

**RAPPORT DE CONSULTATION
ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES**

MANDATÉ : Conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf

RÉF. : R.C.A.2V.Q. 225

Date : 2018-05-16

Consultation publique

Demande d'opinion

Assemblée publique
de consultation

Origine :

Conseil municipal

Comité exécutif

Conseil d'arrondissement Direction d'arrondissement

Le projet :

Projet de modification intitulé *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21407Ha.*

(Réf. : Boulevard Saint-Jacques – Condos de l'Escarpement)

Objet de la consultation :

L'Arrondissement des Rivières souhaite apporter des modifications à son Règlement sur l'urbanisme (R.C.A.2V.Q. 4) relativement à la zone 21407Ha. Cette zone est située à l'est du boulevard de l'Ormière, au sud de l'avenue Chauveau, à l'ouest du boulevard Saint-Jacques et au nord de l'avenue Banville.

La demande de modification à la réglementation d'urbanisme, déposée par l'entreprise Construction SMB inc. concerne le projet résidentiel nommé « Les Condos de l'Escarpement ». Cet ensemble résidentiel se situe au sud-ouest de l'intersection de l'avenue Chauveau et du boulevard Saint-Jacques, soit sur le lot commun numéro 5 173 926 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

La réalisation de ce développement s'étale sur quatre phases. Les deux premières phases ont été réalisées de 2013 à 2015 et regroupent deux séries de bâtiments de quatre étages de type duplex en rangées, dont chaque logement occupe deux étages.

Le promoteur souhaite adapter son produit résidentiel afin d'attirer une clientèle plus diversifiée, dont celle recherchant un logement abordable, tenu en copropriété, et ayant une superficie moindre que celle des habitations des deux premières phases destinées surtout aux jeunes familles.

Pour ce faire, les modifications règlementaires suivantes sont proposées pour la zone 21407Ha :

- Remplacer la référence alphanumérique de la zone 21407Ha par « 21407Hb », qui correspond à habitation de moyen gabarit.
- Augmenter à quatre le nombre maximum de logements dans un bâtiment jumelé ou en rangée du groupe d'usages H1 logement.
- Réduire à cinq le nombre maximum de bâtiments autorisés dans une rangée.
- Réduire à 7,5 mètres la marge arrière.
- Supprimer à la grille de spécifications l'écran visuel exigeant qu'une clôture opaque soit implantée et qu'une haie dense soit plantée.

Déroulement de la consultation :

1. Ouverture et présentation générale du dossier soumis à la consultation par le conseiller en consultations publiques.
2. Intervention de la conseillère municipale du district concerné.
3. Présentation du projet de modification de la zone concernée et information indiquant que le projet de modification contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire par le conseiller en urbanisme.

**RAPPORT DE CONSULTATION
ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES**

4. Période de questions et commentaires du public.
5. Période de questions et commentaires des membres du conseil.
6. Vote des membres du conseil sur les options soumises.

Questions et commentaires du public

1^{er} tour

- Le président de la copropriété Phase II du projet résidentiel Les Condos de l'Escarpement indique qu'il est contre la modification règlementaire pour les raisons suivantes :
 - La modification présentée amène une plus grande densification de la zone concernée.
 - Cette augmentation entraîne une perte d'intimité principalement pour les résidants de la Phase II étant donné que le nombre de nouveaux logements localisés en arrière-cour de leur propriété est pratiquement doublé.
 - Cette densification occasionne également une augmentation du nombre de véhicules circulant dans le stationnement ce qui accentue les risques pour les résidants.
 - Actuellement, la gestion des déchets et des matières récupérables n'est pas adéquate. Cette problématique risque de s'intensifier.
 - Le plan initial du projet de développement présenté aux propriétaires de la Phase II n'est pas respecté. Une perte de la valeur des propriétés est possible.

Il souligne également que la majorité des résidants de la Phase II ont mis à la récupération les invitations à la consultation et indique que le délai de 7 jours entre la distribution des invitations et la tenue de la consultation publique est trop court. En terminant, il demande des précisions concernant la réduction de la marge arrière qui passe de 11 mètres à 7,5 mètres.

Réponse de la Ville : Dans un projet d'ensemble, le dégagement de la marge arrière s'applique également aux marges latérales. Dans ce cas-ci, la réduction de l'ensemble des marges du projet permet, notamment, de maintenir la percée visuelle sur le parc Chauveau.

- Un administrateur de la copropriété Phase I du projet résidentiel Les Condos de l'Escarpement souligne que les résidants de la Phase I partagent les mêmes inquiétudes que les résidants de la Phase II. Il porte à l'attention les préoccupations suivantes :
 - Malgré le fait que le ratio des espaces de stationnement est maintenu à 1.7 case par logement, il déplore qu'en réalité le nombre de cases de stationnement soit diminué et que le nombre de véhicules en circulation sur le site soit augmenté.
 - Il soutient que l'implantation de nouveaux logements locatifs sur le site entraînera une perte de la valeur des copropriétés déjà en place.
 - La modification apportée au type de logement autorisé dans la zone risque, selon lui, de compromettre les économies d'échelle présagées pour l'ensemble des copropriétés du projet.
 - Il craint également que les problématiques actuelles liées à la circulation et la gestion des déchets soient accentuées par cette modification.
 - En terminant, il souhaite savoir si la superficie des aires vertes situées en cour arrière des propriétés de la Phase II est diminuée.

Réponse de la Ville : Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qui s'applique à la zone concernée peut permettre des aménagements qui ont moins d'impact sur les aires vertes disponibles.

- Le propriétaire de la maison ancestrale située au nord de la zone concernée craint lui aussi que la modification présentée entraîne une perte de la valeur de sa propriété. Afin de conserver une certaine intimité, il souhaite que la voie de circulation localisée en bordure des limites de la zone 21407Ha soit conservée. Il souligne que les bâtiments prévus au nord-ouest de la zone sont situés trop près de la limite nord de celle-ci. Il craint également que le drainage des eaux provenant de ces nouveaux bâtiments oblige le promoteur à surélever les terrains afin de créer une pente descendante vers le boulevard Saint-Jacques, ce qui aura pour effet, selon lui, de rendre encore plus visibles les constructions prévues à cet endroit. Considérant l'augmentation de la densification projetée pour cette zone, il se questionne sur l'efficacité des opérations de

RAPPORT DE CONSULTATION ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

déneigement des stationnements. Il rappelle que le promoteur devait initialement aménager une haie de cèdres entre sa propriété et le projet résidentiel.

- Une résidante des copropriétés de la Phase II mentionne qu'elle a fait l'acquisition de sa résidence en fonction principalement de l'environnement naturel du secteur. Elle indique que la modification règlementaire proposée ne respecte pas le projet résidentiel initial et souligne que le contrat d'achat n'est pas respecté. Elle craint que les modifications règlementaires proposées entraînent une diminution de la valeur marchande de sa propriété. Elle spécifie que cette situation est difficile à vivre pour elle et son conjoint.
- Une résidante des copropriétés de la Phase II mentionne qu'actuellement il n'y a pas de cases de stationnement aménagées pour les visiteurs. Selon elle, le projet de modification proposé aura pour effet d'augmenter le nombre de visiteurs potentiels et provoquer des débordements dans les rues avoisinantes.
- Une résidante des copropriétés de la Phase II indique qu'elle est en accord avec les commentaires apportés dans les interventions précédentes. Elle craint principalement une perte d'intimité dans sa cour arrière et un débordement de stationnement dans les rues avoisinantes.
- Une résidante du carré Duclaux souligne que ses enfants fréquentent les écoles secondaires du secteur et empruntent régulièrement le boulevard Saint-Jacques pour s'y rendre. Elle soutient que la modification proposée contribue à élever la densité résidentielle du secteur et augmenter le flux de circulation sur le boulevard Saint-Jacques. Elle demande si ce boulevard est conçu pour recevoir adéquatement une telle circulation.

2e tour

- Le propriétaire de la maison ancestrale située au nord de la zone concernée signale que les ouvriers qui ont participé à la construction de la Phase II stationnaient leurs véhicules sur le boulevard Saint-Jacques près du chemin d'accès à sa résidence. Dans le cadre de la construction des prochaines phases, il demande que la Ville intervienne auprès des entrepreneurs afin de limiter le stationnement à cet endroit pour assurer un dégagement de visibilité.
- Un administrateur de la copropriété Phase I indique que le terrain prévu dans le projet pour le dépôt de la neige risque d'être endommagé en saison hivernale. Il craint que les frais liés à la réparation de ce terrain soient assumés par les propriétaires actuels.

Questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Une membre précise que l'augmentation du nombre de logements n'est pas nécessairement proportionnelle à une augmentation du nombre de résidents, car des logements d'une superficie plus restreinte attirent bien souvent une clientèle de gens vivant seuls ou en couple plutôt que des familles.
- Deux membres demandent des éclaircissements concernant le nombre de logements qui seront ajoutés au projet.
Réponse de la Ville : 10 logements sont ajoutés au projet, dont 8 sont localisés en arrière-cour des propriétés de la Phase II.
- Les administrateurs demandent un ajournement de la séance pour une période d'environ 10 minutes, afin de discuter, à huis clos, de la recommandation à transmettre au conseil d'arrondissement. À la suite de cette rencontre, les membres conviennent de recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande de modification règlementaire proposée en raison des nombreuses doléances formulées par les résidents de la zone concernée.

**RAPPORT DE CONSULTATION
ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES**

| Options soumises au vote : Description des options | Résultats du vote |
|---|--------------------------|
| 1. Recommander au conseil d'arrondissement d'accepter la demande de modification. | 0 |
| 2. Recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande de modification. | 7 |
| 3. Abstention. | 0 |
| total : 7 | |

Recommandation du conseil d'administration du conseil de quartier :

Refuser la modification intitulée *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21407Ha.*

Personnes présentes :

Mmes Lise Bilodeau*, présidente, Liane Bourdages*, secrétaire, Cynthia Fauteux*, administratrice, Dominique Tanguay, conseillère municipale, Lise Villeneuve*, administratrice, MM. André Dalairé*, vice-président, Jean Guylar Darcelin*, trésorier, Mohammed Filali*, administrateur.

* *Ont droit de vote au conseil d'administration.*

Personne ressource : M. Christian Lepage, conseiller en urbanisme à la Division de la gestion du territoire des Arrondissements des Rivières et de La Haute-Saint-Charles

Secrétaire de soutien : Mme Carolle-Anne Allard

Animation et préparation du rapport : M. Mario Demeule, conseiller en consultations publiques au Service de l'interaction citoyenne de la Ville de Québec

18 citoyens assistent à la rencontre (8 femmes, 10 hommes)

Nombre d'interventions :

- Public : 9
- Membres du conseil d'administration : 1

Documents de présentation :

- Fiche synthèse du projet et plan du secteur concerné (remis aux membres du conseil d'administration et au public).
- Présentation de type PowerPoint du projet de modification réglementaire (présentée au public et copie papier remise aux membres du conseil d'administration seulement).

Signature:

Date : 17 mai 2018

Ce document est approuvé et signé par la présidente

Mme Lise Bilodeau
Présidente du conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf

Ce rapport est transmis à la Division de la gestion du territoire des Arrondissements des Rivières et de La Haute-Saint-Charles afin qu'il soit annexé à leur rapport lequel est transmis au conseil d'arrondissement.