

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

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 16 au 22 juin 2022 inclusivement

Lieu

Formulaire en ligne

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

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

Coordination de la consultation :

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

Questions et commentaires du public :

8 participants ont formulé des commentaires à l'aide du formulaire en ligne qui a été rendu disponible 7 jours après la consultation publique et la demande d'opinion au conseil de quartier des Chutes-montmorency.

Questions et commentaires du public

Citoyen/citoyenne 1 : Un citoyen disant être le propriétaire d'une résidence située sur l'avenue Royale mentionne avoir vu au fil des ans plusieurs de ses voisins acquérir leurs résidences situées sur les terrains limitrophes au presbytère. Il mentionne qu'au moment des acquisitions, la limite étroite des terrains du côté du presbytère ne causait pas de problème étant donné la zone culturelle et religieuse. Également, depuis le début du 20^e siècle, les cadastres ont ainsi été dessinés. Les modifications à la grille de spécifications pour les zones 53077Pa et 53082Mb, tel qu'il est décrit, pour le projet de réaménagement du presbytère mettent en cause, et de toute évidence, l'intimité de ces voisins immédiats. Selon lui, cela risque, entre autres, d'affecter la valeur marchande des propriétés, et par la bande, de toutes celles de la zone affectée par ce changement. Il dit croire que le projet est parti du mauvais pied et que certains élus auraient intérêt à écouter les résidents concernés. Également, il mentionne que la ville doit faire ses devoirs et doit s'entendre avec les administrateurs de la Fabrique afin de rétablir les limites des terrains. D'autre part, il ajoute qu'une entente d'achat d'une partie de terrain pourrait être négociée entre la Fabrique et les propriétaires impactés. Ainsi, l'exercice permettrait de rétablir l'équilibre dans l'aménagement urbain résidentiel et favoriser la création d'un bon voisinage entre les anciens et futurs voisins. En conclusion, cela amènerait le promoteur à réviser la faisabilité de son projet en fonction des nouveaux cadastres disponibles. À titre d'exemple, le garage du presbytère devrait être retiré du projet.

Citoyen/citoyenne 2 : Une résidante mentionne habiter le quartier historique depuis 14 ans. Elle précise que le presbytère et son terrain gazonné appartenant à l'église sont situés derrière sa maison et qu'elle n'a aucun voisin arrière. Elle déplore le fait qu'un

promoteur veuille acheter ce presbytère et le terrain afin de le convertir en immeuble à 5 logements. Par ailleurs, elle mentionne que le projet aura un impact sur le bien-être, la tranquillité du voisinage et sur son intimité. Également, elle dit avoir fait plusieurs rénovations sur sa maison, et avoir investi beaucoup d'argent et que si le presbytère est converti en immeuble à 5 logements, cela aura un impact sur la valeur de sa résidence. Elle se dit donc en désaccord avec ce projet. Elle demande une rencontre avec la Fabrique afin de négocier et trouver des solutions ou encore vendre une partie de terrain afin d'éloigner le projet des riverains et ainsi laisser leur intimité. En conclusion, elle joint une photo explicative illustrant les enjeux.

Citoyen/citoyenne 3 : Le propriétaire d'une résidence de l'avenue Royale disant être le voisin direct du presbytère affirme qu'au moment de l'achat de sa résidence il y a 20 ans, il était conscient que la ligne du terrain du presbytère était située à proximité de sa maison. Toutefois, comme il s'agissait de l'arrière du presbytère, il ne pensait pas un jour avoir des voisins qui passeraient quotidiennement dans cet espace. Enfin, avec le nouveau projet, une entrée de logement ou une cour y sera aménagée et cela entraînera une conséquence sur son intimité qu'il perdra complètement. En conclusion, il dit s'opposer au dézonage du presbytère, mais se dit ouvert à discuter avec qui de droit pour voir les options de tous.

