

Conversion de l'ancien presbytère de Saint-Louis-de-Courville

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 53077Pa et 53082Mb, R.C.A.5V.Q. 302 (2315, avenue Royale).

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier des Chutes-Montmorency

Date et heure

15 juin 2022, à 19 h

Lieu

Centre communautaire des Chutes, 4551, boulevard Sainte-Anne (salle Feuille d'érable)

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 Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier des Chutes-Montmorency. Le site concerné est localisé au 2315, avenue Royale, entre la rue Vachon et la rue de Taillebourg (zones 53077Pa et 53082Mb).

Description du projet et principales modifications

Il est prévu de convertir l'ancien presbytère de Saint-Louis-de-Courville en bâtiment locatif de 5 unités résidentielles en conservant les caractéristiques architecturales du bâtiment. La majorité des travaux d'aménagement touchent l'intérieur du bâtiment.

Pour permettre la réalisation du projet, des modifications à la grille de spécifications pour les zones 53077Pa et 53082Mb doivent être apportées. Il est notamment prévu de modifier la dominante et les usages autorisés de la zone 53082Mb.

Toute modification architecturale pour ce projet est assujettie à l'analyse de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ).

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=355>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M. Carl Bouchard
- M^{me} Marie-Josée Marcoux
- M^{me} Micheline Boutin
- M. Martin Racine
- M. Lucien Lévesque
- M. André Ampleman
- M. François Godin

Conseiller municipal

- M. Stevens Mélançon, conseiller municipal du district de la Chute-Montmorency – Seigneuriale et président de l'arrondissement de Beauport

Personne-ressource

- M^{me} Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

30 participants, dont 7 administrateurs du conseil de quartier et 23 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier des Chutes-montmorency recommande au conseil d'arrondissement de Beauport d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 53077Pa et 53082Mb, R.C.A.5V.Q. 302 (2315, avenue Royale)*, en tenant compte de la proposition suivante :

- Qu'une communication soutenue soit établie entre le promoteur, les résidants limitrophes, les propriétaires voisins de la rue Saintonge, la Ville de Québec et la Fabrique de Saint-Louis-de-Courville, compte tenu des nombreuses doléances et inquiétudes que soulève le projet de reconversion du presbytère dans le voisinage.
- Qu'un travail de consensus amène les parties touchées et impactées à s'entendre afin de minimiser les impacts sur les résidants limitrophes.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	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.	7	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 de la rue Saintonge dit craindre également pour une éventuelle construction d'un bâtiment de deux étages et de 6 logements sur le lot situé derrière l'ancien presbytère. Il demande quelle sera la vocation de ce terrain. Enfin, il propose de « couper » une partie du lot du presbytère afin de permettre aux résidants de la rue Saintonge de conserver leur quiétude.
Réponse de la Ville : *L'objectif est d'agrandir la zone résidentielle mixte 53082Mb qui autorise actuellement la construction de bâtiments résidentiels de 1 à 6 logements sur 2 étages afin d'y inclure le lot du presbytère. Il est précisé que la partie arrière où est situé le garage, va conserver son usage « équipement religieux » et l'usage résidentiel ne peut être autorisé dans ce secteur puisqu'il s'agit d'un lot isolé. Par ailleurs, le projet de conversion du presbytère n'est pas une nouvelle construction et pour y autoriser la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel, le lot devrait avoir accès à une rue. En résumé, un nouveau bâtiment résidentiel ne pourrait pas être construit sur le lot arrière et un agrandissement du presbytère devrait être évalué par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec.*
- **Intervention 2** : Une citoyenne demande des précisions quant à la grille de spécifications « avant » et « après » la modification réglementaire. Elle mentionne qu'il peut y avoir confusion au niveau du nombre maximal de 6 logements prévu à la grille et le projet de conversion de presbytère qui est de 5 logements. Enfin, elle dit comprendre que le garage de réparation mécanique construit dans cette zone bénéficie d'un usage dérogatoire. Elle demande pourquoi ne pas retirer les usages dérogatoires dans cette zone et souhaite des précisions quant aux marges latérales et arrières pour les clôtures et les haies.
Réponse de la Ville : *La Ville autorise 6 logements maximum dans la grille de spécifications et la construction d'un bâtiment se fait en fonction de la dimension du lot. Il s'agit de la typologie applicable dans le secteur. Par ailleurs, l'usage de garage n'est pas autorisé à la grille de spécifications mais il bénéficie de droits acquis. Les usages dérogatoires ne sont pas autorisés à la grille de spécifications et il n'y a pas de gestion de droits acquis souples pour les usages mais plutôt pour l'implantation dérogatoire. Les clôtures et les haies peuvent être aménagées à la limite du lot; il n'y a pas de distance à respecter.*
- **Intervention 3** : Un résidant voisin du presbytère soulève son inquiétude quant au fait que les résidants auront à circuler dans l'allée située à proximité de chez lui et que cela aura un impact considérable sur l'intimité dans sa cour. Également, il dit s'inquiéter pour l'expansion de la haie qui sera plantée à la limite de son terrain et que cela occasionne un risque de perte d'ensoleillement dans les cours arrières.
Réponse de la représentante du promoteur : *Il est précisé que ce n'est pas l'ensemble des résidants qui auront à circuler à cet endroit mais plutôt les résidants d'un seul logement. Un ajout de fenestration n'est pas envisagé donc il n'y aura pas d'impact sur l'intimité de la cour du résidant. Enfin, le projet de porte à trois battants*

