

## **Modifications des normes de lotissement et d'implantation dans le quartier du Vieux-Bourg**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier 5-4, R.C.A.5V.Q. 323

---

### **Activité de participation publique**



#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Bourg**

##### **Date et heure**

Le mardi 24 octobre 2023, à 18 h 30

##### **Lieu**

Centre de loisirs Monseigneur-De Laval, La petite Salle  
2, rue du Fargy, Québec

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévus selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme 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 sur place et en ligne;
6. 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;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
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 public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

**Activité réalisée à la demande du :**  
Conseil d'arrondissement de Beauport

---

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier du Vieux-Bourg

### Description du projet et principales modifications

La Ville de Québec souhaite procéder à une révision des normes de lotissement et des normes d'implantation dans plusieurs zones du quartier du Vieux-Bourg. Ce projet omnibus a comme objectif d'assurer une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le quartier.

Les zones concernées sont situées au nord du boulevard Sainte-Anne, au sud de l'autoroute Félix-Leclerc, à l'ouest de la rue Francheville et à l'est de la rue Chabanel.

La réglementation actuelle :

- N'assure pas une intégration adéquate des nouveaux bâtiments;
- Ne permet pas suffisamment d'espace pour combler les besoins en cases de stationnement sur un lot;
- Rend difficile la construction de bâtiments accessoires, comme un garage ou une remise;
- Entraîne une perte d'espaces verts.

### Modifications réglementaires

Pour remédier à la situation, il est proposé de réviser les normes d'implantation et de lotissement dans les zones concernées du quartier du Vieux-Bourg en :

- Ajustant les normes relatives aux largeurs de lot;
- Ajustant les normes d'implantation d'un bâtiment principal sur un lot (distances entre le bâtiment et les frontières de son lot) pour favoriser une meilleure insertion des bâtiments.

### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=600](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=600)

## Participation

### **Administrateurs du conseil de quartier :**

- M. Philippe Beauchamps, administrateur
- M. Daniel Chouinard, administrateur
- M. Éric Courtemanche-Baril, président
- M<sup>me</sup> Monique Langevin, secrétaire
- M<sup>me</sup> Valérie Martel, administratrice
- M<sup>me</sup> Émilie Roy, administratrice
- M. Yvan Tessier, administrateur

### **Conseillers municipaux**

- M. Stevens Mélançon, conseiller municipal, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial et président de l'Arrondissement de Beauport

### **Personne-ressource**

- M<sup>me</sup> Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### **Animation de la rencontre**

- M<sup>me</sup> Marie Lagier, cheffe d'équipe – consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Nombre de participants**

27 participants, dont 7 administrateurs du conseil de quartier et 20 citoyens

---

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier du Vieux-Bourg recommande au conseil d'arrondissement de Beauport d'adopter le *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier 5-4, R.C.A.5V.Q. 323.*

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

## Questions et commentaires du public

Lors de la séance, les citoyens ont partagé des commentaires ne portant pas, pour la plupart, sur le projet de modifications règlementaires présenté. Les principales préoccupations apportées sont la densification, la sécurité des citoyens, la circulation ainsi que l'intégration de bâtiments ayant transformé leur quartier.

**Citoyen 1 :** Un citoyen réside sur l'avenue Royale depuis plus de trente ans. Il est en désaccord avec la démolition des maisons pour intégrer des jumelés. Il exprime son inquiétude sur la densité et la circulation de son quartier et propose à la Ville de Québec de faire un règlement pour empêcher la densification. Selon lui, une augmentation de la densification accentue la circulation et met à risque la sécurité des citoyens.

