

Zone à l'angle du boulevard des Étudiants et de la rue Monseigneur-Cooke - Augmenter la limite de logements par bâtiment

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 63322Ma.

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période) :

Du 14 décembre au 20 décembre 2022

Lieu :

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier de Loretteville, secteur situé approximativement de part et d'autre du boulevard des Étudiants, à l'est de la rue Monseigneur-Cooke et à l'ouest de la rue Arthur-Dion.

Description du projet et principales modifications

Une modification réglementaire est proposée afin d'augmenter à 6 le nombre maximal de logements par bâtiment dans la zone 63322Ma. La limite actuelle est de 5 logements par bâtiment. Il est également proposé de retirer l'usage R2 Équipement récréatif extérieur de proximité et de limiter à trois étages et à 12 mètres la hauteur des bâtiments de la zone.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=449>

Participation

Conseillère municipale:

- M^{me} Marie-Josée Asselin, conseillère municipale du district de Loretteville–Les Châtelains et vice-présidente du comité exécutif

Personne-ressource :

- M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation sur la page Web du projet :

- 5 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite.
- 1 citoyen a soumis des questions via le formulaire.

Questions et commentaires du public

Citoyen/citoyenne 1 :

La question soumise comporte plusieurs éléments. Les réponses formulées à chacune des sous-questions ont été intégrées dans le texte dans les encadrés.

« Sous toute réserve

Bonjour,

Je tiens premièrement à remercier toutes les personnes présentes lors de la consultation publique du 13 décembre dernier. Votre implication au sein de la communauté est très appréciée et c'est grâce à vous que notre quartier est aussi beau et vivant.

À la suite de cette consultation, il est possible d'établir plusieurs faits :

1. La demande de modification réglementaire faite par le prometteur visait seulement l'augmentation de 5 à 6 le nombre maximal de logements par bâtiment dans la zone 63322Ma.
 - a. C'est la ville, pour corriger une erreur faite par le passé, qui souhaite profiter du changement de réglementation pour instaurer une limite d'étages par bâtiment à 3 et **non le promoteur**.
 - i. La volonté de la ville est de **protéger les citoyens** puisque présentement il n'y a aucune limite d'étages. (Un promoteur pourrait donc construire un bâtiment de 5 logements sur 5 étages s'il le souhaitait.).
2. Si des bâtiments de 3 étages sont construits sur le lot du Bar Parent, cela va impacter grandement l'intimité et les vues des lots immédiats adjacents, et ce, malgré les marges actuelles.
 - a. Il n'y a présentement aucun bâtiment de 3 étages au nord du Boulevard des Étudiants, c'est un quartier résidentiel composé seulement de maisons unifamiliales (plain-pied) et de cottages (maisons de 2 étages).

- b. Les immeubles de 3 étages sont tous situés au sud du Boulevard des Étudiants.
 3. La proposition principale faite par les citoyens est de fixer la limite à 2 étages et non à 3.
 - a. La majeure partie des citoyens concernés ainsi que le conseil de quartier de Loretteville était du même avis. Pourquoi ne pas fixer la limite d'étages maximale à 2 au lieu de 3 comme c'est présentement proposé? Tout le monde serait content, car :
 - i. La demande du promoteur est d'augmenter la limite maximale de logements de 5 à 6.
 - ii. La densification des banlieues sera la même pour la Ville de Québec que si le bâtiment à 3 ou 2 étages.
 - iii. Et principalement, l'intimité des lots avoisinants sera fortement accrue par des bâtiments de 2 étages versus 3 étages.
 - iv. La volonté première de la ville est de nous protéger. Quoi de mieux que de protéger les citoyens si ce n'est de les écouter et protéger leur intimité?
 - b. Selon les discussions, deux options s'offrent à la Ville pour fixer la limite à 2 étages.
 - i. Premièrement, approuver le règlement **avec modification**, la modification étant de fixer à 2 étages maximum versus 3 comme c'est le cas présentement. Ce scénario est viable seulement si le commerce situé au 235 à 237, boulevard des Étudiants (Lot #1274545) est un bâtiment de 2 ou de 3 étages. Une vérification doit être réalisée par la Ville pour statuer le tout.
 - ii. Deuxièmement, et advenant le cas que le commerce situé au 235 à 237, boulevard des Étudiants (Lot #1274545) est un bâtiment 3 étages, je comprends qu'il faudrait :
 1. Annuler le changement actuel de la réglementation de la zone 63322Ma,
 2. Subdiviser la zone en deux zones distinctes,
 3. Ne faire aucune modification sur la nouvelle zone du commerce du 235 à 237, boulevard des Étudiants (Lot #1274545),
 4. Changer le règlement de la zone du Bar Parent pour augmenter la limite de 5 à 6 logements et fixer le nombre d'étages maximal à 2.
4. Il semblait difficile d'apporter une modification à la proposition de changement de réglementation, cela devait toucher uniquement un des trois changements proposés, soit;
 - a. Modifier – H1 logement isolé : 6 logements maximum;
 - b. Le retrait de R2 - équipement récréatif extérieur de proximité;
 - c. Modifier - H1 isolé 2 à 6 logements : Hauteur : 12 mètres maximum et 3 étages maximum.