est également soumis à la demande et si cela ne correspond pas aux règles d'urbanisme, le promoteur sera ouvert à ajuster son projet.

- **Intervention 4** : Un résidant souligne le fait que le voisinage a demandé d'acheter une partie de terrain de la fabrique et il dit trouver dommage qu'ils n'aient pas été entendus.

Réponse de la Ville : *Cette question ne peut malheureusement pas être répondue compte tenu du fait de l'absence des représentants de la fabrique.*

- **Intervention 5** : Une résidante de la rue Saintonge dit ne pas être favorable au projet et s'inquiète pour l'impact sur la luminosité dans sa cour et la vue sur la fenestration de sa maison. Par ailleurs, elle mentionne qu'elle va devoir cohabiter avec 5 nouvelles familles.

Réponse de la représentante du promoteur : *Le promoteur n'est pas « attaché » à la solution de plantation d'une haie si jamais ce n'est pas la volonté des résidants, il y aura réajustement.*

- **Intervention 6** : Une résidante de la rue Saintonge dit également s'inquiéter des inconvénients causés par la plantation d'une haie et de la perte d'ensoleillement sur son terrain. Elle suggère de conserver la clôture dans l'objectif de préserver l'ensoleillement du voisinage. Elle demande pourquoi la fabrique n'offre pas de vendre une partie de terrain aux résidants limitrophes.

- **Intervention 7** : Une résidante du quartier demande des précisions quant à la hauteur prévue pour la plantation d'une haie.

Réponse de la représentante du promoteur : *Il est mentionné que la plantation d'une haie n'était pas prévue dans le plan initial mais il a été proposé d'aménager un écran végétal afin de répondre au besoin de préserver l'intimité du voisinage. Il y a toutefois une ouverture à procéder différemment en fonction de la volonté du voisinage. Il est confirmé que le promoteur compte également mettre à la disponibilité des futurs locataires du mobilier tels que des tables à pique-nique.*

- **Intervention 8** : Un résidant affirmant être le voisin immédiat du presbytère mentionne que le projet actuellement discuté est inacceptable. Également, il dit craindre que le bâtiment de l'église soit appelé à disparaître. Enfin, il affirme que les travaux réalisés récemment sur sa maison seront impactés par l'aménagement d'une simple haie et déplore le fait que la fabrique n'a jamais accepté une rencontre avec le voisinage.

- **Intervention 9** : Un citoyen demande des précisions quant au droit d'opposition des résidants à l'égard du projet.

Réponse de la Ville : *La modification réglementaire est assujettie à l'approbation référendaire. Il est précisé qu'actuellement, l'approbation du projet de règlement est prévue le 7 juillet. Par ailleurs, la publication de l'avis aux personnes intéressées*

ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum est également prévue. Enfin, ce processus est géré par l'assistante-greffière et il correspond à un nombre précis de signatures.

- **Intervention 10** : Une citoyenne demande à revoir les dates de l'échéancier lié au projet et souhaite avoir des précisions quant à l'énoncé « adoption du règlement, avec modification (si requis) ».

