

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Louis

Numéro de dossier : R.C.A.3V.Q.245

1. Événement, date et lieu	2. Origine	3. Objet
Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Demande d'opinion <input checked="" type="checkbox"/> Tenue le 13 février 2019 au : Centre sportif de Sainte-Foy 930, avenue Roland-Beaudin	Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	Projet de modifications au Règlement sur l'urbanisme de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge relatif à plusieurs zones du quartier en lien avec la largeur minimale de lot (R.C.A.3V.Q. 245)

4. Présences
Membres avec droit de vote : Mmes Nadia Aubin-Horth et Andrée Blanchet, MM. Bernard Drouin, Pierre Pelletier et Walter Ouellet
Membre sans droit de vote : Mme Émilie Villeneuve, conseillère du district de Saint-Louis–Sillery
Présentation : Mme Joëlle Carpentier, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale, Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.
Animation et préparation du rapport : Mme Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne.

Informations présentées

- Présentation des objectifs, du déroulement et des étapes de la consultation publique;
- Présentation des modifications proposées par le projet de règlement;
- Une fiche synthèse de la modification réglementaire ainsi qu'une carte des zones concernées étaient mises à la disposition des citoyens.

Objet de la demande :
 Le projet de modification à la réglementation d'urbanisme concerne plusieurs zones où l'on retrouve des immeubles de trois logements ou moins.
 Modifications proposées pour les dix zones visées :
 - Ajout d'une largeur minimale de lot dans la grille de zonage;
 - D'autres ajustements concernent les typologies de bâtiments (isolé, jumelé, en rangé, logement supplémentaire), les normes d'implantation, la hauteur et les dispositions relatives à la gestion des droits acquis).
 La modification réglementaire ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire pour les personnes habiles à voter.

5. Recommandation spécifique du mandaté (conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Louis)

ATTENDU que comparativement à la réglementation actuelle les modifications proposées permettraient une densification accrue qui, en limitant notamment le morcellement des terrains, serait plus respectueuse du caractère résidentiel de basse densité des zones concernées, ;

ATTENDU que les modifications proposées favoriseraient la préservation d'espaces verts et des arbres dans les secteurs concernés en fixant des marges latérales de 3 mètres dans plusieurs zones;

ATTENDU les interventions des citoyens présents à la consultation publique et les opinions partagées sur certains aspects du projet de modification;

IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU, que le conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Louis n'a pas d'objection à l'adoption par le conseil d'arrondissement du projet de modification au règlement sur l'urbanisme de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge relatif à plusieurs zones du quartier en lien avec la largeur minimale de lot (R.C.A.3V.Q. 245), sous réserve d'apporter l'ajustement proposé par les citoyens de la rue Jean-Brillant qui demandent le maintien de la marge latérale en raison du caractère distinct de cette rue par rapport au reste de la zone 33704Ha.

Par ailleurs, en raison de commentaires entendus concernant la zone 33711 Ha et considérant les renseignements disponibles lors de la consultation, il est demandé à l'Arrondissement de valider si la largeur minimale de lot proposée demeure la mieux appropriée compte tenu des objectifs. Le conseil de quartier aurait trouvé utile de connaître combien de terrains pourraient, dans les zones concernées, être subdivisés conformément aux règles proposées. Par ailleurs, considérant les inconvénients que la densification peut avoir (ex : disparité dans l'apparence des bâtiments; stationnement accru dans les rues; vues sur les propriétés voisines à partir de nouveaux bâtiments), le conseil de quartier demande que soit examinée la possibilité d'adopter ou de modifier des mesures pouvant atténuer ces inconvénients.

6. Questions et commentaires du public	Nombre de personnes : 17
	Nombre d'interventions : 11

Largeur minimale de lot
Zone 33709Ha (secteur de la rue Guillaume-Le Breton)

- Quelques citoyens de la zone sont intervenus pour exprimer leur mécontentement par rapport à un projet qui est actuellement en construction dans le secteur de la rue Guillaume-Le Breton. Il s'agit d'un projet composé de quatre jumelés sur le terrain d'une ancienne maison unifamiliale autrefois entourée de végétation. Ils souhaiteraient que la Ville s'assure que ce type de

projet ne puisse plus être autorisé, car il défigure le quartier. On répond que la modification proposée vise à limiter ce type de constructions.

