

Harmonisation des normes d'implantation et retrait d'usages dans un tronçon du boulevard Central et de la rue Rivière-du-Berger

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22329Mb, R.C.A.2V.Q. 320

Activité de participation publique

Demande d'opinion au conseil de quartier

Date et heure (ou période)

9 mars 2022, à 19 h

Lieu

En ligne, par visioconférence

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement de la demande d'opinion.
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 des commentaires émis par des citoyens dans le cadre de la consultation écrite.
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 des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, Quartier Duberger-Les Saules, secteur du boulevard Central et de la rue Rivière-du-Berger

Description du projet et principales modifications

La modification vise une zone située dans le secteur résidentiel du boulevard Central et de la rue Rivière-du-Berger, dans le quartier de Duberger-Les Saules. Il s'agit d'une occasion d'harmoniser les normes d'implantation avec le cadre bâti de cette zone et d'encadrer la possibilité de nouveaux développements, alors que plusieurs bâtiments sont présentement dérogoires.

La modification à la grille de spécifications vise à :

- Modifier certaines normes d'implantation;
- Réduire le nombre minimal de logements à 1 dans la zone 22329Mb;
- Retirer les groupes d'usages C1 Services administratifs et C2 Vente au détail et services, modifier la dominante de la zone Mb pour Hb;
- Supprimer le pourcentage minimal exigé pour la liste de matériaux indiqués à la grille.

Ce projet de 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=259>

Participation

Conseillers municipaux

- M^{me} Alicia Despins, présidente de l'Arrondissement des Rivières et conseillère municipale du district Vanier-Duberger

Personne-ressource

- M. Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

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

Administrateurs du conseil de quartier

- M^{me} Dominique Tremblay, présidente
- M. Hervé Landri Fondja
- M^{me} Maryse Beaulieu, vice-présidente
- M. Patrice Côté, trésorier
- M^{me} Valérie Harton, secrétaire

Nombre de participants

9 personnes, dont 5 administrateurs du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Duberger-Les Saules recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22329Mb, R.C.A.2V.Q. 320

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	4	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.	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	1	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public

En raison de la crise sanitaire, la consultation publique en vertu de la LAU s'est tenue par écrit du 22 février au 8 mars 2022. Cette consultation fait l'objet d'un rapport distinct.

Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

- Madame Harton demande à comprendre pourquoi certaines résidences sont non conformes, notamment, certains bâtiments sont de 1 étage alors que la grille de spécifications exige 2 étages dans cette zone. Comment ces propriétaires ont-ils obtenu ces permis de construction, est-ce en raison d'un ancien cadre réglementaire?

Réponse de la Ville : avant 2009, la réglementation exigeait un seul étage et les marges étaient plus petites. On a ajusté le zonage en fonction de cet ancien règlement et d'une analyse terrain. En 2009, nous avons augmenté à un minimum de 2 étages, ainsi que les marges, car nous avons une vision de densification douce pour ce secteur. On souhaitait que certains secteurs, les premières banlieues comme à cet endroit-là, puissent favoriser la densification. Après quelques années, nous avons réalisé que cela créait des problématiques pour les propriétaires, s'ils n'ont plus l'intérêt de louer un logement et revenir à un seul logement comme c'est le cas du requérant, ils ne peuvent pas le faire, alors qu'ils pouvaient le faire dans les années antérieures. La vision en termes de zonage il y a un peu plus de dix ans était peut-être un peu trop optimiste. On se rend compte maintenant qu'il faut faire des ajustements. D'ailleurs, le projet de modification réglementaire présenté ce soir représente une suite logique du règlement omnibus réalisé dans le quartier au printemps 2021 pour les zones résidentielles de Duberger-Les Saules. On se colle davantage à la réalité sur le terrain, également ce règlement n'empêche pas une densification douce, car il est possible de construire des bâtiments jusqu'à 8 logements.

- Monsieur Côté demande à savoir si le requérant est un nouveau propriétaire, afin de déterminer s'il avait acheté en connaissance de cause de la réglementation exigeant 2 logements. Il a l'impression que le projet de règlement présenté va à contre-courant, car la Ville vise une densification et à éviter l'étalement urbain. Avec le projet de règlement, l'unifamilial sera désormais autorisé dans cette zone et cela va à l'encontre des objectifs en matière d'habitation de la Ville.