Réponse de la Ville : *Le conseil de quartier a la possibilité, par l'entremise de la demande d'opinion, de proposer au conseil d'arrondissement qu'une modification au projet de règlement soit effectuée. Il est rappelé que dans le cadre du projet, il s'agit d'une modification aux limites de zone et du retrait de deux usages.*

Questions et commentaires des administrateurs

- Un administrateur souligne le fait qu'il serait intéressant de dégager une bande de terrain afin d'assurer la quiétude des résidants impactés. Il demande s'il est possible d'avoir une modification de zonage en incluant une servitude ou une bande de terrain sans transfert de propriété.
Réponse de la Ville : *La Ville ne peut pas obliger un propriétaire de terrain à avoir une servitude à l'exception d'une infrastructure urbaine et le processus relève du code civil. Puisque c'est du domaine du privé, la Ville n'a aucun pouvoir d'influence et cela ne relève pas de la modification résidentielle.*
- Une administratrice souhaite avoir une précision quant au mode de location qui est envisagé par le promoteur (court, moyen ou long terme). De plus, elle demande si les espaces de stationnement sont conformes au nombre de logements prévus.
Réponse de la Ville : *L'usage d'hébergement touristique n'est pas autorisé ni dans la zone actuelle ni avec l'application de la modification réglementaire proposée. Le nombre de stationnements prévus doit être conforme et devrait être aménagé sur le lot du presbytère.*
- Un administrateur mentionne que selon lui, une haie de cèdre ne se plante pas sur une ligne de démarcation de terrain et qu'actuellement, il y a une clôture. Il ajoute qu'il existe d'autres types de haies pouvant être proposés. Enfin, il mentionne que l'option de plantation d'une haie ou l'aménagement d'une clôture devrait être discuté avec le voisinage. Par ailleurs, il affirme ne pas avoir d'inquiétude par rapport à la quiétude des voisins étant donné le nombre peu élevé de logements en lien avec le projet. Également, il mentionne que le garage adjacent au presbytère est construit depuis déjà des années et en conclusion, il ne voit pas de problèmes à la réalisation de ce projet. **Réponse de la représentante du promoteur** : *Il est précisé qu'il s'agit bien d'un total de 5 logements dont 3 logements 5 ½ et 2 logements 4 ½.*

- Un administrateur mentionne que le projet n'implique pas d'agrandissement du bâtiment ni d'ajout de fenêtre et, que si les résidants ne sont pas favorables à la plantation d'une haie, la solution est d'oublier cette option. Il demande si l'aménagement d'une terrasse est prévu.
Réponse de la représentante du promoteur : *Il est prévu de remplacer la porte de garage par une porte à trois battants et il n'y a pas d'ajout de fenêtre supplémentaire de prévu. On lui confirme que l'aménagement d'une terrasse n'est pas prévu.*
- Une administratrice propose que les administrateurs se réunissent à huis-clos avant d'émettre leur opinion.
Réponse de la Ville : *Oui, c'est possible et il est entendu que les administrateurs vont se retirer 5 minutes pour le huis-clos et que l'élu du district n'a pas droite de vote.*
- À la suite des échanges à huis-clos, un administrateur soulève des lacunes quant à la préparation du projet et qu'une intervention auprès des résidants limitrophes aurait dû être réalisée. Il ajoute qu'il est toutefois difficilement envisageable de rejeter le projet compte tenu du fait qu'un projet de conversion de l'ancien presbytère est inévitable. En conclusion, la modification réglementaire doit impliquer une bonne communication entre les parties puisque le projet a des impacts significatifs dans la vie des résidants riverains. Enfin, compte tenu des préjudices occasionnés au voisinage, le promoteur et la Ville ont un devoir de communication important.
- Le conseil de quartier des Chutes-montmorency recommande au conseil d'arrondissement de Beauport d'adopter le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 53077Pa et 53082Mb, R.C.A.5V.Q. 302 (2315, avenue Royale), en tenant compte de la proposition suivante :
 - Qu'une communication soutenue soit établie entre le promoteur, les résidants limitrophes, les propriétaires-voisins de la rue Saintonge, la Ville de Québec et la Fabrique de Saint-Louis-de-Courville, compte tenu les nombreuses doléances et inquiétudes que soulève le projet de reconversion du presbytère dans le voisinage.
 - Qu'un travail de consensus amène les parties touchées et impactées à s'entendre afin de minimiser les impacts sur les résidants limitrophes.

Nombre d'interventions

16 interventions

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

6 juillet 2022

Rédigé par

Mme Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par

M. Carl Bouchard, président du conseil de quartier des Chutes-Montmorency