

Secteur de la rue Guyon - Augmentation du nombre de logements dans la zone 51075Mb

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 51075Mb, R.C.A.5V.Q. 310

Déposé au conseil de l'Arrondissement de Beauport

16 janvier 2023

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les éléments suivants sont regroupés :

1. La description du projet;
2. Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
3. Les principaux commentaires formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation
4. Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Le projet prévoit d'augmenter le nombre maximal de logements de 6 à 14 dans une portion de la zone 51075Mb comprise entre la rue Guénard et la rue Guyon.

Le propriétaire de l'immeuble situé au 2363, boulevard Louis-XIV souhaite aménager huit logements supplémentaires sur son terrain. Actuellement, quatre locaux commerciaux et six logements sont construits sur ce terrain.

La zone 51075Mb est située dans le quartier des Laurentides (5-1), à l'intersection du boulevard Louis-XIV et de la rue Seigneuriale.

Ce projet contient 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=462>

Démarche de participation publique

Étapes :

1. Publication des informations sur le projet sur le site Internet de la Ville de Québec : 30 novembre 2022
2. Assemblée publique de consultation : 14 décembre 2022
3. Consultation écrite : du 15 au 21 décembre 2022
4. Rapport disponible : hiver 2022 - 2023

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

1. Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
2. Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le mercredi 14 décembre 2022 ainsi que de la consultation écrite tenue du 15 au 21 décembre 2022, les modifications suivantes ont été apportées au projet de modification réglementaire.

- **Modification du plan de zonage** : un écran visuel serait exigé afin de produire un écran naturel avec les résidences de basse densité adjacentes à la zone. Cet écran prévoirait une haie d'une hauteur de 2 m.
- Le découpage de la nouvelle zone proposée est modifié afin d'exclure les lots entre la rue Turcot et la rue Guénard. L'augmentation du nombre de logements est proposée dans la zone comprise entre la rue Turcot et la rue Guyon.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Secteur de la rue Guyon - Augmentation du nombre de logements dans la zone 51075Mb

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 51075Mb, R.C.A.5V.Q. 310

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

Le mercredi 14 décembre à 19 h

Lieu

Centre de loisirs La Sablière, 156, Rue Bertrand (grande salle)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Prise de parole du conseiller municipal.
4. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
5. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
6. Période de questions et commentaires des citoyens.
7. Mot de la fin.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier des Laurentides (5-1).

Description du projet et principales modifications

Le projet prévoit d'augmenter le nombre maximal de logements de 6 à 14 dans une portion de la zone 51075Mb comprise entre la rue Guénard et la rue Guyon.

Le propriétaire de l'immeuble situé au 2363, boulevard Louis-XIV souhaite aménager huit logements supplémentaires sur son terrain. Actuellement, quatre locaux commerciaux et six logements sont construits sur ce terrain.

La zone 51075Mb est située dans le quartier des Laurentides (5-1), à l'intersection du boulevard Louis-XIV et de la rue Seigneuriale.

Ce projet contient 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=462>

Participation

Conseiller municipal :

- M. Jean-François Gosselin, District de Sainte-Thérèse-de-Lisieux

Personne-ressource :

- Mme Laurianne Delisle-Côté, Conseillère en urbanisme, Gestion du territoire

Animation de la rencontre :

- M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
-

Nombre de participants et d'interventions :

- 17 participants, dont 3 représentants de la ville, 1 représentant du promoteur et 13 citoyens.
 - Trois interventions.
-

Questions et commentaires du public

Intervention 1: Une citoyenne qui habite sur la rue Turcot signale qu'il y aura des impacts autour de son habitation. La citoyenne a de jeunes enfants et selon elle, les modifications risquent d'avoir un impact sur son voisinage, notamment son intimité.

Réponse du promoteur : *Nous ne parlons pas de modifier la hauteur de l'immeuble. Le deuxième étage va rester tel quel. Nous parlons plus spécifiquement du rez-de-chaussée. Nous souhaitons transformer les deux commerces en avant en quatre logements. Nous aimerions trouver une utilité pour l'espace du sous-sol qui est peu utilisé pour le moment.*

Intervention 2: Un autre citoyen qui habite sur la rue Turcot partage son inquiétude sur le projet. Il pense que cela peut s'étendre et aller vers un développement d'appartements. Il énonce qu'il n'est pas touché par le projet présenté ce soir, mais exprime une grande inquiétude concernant la hauteur des bâtiments et le développement économique du quartier. Il trouve que le développement qui s'est fait sur le boulevard Louis-XIV n'a pas amélioré le secteur. Il souhaite que la Ville fasse attention au développement de son secteur.

