



# FUTURES MODIFICATIONS À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME CONCERNANT LE SECTEUR DU BOULEVARD SAINTE-ANNE ET SES ABORDS (RÈGLEMENT OMNIBUS)

Séance d'information du 6 juin 2017

Compte-rendu

# TABLE DES MATIÈRES

|                  |   |
|------------------|---|
| MISE EN CONTEXTE | 3 |
|------------------|---|

---

|                            |   |
|----------------------------|---|
| QUESTIONS DES PARTICIPANTS | 5 |
|----------------------------|---|

## MISE EN CONTEXTE

**DATE DE LA SÉANCE :** Mardi 6 juin 2017, 19 h

**ENDROIT :** Salle ArtMéli Hall, 4579, boulevard Sainte-Anne

**NOMBRE DE PERSONNES PRÉSENTES :** 57

### INFORMATION GÉNÉRALE

La Ville vise à revitaliser le boulevard Sainte-Anne et ses abords, situés dans l'arrondissement de Beauport. Avant toute chose, elle souhaite se doter d'un outil de planification détaillée pour encadrer les futures interventions.

Le secteur d'intervention comprend l'emprise du boulevard Sainte-Anne et les terrains qui le bordent. Ce boulevard s'étend sur une distance de plus de 6 km, du secteur D'Estimauville au parc de la Chute-Montmorency.



La zone d'analyse comprend également des territoires délimités par les bâtiments et les éléments naturels (ex. : falaise, rivières). Ces territoires sont des sous-secteurs reconnus dans la mémoire collective.

#### **Sous-secteurs**

- Le secteur Giffard : de l'avenue Jean-De-Clermont à la rue des Mouettes.
- Le secteur Everell et de l'ancienne cimenterie : de la rue des Mouettes à la 122e Rue/viaduc de l'autoroute Félix-Leclerc.
- Le secteur Saint-Grégoire-de-Montmorency et de l'étang de la Côte : de la 122e Rue/viaduc de l'autoroute Félix-Leclerc au pont de l'île d'Orléans

#### **Objectifs**

Ces sous-secteurs connaissent à des degrés divers une perte de vitalité. Voilà pourquoi la planification détaillée se basera sur le développement économique, les déplacements, l'urbanisme, le design urbain et l'architecture de paysage.

Cet exercice de planification vise à :

- Concevoir une proposition de réaménagement du boulevard Sainte-Anne tout en considérant l'importance de cette artère de circulation.
- Proposer des interventions par sous-secteurs qui tiennent compte des particularités du milieu et des opportunités d'aménagement et de développement.
- Proposer des lignes directrices en matière d'urbanisme (usages, lotissement, implantation, stationnement, architecture, etc.).
- Cibler les interventions prioritaires et proposer une stratégie selon un horizon à court, moyen et long termes.

### **Invitation des citoyens**

Les résidents et propriétaires concernés ont été invités au moyen d'un avis publié dans le journal Beauport Express, édition du 31 mai. De plus une invitation par courriel a été diffusée aux membres et abonnés du conseil de quartier des Chutes- Montmorency ainsi qu'aux abonnés de l'arrondissement de Beauport. Un envoi courriel a également été fait à la liste des personnes ayant participé aux étapes de consultation précédentes et ayant signifié leur intérêt à recevoir l'information sur les prochaines étapes.

### **REPRÉSENTANTS DE LA VILLE DE QUÉBEC PRÉSENTS À LA SÉANCE D'INFORMATION**

- Mme Julie Lemieux, vice-présidente du comité exécutif de la Ville de Québec, responsable de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et conseillère du district électoral de la Chute-Montmorency–Seigneurial
- Mme Marie-France Trudel, présidente du conseil d'arrondissement de Beauport et conseillère du district électoral de Sainte-Thérèse-de-Lisieux
- M. Jérémie Ernould, conseiller du district électoral de Robert-Giffard
- M. Sébastien Dumas, conseiller en urbanisme, Arrondissement de Beauport
- M. Alejandro Calderon, conseiller en urbanisme, Service de la planification et coordination de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- M. Étienne Pelletier, conseiller en urbanisme, Service de la planification et coordination de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- Mme Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- Mme Emily-Ann Bacon, conseillère en consultations publiques, Service de la planification et de la coordination de l'aménagement du territoire et de l'environnement

## QUESTIONS DES PARTICIPANTS

### **Thème : Parc-o-bus du RTC**

Deux résidents du secteur de Montmorency se questionnent à propos du futur parc- o-bus. L'un souhaite savoir si le parc-o-bus est réellement prévu dans les plans, tandis que l'autre demande ce qu'il est possible de faire sur le site du projet si l'initiative ne fonctionne pas ou si la ville décide de le déplacer.

*Réponse:* Le RTC a annoncé l'instauration d'un parc-o-bus et devrait être opérationnel d'ici 2018. Le zonage en bleu est réservé pour les zones publiques institutionnelles et peut être utilisé seulement comme stationnement incitatif relié au transport en commun.

