

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Louis

Numéro de dossier : R.C.A.3V.Q. 163

Date : 10-09-2014

Origine :

Consultation publique

Conseil municipal

Comité exécutif

Demande d'opinion

Conseil d'arrondissement

Mandat Direction générale

Le projet : Projet de modification au *Règlement sur l'urbanisme concernant plusieurs zones situées dans le quartier de Saint-Louis*, R.C.A.3V.Q. 163 (omnibus quartier de Saint-Louis)

La modification vise à :

- Autoriser, dans 11 zones, l'agrandissement d'un bâtiment principal qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal, pourvu que l'agrandissement soit conforme (par l'ajout de l'article 900.0.2 aux grilles de spécifications de ces zones).
- Établir, pour les zones 33026Ha et 33027Ha, une distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal (par l'ajout de l'article 351 aux grilles de spécifications).

Le conseil de quartier a reçu le mandat de consulter la population en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) et de formuler une recommandation au conseil d'arrondissement (demande d'opinion).

Le projet de règlement est susceptible d'approbation référendaire.

Questions et commentaires des citoyens et des administrateurs du conseil de quartier :

Mme Chantal Poirier, conseillère en urbanisme à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, présente la modification proposée et répond aux questions du public.

Onze des personnes présentes demandent des précisions ou expriment des commentaires sur les points suivants :

Les spécifications de la grille de zonage

- Deux personnes souhaitent connaître quelle est la distance maximale permise dans leur zone. On précise que la distance entre la marge avant et la façade du bâtiment ne doit pas excéder 3 m. Il s'agit d'une disposition particulière (art. 351) qui fut ajouté en 2011 à la grille de spécifications de certaines zones ou l'on retrouvait des grands terrains afin d'éviter les développements en arrière lot (nommés aussi «développements en bâton de hockey»). Toutefois, l'ajout de l'article 351 a rendu certaines maisons dérogatoires. De ce fait, aucun agrandissement ne peut être réalisé en marges arrière et latérales si la maison est implantée à plus de 3 m de la marge avant.
- Trois questions portent sur le contenu de l'article 900.0.2 que l'on souhaite rajouter. On rappelle que cet article vise à autoriser l'agrandissement d'un bâtiment principal qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal. Une fois l'article 900.0.2 introduit, tout agrandissement autorisé devra toutefois respecter les marges actuelles en vigueur dans ces zones.
- Un citoyen propose plutôt de supprimer l'article 351 de la grille de spécifications. On rappelle qu'en le supprimant, on risque de revoir apparaître un deuxième bâtiment construit en arrière lot.
- Une citoyenne se demande pourquoi il faut adopter un règlement pour des propriétés dérogatoires. On rappelle que cette modification touche à la fois des maisons ancestrales construites plus loin de la rue et des maisons récentes construites sur des terrains en forme de «bâton de hockey». Lors de leur construction, ces dernières respectaient toutes les normes en vigueur, même si elles ne correspondent pas à un type de développement souhaité par la Ville. C'est à la suite de l'ajout de l'article 351 qu'elles sont devenues dérogatoires.
- Une personne demande pourquoi l'ajout de l'article 900.0.2 (permettant l'agrandissement) ne s'est pas fait en même temps que l'article 351 (limitant la construction en arrière lot). On répond que c'est à l'usage que l'on a constaté cette lacune lorsque certains propriétaires ont fait des demandes pour construire une verrière ou un portique.
- Une personne demande si cette modification concerne toute construction ou seulement le bâtiment principal. On confirme qu'elle ne concerne que le bâtiment principal.

La densification

- La plupart des personnes présentes expriment leurs craintes par rapport au phénomène de densification, très présent dans leur quartier au cours des dernières années; elles craignent que cette modification apparemment mineure ne soit une façon cachée d'encourager ce type de densification.