- Deux personnes demandent des précisions concernant les raisons pour lesquelles on propose des normes différentes pour les zones A et B qu'on souhaite créer à l'intérieur de la zone 33709Ha et pourquoi les jumelés sont permis seulement dans une des deux zones. On répond que ces normes tiennent compte des caractéristiques et des largeurs de lots actuelles.
- Deux citoyens considèrent que les limites des zones ne devraient pas se trouver en plein milieu de la rue, afin de préserver l'unité des constructions sur la rue.
- Un citoyen souhaiterait qu'un pourcentage minimal d'aire verte de 30 % soit rajouté.

Zone 33704Ha (rue Jean-Brillant, Julien-Green)

- **Valeur des propriétés** : quelques résidents de l'avenue Jean-Brillant considèrent que la situation de leur rue est différente de celle du reste de la zone et qu'il est trop tard pour protéger les maisons unifamiliales. Étant donné la proximité du CHUL, plusieurs projets de subdivision de lot et de construction de jumelés ont déjà été réalisés. Ainsi, il reste seulement quinze (15) maisons unifamiliales alors que vingt-six (26) unités de condos jumelés ont été construites.

Selon les propriétaires présents, l'adoption d'une réglementation limitant ce type de constructions pénaliserait les propriétaires restants. Elle aura comme effet de diminuer la valeur de leurs propriétés, celles-ci ne pouvant plus être développées au même potentiel que les autres propriétés de la rue. Ils considèrent ainsi que le maintien du statu quo pour cette rue respecterait davantage les caractéristiques du milieu que la modification proposée, qui demeure toutefois pertinente pour le reste de la zone.

Zone 33711Ha (rue Matapédia)

- Deux résidents de la rue Matapédia considèrent que les constructions en hauteur dans leur secteur ont un impact négatif sur leur qualité de vie et souhaitent que la Ville adopte des modifications pour empêcher ce type de constructions.
- Un résident considère que la hauteur permise ne devrait pas dépasser sept (7) mètres, comme celle de la plupart des maisons actuelles. Une hauteur de dix (10) mètres lui semble trop grande. On répond que le projet de modification ne touche pas la hauteur actuellement inscrite à la grille de zonage, qui est de dix (10) mètres.
- Une résidente déplore la construction de plusieurs bâtiments de deux étages sur sa rue qui nuisent à la qualité de vie, font diminuer la canopée et contribuent à la création d'îlots de chaleur (surfaces asphaltées, revêtements noirs, etc.). Elle est pour l'accueil de jeunes familles et la densification, mais considère que le développement ne peut pas se faire de la même façon dans les nouveaux quartiers et dans ceux qui sont déjà construits. Elle demande à la Ville d'assurer une densification respectueuse de ce secteur, pour éviter la construction de deux bâtiments ou des jumelés sur le même lot.
- Deux autres résidents de la rue Matapédia se prononcent contre les modifications proposées et souhaiteraient que la possibilité de subdiviser les lots soit maintenue.
- Une résidente déplore la modification proposée car elle considère qu'elle limite les possibilités qui s'offraient aux propriétaires. Elle mentionne qu'elle ne pourra plus réaliser le projet qu'elle avait lorsqu'elle a acheté dans ce secteur, celui de subdiviser le lot et de construire des maisons détachées de deux étages pour réunir dans le même secteur sa famille, ses parents et ses beaux-parents. Elle considère que la possibilité de construire des jumelés de deux étages sur un seul lot est moins attrayante, car les jumelés ont une valeur moindre que les maisons détachées.
- Un citoyen considère que le quartier est en redéveloppement et que la Ville devrait tenir compte de cette tendance vers la densification, qui répond à un besoin. Il mentionne qu'étant donné le prix élevé des maisons dans ce secteur, garder une densité très basse devient non rentable pour ceux qui souhaitent s'y installer. Il invoque d'ailleurs les densités prévues dans le Schéma d'aménagement pour cette aire d'affectation, densités qui ne pourront pas être atteintes si le présent projet de modification est adopté. On répond que les densités prévues dans le Schéma d'aménagement sont des orientations générales pour une aire plus large et ne constituent pas des normes qui s'appliquent à l'échelle de chacune des zones. Il aimerait que la Ville propose une solution de compromis, qu'elle diminue légèrement la largeur minimale des lots, augmente les marges ou fixe une marge combinée afin de permettre une certaine flexibilité dans l'application des normes, pour éviter qu'un projet ne puisse se réaliser pour un manque de cinquante (50) centimètres.
- Un citoyen engagé et étudiant à la maîtrise en urbanisme considère que la Ville devrait s'appuyer sur des principes de densification durable pour permettre le développement des secteurs déjà construits. Il propose le statu quo et considère que les petits terrains constituent justement la solution pour une densification durable et une plus grande attractivité pour les familles. Il propose même de permettre l'insertion des bâtiments dans les marges latérales afin de compléter le développement de ces secteurs et de prévoir une plus grande flexibilité afin de permettre l'insertion de maisons unifamiliales plus étroites sur de plus petits lots.
- Une personne demande si l'on a évalué le nombre de lots susceptibles d'être subdivisés avant et après l'adoption de cette modification. On répond que cette analyse a été faite et que les normes proposées ont été établies en fonction des caractéristiques actuelles de chaque zone afin de pouvoir répondre aux objectifs proposés d'une densification harmonieuse.