### **Thème : Droits acquis**

Une citoyenne du secteur Montmorency demande des précisions sur les recours des propriétaires de l'usine Sico en cas de sinistre.

*Réponse:* Le droit acquis reste protégé pour une durée de 18 mois, mais le bâtiment doit toutefois être conforme aux normes de zonage après la reconstruction (pourcentage d'aire verte, etc.).

Un résident de Montmorency souhaite avoir des clarifications à l'égard de la souplesse des droits acquis.

*Réponse:* Si une résidence est non conforme à l'implantation et qu'à la suite d'un sinistre elle perd 50% de sa valeur ou plus, le propriétaire doit reconstruire en se conformant aux normes actuelles.

*Réponse complémentaire:* Il s'agit d'un vieux quartier où plusieurs maisons sont dérogatoires. La Ville avait harmonisé les normes sur tout le territoire et de ce fait, beaucoup de résidences étaient devenues non-conformes et ne pouvaient reconstruire en cas de sinistre. Grâce aux modifications de zonage proposées, nous donnons maintenant la possibilité de le faire. Pour un quartier comme Montmorency, c'était nécessaire qu'on assouplisse les règles.

*Note explicative ajoutée au compte rendu:* La loi ne prévoit pas de droits acquis partiels. Le pourcentage de 50 % définit le seuil à partir duquel le propriétaire doit se conformer aux normes de zonage après un sinistre.

### **Thème : Stationnements**

Un résident du secteur Everell note qu'il est dangereux de se stationner sur le boulevard Sainte-Anne, mais mentionne également que le déplacement des stationnements en arrière-cours serait difficile à implanter.

*Réponse:* Pour le déplacement des stationnements, certains sont protégés par droits acquis. Il existe deux options : le déplacement en cour arrière et le nombre minimal de cases de stationnement par logement. Pour chaque usage, il y a un nombre de

stationnements établi que l'occupant doit respecter et nous ne modifions pas ces normes dans la nouvelle réglementation.

Le même résident veut savoir si l'obligation était en vigueur depuis longtemps puisque la maison de transition dans le secteur, qui est une construction récente, n'a pas de stationnement. Ceux qui y habitent viennent parfois se stationner dans la cour des résidents.

*Réponse* : Nous sommes conscients du problème à l'arrondissement. Pour les résidences de réinsertion ou les logements sociaux, les normes de stationnements sont beaucoup plus faibles que pour les résidences standards. Ces normes datent de plusieurs années et nous voyons une évolution dans la possession d'une voiture chez ces résidents. La réflexion est en cours de notre côté.

Le citoyen se demande également où les citoyens vont se stationner si les voies du Boulevard Sainte-Anne étaient rétrécies.

*Réponse* : La proposition faite par la ville est de descendre à 2 voies dans le secteur Everell jusqu'à Montmorency en gardant une rangée de stationnements sur le boulevard.

*Réponse complémentaire* : Le projet est encore sur la table. Cette séance d'information est consacrée au zonage du secteur. Présentement, la densité de population ne justifie pas les 4 voies sur le boulevard Sainte-Anne. L'artère est mal aménagée, il manque de verdure et c'est dangereux de s'y stationner. Nous n'avons pas les plans présentement, mais nous allons vous proposer un projet complet. Le changement de zonage est d'ailleurs un pas vers l'avant.

Une résidente de Montmorency souhaite obtenir des informations à propos des réglementations de stationnements.

*Réponse* : Il y a deux cadres réglementaires qui s'appliquent sur le territoire de la Ville de Québec : le cadre ville, qui comprend les normes sur le stationnement, les bâtiments, l'architecture, etc., et le règlement d'arrondissement, lequel comprend les grilles de spécification et les règlements de zonage. Le nombre de cases de stationnement est donc dans le cadre ville. Conséquemment, s'il y a un changement dans les normes sur le stationnement, cela s'appliquera sur l'ensemble du territoire de la ville et non seulement à Beauport.

#### **Thème : Normes d'implantation**

Deux résidents de Montmorency souhaitent connaître les méthodes de mesure des marges latérales et avant. Une résidente veut savoir si celles-ci se retrouvent dans un règlement.

*Réponse* : La marge latérale est la superficie minimum que doit avoir une cour latérale. Ainsi, le calcul est la partie la plus étroite entre la ligne de terrain et le mur du bâtiment. La norme de calcul de marge latérale n'a pas été modifiée. Il a toutefois un ajout de droits acquis plus souples pour les résidences dérogatoires afin de faciliter la reconstruction en cas de sinistre. Les grilles de spécification, lesquelles sont

applicables par zone, indiquent les usages permis, par exemple les hauteurs minimums et maximums et normes d'implantation (marges, aires vertes).

Un autre citoyen du secteur Montmorency souhaite avoir des informations à savoir si des changements de pourcentages de zones vertes sont prévus dans la zone mixte sur le Boulevard Sainte-Anne entre les 103<sup>e</sup> et 113<sup>e</sup> rues.

*Réponse* : Il n'y a pas de changement dans cette zone. Il y a seulement l'ajout de la souplesse des droits acquis. Pour le pourcentage d'aire verte, il a été abaissé à 15%.

