

Projet de diminution minimal de logements et autres assouplissements pour la zone 36415Mb au sud du boulevard Wilfrid-Hamel

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36415Mb, R.C.A.3V.Q 329

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de l'Aéroport

Date et heure (ou période)

Le 12 septembre 2023, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Champigny, 7519, boulevard Wilfrid-Hamel (salle polyvalente)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement des demandes 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 ce projet de modification à la réglementation d'urbanisme R.C.A.3V.Q 329 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
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 public.
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Projet

Le projet de modifications réglementaires pour la zone 36415Mb, située du côté sud du 7479 et du 7337 boulevard Wilfrid-Hamel vise à assouplir le nombre minimal de logements, soit de 4 logements à 3 logements. La majorité des bâtiments de la zone comportent déjà moins de 4 logements. Cette diminution du minimum à 3 logements permettrait à certains d'entre eux de redevenir conformes à la réglementation.

Les principaux changements proposés à la grille de spécifications de la zone 36415Mb concernent notamment :

- Diminuer, pour le groupe d'usages H1 Logement, le nombre minimal de logements autorisés de quatre à trois par bâtiment isolé.
- Diminuer la marge latérale minimale générale de 4,5 mètres à 3 mètres.
- Abroger les normes générales et particulières pour la largeur combinée des cours latérales.
- Diminuer la hauteur maximale générale permise pour tous les bâtiments de 20 mètres à 13 mètres.
- Abroger les hauteurs particulières maximales, ainsi que la hauteur minimale générale.
- Abroger les matériaux de revêtement exigés en façade.
- Ajouter le vinyle comme matériau prohibé pour tous les murs.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=561>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

M. Laurier Bérubé

M^{me} Lisa Baril-Gravel, trésorière

M. Sébastien Deveault

M^{me} Aline Dumont, secrétaire

M. Maxime Le Pluart, vice-président

M. Réjean Martel, président

Conseiller municipal

M. Louis Martin, conseiller municipal du district électoral de Cap-Rouge–Laurentien

Personne-ressource

M^{me} Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

16 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier et 10 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

À l'unanimité, le conseil de quartier de l'Aéroport recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge d'adopter le projet de Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36415Mb, R.C.A.3V.Q 329, mais avec la demande particulière suivante : que la Ville tienne compte de la topographie variable des terrains adjacents à la rue Bonnault dans l'établissement des hauteurs maximales de bâtiment.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	6	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	6	

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Une administratrice demande des précisions sur l'application de ces modifications à savoir si elles visent le lot ou la zone.

Réponse de la Ville : *Le projet de modifications concerne la zone 36415Mb.*

- **Intervention 2** : Une administratrice s'interroge sur l'objectif de la modification de zonage.

Réponse de la Ville : *Elle a pour objectif d'uniformiser la réglementation selon ce qui existe déjà dans cette zone. Le zonage a été revu à la suite de la demande du requérant.*

- **Intervention 3** : Pour quelles raisons l'utilisation du vinyle sera interdite en façade? se questionne une administratrice.

Réponse de la Ville : *Le vinyle est un matériau de revêtement peu intéressant d'un point de vue esthétique et environnemental. Il s'agit de s'assurer de l'utilisation de matériaux de qualité dans la construction de nouveaux bâtiments.*

- **Intervention 4** : Comment explique-t-on l'abaissement des hauteurs qui passe de 20 mètres à 13 mètres? pose un administrateur.

Réponse de la Ville : *Pour mieux intégrer les nouveaux projets à leur environnement et plus particulièrement au milieu résidentiel qui se trouve à l'arrière.*

- **Intervention 5** : Une résidante de la rue Bonnault affirme être fortement préoccupée par le changement de zonage pour permettre un seul projet. Considérant que le boulevard Wilfrid-Hamel se trouve en surplomb aux autres rues adjacentes, la résidante estime que hauteur maximale autorisée de 13 mètres reste trop élevée pour cette zone. En autorisant cette hauteur dans toute la zone, la résidante s'inquiète que d'autres projets résidentiels pourraient se construire derrière leurs résidences, ce qui aura pour conséquence de réduire l'ensoleillement chez elle. Dans cette optique, la résidante revendique ainsi qu'il ne faut pas autoriser plus que deux étages pour la zone 36415Mb.