Citoyen/citoyenne 4 : Un résidant disant habiter la rue Saintonge depuis très longtemps mentionne qu'il n'y a jamais rien eu sur le terrain du presbytère et de l'église. La proposition de réaliser un projet de logements avec le presbytère et d'utiliser le terrain arrière pour en implanter des haies géantes ou autres à 2 pouces des maisons avoisinantes et pour lui inacceptable. Il mentionne qu'il faudrait céder du terrain aux propriétaires concernés afin de préserver l'intimité des résidences limitrophes.

Citoyen/citoyenne 5 : Une résidante disant habiter la rue Saintonge depuis 7 ans mentionne qu'au moment de l'achat de sa maison elle a choisi la tranquillité puisque qu'il n'y avait aucun voisin derrière sa future résidence et croyait que la situation ne changerait jamais. Elle mentionne que la clôture de l'église est située à environ 1 pied de sa galerie et elle affirme ne pas vouloir de plantation de haie ou quoi que ce soit d'autre qui serait directement adossé à chez elle. Enfin, elle propose qu'avoir accès à une servitude d'environ 25 pieds qui lui permettrait de se sentir moins envahie par le projet. En conclusion, elle joint une vidéo explicative illustrant les enjeux.

Citoyen/citoyenne 6 : Un résidant mentionnant que sa résidence est située à 2 pouces du projet souligne que lors de l'achat de sa maison il y a 14 ans, il s'agissait d'une grande zone gazonnée et qu'il pensait qu'il n'y aurait jamais de projet sur ce terrain vierge depuis 1913. Il souligne n'est pas contre l'idée de la proposition de dézonage du terrain pour réaliser un projet résidentiel de 5 logements permettant d'accueillir 5 familles, mais que le terrain arrière n'est pas conçu pour ce type de projet puisqu'il est situé à deux pouces de sa résidence. D'autre part, il dit souhaiter que le projet s'éloigne de 25 pieds de sa maison ou que la Fabrique accepte de vendre ou de négocier une servitude. Également, il mentionne que si cette proposition n'est pas

acceptée, le voisinage n'acceptera pas le projet et qu'ils vont demander la tenue d'un référendum. En conclusion, il joint une vidéo explicative illustrant les enjeux.

Citoyen/citoyenne 7 : Un résidant mentionne que le bâtiment dont il est question, bien qu'il soit la propriété de la Fabrique, a été payé par les fidèles et les citoyens et il devrait être considéré comme un bien public. Il est d'avis que la proposition de construire des logements n'est pas mauvaise, mais se demande à qui profitera réellement la transaction, à des promoteurs immobiliers ou à la collectivité. Également, il rappelle que le voisinage a déjà manifesté son intérêt à voir bonifier l'offre de commerces de proximité. À titre d'exemple, il mentionne l'idée d'une boulangerie et rappelle qu'un autre type de projet pourrait également soutenir la jeunesse dans une telle aventure. Également, il souhaite ne pas se voir répéter l'erreur de la vente de la caserne de la rue Vachon dont le promoteur devait développer un soi-disant projet de service de proximité. Enfin, il dit craindre pour le gaspillage de bien public.

Citoyen/citoyenne 8 : Un résidant de la rue Saintonge souhaite une rencontre avec les représentants de la Fabrique afin de trouver une solution ou une entente avec le voisinage. Selon lui, céder 15 à 20 pieds de terrain permettrait de résoudre le conflit qui oppose les 5 propriétaires impactés par le projet. Selon lui, cette solution permettrait de régler facilement le conflit et tout le monde serait heureux. Dans le cas contraire, il mentionne qu'ils s'opposent au dézonage et qu'ils feront les démarches afin d'enclencher un processus référendaire. Enfin, céder ou vendre une partie de terrain au voisinage permettrait de résoudre à l'amiable et en toute bonne foi le conflit qui perdure. En conclusion, il joint une vidéo explicative illustrant les enjeux.

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

7 juillet 2022

Rédigé par

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