Marge latérale

- Un résident de la rue Jean-Brillant propose de conserver les marges latérales actuelles sur cette rue.
- Le résident de la rue Julien-Green craint qu'une augmentation des marges latérales aura comme effet de favoriser une construction plus en profondeur, ce qui aura un impact sur l'intimité des cours arrière des propriétés.

Stationnement et déneigement

- Un citoyen de la rue Julien-Green considère qu'il n'est pas approprié de subdiviser un lot pour faire deux (2) duplex de deux étages, donc quatre (4) appartements. Il mentionne surtout des problèmes de stationnement et de dépôt de la neige. Il souhaiterait que la hauteur soit limitée afin de préserver le caractère résidentiel de la zone.
- Un résidant de la rue Matapédia se dit pour la densification, mais souligne l'effet négatif sur le nombre de stationnements et la surface que ceux-ci occupent sur le terrain. Pour limiter cet impact, il propose de prévoir une limite d'un stationnement par unité de logement, et que le deuxième stationnement soit payant.

Autres préoccupations

- Une citoyenne demande si la modification proposée aura un effet rétroactif pour empêcher la finalisation du projet de quatre (4) jumelés sur sa rue. On répond que l'effet n'est pas rétroactif. On précise toutefois qu'un effet de gel de 150 jours est en vigueur depuis l'adoption d'un avis d'intention en octobre 2018. Si la demande de permis a été faite avant cette date, les nouvelles normes ne s'appliquent pas.
- Une citoyenne souhaite savoir sur quelle base ont été établies les nouvelles normes proposées. On répond qu'une analyse de la situation existante a été faite et que les normes proposées ont été ajustées en fonction des caractéristiques de chacune des zones.
- Une personne demande si d'autres façons d'encadrer la densification ont été étudiées (ex. : un PIIA). On répond que l'analyse a été faite et que la solution normative a été privilégiée, car elle est considérée plus efficace.

7. Questions et commentaires du mandaté (conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Louis)

- Une administratrice considère que la modification permettra une densification plus intelligente. Elle croit que de légères modifications pourraient être faites afin de permettre une certaine souplesse, comme demandé par certains citoyens.
- Un administrateur se dit en faveur de la modification proposée et considère que la Ville se doit d'avoir une approche non uniforme, qui tient compte des caractéristiques du secteur. Dans cet esprit, elle pourrait permettre la maison en rangée sur le boulevard Pie-XII, qui serait un endroit propice pour ce type de construction. En ce sens, la Ville pourrait réévaluer la situation de la Jean-Brillant, à la lumière des préoccupations exprimées par les citoyens lors de la consultation.
- Un administrateur considère que la densification des certains est incontournable et que la modification proposée permettra une densification sur des plus grands terrains. Il considère par ailleurs que la modification proposée permettra de favoriser une meilleure intégration des bâtiments, de restreindre les espaces de stationnement, de préserver les espaces verts et de limiter les projets de densification décriés par les citoyens. Il propose également de revoir la situation sur la rue Jean-Brillant.

Suivi recommandé

Transmettre à la Division de la gestion du territoire et à l'assistant-greffier de l'arrondissement.
Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

Approuvé par



Bernard Drouin
Président du conseil de quartier
Conseil de quartier de Saint-Louis

Préparé par



Cristina Bucica
Conseillère en consultations publiques
Service de l'Interaction citoyenne

20 février 2019