**Réponse de la Ville :** Certains éléments sont à clarifier ainsi que l'objectif de la séance de ce soir :

- La Ville ne peut pas empêcher l'émission d'un permis si la demande est conforme à la réglementation.
- Selon la réglementation en vigueur, il est possible pour des entrepreneurs d'acheter une maison et de la démolir pour construire un ou plusieurs bâtiments. On constate toutefois que certaines demandes de permis, bien qu'elles soient conformes à la réglementation, ne permettent pas une bonne intégration des nouvelles constructions. Le projet de réglementation vise donc à améliorer l'intégration de ces bâtiments.
- On constate également que des entrepreneurs choisissent des grandeurs de lots minimales, ce qui peut engendrer des problématiques pour l'aménagement de l'aire de stationnement, lorsque la marge du lot est trop étroite. Le projet de règlement s'assure que les nouvelles constructions donnent plus d'espace.
- Il faut préciser que certains secteurs de l'avenue Royale sont sous la juridiction de [la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec \(CUCQ\)](#).

**Citoyen 2 :** Un résidant de la rue De Moncel près de l'avenue du Collège demande si le projet de règlement risque de changer le nombre d'unités de logement et le règlement de son zonage. Son secteur est majoritairement composé de maisons résidentielles. Il y a plusieurs années, les résidants de son secteur ont obtenu l'interdiction de la construction d'un deuxième logement par unité.

Il demande si le promoteur aurait le droit de construire deux jumelés sur des lots d'une largeur de 16 mètres. Il émet une hypothèse que le promoteur pourrait construire plus de jumelés pour faire plus de profits.

Pour terminer, le citoyen exprime son inquiétude face aux changements de son quartier qu'il habite depuis plus de trente ans. Il considère qu'il y a dorénavant plus de condos. Auparavant, son quartier avait uniquement des maisons résidentielles et unifamiliales.

**Réponse de la Ville :** On précise qu'aucune modification n'est apportée au règlement concernant les usages permis dans le secteur. La tendance des promoteurs est de construire des bâtiments isolés avec deux unités résidentielles de chaque côté. On parle bien d'un bâtiment isolé de deux unités. Le jumelé est un bâtiment sur un mur latéral mitoyen érigé sur une ligne latérale de lot.

Actuellement, la largeur de lot de 14 mètres permet la construction de deux unités. Au niveau du jumelé, on veut que la norme pour un bâtiment isolé qui permet deux unités soit la même que pour un bâtiment jumelé qui permet une unité. Considérant la tendance actuelle, on constate que les promoteurs préfèrent construire des bâtiments isolés avec deux unités côté-à-côté (bifamiliale), en raison de la diminution des coûts. La Ville vise à être équitable en proposant des normes comparables pour les deux types de bâtiment : jumelé ou bifamiliale. Pour le moment, il n'y a pas beaucoup de projets de jumelés à Beauport.

*Les préoccupations sur les changements du quartier sont compréhensibles. L'objectif de ces modifications réglementaires est de renforcer les normes afin d'assurer plus d'espace et plus de distance entre les bâtiments. Les normes sont resserrées pour que les entrepreneurs soient obligés de proposer des projets qui vont mieux s'intégrer dans le quartier.*

**Citoyenne 3** : Une résidente de la rue Monseigneur-Lemieux considère que le discours de la Ville n'est pas cohérent avec les actions qu'elle entreprend. Elle a assisté à plusieurs réunions qui parlaient de la préservation du patrimoine bâti du quartier, de l'emplacement des espaces verts, des aspects avec lesquels elle est en accord. Toutefois, elle pense que la Ville n'est pas cohérente dans ses propos et ses actions. Elle donne l'exemple d'un édifice qui se construit sur la rue De Moncel et qu'elle qualifie d'inacceptable en raison de sa grandeur et de son manque d'intégration dans le quartier. Elle est inquiète des proportions de l'édifice et n'accepte pas les changements de son quartier.