- Une personne invoque l'exemple d'une maison détruite qui sera bientôt remplacée par deux jumelés sur la route de l'Église, à l'arrière de sa résidence. Il dit craindre ce type d'agrandissement. On précise que dans le cas invoqué, il ne s'agit pas d'agrandissement mais de nouvelles constructions. La modification présentée en consultation publique vise uniquement l'agrandissement de maisons existantes.
- Une personne fait l'observation que les nouvelles constructions, mêmes si elles respectent probablement les normes en vigueur, occupent tout l'espace permis sur le terrain et se retrouvent trop près des maisons voisines, ne respectant pas le style et le gabarit des bâtiments existants (l'exemple du Sainte-Élisabeth est invoqué).

Autres préoccupations

- Une personne demande combien de propriétés sont réellement touchées par cette modification. Il déplore le fait que cette information n'est pas disponible et que tant de personnes se soient déplacées pour une question qui, fort probablement, ne les concerne même pas. On propose qu'à l'avenir les enjeux et les impacts soient mieux expliqués dans le document d'invitation.

Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier :

Une administratrice demande plus de précisions concernant les normes à respecter pour un agrandissement.

Un administrateur demande si une maison implantée à plus de 9 m de la rue (ex : la maison Hamel-Bruneau ou autre domaine de ce type) bénéficierait de droits acquis lors de la reconstruction en cas d'incendie ou de destruction, ou si elle devra être alignée avec les autres constructions (ce qui n'est pas le cas actuellement). On précise que certaines dispositions s'appliquent si un certain pourcentage de la construction est maintenue, sinon on considère qu'il s'agit d'une construction neuve et elle doit respecter les normes en vigueur, donc respecter la distance maximale par rapport à la rue.

Une administratrice souligne que les membres du conseil de quartier ont entendu les inquiétudes exprimées par les citoyens et que la densification est l'une des préoccupations du conseil de quartier inscrite dans son plan d'action.

Le conseil d'administration décrète, par résolution, un huis clos de 10 minutes pour délibérer.

Les membres du conseil d'administration partagent le principe général de la modification réglementaire proposée visant à régulariser la situation de certains propriétaires, et de rendre cohérente la réglementation en vigueur.

Cependant, le caractère d'urgence de cette modification n'a pas été démontré et on ne connaît pas le nombre réel de citoyens concernés.

Par ailleurs, les membres du conseil d'administration sont préoccupés par une problématique plus globale liée au caractère patrimonial du chemin Saint-Louis et souhaitent prendre le temps d'analyser plus en détail la modification proposée afin de bien évaluer ses impacts. Par conséquent, ils ont décidé de reporter l'adoption de la recommandation concernant la demande d'opinion lors de sa prochaine rencontre qui aura lieu le 8 octobre 2014.

Options soumises au vote :

1- Adopter la modification au règlement (avec modification).

Résultats du vote

0

2- Statu quo : ne pas modifier le règlement.

0

3- Autre proposition : Adopter la modification au règlement avec modification

0

4- Abstention

0

Recommandation du conseil d'administration du Conseil de quartier de Saint-Louis

Concernant la demande d'opinion R.C.A.3V.Q. 163

À la suite de la demande d'opinion et consultation publique du 10 septembre 2014 concernant la demande visant à : ajouter l'article 900.0.2 aux grilles de spécifications 33016Ha, 33022Ha, 33701Ha, 33704Ha, 33709Ha, 33711Ha, 33718Ha, 33724Ha et 33725Ha et à ajouter les articles 351 et 900.0.2 aux grilles de spécifications 33026Ha et 33027H.

Après délibération, le Conseil de quartier de Saint-Louis maintient qu'il est favorable à l'objectif de la Ville d'éviter les constructions multiples sur l'axe perpendiculaire à une rue principale et de viser une certaine

harmonisation des marges avant.

Cependant, le Conseil de quartier de Saint-Louis considère que le chemin Saint-Louis, en tant que chemin historique, doit conserver ses caractéristiques de maisons sises en arrière lot, ses paysages et son couvert arbustif. Conséquemment, le conseil de quartier de Saint-Louis émet la résolution suivante :

Considérant la volonté du Conseil de quartier Saint-Louis de préserver le caractère patrimonial du chemin Saint-Louis.

