

Projet de diminution minimal de logements et autres assouplissements pour la zone 36415Mb au sud du boulevard Wilfrid-Hamel

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36415Mb, R.C.A.3V.Q 329

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 13 au 20 septembre 2023

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de l'Aéroport

Description des projets et des principales modifications

Le projet de modifications réglementaires pour la zone 36415Mb, située du côté sud du 7479 et du 7337 boulevard Wilfrid-Hamel vise à assouplir le nombre minimal de logements, soit de 4 logements à 3 logements. La majorité des bâtiments de la zone comportent déjà moins de 4 logements. Cette diminution du minimum à 3 logements permettrait à certains d'entre eux de redevenir conformes à la réglementation.

Les principaux changements proposés à la grille de spécifications de la zone 36415Mb concernent notamment :

- Diminuer, pour le groupe d'usages H1 Logement, le nombre minimal de logements autorisés de quatre à trois par bâtiment isolé.
- Diminuer la marge latérale minimale générale de 4,5 mètres à 3 mètres.
- Abroger les normes générales et particulières pour la largeur combinée des cours latérales.
- Diminuer la hauteur maximale générale permise pour tous les bâtiments de 20 mètres à 13 mètres.

- Abroger les hauteurs particulières maximales, ainsi que la hauteur minimale générale.
- Abroger les matériaux de revêtement exigés en façade.
- Ajouter le vinyle comme matériau prohibé pour tous les murs.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=545

Participation

Conseiller municipal :

- M. Louis Martin, conseiller municipal du district Cap-Rouge–Laurentien

Personne-ressource :

- M^{me} Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

- M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation via la page Web du projet :

- 22 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite.
- 19 visiteurs ont consulté la documentation disponible et 4 citoyens ont apporté des commentaires ou des questions.

Invitation à la consultation écrite :

Une invitation a été distribuée, porte-à-porte, le 28 août 2023, à environ 500 résidences et commerces du secteur concerné.

Questions et commentaires des participants

(Le contenu des interventions a été conservé tel que reçu, afin de respecter le sens initial des opinions exprimées. Aucune correction n'a été apportée aux textes. Certaines données nominatives ont été retirées.)

Veillez prendre note que parmi les quatre commentaires reçus, deux sont similaires et ont été signé par deux personnes différentes.

- **Commentaire 1 :**

Nous les soussignés, X et X, avons pris note de la demande de changement de zonage pour la zone 36415Mb, adjacente au Boulevard Wilfrid-Hamel et à la rue Gilbert. Nous sommes en accord avec la proposition de réduire la hauteur maximale autorisée dans la zone, mais nous considérons que la hauteur proposée de 13 mètres serait toujours préjudiciable pour nous. En effet, des bâtiments d'une telle hauteur nous feraient subir une perte de jouissance quant à la quiétude et à l'intimité dans la cour et dans la maison, perte de valeur de notre propriété, ainsi qu'une perte quant au nombre d'heures d'ensoleillement en fin de journée. Étant donné que le Boulevard Hamel est situé en surplomb par rapport à la rue Bonnault, les cours des immeubles situés sur la rue Bonnault sont désavantagées quant à la hauteur d'une éventuelle construction allant jusqu'à 13 mètres de hauteur. Nos terrains sont plus bas de plus de 3 mètres par rapport à ceux de la zone sujette au changement. Advenant d'éventuels bâtiments ayant des vues sur nos maisons et nos cours, la perte d'intimité serait notable. Nous désirons que d'éventuelles constructions ne dépassent pas une hauteur de 9 mètres, incluant la toiture.

- **Commentaire 2 :**

Nous les soussignés, X et X, avons pris note de la demande de changement de zonage pour la zone 36415Mb, adjacente au Boulevard Wilfrid-Hamel et à la rue Gilbert. Nous sommes en accord avec la proposition de réduire la hauteur maximale autorisée dans la zone, mais nous considérons que la hauteur proposée de 13 mètres serait toujours préjudiciable pour nous. En effet, des bâtiments d'une telle hauteur nous feraient subir une perte de jouissance quant à la quiétude et à l'intimité dans la cour et dans la maison, perte de valeur de notre propriété, ainsi qu'une perte quant au nombre d'heures d'ensoleillement en fin de journée. Étant donné que le Boulevard Hamel est situé en surplomb par rapport à la rue Bonnault, les cours des immeubles situés sur la rue Bonnault sont désavantagées quant à la hauteur d'une éventuelle construction allant jusqu'à 13 mètres de hauteur. Nos terrains sont plus bas d'environ 3 mètres par rapport à ceux de la zone sujette au changement. Advenant d'éventuels bâtiments ayant des vues sur nos maisons et nos cours, la perte d'intimité serait notable. Nous désirons que d'éventuelles constructions ne dépassent pas une hauteur de 9 mètres, incluant la toiture.