**Réponse de la Ville** : *Les normes d'implantation ne sont pas modifiées. Actuellement, on permet deux étages et cela demeura ainsi. Concernant l'édifice mentionné, cet édifice a pu être construit car son permis était conforme à la réglementation. La Ville ne peut pas refuser des projets conformes. Ce soir, l'assemblée publique de consultation présente des modifications à [cette réglementation](#). Chaque fois qu'il y a un changement à la réglementation d'urbanisme, la Ville est tenue d'organiser une assemblée publique de consultation en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et de la [Politique de participation publique](#).*

**Citoyen 4** : Un résidant sur la rue De Moncel exprime son inquiétude concernant l'édifice construit sur sa rue. Il est perplexe devant la hauteur de l'édifice et se demande si la Ville a un droit de regard sur les permis octroyés et sur la limite des hauteurs.

**Réponse de la Ville** : *Le droit de regard dépend si le projet est assujéti à la [Commission d'urbanisme et de conservation de Québec \(CUCQ\)](#). Il faut voir si la maison était dans un secteur patrimonial. Cependant, on invite les citoyens à revenir sur le sujet de l'assemblée publique de consultation de ce soir. Le projet porte sur les modifications proposées par la Ville afin de resserrer la réglementation. Il ne porte pas sur les hauteurs, mais bien sur la largeur de lot et la marge latérale. Dans la réglementation d'urbanisme, il y a une grille de spécification. Cette grille présente les hauteurs permises des bâtiments dépendamment de l'endroit où le citoyen habite. On invite les citoyens à la consulter au besoin. Concernant la hauteur, si une personne fait une demande de permis avec une hauteur permise dans la zone, la Ville est obligée de l'octroyer.*

**Citoyen 5** : Un résidant de la rue des Coquilles demande s'il est assujéti à la marge de 3 mètres, considérant que son habitation a une marge latérale de 18 mètres et qu'il veut faire un lot de 16 mètres.

**Réponse de la Ville** : *Oui. Il est assujéti aux modifications réglementaires.*

**Citoyen 6** : Un futur propriétaire demande plusieurs précisions sur le projet de modifications. Tout d'abord, il demande si les marges de profondeur et les coins de rue

vont changer avec les nouvelles normes. Il aimerait plus de clarifications sur les marges, à savoir si elles sont de 3 mètres ou de 5 mètres.

Il demande s'il est possible de ne pas retirer la largeur combinée de 6 mètres pour la garder à 4.8 mètres et si on parle de constructions fermées.

**Réponse de la Ville :** *Il n'y a pas de normes spécifiques pour les coins de rue (lot d'angle). La marge latérale sera modifiée à 3 mètres.*

*Tout dépend de la grille de spécifications. Normalement, les lots d'angle ont les mêmes normes d'implantation, mais elles sont appliquées d'une différente façon. Dans la plupart des cas, on a uniquement une cour latérale, une cour arrière et deux cours avant. Il faut respecter la marge avant de 5 mètres pour les deux cours avant et la marge latérale de 3 mètres d'un des deux côtés du lot.*

*Pour le type de construction fermée ou ouverte, on parle des normes d'empiètement applicables à la grandeur de la Ville, aucune modification n'est faite dans le présent projet de règlement.*

**Citoyenne 7 :** Une résidante de l'avenue Royale se questionne si les demandes de démolition sont distinctes des demandes de permis de construction. Ensuite, elle demande si un terrain ayant deux bâtisses démolies sera automatiquement divisé en lots de 16 mètres s'il est assujéti au projet de règlement R.C.A.5V.Q. 323.

**Réponse de la Ville :** *Les entrepreneurs doivent demander deux permis : un permis pour la démolition avec une proposition de projet et un permis de construction. Le secteur sur l'avenue Royale ne fait pas partie du projet de règlement. De plus, le terrain ne sera pas divisé automatiquement en lots de 16 mètres.*

**Citoyen 8 :** Une résidante de la rue de l'Avenir souhaite avoir plus d'explications sur les places de stationnement par logement. Elle observe beaucoup de jumelés dans son quartier avec une seule place de stationnement. En conséquence, si un propriétaire détient un deuxième véhicule, il doit le stationner dans la rue. Elle indique la complexité de la situation en considérant que la rue a un terre-plein.

