pour la zone 31213Mb, la superficie maximale de plancher pour les espaces de vente au détail sera de 3 300 m². Cette nouvelle disposition cause préjudice à notre client puisqu'il lui sera impossible d'effectuer des réaménagements pour cette succursale, conséquence d'une demande de plus en plus importante de la clientèle. Nous vous référons à la disposition inscrite aux zones 32227Mc, 35709Cc et 33707Mc, qui propose une superficie de 5 500 m² pour les espaces de vente au détail. À notre avis, cette nouvelle norme n'est pas représentative de l'installation de notre client. Elle devrait être ajustée dans le but de ne pas restreindre le réaménagement de la succursale et permettre à notre client d'améliorer son service.

...2

Madame Marie-France Loiseau
Le 30 mai 2008
Page 2

La présente requête nous apparaît raisonnable et ne vise qu'à mieux encadrer les constructions existantes. Nous vous remercions à l'avance de l'attention que vous porterez à la présente et nous vous invitons à communiquer avec nous si des précisions s'avéraient nécessaires.

Nous vous prions, Madame, de bien vouloir accepter l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Hugo Sénéchal
Chargé de projets

/ml

c.c. Mme Véronique Alepin – *Les Propriétés Provigo Limitée*
M. Pierre-Jacques Lefavre – *Daniel Arbour & Associés (DAA) Inc.*

Le 30 mai 2008

Madame Marie-France Loiseau
Directrice – Service de l'urbanisme
Arrondissement Sainte-Foy/Sillery
VILLE DE QUÉBEC
1130, route de L'Église
Québec (Québec) G1V 4E1

Objet : Les Propriétés Provigo Limitée
Requêtes dans le cadre de la refonte réglementaire de la Ville de Québec
Projet : 18290

Monsieur,

À titre de mandataire de l'entreprise *Les Propriétés Provigo Limitée*, nous désirons déposer des requêtes dans le cadre du processus d'harmonisation de la réglementation d'urbanisme prévue dans l'arrondissement Sainte-Foy/Sillery. Cette requête vise les propriétés suivantes :

- Provigo – 815, rue Myrand;
- Provigo – 3440, Chemin des Quatre-Bourgeois;
- Provigo – 2900, Chemin Saint-Louis;

À la suite de l'analyse de la réglementation prévue à ces endroits, nous sommes d'avis que les nouvelles dispositions applicables aux zones 32227Mc, 35709cc et 33707Mc causent préjudices à notre client. En ce sens, voici les éléments que nous souhaitons voir ajustés dans la version du règlement à être adopté :

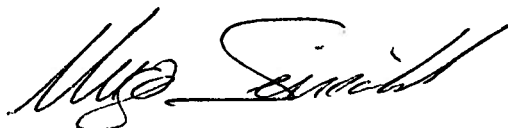
1. Case de stationnement en souterrain:

Pour certaines zones, dans la grille des usages et normes il est stipulé qu'un % des cases requises doivent être en souterrain. Cette nouvelle disposition ne peut s'appliquer à l'ensemble des bâtiments à l'intérieure d'une même zone et ce, sans aucune distinction. Cette disposition ne tient sûrement pas en compte du coût majeur relié à la construction d'un stationnement souterrain. À notre avis, cette norme ne peut être applicable aux différentes installations de notre client et elle devrait être ajustée dans le but de ne pas obliger notre client à aménager ce type de stationnement.

Les présentes requêtes nous apparaissent raisonnables. Nous vous remercions à l'avance de l'attention que vous porterez à la présente et nous vous invitons à communiquer avec nous si des précisions s'avéraient nécessaires.

Madame Marie-France Loiseau
Le 30 mai 2008
Page 2

Nous vous prions, Madame Loiseau, de bien vouloir accepter l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Hugo Sénéchal
Chargé de projets

/ml

c.c. Mme Véronique Alepin – *Les Propriétés Provigo Limitée*
M. Pierre-Jacques Lefavre – *Daniel Arbour & Associés (DAA) Inc.*

Le 30 mai 2008

Madame Marie-France Loiseau
Directrice – Service de l'urbanisme
Arrondissement Sainte-Foy/Sillery
VILLE DE QUÉBEC
1130, route de L'Église
Québec (Québec) G1V 4E1

Objet : Les Propriétés Provigo Limitée
Requête dans le cadre de la refonte réglementaire de la Ville de Québec
Projet : 18290

Madame,

À titre de mandataire de l'entreprise *Les Propriétés Provigo Limitée*, nous désirons déposer une requête dans le cadre du processus d'harmonisation de la réglementation d'urbanisme prévue dans l'arrondissement Sainte-Foy/Sillery. Cette requête vise les propriétés suivantes :

- Provigo – 815, rue Myrand;
- Provigo – 3440, chemin des Quatre-Bourgeois;
- Provigo – 2900, chemin Saint-Louis;
- Provigo– 955, boulevard Henri-Bourassa Ouest.

À la suite de l'analyse de la réglementation prévue à ces endroits, nous sommes d'avis que les nouvelles dispositions applicables aux zones 32227Mc, 35709cc, 33707Mc et 31213Mb causent préjudices à notre client. En ce sens, voici les éléments que nous souhaitons voir ajustés dans la version du règlement à être adopté :

1. Nombre de cases de stationnement :

Pour un usage du groupe d'usages *détaillant d'alimentation en magasin (C2)*, un nombre maximal de cases de stationnement est requis si la superficie de plancher est supérieure à 1 000 m² ou 2 000 m², soit 1 case par 20 m². Cette nouvelle disposition rendra la plupart des détaillants de grande surface dérogatoire. Une grande majorité des ces bâtiments possèdent déjà un

...2

Madame Marie-France Loiseau
Le 30 mai 2008
Page 2

stationnement qui répond adéquatement à la demande. À notre avis, cette norme n'est pas représentative des stationnements construits et elle devrait être ajustée dans le but de ne pas rendre dérogatoires les installations de notre client.

La présente requête nous apparaît raisonnable et ne vise qu'à mieux encadrer les constructions existantes. Nous vous remercions à l'avance de l'attention que vous porterez à la présente et nous vous invitons à communiquer avec nous si des précisions s'avéraient nécessaires.

Nous vous prions, Madame, de bien vouloir accepter l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Hugo Sénéchal
Chargé de projets

/ml

c.c. Mme Véronique Alepin – *Les Propriétés Provigo Limitée*
M. Pierre-Jacques Lefavre – *Daniel Arbour & Associés (DAA) Inc.*

Le 30 mai 2008

Madame Marie-France Loiseau
Directrice – Gestion du territoire
Arrondissement Sainte-Foy - Sillery
VILLE DE QUÉBEC
1130, route de l'Église
C. P. 10218, succ. Sainte-Foy
Québec (Québec) G1V 4E1

Objet : Restaurant McDonald – 2950, boulevard Laurier
Requêtes dans le cadre de la refonte réglementaire de la Ville de Québec
Projet : 28181

Madame,

À titre de mandataire de l'entreprise *Les Restaurants McDonald du Canada Limitée*, nous désirons déposer des requêtes dans le cadre du processus d'harmonisation de la réglementation d'urbanisme prévue dans l'arrondissement Sainte-Foy - Sillery.

À la suite de l'analyse de la réglementation prévue à cet endroit, nous sommes d'avis que les nouvelles dispositions applicables à la zone 33217Cd octroient préjudices à notre client. De plus, certaines dispositions spécifiques à cette zone limitent considérablement le potentiel de développement du terrain. En ce sens, voici les éléments que nous souhaitons voir ajustés dans la version du règlement à être adopté :

1. Stationnement souterrain :

Dans la grille des usages et normes, il est stipulé que 100 % des cases requises doivent être en souterrain. Cette nouvelle disposition ne peut s'appliquer à l'ensemble des bâtiments à l'intérieur d'une même zone et ce, sans aucune distinction. Cette disposition ne tient pas compte du coût majeur relié à la construction d'un stationnement souterrain. À notre avis, cette norme ne peut être appliquée aux installations de notre client et elle devrait être ajustée dans le but de ne pas obliger notre client à aménager ce type de stationnement.

...2

Madame Marie-France Loiseau
Le 30 mai 2008
Page 2

2. Hauteur minimale du bâtiment en étage :

La grille d'usages et normes de la zone 33217Cd fixe à six le nombre minimum d'étages. À notre avis, cette norme n'est pas représentative du bâtiment construit et elle devrait être enlevée dans le but de ne pas rendre dérogoire le bâtiment de notre client.

3. Pourcentage d'aire verte :

Les dispositions applicables à la zone 33217Cd prévoient un pourcentage d'aire verte minimum de 30 %. Ce pourcentage est très élevé et devrait être abaissé à 10 %. Nous sommes d'avis que ce pourcentage d'aire verte peut être suffisant si ces aménagements paysagers sont de qualité. Notre client a d'ailleurs démontré par le passé son souci de voir à construire des sites où des plantations dépassent souvent les standards prévus par la réglementation.

Nous vous remercions à l'avance pour votre collaboration dans ce dossier. N'hésitez pas à nous contacter pour toute question relative aux présentes.

Nous vous prions, Madame Loiseau, de bien vouloir accepter l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Marc-Antoine Vallée
Chargé de projets

/ml

c.c. M. John Porfilio - *Les Restaurants McDonald du Canada Limitée*
M. Claude Massicotte - *Les Restaurants McDonald du Canada Limitée*
Mme Sonia Lepage - *Les Restaurants McDonald du Canada Limitée*
M. Yves Perron - *Daniel Arbour et Associés (DAA) Inc.*

Quartier : St. Foy - Sillery
Zone : Sillery
Plan Grille Règlement Article _____

Modifications demandées : Le règlement actuel de Sillery exige que les thermopompes soient installés à 5 mètres de la limite des terrains des voisins. Le nouveau règlement veut réduire cette limite à 1 mètre.
Nous demandons de conserver l'ancien règlement de la ville de Sillery.

Raisons : Une thermopompe est une source de bruit élevée et continue. Quelque soit sa position sur le terrain il y a une propagation et une réflexion des ondes de bruit qui se fait dans un rayon dépassant plus de 100 mètres.

Origine de la demande : Le règlement d'urbanisme permet de limiter l'installation des thermopompes et demeure le moyen le plus efficace pour réduire les sources de bruit et éviter les visites de techniciens pour évaluer le niveau de bruit ainsi que les chicanes entre voisins.

Signature : Lucien Trudel Date : 22 mai 2008

Reçu par : _____ Date : _____