Considérant que les articles 51 et 900.0.2 ont pour conséquence d'assurer un alignement sur rue des bâtiments ce qui aura pour effet à long terme de rapprocher substantiellement les futurs bâtiments du chemin Saint-Louis.

Considérant que lesdits rapprochements et alignements détruiront l'aspect qui contribue au caractère patrimonial du chemin Saint-Louis;

Considérant que malgré que l'objet de la demande constitue une réglementation déjà en vigueur en termes de marge avant, la demande d'approbation de l'ajout des articles 900.0.2 et 351 par le Conseil de quartier équivaldrait selon lui à donner son aval à l'alignement et au rapprochement des bâtiments sur le Chemin Saint-Louis;

Considérant que le rapport de caractérisation du chemin Saint-Louis doit être déposé prochainement et que le conseil de quartier veut en prendre connaissance avant de s'engager sur des décisions pouvant l'altérer;

Considérant que le Conseil de quartier est favorable à l'esprit de la proposition d'ajouter les articles 351 et 900.0.2 aux grilles de spécifications mentionnées à l'exception des grilles situées le long du chemin Saint-Louis;

Sur proposition de Mélanie Préfontaine, appuyée par Damien De Halleux, les membres du conseil d'administration du Conseil de quartier de Saint-Louis recommandent unanimement au conseil d'arrondissement d'adopter le projet de modification au règlement de zonage R.C.A.3V.Q. 163 avec l'amendement suivant :

Le conseil de quartier recommande :

- d'ajouter l'article 900.0.2 aux grilles de spécifications 33016Ha, 33022Ha, 33701Ha, 33704Ha, 33709Ha, 33711Ha, 33718Ha, 33724Ha et 33725Ha et d'ajouter les articles 351 et 900.0.2 aux grilles de spécifications 33026Ha et 33027Ha à l'exception des grilles situées le long du chemin Saint-Louis ;
- à la Ville de Québec de réviser sa réglementation afin de mettre en place les dispositions particulières visant à préserver le caractère patrimonial du chemin Saint-Louis et de façon plus spécifique de garder les marges avant actuellement en place entre le bord du chemin Saint-Louis et chacun des bâtiments existants.

De plus, considérant les nombreuses inquiétudes exprimées par les participants à la consultation publique sur des sujets connexes au présent règlement et concernant les marges avant, arrière et latérales et la coupe d'arbres matures;

Le conseil de quartier de Saint-Louis recommande ce qui suit :

que la Ville tienne compte des nombreuses inquiétudes exprimées par la population sur l'intégration des nouvelles constructions dans les quartiers résidentiels existants et tente de mieux encadrer celles-ci par l'augmentation des marges latérales, l'interdiction de balcons latéraux, la protection du couvert arbustif et tout autre moyen réglementaire permettant une meilleure intégration et une meilleure acceptabilité sociale des ces nouvelles constructions.

Personnes présentes :

Membres avec droit de vote : M^{mes} Carole Dussault, Huguette Lépine, Mélanie Préfontaine, Anne-Marie Pageau, Khadija Said, MM. Louis Alexandre, Bernard Darveau, Damien De Halleux, Gilles Filiatrault et Jean-Pierre Paloux.

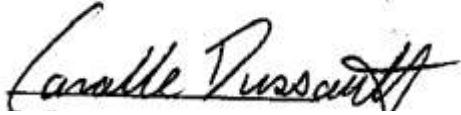
Membres sans droit de vote : M^{me} Anne Corriveau, MM. Rémy Normand et Paul Shoiry, conseillers municipaux.

Personne-ressource : M^{me} Chantal Poirier, conseillère en urbanisme, division de la gestion du territoire, Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Animation et préparation du rapport : M^{me} Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques,

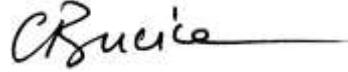
Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.
42 citoyens étaient également présents dans la salle.

Approuvé par



Carolle Dussault
Présidente, Conseil de quartier de Saint-Louis

Préparé par



Cristina Bucica
Conseillère en consultations publiques
Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

8 octobre 2014

Ce rapport est déposé au conseil d'arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.