#### **Thème : Usages autorisés et autres dispositions de zonage**

Un résident du secteur Montmorency émet un commentaire sur la hauteur permise de 13 mètres du côté sud de la Rue des Pionnières-de-Beauport. Il s'inquiète notamment sur la vue sur le fleuve à partir de son condo.

*Réponse* : La hauteur maximale a été abaissée de 15 à 13 mètres dans cette zone. Ce zonage existe depuis 2011.

Un résident propriétaire d'un bâtiment industriel sur le Boulevard Sainte-Anne souhaite savoir si un nouveau projet de la ville est prévu dans le secteur pouvant soulever le moratoire de la zone industrielle qui est en place présentement.

*Réponse* : La ville n'a pas l'intention de modifier le zonage pour ce secteur précis, ce sont les mêmes usages commerciaux qui sont reconduits dans le projet. Cependant, pour les bâtiments déjà en place, il existe des droits acquis stricts, qui permettent de continuer d'opérer, mais empêchent tout agrandissement ou déplacement.

*Réponse complémentaire* : La ville a une vision de ce quartier à plus long terme et souhaite réduire l'usage industriel du secteur. Le but est de récupérer des vues sur le fleuve et accroître les espaces verts.

Une citoyenne de Montmorency s'informe à propos des projets prévus sur les terrains inoccupés devant la rue des Pionnières-de-Beauport, souhaitant y voir s'installer une épicerie.

*Réponse* : Actuellement, il n'y a pas de zonage identifié. Le propriétaire cherche à développer son terrain depuis de multiples années. Pour le commercial, peu de promoteurs se sont manifestés, mais il y aurait des intérêts pour le résidentiel. La masse critique de résidents n'est pas assez élevée pour attirer les promoteurs commerciaux.

*Réponse complémentaire* : La ville ne peut demander au propriétaire du terrain en question de construire une épicerie, elle peut seulement en favoriser l'implantation par un zonage qui autorise un certain type de commerce.

Un résident du quartier veut savoir si le changement de zonage influencera les comptes de taxes des citoyens.

*Réponse* : Le compte de taxes est basé sur l'évaluation municipale. Il serait étonnant de voir une augmentation fulgurante des taxes foncières dans le secteur. La ville souhaite le développement de 1000 nouveaux logements d'ici 10 ans sur le boulevard Sainte-Anne, qui s'étend sur 6 km. Il n'y aura pas un très grand impact.

*Réponse complémentaire* : La Ville de Québec base son évaluation sur les comparatifs vendus dans un même secteur. Par exemple, le prix auquel se vend un condo dans la même bâtisse influencera le prix de vente d'une propriété. Plus un secteur est achalandé et en demande, plus le prix des propriétés sera être élevé.

Une résidente du secteur Montmorency s'inquiète de la vue sur le fleuve de son logement. La ville autorise présentement un zonage de 4 étages dans le secteur.

Réponse : Pour les accès au fleuve, il y a un projet de parc sur le site de l'ancien dépôt à neige. Il est également question d'un aménagement en lien avec le Plan directeur du littoral est de la Commission de la Capitale Nationale (CCNQ). Les intentions de la Ville et de la CCNQ concernant les aménagements et les accès au fleuve demeurent toutefois à préciser. Concernant le nombre d'étages permis au zonage, cela a fait l'objet d'une consultation publique préalable et cela avait fait consensus.

Un résident souhaite obtenir des informations sur le projet de parc sur le site du dépôt à neige.

*Réponse* : Cette séance d'information est consacrée au zonage. Un projet complet sera présenté prochainement aux citoyens, mais il s'agit d'une des premières actions prévues. La ville demandera l'avis de la population et ira de l'avant si le projet fait consensus. Le parc peut également se construire en plusieurs phases.

Une citoyenne souhaite avoir des clarifications à l'égard des maisons de chambre et le concept de chambres illimitées.

*Réponse* : Il s'agit d'une maison où des chambres sont louées et où il y a un espace commun pour les résidents (cuisine, salon, etc.) Par nombre de chambres illimité, la ville prend en compte la hauteur et dimension du bâtiment ainsi que les normes d'implantation sur le terrain. Par exemple, si un bâtiment a une hauteur maximale de 2 étages, il est techniquement impossible qu'il puisse avoir une capacité de 30 chambres.

### **Thème : Piste cyclable**

Une citoyenne du secteur Montmorency évoque des craintes concernant l'aménagement d'une piste cyclable sur le Boulevard Sainte-Anne.

*Réponse* : Le Boulevard Sainte-Anne a été pendant très longtemps un axe achalandé puisqu'il n'y avait pas l'autoroute Dufferin-Montmorency. Des comptages ont été effectués et l'artère est présentement sous-utilisée. La ville souhaite le rendre plus attrayant. La piste cyclable du littoral est utilisée de façon récréative et non utilitaire, il s'agit d'un axe plus direct que la ville souhaite développer.

Rédigé le 14 juin 2017