5. Les propriétaires du 11696, rue Monseigneur-Cooke (Lot# 1274278) étaient présents et ont mentionné vouloir vendre leur propriété au promoteur si la réglementation était approuvée (Ils ont également donné leurs coordonnées au prometteur après la consultation publique.).
 - a. Si les propriétaires vendent, encore plus de bâtiments seront construits, ce qui, à terme, va impacter encore plus les lots avoisinants.
6. Un citoyen peut demander un référendum sur les modifications réglementaires proposées.

Voici mes questions en lien avec les points ci-haut :

Questions en lien avec le point 1 :

- **Pourquoi l'ajout de limite à 3 étages n'est pas mentionné dans le résumé "Renseignements sur le projet" du lien suivant :**
<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=449>.
- En lien avec la fiche de modification réglementaire pouvant être trouvée sur <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=449>, dans la section "Exposé de la situation" il est écrit et je cite :

Il s'agit d'un résumé.

" Des ajustements à la hauteur de bâtiments sont apportés par la même occasion, actuellement. Aucun maximum n'est prévu à la grille de spécifications pour les bâtiments de deux à cinq logements ainsi que pour le bâtiment de type jumelé. Il est proposé de limiter la hauteur à 12 mètres"

Vous mentionnez qu'actuellement il n'y a aucune limite de hauteur pour les logements de deux à cinq logements. Cependant, il est possible de voir à la Figure 1 suivante qu'il y a déjà une limite de 12m dans les dimensions générales. Puisque « dimensions générales » englobe les dimensions particulières, **les bâtiments de 2 à 5 logements n'ont-ils donc pas déjà une limite de 12m? La limite est donc déjà indirectement de 3 étages?** Car 4 étages seraient plus haut que 12m puisqu'en moyenne un étage mesure environ 3 mètres (3 étages de 3m = 9 mètres sans compter la hauteur pour l'entretoit, le pignon, etc.).

BÂTIMENT PRINCIPAL								
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
	mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				12 m				
DIMENSIONS PARTICULIÈRES								
H1 Isolé 2 à 5 logements	12 m							
H1 Jumelé 1 à 2 logements	6 m							

Figure 1 : Grille de spécification de la zone 63322Ma en vigueur actuellement

La hauteur est calculée jusqu'au faîte du toit. Dans le cas d'une toiture plate, le nombre d'étages pourrait être plus que 3.

Questions en lien avec le point 3 :

- **Quand allez-vous statuer si le commerce situé au 235 à 237, boulevard des Étudiants (Lot #1274545) est un bâtiment de 2 ou de 3 étages?**

Ce bâtiment est considéré comme ayant 3 étages.

- Advenant le cas que c'est un bâtiment de trois étages et que la ville doit subdiviser la zone en deux zones.
 - **Quelles sont les étapes pour diviser la zone?**

Il faut reprendre le processus de modification réglementaire au complet. Préparation de la documentation par l'administration, approbation du projet de règlement par le conseil d'arrondissement, avis et consultation publique au conseil de quartier, avis de motion et adoption du projet de règlement, période d'approbation référendaire, adoption du règlement et entrée en vigueur du règlement.

- **Quelles sont les implications sur l'échéancier pour la modification du règlement?**

Le processus est retardé d'au moins 6 mois.

- **Est-ce qu'une demande de permis de construction peut être déposée durant le processus de division de zones pour fixer le nombre d'étages maximal à 2 étages des bâtiments sur la zone du Bar Parent?**

Oui, une demande de permis de construction peut être déposée et un permis émit s'il est conforme.

Question en lien avec le point 4 :

- Puisqu'il a été mentionné que le conseil de quartier pouvait uniquement demander une modification sur une modification déjà proposée, **est-ce que le conseil de quartier peut demander une modification pour 2 étages maximale? (La question avait été demandée lors de la consultation par une des membres du conseil de quartier, mais avait été répondue brièvement par manque de temps).**

Plus maintenant, ils ont déjà donné leur avis lors de la séance du conseil de quartier.

Question en lien avec le point 5 :

- Advenant le cas que les propriétaires vendent au promoteur, **quelle est la procédure pour fusionner les lots, peut-on s'opposer à ceci en tant que citoyen?** Je pose cette question, car un des arguments mentionnés dans "exposé de la situation" de la fiche de modification réglementaire est "*De plus, la zone ne comprend que deux lots, les risques que le secteur soit transformé par l'ajout d'un logement de plus dans les bâtiments sont limités.*". S'il y a une possibilité de vente et fusion de lots, il va donc y avoir l'ajout de logements supplémentaires dans le secteur. (Cela s'applique à n'importe quel terrain, pas uniquement au lot mentionné au point 5).