Réponse de la Ville: Les orientations de la Ville sont d'avoir plus de mixité comme des logements et du commercial sur le boulevard Louis-XIV. Nous remarquons que c'est une tendance dans les développements. Toutefois, nous pensons que ce n'est pas une densification harmonieuse lorsqu'il y a des bâtiments de quatre et cinq étages près des maisons de basse densité.

Intervention 3: Un autre citoyen partage l'inquiétude des autres intervenants. Il demeure derrière l'animalerie Dyno. Il se demande pourquoi la Ville n'a pas fait de dérogation pour ce projet où lieu de modifier le zonage. Il sent que d'autres développements arrivent et cela l'inquiète pour la suite des choses. Il n'est pas contre le projet, mais se demande pourquoi la Ville va refaire ce zonage. Il pense qu'il y aurait pu y avoir une seule dérogation pour permettre au promoteur de compléter son projet. D'autre part, le citoyen demande savoir comment la Ville fait pour connaître le contexte où l'on souhaite construire un bâtiment résidentiel, par exemple. Il considère que lors de l'analyse d'un projet, la Ville ne fait pas suffisamment d'efforts pour bien connaître les conditions physiques des lots visés et des lots voisins.

Réponse de la Ville: Ce n'est pas une dérogation qui pourrait être appliquée dans ce cas, car une dérogation est autre chose sur le plan technique. En réponse au dernier commentaire, nous disposons d'outils pour voir des vues en 3D au lieu de nous déplacer. Dans le cas de ce projet, nous avons observé de potentiels enjeux d'intimité et c'est pour cela que nous proposons des mesures d'atténuation comme l'aménagement de la haie. Effectivement, nous avons identifié le terrain du Dyno comme un potentiel de développement. Il faut comprendre que même s'il n'y avait pas de modifications réglementaires pour ce terrain, il pourrait y avoir un projet de multilogements avec un maximum de six logements en ce moment. Par exemple, un promoteur pourrait décider de construire un bâtiment avec six logements sur deux étages.

Nombre d'interventions

Trois 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

16 décembre 2022

Rédigé par

Mme Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Secteur de la rue Guyon - Augmentation du nombre de logements dans la zone 51075Mb

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 51075Mb, R.C.A.5V.Q. 310

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 15 au 21 décembre 2022

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier des Laurentides (5-1).

Description du projet et principales modifications

Le projet prévoit d'augmenter le nombre maximal de logements de 6 à 14 dans une portion de la zone 51075Mb comprise entre la rue Guénard et la rue Guyon.

Le propriétaire de l'immeuble situé au 2363, boulevard Louis-XIV souhaite aménager huit logements supplémentaires sur son terrain. Actuellement, quatre locaux commerciaux et six logements sont construits sur ce terrain.

La zone 51075Mb est située dans le quartier des Laurentides (5-1), à l'intersection du boulevard Louis-XIV et de la rue Seigneuriale.

Ce projet contient 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=462>

Participation

Conseiller municipal :

M. Jean-François Gosselin, District de Sainte-Thérèse-de-Lisieux

Personne-ressource :

Mme Laurianne Delisle-Côté, Conseillère en urbanisme, Gestion du territoire

Mme Éliana Vivero, Conseillère en urbanisme, Gestion du territoire

Coordination de la consultation :

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants :

Deux.

Questions et commentaires

Cette consultation a reçu deux commentaires de la part des citoyens dont une personne s'oppose et l'autre s'oppose à certaines modifications du projet. Certains citoyens sont inquiets de perdre l'intimité de leur voisinage.

- **Commentaire 1 : un citoyen de la rue Givot**

Je ne m'oppose pas au projet 2363 Louis XIV, mais je suis contre certaines modifications réglementaires. 1- La création de deux nouvelles zones 51109Mb et 5110Mb, principalement la zone 51109Mb qui donne la possibilité de dresser des bâtiments de 14 logements, même si à court terme il ne semble pas y avoir de projet en ce sens, sauf pour le 2363, mais cela ouvre la porte à de tels projets dans l'avenir et c'est cet aspect qui m'inquiète. Cette éventualité serait à l'encontre de l'équilibre qui existe dans ce secteur, la quiétude, la diversité des bâtiments ainsi que le maintien de la valeur des résidences environnantes 2- Marges : la proposition de modification de la marge arrière qui passerait de 7,5 m à 9 m n'est pas assez significative pour assurer une meilleure intimité. 3- Protection des arbres: Je comprends le bienfondé de cette modification et je suis d'accord avec celle-ci, toutefois étant résident derrière l'animalerie Dyno, la hauteur minimale de 2 mètres pour la mise en place d'une haie dense est insuffisante pour assurer une certaine intimité dans notre cour arrière, car les terrains de ce secteur son surélevé versus le terrain de l'animalerie, la norme minimale devrait être fixé à 3 mètres. En espérant que vous pourrez trouver une solution qui satisfait autant le promoteur du 2363 et vos citoyens.