Réponse de la Ville : le propriétaire est là depuis plusieurs années. Ses projets de vie ont changé et il a fait une demande d'autorisation à la Ville pour n'avoir qu'un seul logement, ce que nous avons refusé dans un premier temps. Si le règlement présenté ce soir est adopté, le propriétaire sera désormais autorisé à réaliser son projet. Nous nous sommes posé la question à savoir si ce règlement va à l'encontre de l'objectif de densification douce. Dans cette zone, il y a un maximum de 8 logements autorisés, ça offre donc un potentiel de densification. Le marché immobilier actuel incite les promoteurs à acheter de l'unifamilial, à le jeter à terre et construire un bâtiment avec plus de logements. D'un autre côté, les familles cherchent de l'unifamilial. Également, on concentre la densification le long d'axes structurants, comme le tramway ou l'autobus, ou dans les quartiers plus anciens (Vanier, Limoilou, etc.). La conclusion a été que cette réglementation n'allait pas à l'encontre de l'objectif de densification douce. La Vision de l'Habitation un double objectif, du côté des résidences privées, on promeut la densification douce à travers plusieurs types de projets, comme les mini maisons ou les bâtiments accessoires, et profiter de son patrimoine à la hauteur de son potentiel, donc de l'unifamilial peut être converti en plusieurs logements, et vice-versa. Il faut comprendre que nous assistons à un exode des jeunes familles, et face à cela, la Ville a l'objectif de diversifier son offre de logement, et le fait de pouvoir permettre de l'unifamilial dans ces quartiers anciens répond aux besoins des familles.

- Madame Beaulieu est d'accord avec monsieur Côté, elle s'inquiète que la réglementation au zonage change pour chaque projet individuel de propriétaires. Elle affirme qu'il faut une vision claire pour que cela ne change pas tous les 5 ou 6 ans. Elle souhaite savoir si les propriétaires de cette zone seront mis au fait de cette modification.

Réponse de la Ville : le règlement exige la publication d'un avis public pour informer les résidents de la modification au zonage, qui est également susceptible d'approbation référendaire. Quant au nombre de logements, c'est un exercice réalisé pour plusieurs secteurs dans l'arrondissement des Rivières. Cela a été réduit à 1 logement pour plusieurs zones. Un zonage, ce n'est pas statique et cela évolue en fonction des changements dans la société. La Vision de l'habitation en est un exemple, avec la proposition de mini maisons ou de diversifier le logement pour attirer les jeunes familles (alors que la ville vieillit). Également, en rappel et en conformité avec cette vision de la densification, deux projets ont été approuvés en 2021 pour la construction d'un total de 400 unités tout près de la zone qui fait l'objet de la demande d'opinion (sur Père-Lelièvre, le long du boulevard Robert-Bourassa).

- Madame Harton demande à savoir si le propriétaire a acheté après 2009 et se savait dans un secteur où c'était un minimum de 2 logements qui était exigé. Est-ce qu'il a acheté ce duplex en vue de le convertir en unifamilial?

Réponse de la Ville : les projets des propriétaires changent avec le temps et la flexibilité au zonage permet à ces propriétaires de rester dans leur maison plutôt que déménager. On ne peut présumer des intentions du propriétaire, mais ces changements sont possibles dans le cours d'une vie. Le requérant est à l'âge de la retraite et avait ce projet pour répondre à son besoin de se loger dans cette propriété. Le citoyen a suivi les démarches administratives nécessaires et la Ville est elle-même obligée de recevoir ces demandes et de les évaluer.

En complément, nous entendons bien votre préoccupation quant au fait que les projets de modification réglementaire semblent présentés à la pièce, mais ils font partie d'une ligne directrice. Le conseiller en urbanisme a mis en contexte ces modifications réglementaires dans la trame du quartier en question et a expliqué pourquoi la Ville en est rendue là dans sa vision pour ce secteur. Nous prenons note de cette préoccupation et allons chercher à toujours l'intégrer davantage dans le cadre des prochaines demandes d'opinion.

Réalisation du rapport

Date

11 mars 2022

Rédigé par

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

Approuvé par

M^{me} Dominique Tremblay, présidente du conseil de quartier de Duberger-Les Saules