

## **Zone à l'angle du boulevard des Étudiants et de la rue Monseigneur-Cooke - Augmenter la limite de logements par bâtiment**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 63322Ma.

---

### **Activité de participation publique**



#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Loretteville.**

**Date et heure :** 13 décembre 2022, à 19 h

**Lieu :** Édifice Denis-Giguère, 305 rue Racine, 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 Loretteville, secteur situé approximativement de part et d'autre du boulevard des Étudiants, à l'est de la rue Monseigneur-Cooke et à l'ouest de la rue Arthur-Dion.

### Description du projet et principales modifications

Une modification réglementaire est proposée afin d'augmenter à 6 le nombre maximal de logements par bâtiment dans la zone 63322Ma. La limite actuelle est de 5 logements par bâtiment. Il est également proposé de retirer l'usage R2 Équipement récréatif extérieur de proximité et de limiter à trois étages et à 12 mètres la hauteur des bâtiments de la zone.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=449>

---

## Participation

### Administrateurs du conseil de quartier :

- M<sup>me</sup> Lise Pelletier, présidente
- M<sup>me</sup> Nancy Beaupré
- M. Richard Lebel
- M<sup>me</sup> Linda Duchaine
- M<sup>me</sup> Isabelle Duchesneau
- M. Marc Savard

### Conseillère municipale :

- M<sup>me</sup> Marie-Josée Asselin, conseillère municipale, district Loretteville - Les Châtel

### Personne-ressource :

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

### Animation de la rencontre :

- M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Nombre de participants :

22 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier et 16 citoyens

---

## Recommandation du conseil de quartier

En majorité, les administrateurs du conseil de quartier de Loretteville recommandent au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le projet de règlement modifiant le *Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 63322Ma*, tel que proposé.

Deux administrateurs recommandent pour leur part d'adopter le règlement, mais suggèrent d'inclure davantage de verdure au projet de construction afin de préserver l'intimité des terrains voisins.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	4	<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.	2	<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>	0	
<b>TOTAL</b>	6	

## Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

- **Intervention 1** : Une citoyenne, propriétaire d'un immeuble dans la zone concernée par le projet de modification réglementaire, admet tout d'abord être étonnée de ne pas avoir été avisée directement par la Ville. C'est une personne ayant reçu l'avis porte-à-porte qui l'a informée du projet et de la tenue de la consultation.

Ensuite, elle soumet pour analyse le cas de son immeuble afin de déterminer le nombre d'étages qu'il contient, puisqu'une façade présente deux étages, mais l'autre en a trois. Elle se questionne également sur l'impact de l'éventuelle modification réglementaire sur les usages de son bâtiment, actuellement occupé par 2 locataires résidentiels, 3 locataires commerciaux, de l'entreposage domestique.

***Réponse de la Ville** : Le seul usage retiré est le R2 Équipement récréatif extérieur de proximité. Ainsi, le projet de modification réglementaire n'affecte pas les usages actuels de l'immeuble. Concernant le nombre d'étages, il serait nécessaire de consulter les documents d'implantation de l'immeuble afin de déterminer la catégorie à laquelle il appartient. Toutefois, le nombre d'étages autorisés par le projet de règlement étant de trois, le bâtiment serait conforme à la réglementation dans tous les cas.*

*Par ailleurs, on rappelle qu'en matière de communication, le minimum prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) est la publication d'un avis légal sur le site Internet de la Ville. La Politique de participation publique de la Ville de Québec prévoit quant à elle l'envoi d'avis porte-à-porte aux adresses des bâtiments compris dans la zone concernée et dans les zones contiguës à celle-ci. Il s'agit donc d'une mesure additionnelle de communication. Or, dans certains cas, il pourrait être pertinent d'entrer en contact avec les propriétaires des immeubles concernés. Le commentaire sera donc soumis au service de l'interaction citoyenne.*

- **Intervention 2** : La même citoyenne demande si la modification réglementaire pourrait avoir pour conséquence d'augmenter le taux de taxation de son immeuble.

***Réponse de la Ville** : Non, la modification réglementaire n'a pas d'impact sur les taxes municipales si les usages actuels demeurent les mêmes.*

- **Intervention 3** : Un citoyen demande si l'usage commercial demeure possible.

***Réponse de la Ville** : Oui, l'usage commercial demeure. Le seul usage commercial qui est retiré est le R2 Équipement récréatif extérieur de proximité.*

- **Intervention 4** : Un citoyen se questionne à savoir pourquoi il n'a pas été informé avant du projet de modification réglementaire. Il souhaite également savoir pourquoi il n'a pas été retenu de limiter à deux le nombre d'étages permis, étant donné que le quartier résidentiel situé au nord de la rue des Étudiants ne contient aucun bâtiment de trois étages.

***Réponse de la Ville** : La réglementation actuelle n'impose aucune limite de hauteur aux futures constructions. Ainsi, le propriétaire actuel pourrait construire un bâtiment de cinq étages comprenant cinq logements. La modification proposée s'avère donc plus restrictive que celle actuellement en vigueur, dans le but justement de prévenir des constructions trop imposantes par rapport au cadre bâti du secteur.*

*Concernant la réception des avis, on mentionne qu'ils sont envoyés pour distribution au moins 14 jours avant la tenue de la consultation. Il est donc étonnant que les citoyens ne les aient pas eus à ce moment. Un suivi sera fait auprès du distributeur.*

- **Intervention 5** : Le même citoyen demande s'il serait possible de limiter à deux le nombre d'étages dans le projet de modification réglementaire. Par ailleurs, il souhaite savoir si le projet sera soumis à un plan d'intégration architectural.

***Réponse de la Ville** : Lorsque la demande de permis de construction sera déposée, le projet sera effectivement évalué selon les critères d'un plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA). Il sera analysé par le comité consultatif d'urbanisme (CCU), qui donnera un avis au conseil d'arrondissement. C'est ce dernier qui décidera, ultimement, si le bâtiment s'intègre dans le paysage. Pour limiter à deux le nombre d'étages, il faudrait également tenir compte de l'autre bâtiment compris dans la zone et s'assurer de ne pas le rendre dérogoatoire par cette nouvelle réglementation.*

- **Intervention 6** : Le même citoyen demande si les résidents du secteur seront consultés concernant les éléments architecturaux du projet, par exemple le positionnement des balcons?

***Réponse de la Ville** : Non, ce sont des éléments (le PIIA) qui seront étudiés par le conseil d'arrondissement. Les citoyens peuvent cependant soumettre leurs commentaires lors de la consultation publique ou via un formulaire en ligne dans les 7 prochains jours. Ceux-ci seront analysés et pourraient avoir un impact sur le projet final. Finalement, les résidents de la zone concernée et des zones adjacentes pourraient déposer une demande de référendum sur le projet de modification réglementaire, soit sur les éléments qu'il concerne, dont le nombre d'étages maximal, le nombre de logements maximal et le retrait de l'usage R2.*

- **Intervention 7** : Un citoyen souhaite savoir si le sous-sol d'un bâtiment est considéré comme un étage.

*Réponse de la Ville* : Cela dépend de la portion en dehors du sol. Donc si le rez-de-chaussée est plus haut que deux mètres, le sous-sol est considéré comme un étage.

- **Intervention 8** : Une administratrice du conseil de quartier demande s'il y a un projet concret actuellement.

*Réponse de la Ville* : Oui, la demande vient d'un requérant qui souhaite démolir le bar situé sur le terrain et y construire un bâtiment à vocation résidentielle. (Une image du projet est montrée à l'assistance.)

- **Intervention 9** : Un citoyen, voisin du terrain visé par le projet, s'inquiète de l'impact de la future construction sur son intimité et sur sa vue.

*Réponse de la Ville* : On rappelle que la réglementation actuelle permettrait la construction d'un bâtiment du même gabarit, voire encore plus haut.

- **Intervention 10** : Une citoyenne se questionne à savoir pourquoi on souhaite limiter les hauteurs ou le nombre d'étages et d'où provient cette demande.

*Réponse de la Ville* : Le promoteur souhaite ajouter un logement. Pour ce faire, il doit faire une demande de modification réglementaire. La Ville en profite pour ajouter des restrictions et retirer des usages pour s'assurer de la cohérence avec l'évolution du secteur.

- **Intervention 11** : Un citoyen se questionne si la Ville pouvait considérer sérieusement de limiter la construction à deux étages, étant donné que cela n'aurait pas d'impact sur l'autre bâtiment de la zone.

*Réponse de la Ville* : D'abord, il faudrait valider le nombre d'étages de ce bâtiment.

- **Intervention 12** : Un citoyen aimerait signaler la présence de plantes envahissantes sur le terrain concerné par le projet de construction.

*Réponse de la Ville* : Il est suggéré d'en aviser le service 311 de la Ville de Québec.

- **Intervention 13** : Un citoyen se demande s'il y aurait eu un projet de modification réglementaire en l'absence de projet de construction du bâtiment sur le terrain du 230, boulevard des Étudiants.

*Réponse de la Ville* : Non.

- **Intervention 14** : Une citoyenne demande si la Ville aurait accepté une construction d'une hauteur disproportionnée ?

*Réponse de la Ville* : Il faut avoir une bonne raison pour refuser à un propriétaire un permis de construction lorsqu'il est conforme à la réglementation en vigueur. On profite de l'opportunité pour venir corriger une erreur du passé.

- **Intervention 15** : Une citoyenne demande si la question de l'intégration architecturale, dont il a été question précédemment, pourrait être une bonne raison pour refuser un tel projet.

*Réponse de la Ville* : On ne peut pas refuser un projet de cinq logements s'il est conforme à la réglementation. Il est possible de venir encadrer l'architecture et son intégration (ex. balcons, plantation d'arbres, etc.). Il pourrait être possible de négocier avec le promoteur, mais pas d'interdire le projet.

- **Intervention 16** : Une administratrice du conseil de quartier mentionne qu'il est dommage de voir se construire un bâtiment présentant une architecture comme celle proposée. Cela contribue à dénaturer le paysage du quartier, principalement composé de maisons unifamiliales de type bungalow. Elle suggère que des efforts devraient être déployés pour protéger ce patrimoine architectural.

*Réponse de la Ville* : On comprend les préoccupations. Cependant, la Ville fait face à des enjeux de densification afin d'éviter l'étalement urbain et assurer la préservation d'espaces naturels à l'intérieur du périmètre urbain. Il y a actuellement une demande importante de nouveaux logements dans la ville à laquelle il est préférable de répondre en densifiant les milieux existants qu'en ouvrant de nouvelles rues.

---

### Nombre d'interventions :

16 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 :** 9 janvier 2023

**Rédigé par :**

M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne

**Approuvé par :**

M<sup>me</sup> Lyse Pelletier, présidente du conseil de quartier de Loretteville