Réponse de la Ville : *Pour l'ensoleillement, soyez assurée qu'il y aura peu d'impact avec la construction du nouveau bâtiment.*

Réponse du requérant : *Le projet initial visait à construire un maximum d'unités autorisé. Toutefois, pour s'harmoniser avec le secteur, il a fallu réduire le nombre d'étages à 3. Pour ce qui est de la réduction des marges latérales, c'est pour permettre un stationnement en façade plutôt qu'à l'arrière de l'immeuble pour faciliter les manœuvres du véhicule.*

- **Intervention 6** : Au sujet de la hauteur autorisée, une citoyenne demande ce que les 13 mètres représentent en termes de nombre d'étages et quelle est la hauteur autorisée sur la rue Bonnault?

Réponse de la Ville : *Cela représente environ 4 étages, soit trois mètres par étage. De plus, sur la rue Bonnault, la hauteur maximale autorisée est de 9 à 15 mètres selon le type de résidence.*

- **Intervention 7** : Une résidante de la rue Bonnault réitère ses préoccupations concernant le projet de construction. Cela entraînera des conséquences significatives sur l'ensoleillement et sur la perte d'intimité pour les maisons avoisinantes considérant que les 13 mètres partiraient plus bas en raison du nivellement entre les deux rues (boulevard Wilfrid-Hamel et rue Bonnault).

Réponse de la Ville : *La perte d'ensoleillement pour les résidents de la rue Bonnault sera minime puisqu'elle est située à l'est du boulevard Wilfrid-Hamel.*

- **Intervention 8** : Un résidant du boulevard Wilfrid-Hamel, voisin du centre communautaire de Champigny, soutient qu'il s'oppose à la diminution de la hauteur de 20 à 13 mètres, car cela limite les possibilités. Les immeubles à condos dans le secteur ont trois étages et demi ayant un effet de quatre à cinq étages. Également, ce dernier soutient que cela représente une bonne marge de manœuvre pour le développement résidentiel avec la proposition de trois logements, car cela peut augmenter la valeur des propriétés. Cela étant dit, il ajoute être contre l'interdiction du vinyle.

Réponse de la Ville : *Merci d'avoir partagé vos commentaires avec nous.*

- **Intervention 9** : Un résidant soulève l'idée de faire une étude d'impact sur la valeur des propriétés adjacentes à la suite du changement de zonage.

Réponse de la Ville : *Merci d'avoir partagé vos commentaires avec nous.*

- **Intervention 10** : Des résidents partagent de nouveau leurs principales préoccupations en ce qui a trait à la diminution de la marge de recul et de la hauteur autorisée, car cela aura des impacts directs sur les voisins notamment sur l'ensoleillement, sur la perte d'intimité, sur la valeur des propriétés ainsi que sur le bien-être des résidents. Ainsi, quelles sont les options qui s'offrent aux citoyens qui souhaitent s'opposer au projet de modification? se questionnent les résidents du secteur.

Réponse de la Ville : *Nous entendons vos préoccupations et vos commentaires. Il importe de rappeler que le projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.*

- **Intervention 11 :** À la suite des préoccupations exprimées par les résidants du quartier, une résidante clame ainsi la possibilité de modifier le zonage en plusieurs zones.

***Réponse de la Ville :** Il est possible de subdiviser les zones.*

- **Intervention 12 :** Un résidant évoque que la proposition de subdiviser les zones est intéressante. Il estime également qu'il est important de bien intégrer un bâtiment dans son milieu. En revanche, il émet des questionnements sur l'autorisation de faire un stationnement en façade dans cette zone.

***Réponse de la Ville :** Pour la zone concernée, le stationnement en façade est interdit. Le projet du requérant propose l'aménagement de cases de stationnement en cour latérale, ce qui est conforme à la réglementation.*

- **Intervention 13 :** Dans ce projet de modifications de zonage, est-ce que les différences de nivelées ont été considérées et comment calcule-t-on la hauteur? demande des administrateurs.

***Réponse de la Ville :** La hauteur se calcule en façade de la rue en lien avec le niveau du sol. Il faut noter que les immeubles de 8 logements et moins sont soumis à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et ils doivent être harmonisés avec la hauteur de leur rez-de-chaussée et avec celui des bâtiments voisins.*

Nombre d'interventions

13 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge et au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

Le 19 septembre 2023

Rédigé par :

M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M. Réjean Martel, président du conseil de quartier de l'Aéroport