Pour fusionner un lot, ceci demande une opération cadastrale qui est soumise à une demande de permis de lotissement. Cette demande est généralement déposée par un arpenteur-géomètre au nom de son client. Un citoyen ne peut pas s'opposer à une telle demande. Dans le cas qui nous concerne, la modification proposée ne vise que la zone mentionnée. Si le lot en question n'est pas dans cette zone, il ne pourra pas bénéficier des mêmes droits (donc, être l'assise d'un bâtiment de 6 logements de 3 étages) même s'il est fusionné. Seule la partie lot qui est dans la zone concernée peut bénéficier de ces normes.

Questions en lien avec le point 6 :

- **Quelle serait la procédure pour demander un référendum?** Voir procédure en annexe.
- **Quelles sont les questions qui seraient posées au référendum. Par exemple, est-ce qu'il peut y avoir un référendum ayant pour but de modifier la demande de changement en cours pour modifier le nombre d'étages maximal de 3 à 2?**

Ce sont les demandeurs de la requête (citoyens) qui indiquent sur quelle proposition ils désirent demander l'approbation référendaire.

- **Qui à droit de vote?** Voir procédure en annexe.
- **Si le référendum est pour bloquer une modification, est-il possible par la suite, en tant que citoyen, de demander une nouvelle modification au règlement pour limiter à 2 étages les bâtiments? Et si oui, est-ce que durant cette période une demande de permis de construction peut être déposée? »**

Toute personne peut demander une modification réglementaire à en acquittant les frais. Durant les procédures de modifications réglementaires et les procédures référendaires, un permis de construction peut être émis s'il est conforme au règlement actuellement en vigueur et à celui proposé (s'il respecte les normes actuelles et à venir).

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles et au Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

Réalisation du rapport

Date : 9 janvier 2023

Rédigé par :

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques

Service de l'interaction citoyenne

Annexe

MODALITÉS POUR DÉPOSER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM PORTANT SUR UNE DISPOSITION SUSCEPTIBLE D'APPROBATION RÉFÉRENDUAIRE

CATÉGORIES DE DEMANDES POSSIBLES

Une demande de participation à un référendum peut porter sur une ou des dispositions susceptibles d'approbation référendaire du projet de règlement et être effectuée par les personnes intéressées de la ou des zones concernées et des zones contiguës à celles-ci.

CONDITIONS POUR ÊTRE UNE PERSONNE INTÉRESSÉE AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM :

1. Conditions de validité d'une demande

Pour être valide, toute demande doit :

- Indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient et, le cas échéant, mentionner la zone à l'égard de laquelle la demande est faite;
- Être reçue au bureau du secrétaire et assistant-greffier de l'arrondissement, au plus tard le 8^e jour qui suit celui de la publication de l'avis annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum;
- Être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21. – Chaque signature doit être accompagnée du nom de la personne, de son adresse et d'une mention indiquant à quel titre la personne signe.

2. Personnes intéressées

Est une personne intéressée :

- 1) **Toute personne** qui, à la date d'adoption du projet de règlement et au moment d'exercer son droit, n'est frappée d'aucune incapacité de voter en vertu de la loi et qui remplit les deux conditions suivantes :
 - **Être domiciliée** dans une zone d'où peut provenir une demande valide;
 - **Être domiciliée** au Québec depuis au moins 6 mois; ou
- 2) **Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise** qui, à la date d'adoption du projet de règlement et au moment d'exercer son droit, n'est frappé d'aucune incapacité de voter en vertu de la loi et qui remplit les conditions suivantes :
 - Être, depuis au moins 12 mois, propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise situé dans une zone d'où peut provenir une demande valide;

- Avoir produit ou produire en même temps que la demande un écrit signé par le propriétaire ou l'occupant demandant son inscription sur la liste référendaire, le cas échéant; ou
- 3) **Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise** qui, à la date d'adoption du projet de règlement et au moment d'exercer son droit, n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes :
- Être, depuis au moins 12 mois, copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise situé dans une zone d'où peut provenir une demande valide;
 - Être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des copropriétaires ou cooccupants depuis au moins 12 mois, comme celui ayant le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant; la procuration doit avoir été produite avant ou être produite en même temps que la demande.

S'il s'agit d'une personne physique, elle doit être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.

S'il s'agit **d'une personne morale**, elle doit avoir :

- Désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui, à la date d'adoption du projet de règlement et au moment d'exercer son droit, est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
- Produit avant ou produit en même temps que la demande une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

Sauf dans le cas d'une personne désignée comme représentant d'une personne morale, ou pour la personne désignée comme représentant de plusieurs personnes morales, nul ne peut être considéré comme une personne intéressée à plus d'un titre, conformément à l'article 131 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*. En vertu de ces articles, la personne qui est à plusieurs titres une personne intéressée des zones concernées n'est inscrite qu'à un seul de ces titres, selon l'ordre de priorité suivant :

- 1° à titre de personne domiciliée;
 - 2° à titre de propriétaire unique d'un immeuble;
 - 3° à titre d'occupant unique d'un établissement d'entreprise;
 - 4° à titre de copropriétaire indivis d'un immeuble;
 - 5° à titre de cooccupant d'un établissement d'entreprise.
-