

Avenue de l'Amiral : réduction du nombre de logements afin de diminuer la densité des immeubles à construire

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 66437Hb.

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Val-Bélair

Date et heure

21 septembre 2022, à 19 h 30

Lieu

Centre culturel Georges-Dor, 3490 Rte de l'Aéroport, salle RC-19

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. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier de Val-Bélair, secteur situé approximativement à l'est de la rue du Candélabre, au sud de la rue de Cap-Chat et de son prolongement vers l'ouest, à l'ouest de la rue Cabana et au nord de l'avenue de l'Amiral.

Description du projet et principales modifications

Une modification réglementaire est proposée afin de réduire le nombre de logements qu'il est possible de construire sur quelques terrains situés du côté nord de l'avenue de l'Amiral, approximativement entre la rue des Calèches et la rue du Capitolin.

Il est présentement possible de construire jusqu'à 16 logements sur certains terrains. La modification propose de réduire ce nombre à 2, diminuant ainsi la densité des immeubles.

Un redécoupage des limites de deux zones est proposé pour permettre cette réduction du nombre de logements maximum.

La zone 66437Hb a un maximum de 16 logements, elle est située approximativement à l'est de la rue du Candélabre, au sud de la rue de Cap-Chat et de son prolongement vers l'ouest, à l'ouest de la rue Cabana et au nord de l'avenue de l'Amiral.

La zone 66436Ha a un maximum de 2 logements. Elle serait agrandie à même une partie de la zone 66437Hb afin d'appliquer à cette partie du territoire les normes prescrites pour la zone 66436Ha.

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=404>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Francine Dion, présidente
- M. Benoit Duchesne
- M. Maxime Falardeau
- M. Charles Gillespie
- M^{me} Jane Hicks

- M. Stéphane Martin
- M. Jean Thibault, trésorier

Conseillère municipale

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

Personne-ressource

- M. Louis Montgrain, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M^{me} Marie Lagier, chef d'équipe – consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

14 participants, dont 7 administrateurs du conseil de quartier et 7 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 66437Hb*, tel que proposé.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	6	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	1	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	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 du public

- **Intervention 1** : Un résidant du secteur présent dans la salle mentionne que, selon les informations qu'il possède, ces terrains sont des zones humides et se questionne sur les motivations de la Ville à vouloir construire dans le secteur, considérant l'importance que représente ce type de milieu pour l'environnement.
Réponse de la Ville : *Les terrains visés par le projet de règlement sont déjà construits pour la plupart. Le seul terrain qui resterait à développer est celui dans la zone 66437Hb. Dans l'éventualité où un permis de construction était déposé pour ce terrain, les bandes de protection riveraines devraient être respectées et si c'est en zone inondable, aucune construction ne serait autorisée. Mais avant tout, ce qu'il faut comprendre de la modification proposée, c'est qu'on veut restreindre le développement de haute densité, et non pas le permettre. La proposition vise à agrandir la zone de faible densité, et réduire la zone de haute densité. Actuellement, nous avons environ une dizaine de terrains sur lesquels il est possible de construire du « haute densité », et avec la modification, on passe à trois, dont deux qui sont déjà construits.*
- **Intervention 2** : Une résidente du secteur questionne le nombre d'étages que peut avoir un immeuble de 16 logements?
Réponse de la Ville : *Environ trois ou quatre étages.*
- **Intervention 3** : Une résidente et commerçante du secteur souhaite s'assurer que la vente d'une propriété sise sur les terrains visés sur l'avenue de l'Amiral n'aurait pas d'incidence sur le nombre de logements permis.
Réponse de la Ville : *Non, le nombre de logements maximal par terrain demeurerait à deux. C'est notamment pour limiter à deux le nombre permis que cette modification est proposée.*
- **Intervention 4** : Un résident du secteur mentionne son désir de limiter le développement dans le quartier de Val-Bélair et trouve que même deux logements par terrain, c'est trop.
Réponse de la Ville : *Les bâtiments sur les terrains visés sont déjà construits actuellement. La modification vient limiter la possibilité de détruire les constructions existantes pour ériger des bâtiments de plus haute densité.*
- **Intervention 5** : Un résident du secteur questionne la possibilité de subdiviser les terrains pour construire d'autres bâtiments.
Réponse de la Ville : *Il n'existe pas de rue pour avoir accès à l'arrière des terrains. L'allée véhiculaire qui permet d'accéder aux bâtiments de la rue des Calèches ne constitue pas une rue, et de ce fait, ne pourrait permettre l'accès à d'éventuelles constructions à l'arrière des terrains visés.*

Questions et commentaires des administrateurs

- **Intervention 6** : Une administratrice mentionne qu'il est nécessaire de diminuer la densité du secteur en raison de la congestion routière. Elle appuie également le commentaire d'un citoyen concernant la présence de milieux humides dans la zone visée. Par ailleurs, elle rappelle que le conseil de quartier a déposé une résolution au conseil de Ville du 4 juillet pour réduire la densité dans Val-Bélair, en plus de rapporter les enjeux de circulation routière dans le secteur.
Une citoyenne dans la salle mentionne que les nouveaux développements ont subi d'importants problèmes d'inondation à la suite de coupe d'arbres dans les boisés.
Réponse de la Ville : *C'est notamment pour quoi nous proposons cette modification.*
- **Intervention 7** : Un administrateur mentionne être favorable au projet de règlement et se questionne sur l'existence de projets de développement sur les terrains situés au nord de la zone visée par la modification.
Réponse de la Ville : *Ce sont des terrains qui appartiennent à la Ville et il s'agit d'un bassin de rétention, donc il n'y aura pas de construction sur ceux-ci. De plus, cette zone sera ajoutée à la zone de faible densité résidentielle avec le règlement proposé.*
- **Intervention 8** : Un administrateur mentionne être favorable au projet de règlement et espère que cela sera représentatif des orientations futures de la Ville pour le secteur. Il craint de voir se multiplier des constructions de haute densité tels que ceux récemment érigés sur le boulevard Pie-XI.
Réponse de la Ville : *On rappelle que c'est l'objet de la modification proposée.*
- **Intervention 9** : Un administrateur se questionne sur l'origine de cette modification réglementaire.
Réponse de la Ville : *Il s'agit d'une incongruité dans la grille de zonage et afin de limiter la possibilité de construire un bâtiment de haute densité en arrière-lot, la Ville a souhaité assurer la concordance entre les limites des terrains et la limite des zones.*
- **Intervention 10** : Un administrateur se questionne sur les raisons pour lesquelles une zone peut diviser des lots.
Réponse de la Ville : *Cela s'explique par le fait que la limite du zonage n'a pas suivi la même évolution que celle du cadastre. C'est justement pour corriger cette incongruité que la Ville propose cette modification.*

Nombre d'interventions

10 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

28 septembre 2022

Rédigé par

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par

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