- **Commentaire 2 : un citoyen de la rue Turcot**

Opposition au changement de zone 51075Mb / Plus précisément le terrain de l'animalerie Dyno.

Nous sommes le terrain situé directement en vue sur ce lot. C'est le côté latéral de l'animalerie Dyno, mais le côté arrière de notre terrain. Nous nous opposons à ce changement de zonage pour les raisons suivantes: - Nous n'aurons aucune intimité puisque notre terrain est entouré de deux zones commerciales. - Ce changement de zone aura un impact sur la valeur de notre propriété ainsi qu'un impact majeur sur notre qualité de vie. - Le fait de mettre un écran d'intimité de 2m ne nous donnerait pas plus d'intimité, nous avons présentement une haie de 3.2 m et elle ne sera pas en mesure de couper la vue des gens sur notre cour et propriété. Impossible de la faire grandir puisque les fils électriques sont bas. - Nous avons une profondeur de terrain de 5m, tous les balcons et fenêtres auront une vue directe sur notre cour entière ainsi qu'à l'intérieur de notre propriété et même notre stationnement. - Lorsque nous avons acheté, nous nous étions informés et nous avons eu une garantie que le zonage ne serait pas changé et que ce terrain resterait commercial avec possibilité de 6 logements seulement. - Nous avons acheté en connaissance de cause pour un commerce, mais pas pour une tour d'habitation, de plus que nous avons fait des demandes avant de procéder à l'achat. - Un projet de 14 logements impactera plusieurs demeures résidentielles. Des demeures pour la quelles nous avons travaillé et avons choisi d'investir. - Nous nous étions aussi fait dire que Louis XIV resterait commercial. La majeure partie de ce secteur est commercial. - Nous ne pourrions plus jouir de notre cour sans être épiés. (Enfants qui crient en s'amusant, profiter de notre piscine (nager, sauter), faire des soupers entre amis, allumer des feux, passer la tondeuse, relaxer à l'extérieur, ouvrir les fenêtres de la maison, mettre de la musique, faire des fêtes d'enfants, inviter des gens à venir profiter de l'extérieur avec nous). - Nous ne savons pas quel genre de personne sera locataire, je m'inquiète pour la sécurité des enfants et notre sécurité (vue directement sur notre stationnement, ils sauront nos habitudes et si nous devons quitter quelques jours). - Si l'édifice à logement est placé à 4.5m, les voisins seraient très près de nous. Ils sauront ce que nous mangeons pour souper, ils pourront discuter avec nous, ils auront une vue entière de notre terrain arrière. Il sera impossible pour nous d'en faire un lieu intime. Nous avons acheté une maison dans le but d'avoir accès à notre terrain en toute quiétude. - Nous trouvons ordinaire de faire un changement de zonage sur une zone qui n'a pas été demandé sur le projet initial. De plus, un projet qui impactera plusieurs propriétés résidentielles (derrière et côté latéral). Pour le projet initial, son secteur d'activité est déjà en partie locatif, il n'impact pas plus les résidents qui y sont déjà et qui ont acheté en sachant très bien que leur voisin était un immeuble à logements. Les voisins sont un résidentiel qui peut aussi être vendu commercial, un autre est un duplex qui est locatif, un autre est résidentiel et commercial et de l'autre côté c'est le stationnement de la pharmacie. Ils n'auront pas plus et pas moins d'impacts. Cependant, le zonage derrière notre maison (Animalerie Dyno) est entouré de résidentiel avec propriétaires occupants, ce qui causera d'énormes changements négatifs pour nous. Pour toutes ces raisons, nous vous demandons de revoir ce changement de zonage. Ce changement qui pourra nous causer d'importants préjudices. Nos enfants et nous méritons de pouvoir profiter pleinement de notre

propriété. Propriété que nous avons achetée pour le secteur et la tranquillité de celui-ci. Merci!

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

21 décembre 2022

Rédigé par

Mme Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne