



Service de l'interaction citoyenne
Participation publique

Mandaté : Conseil de quartier de Neufchâtel-Est-Lebourgneuf

No de dossier : R.C.A.2V.Q. 257

1 Date, événement et lieu	2 Origine	3 Objet
<p>Demande d'opinion <input type="checkbox"/></p> <p>Demande d'opinion et consultation LAU <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Tenue le 20 novembre 2019, à 19h, au centre communautaire Lebourgneuf, salle multifonctionnelle.</p>	<p>Conseil municipal <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil exécutif <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Mandat Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>Projet de modification intitulé Règlement modifiant le <i>Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21542Cc, 21619Cb, 21624Hc, 21701Cd, 21712Cb, 21713Mc, 21714Mc, 21715Cd, 21716Cc et 21741Cc</i>, Règlement R.C.A.2V.Q. 257</p> <p>(Réf. : Omnibus boulevards Lebourgneuf et Pierre-Bertrand)</p>

4 Présences

Membre avec droit de vote : Mesdames Lise Bilodeau, Liane Bourdages, Samar Ibnourachik et Nathalie Paquet-Bélangier ainsi que messieurs André Dalaire, Jean Guylar Darcelin et Agustin Melo.

Membre sans droit de vote : Mme Dominique Tanguay, conseillère du district des Saules, M. Patrick Paquet, conseiller du district Neufchâtel-Lebourgneuf.

Personne-ressource : M. Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Arrondissement des Rivières

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

5 Informations présentées

- Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la politique de consultation publique de la Ville de Québec.
- Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique.
- Fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire.

- Mention que le projet de Règlement R.C.A.2V.Q. 257 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public.
- Présentation du projet de Règlement R.C.A.2V.Q. 257 par la personne-ressource.

6 Recommandation du mandaté

À l'unanimité, il est recommandé, au conseil d'arrondissement des Rivières, d'adopter le projet de Règlement R.C.A.2V.Q. 257 et de porter une attention particulière au fait que la modification proposée pour la zone 21712Cb, visant à réduire la marge arrière du bâtiment principal de 35 à 10 mètres, pourrait avoir un impact sur l'intimité et la valeur des résidences situées sur la rue de L'Islet. Conséquemment, il est demandé que lors d'un éventuel projet de construction dans cette zone, les intervenants de la Ville de Québec et de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec évaluent cette problématique de manière à ne pas affecter ces résidents.

7 Options soumises au vote		8 Description des options
Option	Nombre de votes	<p>Option A – Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification</p> <p>Option B – Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.</p> <p>Option C – Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification et porter une attention particulière au fait que la modification proposée pour la zone 21712Cb, visant à réduire la marge arrière du bâtiment principal de 35 à 10 mètres, pourrait avoir un impact sur l'intimité et la valeur des résidences situées sur la rue de L'Islet. Conséquemment, il est demandé que lors d'un éventuel projet de construction dans cette zone, les intervenants de la Ville de Québec et de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec évaluent cette problématique de manière à ne pas affecter ces résidents.</p>
A.	0	
B.	0	
C.	7	
Abstention	0	
Total	7	

9 Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 18
8 femmes; 10 hommes
Nombre d'intervenants : 2

Intervention du requérant

- Un résidant de la rue de la Griotte souhaite connaître les raisons pour lesquelles la zone 21622Mc n'est pas concernée par ce règlement omnibus. Il demande si la réglementation d'urbanisme actuelle pour cette zone est conforme aux modifications actuellement proposées et s'interroge sur les motifs qui justifient l'exclusion de cette zone du projet de modification.

Réponse de la Ville : Concernant la zone 21622Mc, des discussions sont en cours concernant un projet de construction envisagé sur le lot situé à l'intersection des boulevards Lebourgneuf et Pierre-Bertrand. Éventuellement, les modifications réglementaires nécessaires à l'implantation de ce projet feront l'objet d'un autre projet de règlement qui sera soumis également à la consultation publique. La Commission d'urbanisme et de conservation de Québec exercera un contrôle relativement à l'implantation d'un projet sur ce site.

- Une résidante de la rue de la Griotte demande des précisions concernant l'aménagement de l'écran visuel proposé dans la zone 21624Hc. Elle s'interroge sur les raisons qui motivent la décision de mettre en place un écran visuel à cet endroit plutôt qu'une butte-écran. Elle souligne que l'aménagement de buttes-écrans est cependant proposé pour les autres zones concernées par ce projet de règlement omnibus. Elle se questionne sur les raisons de ce choix, considérant que les projets de construction envisagés dans la zone 21624Hc ne sont pas encore connus.

Réponse de la Ville : La profondeur de l'écran visuel (3 mètres) correspond à l'espace exigé pour la plantation d'une haie. Dans cet espace, des arbustes à feuillage persistant, d'une hauteur minimale de 1.5 mètres, doivent être plantés à une distance de 60 cm l'un de l'autre. Aucune construction n'est permise à l'intérieur de cette aire de plantation. L'aménagement d'une butte-écran est exigé principalement pour favoriser une meilleure cohabitation entre deux zones dont les groupes d'usages sont de natures différentes (ex. : commerciale et résidentielle). Habituellement, aucune mesure de mitigation n'est exigée entre deux zones résidentielles. Dans ce cas-ci, la densité prévue dans la zone 21624Hc est plus importante que celle prescrite pour la zone 21625Ha, zone dans laquelle est située une partie de la rue de la Griotte. D'autres mesures de mitigation sont aussi possibles pour assurer une meilleure cohabitation. La hauteur maximale des bâtiments autorisée actuellement dans la zone 21624Hc est 10 mètres (3 étages).

- À la suite de ces informations, le conseiller municipal du district concerné suggère que la Ville examine la possibilité d'appliquer un PIIA à la zone 21624Hc, afin de favoriser une meilleure cohabitation entre les projets de construction à venir dans cette zone et le cadre bâti existant de la rue de la Griotte.

Réponse de la Ville : Actuellement il n'y pas de règlement PIIA qui s'applique à la zone 21624Hc. Cette zone n'est pas située dans un secteur assujéti à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec. La Ville de Québec réfléchit à la mise en place d'un nouveau règlement de PIIA qui pourrait potentiellement intégrer ce secteur. Des explications concernant la définition d'un PIIA sont données.

10 Questions et commentaires du conseil d'administration

- Une administratrice rappelle que la Ville de Québec a comme objectif d'augmenter le pourcentage d'espaces verts sur son territoire au cours des prochaines années (indice de canopée). Étant donné

que plusieurs terrains sont vacants dans la zone 21624Hc, elle suggère que la Ville conserve ces espaces verts pour, notamment, préserver l'intimité des propriétés de la rue de la Griotte.

Réponse de la Ville : Le groupe d'usages autorisé actuellement dans la zone 21624Hc est de nature résidentielle. Une modification à la réglementation d'urbanisme serait nécessaire, afin de modifier les usages de cette zone, mais dans ce cas-ci, les terrains vacants n'appartiennent pas à la Ville de Québec. Cependant, lors de l'ouverture d'une nouvelle rue, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme oblige les promoteurs immobiliers à céder 10% de la superficie des lots du projet aux fins de parcs ou l'équivalent en argent pour l'aménagement de parcs.

- Un administrateur mentionne que la modification visant à diminuer à 10 mètres la marge arrière d'un bâtiment principal dans la zone 21712Cb aura comme conséquence de permettre l'agrandissement du centre médical jusqu'à une distance de 10 mètres de la ligne de lot des propriétés de la rue de L'Islet. Il souligne qu'un bâtiment de 4 étages pourrait être implanté à cet endroit, à seulement 10 mètres de la ligne de lot de ces mêmes propriétés. De plus, il informe les citoyens que les administrateurs ont discuté de ce projet de modification réglementaire lors de la rencontre préparatoire à la consultation publique et signale que certaines inquiétudes ont été soulevées par les membres relativement à la réduction de la marge arrière dans cette zone.
- Une administratrice souligne que cette modification compromet encore plus l'intimité des propriétés de la rue de L'Islet. Lors d'une visite au Centre Médical le Mesnil, elle a constaté que les fenêtres du bâtiment offrent déjà des vues directes et plongeantes sur les cours arrière des résidences de cette rue. Dans l'éventualité où l'agrandissement du bâtiment comporterait 4 étages, la proposition de réduire la marge arrière à 10 mètres est, selon elle, trop importante
- Une administratrice rappelle aux membres que le conseil de quartier a tenu antérieurement une consultation publique sur un projet de modification réglementaire concernant l'agrandissement de l'aire de stationnement du Centre Médical le Mesnil. Lors de cette activité de participation publique, plusieurs résidents du secteur de la rue de L'Islet ont soulevé certaines problématiques de cohabitation relatives à la proximité du stationnement. Considérant les commentaires recueillis lors de cette consultation, elle se questionne sur les impacts de la présente modification réglementaire. Elle craint que l'implantation d'un stationnement étagé à seulement 10 mètres des propriétés de la rue de L'Islet entraîne une perte d'intimité pour les résidents de cette rue. Elle indique que l'objection soulevée par le conseil d'administration envers cette modification réglementaire est justifiée par la perte d'intimité possible pour les résidences de la rue de L'Islet.

Réponse de la Ville : Les résidents du secteur de la rue de L'Islet ont également soulevé des problématiques de débordement de stationnement dans ce secteur. À la suite des interventions de ces citoyens, la Ville a mis en place un système de vignettes de stationnement pour les rues concernées. Cette réglementation a eu pour effet d'augmenter la pression sur l'offre de stationnement disponible au centre médical. Dans l'éventualité d'un agrandissement du bâtiment, les propriétaires auront l'obligation d'ajouter des cases de stationnement conformément à la norme prescrite. Un projet d'agrandissement dans la zone 21712Cb devra d'abord être examiné et approuvé par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec dans le but, principalement, d'assurer une intégration harmonieuse au cadre bâti existant. La Ville a l'obligation

d'assurer une équité dans l'application des règles d'urbanisme, notamment, pour les commerces situés en bordure du boulevard Lebourgneuf.

- Une administratrice souhaite savoir si la construction d'un stationnement étagé est actuellement autorisée dans la cour arrière du bâtiment du centre médical.

Réponse de la Ville : La marge arrière actuelle de 35 mètres ne permet pas un agrandissement du bâtiment. Un stationnement étagé est considéré comme un bâtiment.

- Une administratrice souligne que le cadre bâti du secteur de la rue de L'Islet est composé en majorité d'habitations de petit gabarit. Malgré l'obligation pour la Ville d'assurer une certaine équité en matière d'urbanisme pour les commerces du boulevard Lebourgneuf, elle recommande que la modification concernant la réduction de la marge arrière dans la zone 21712Cb soit adaptée, dans ce cas-ci, au cadre bâti existant, afin de minimiser les impacts pour les résidents du secteur voisin.
- À la suite des discussions, un administrateur propose d'ajouter la recommandation suivante aux options soumises au vote : « Adopter le projet de Règlement R.C.A.2V.Q. 257 et de porter une attention particulière au fait que la modification proposée pour la zone 21712Cb, visant à réduire la marge arrière du bâtiment principal de 35 à 10 mètres, pourrait avoir un impact sur l'intimité et la valeur des résidences situées sur la rue de L'Islet. Conséquemment, il est demandé que lors d'un éventuel projet de construction dans cette zone, les intervenants de la Ville de Québec et de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec évaluent cette problématique de manière à ne pas affecter ces résidents. » La majorité des membres est en accord avec l'ajout de cette option et son libellé. Aucune autre option n'est proposée par les administrateurs.
- Une administratrice exprime son inconfort relativement au texte de la nouvelle option proposée, car selon elle, des litiges demeurent possibles entre les propriétaires du bâtiment commercial et les résidents de la rue de L'Islet au sujet de la distance de la marge arrière. Elle indique qu'il aurait été préférable que le conseil de quartier recommande une distance de marge arrière plus précise (ex. : 15 mètres). Elle mentionne que sa position est ambivalente, car elle souhaite éviter que la recommandation du conseil de quartier nuise au centre médical ou aux résidents.

11 Suivi recommandé

Transmettre à la direction de l'Arrondissement des Rivières

Approuvé par :

Signé

Lise Bilodeau
Présidente
Conseil de quartier Neufchâtel-Est-Lebourgneuf

29 novembre 2019

Préparé par :

Signé

Mario Demeule
Conseiller en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

29 novembre 2019