

Modifier la hauteur et le nombre de logements autorisés dans la rue de l'Esplanade

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 66139Ha et 66302Ha, Règlement R.C.A.6V.Q. 312

Activité de participation publique

Demande d'opinion au conseil de quartier de Val-Bélair

Date et heure

16 mars 2022, à 19 h 30

Lieu

Centre culturel Georges-Dor, 3490, route de l'Aéroport (salle RC19)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public.
8. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
9. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

La modification réglementaire proposée concerne une section de la rue de l'Esplanade. Les adresses concernées sont du 1469 au 1531 d'un côté de la rue, et du 1470 au 1522 de l'autre.

Description du projet et principales modifications

Le requérant est actuellement propriétaire d'un bâtiment détaché comprenant un logement bigénérationnel et un logement supplémentaire, ce qui totalise deux logements. Il désire transformer le logement bigénérationnel en deux logements distincts pour faire trois logements indépendants.

Il est proposé de modifier :

- le nombre d'étages maximal à deux;
- le nombre de logements maximal à trois.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=273>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Francine Dion, présidente
- M. Marc-André Ducharme
- M. Maxime Falardeau
- M. Charles Gillespie
- M^{me} Julie Labonté, secrétaire
- M. Stéphane Martin
- M. Jean Thibault, trésorier

Conseillère municipale

- M^{me} Bianca Dussault, conseillère du district de Val-Bélair et présidente de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Personne-ressource

- M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M. Jean-Sébastien Mathon, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

9 participants, dont 7 administrateurs du conseil de quartier et 2 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Val-Bélair recommande au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 66046Fb, R.C.A.6V.Q. 311, mais demande au conseil d'arrondissement de rester vigilant afin d'avoir un nombre de stationnements raisonnable. Le conseil de quartier trouve intéressante la proposition d'avoir deux stationnements par logement et un stationnement visiteur par 3 logements, ce qui aiderait aussi au niveau du déneigement.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	7	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	7	

Questions et commentaires des administrateurs

- On demande si le fait de modifier le nombre d'étages maximal à deux veut dire que les propriétaires pourront construire plus haut.
Réponse de la Ville : *Non, il y a déjà une limite de 9 m de hauteur dans cette zone. On vient simplement ajouter une contrainte supplémentaire.*
- On veut savoir pourquoi on vient ajouter autant de terrains dans cette zone (66147Ha) pour cette modification si la demande ne vient que d'une seule propriété.
Réponse de la Ville : *Cela permet d'éviter de revenir à répétition avec des modifications subséquentes dans le même secteur. Lors de l'analyse, il a été constaté que la superficie des terrains identifiés dans le cadre de cet amendement permettait d'accueillir des trois logements, contrairement aux terrains situés plus à l'ouest de la rue de l'Esplanade. La proximité du boulevard Pie-XI Nord et de la desserte en transport en commun a également été évaluée.*
- On demande s'il serait possible de faire la modification règlementaire seulement pour l'adresse qui en fait la demande.
Réponse de la Ville : *C'est ce qu'on appelle du « spot-zoning » et c'est quelque chose qui peut être fait dans des cas exceptionnels et précis, par exemple pour autoriser un usage qui pourrait s'avérer contraignant dans un milieu et qu'on ne voudrait pas se voir multiplier dans une zone. Toutefois, ce n'est pas possible dans ce cas-ci. C'est une autre raison pour laquelle on vient agrandir la zone 66147Ha.*
- On fait le lien avec un commentaire de la consultation publique qui propose d'augmenter le nombre de stationnements par logement à deux, et le nombre de stationnements « visiteur » à un par trois logements. On demande si c'est quelque chose que la Ville peut régler.
Réponse de la Ville : *Dans la réglementation municipale, le minimum de cases exigé est de 1 case par logement, nous ne pouvons obliger plus de cases de stationnement. L'arrondissement n'a pas le pouvoir habilitant de modifier le règlement-cadre qui touche les normes de stationnement. Lors de la demande de permis cependant, dans le cadre de l'analyse des critères du PIIA (plan d'implantation et d'intégration architecturale), le conseil d'arrondissement pourra s'assurer qu'il y ait suffisamment de cases de stationnement et d'espace pour entreposer la neige.*
- On veut savoir si en augmentant le nombre de logements permis à trois, on vient ajouter deux logements dans cette rue où il y a principalement des maisons unifamiliales.
Réponse de la Ville : *Ce n'est pas exactement ça. Ce que vous dites serait de passer d'un logement à trois logements, mais présentement, même s'il y a une maison unifamiliale sur un terrain, le propriétaire est en droit d'ajouter un deuxième logement sur son terrain. Avec la modification règlementaire, on viendrait plutôt augmenter le nombre maximal de logements qu'il est possible d'avoir sur son terrain de deux à trois.*

- On s'interroge à savoir si cette modification permettrait à un entrepreneur d'acheter des terrains, raser les maisons et construire des triplex à la place. On voit un risque de densification et on aimerait mieux comprendre votre raisonnement professionnel et savoir si vous avez fait une évaluation du risque.
Réponse de la Ville : *Ce scénario est une possibilité, mais on s'attend plutôt à une densification douce. En regardant ce qui s'est fait dans le quartier ces dernières années, il apparaît improbable que ce soit le cas. Ce n'est pas une typologie qui est très populaire auprès des promoteurs. Nous faisons une gestion de risque. De plus, nous avons un PIIA qui s'applique aux bâtiments de 1 à 8 logements qui nous permet de nous assurer que l'intégration se fasse de façon harmonieuse dans le milieu. Les promoteurs vont généralement construire des bâtiments avec beaucoup plus que trois logements. Pour pouvoir augmenter de plus de trois logements dans le secteur, une nouvelle modification réglementaire serait nécessaire et nous devrions revenir vous consulter.*
- On demande s'il est souhaité par la Ville de densifier Val-Bélair?
Réponse de la Ville : *Oui. Il y a un manque criant de logements dans ce quartier et la densification douce proposée est en alignement avec nos outils de planification tels que le Schéma d'aménagement de développement et le Plan d'aménagement et de développement de la Ville de Québec. Il n'y a pas la possibilité d'agrandir davantage le périmètre urbain, donc nous devons densifier dans les secteurs existants.*
- À la suite des échanges, les administrateurs conviennent de recommander à l'Arrondissement d'accepter la demande de modification réglementaire, mais demandent au conseil d'arrondissement de rester vigilant afin d'avoir un nombre de stationnements raisonnable. Le conseil de quartier trouve intéressante la proposition d'avoir deux stationnements par logement et un stationnement visiteur par 3 logements, ce qui aiderait aussi au niveau du déneigement.

Nombre d'interventions

8 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

Réalisation du rapport

Date

30 mars 2022

Rédigé par

M. Jean-Sébastien Mathon, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M^{me} Francine Dion, présidente du conseil de quartier de Val-Bélair