- **Commentaire 3 :**

Nous, les soussignés, XX, propriétaires de la maison située au XX, avons pris note de la demande de changement de zonage pour la zone 36415Mb, adjacente au boulevard Wilfrid-Hamel et à la rue Gilbert. Après lecture attentive de la proposition de changement, nous sommes de corps avec une diminution de la hauteur des constructions. Néanmoins, on aimerait apporter quelques précisions et quelques demandes afin que la Ville puisse tenir compte du bien-être de l'ensemble des citoyens qui y habitent, et non de celui d'un promoteur ou d'un autre qui pourrait se présenter à l'avenir. Nous sommes installés dans notre maison depuis plus de dix ans. Lorsque nous avons effectué l'achat, les heures

d'ensoleillement ainsi que la quiétude de l'emplacement (voisins derrière et en latéral, rue non passante) ont constitué l'un des facteurs primordiaux de notre choix. Par conséquent, nous considérons que la hauteur proposée de 13 mètres serait préjudiciable pour nous. En effet, des bâtiments d'une telle hauteur nous feraient subir une perte de jouissance quant à la quiétude et à l'intimité dans la cour et à l'intérieur de la maison, perte de valeur de notre propriété ainsi qu'une perte significative du nombre d'heures d'ensoleillement en fin de journée. Étant donné que les terrains de notre voisinage immédiat situés boulevard Hamel surplombent les cours de la rue Bonnault, nous serons désavantagés si d'éventuelles constructions étaient bâties derrière notre maison. Entre notre terrain et ceux du boulevard Hamel il y a un dénivellement d'environ 4,5 m, soit un étage. Si d'éventuelles constructions s'élevaient à une hauteur plus importante que celle des bâtisses actuelles, nous ne pourrions plus jamais bénéficier de soleil, ni en matinée (vu l'emplacement de la maison) ni après 15h30, et ce, pendant l'été. Aussi, la perte d'intimité serait notable, car les locataires de ces possibles immeubles auraient une vue directe sur nos cours et sur nos chambres à coucher. Par conséquent, nous sommes d'accord que la zone susmentionnée soit soumise à une restriction de construction en hauteur, tout en précisant que nous demandons fermement qu'une restriction supplémentaire soit fixée pour la partie qui longe la rue Bonnault afin que les constructions ne dépassent pas deux étages hors terre ou 8 mètres. Également, nous nous questionnons quant à la réduction des limites des terrains, car les effets néfastes vont se sentir inexorablement. On demande également à la ville à ce qu'on exige à de futurs ou actuels propriétaires des immeubles qu'il n'y ait pas de balcon en hauteur qui donne vers nos cours afin de respecter notre bien-être. Nous aimerions aussi suggérer à la Ville de demander plus souvent l'opinion des citoyens lors des décisions concernant les aménagements des quartiers, car une densification agressive nous fera désertir notre milieu de vie et portera atteinte à notre bien-être. Aucun développement ne devra se faire au détriment des actuels propriétaires et au profit de quelques promoteurs.

Commentaire 4 :

J'aimerais que la suggestion retenue le 12 septembre soit votée et que le règlement municipal soit modifié en fonction d'elle. Par conséquent, que pour la partie de la zone 36415Mb bornant aux propriétés située sur la rue Bonnault, la hauteur des bâtiments soit limitée à 2 étages maximum. La rue Bonnault étant environ 1 étage et demi plus bas que le boulevard Wilfrid Hamel, cela assurerait une intimité et une tranquillité aux résidents de la rue Bonnault. De plus, les terrains de la rue Bonnault ont déjà des problèmes de drainage causés par cette dénivellation entre Wilfrid Hamel et Bonnault. Un mur plus élevé que 2 étages pourrait créer une accumulation de neige plus importante et ainsi empirer les problèmes de drainage.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

Le 21 septembre 2023

Rédigé par :

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