**Réponse de la Ville :** *Actuellement, la Ville exige une case de stationnement par unité dans ce type de quartier et cela ne change pas. Cependant, la proposition d'augmenter la marge latérale à 3 mètres permettra à un autre véhicule de se stationner en arrière de l'autre véhicule au besoin. En conséquence, cet élargissement permettra une augmentation d'aire verte sur le terrain.*

**Citoyen 9 :** Un citoyen demande le rôle du conseil de quartier lors de cette assemblée de consultation.

**Réponse de la Ville :** *Le conseil de quartier est une instance consultative, la Ville lui demande son opinion, mais il n'est pas une instance décisionnelle. Il ne prend pas la décision ce soir. La décision sera prise par les élus au conseil d'arrondissement de Beauport. Le conseil de quartier vote sur une recommandation. De plus, les citoyens peuvent transmettre leurs commentaires par écrit dans les sept prochains jours.*

## Questions et commentaires des administrateurs

Une administratrice demande comment la Ville sera informée de la largeur des marges latérales de 3 mètres.

**Réponse de la Ville :** *Lorsqu'on analyse la demande, il sera possible de savoir exactement quelles sont les largeurs distribuées.*

Une administratrice souligne les bienfaits du projet de modification dans le quartier. Elle informe que le conseil de quartier a eu une rencontre préparatoire pour comprendre le projet. Elle constate que la Ville fait ses devoirs en élargissant les lots pour une meilleure intégration de constructions. Le projet ne prévoit pas de changement au niveau du nombre d'unités ou de la hauteur des bâtiments.

Une administratrice se questionne sur l'espace d'aire verte sur un terrain.

**Réponse de la Ville :** *Il faut toujours respecter le pourcentage d'aire verte, qui est de 30% de la superficie du lot en aire verte.*

Un administrateur souligne que le projet va dans la bonne direction pour améliorer l'implantation des bâtiments. Il propose d'approfondir le projet en abordant les sujets comme le calcul des hauteurs par rapport aux terrains. Il indique l'opportunité d'aborder d'autres sujets pour bonifier le projet.

**Réponse de la Ville :** *On précise qu'il est possible de faire des modifications seulement pour les éléments visés par le projet de règlement. Les propositions qui ne font pas partie du projet de règlement devront être étudiées sous un autre projet. Il faudra que ces éléments soient dans une autre phase de projet de modifications.*

Une administratrice veut s'assurer que les projets de démolitions n'affecteront pas le quartier patrimonial.

**Réponse de la Ville :** *Tous les éléments du site patrimonial sont régis par la Commission d'urbanisme et de conservation du Québec (CUCQ). Toutes les demandes de démolitions ou de construction vont passer par la CUCQ dépendamment de l'année de construction du bâtiment principal et s'ils font partie des zones assujetties au règlement de la CUCQ. Maintenant, il existe un nouveau règlement sur [les démolitions des bâtiments patrimoniaux](#) avec des normes plus strictes pour ces bâtiments d'intérêt. La Ville a un comité de démolition et fait des consultations publiques sur les démolitions des bâtiments patrimoniaux.*

Un administrateur souligne l'importance des espaces verts, la hauteur des bâtiments et l'espace des stationnements de véhicule. Il demande à la Ville d'être sensible à ces enjeux.

**Réponse de la Ville :** *L'espace vert n'est pas touché par le projet de modification réglementaire. Ce commentaire est pris en considération.*

À la suite des échanges, les administrateurs recommandent à l'Arrondissement d'accepter la demande de modification réglementaire.

## **Nombre d'interventions**

9 interventions des citoyens

5 interventions du conseil de quartier

---

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Beauport et au Conseil d'arrondissement de Beauport.

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

Le vendredi 3 novembre 2023

### **Rédigé par**

M<sup>me</sup> Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Approuvé par :**

M. Éric Courtemanche, président du conseil de quartier du Vieux-Bourg