
**5^e assemblée ordinaire du conseil d'administration,
mardi le 24 mai 2022, 19 h,**
Centre communautaire Claude-Allard
3200, avenue d'Amours – Salle RC-19

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. Nicolas Gagnon	Président
M. Jean-François Ross	Vice-président
M. Luc Santerre	Trésorier
M ^{me} Suzie Beaulieu	Administratrice
M ^{me} Maude Cossette-Bergeron	Administratrice
M. Richard Lavigne	Administrateur

II Y A QUORUM

ÉTAIENT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

M. David Weiser	Conseiller municipal, district électoral du Plateau
M ^{me} Anne Corriveau	Conseillère municipale, district électoral de Pointe-Sainte-Foy
M. Dave Gagnon-Pelletier	Conseiller en interaction citoyenne
M ^{me} Kathleen Breault	Secrétaire de soutien

ÉTAIENT ABSENTS :

M. Kévin Breault	Administrateur
M ^{me} Marie-Pier Girouard	Administratrice
M. Carol Létourneau	Secrétaire
M. Luc Pesant	Administrateur

1 citoyenne est présente

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE ET MOT DE BIENVENUE DU PRÉSIDENT

M. Nicolas Gagnon ouvre l'assemblée à 19h00 et souhaite la bienvenue aux personnes participantes à la séance.

2. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

M. Nicolas Gagnon fait la lecture de l'ordre du jour. Il demande aux membres s'il y a des sujets à modifier ou à ajouter. M^{me} Suzie Beaulieu suggère d'ajouter «La balade des élu.e.s» et «Concours de dessin dans les écoles primaires du quartier» au point *Divers*.

Projet d'ordre du jour

1. Ouverture de l'assemblée	19 h 00
2. Lecture et adoption de l'ordre du jour	19 h 01
3. Adoption des procès-verbaux du 26 avril 2022 (3 ^e et 4 ^e assemblées)	19 h 03
4. Questions et commentaires du public	19 h 10
5. Période d'information des membres du conseil municipal	19 h 20
6. Suivi des dossiers	19 h 40
7. Questions et commentaires du public (2 ^e période)	20 h 00
8. Fonctionnement	20 h 10
• Correspondance et information	
• Trésorerie	
9. Divers	20 h 20
10. Levée de l'assemblée	20 h 30

RÉSOLUTION 22-CA-26

Sur proposition de M. Richard Lavigne, appuyée par M^{me} Maude Cossette-Bergeron, il est résolu d'adopter l'ordre du jour tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité

3. ADOPTION DES PROCES-VERBAUX DU 26 AVRIL 2022 (3^e et 4^e assemblées)

M. Nicolas Gagnon demande au Conseil s'il y a des modifications à apporter aux derniers procès-verbaux.

RÉSOLUTION 22-CA-27

Sur proposition de M. Richard Lavigne, appuyée par M^{me} Suzie Beaulieu, il est résolu d'adopter le procès-verbal du 26 avril 2022 (séance 3) tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité

M. Nicolas Gagnon remarque que les heures affichées à l'ordre du jour de la 4^e assemblée doivent être modifiées pour correspondre aux heures réelles.

RÉSOLUTION 22-CA-28

Sur proposition de M. Richard Lavigne, appuyée par M^{me} Suzie Beaulieu, il est résolu d'adopter le procès-verbal du 26 avril 2022 (séance 4) avec la modification susmentionnée.

Adoptée à l'unanimité

4. QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

Une citoyenne demande quelle est la composition du Conseil cette année. M. Nicolas Gagnon répond qu'il y a quatre hommes élus, trois hommes cooptés et trois femmes élues.

À la demande de la citoyenne, un survol des récents dossiers sur lesquels le conseil a travaillé est présenté. On aborde également la question des impacts sonores et des impacts de circulation par rapport aux travaux sur les autoroutes Duplessis et Henri-IV qui ceignent le quartier.

5. PERIODE D'INFORMATION PAR LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL

M^{me} Anne Corriveau remercie les membres cyclistes des Conseils de quartier, notamment M^{me} Suzie Beaulieu pour le Conseil du Plateau, pour l'organisation de *La balade des élu.e.s* et invite les membres à faire perdurer l'événement au fil des ans.

Elle informe du retour des parcs conviviaux pour l'été 2022. Dans les 27 parcs ciblés cette année et répartis dans tous les arrondissements, la consommation d'alcool, accompagnée d'un repas, sera permise selon un horaire précis. Pour le secteur Sainte-Foy, le Parc de la plage Jacques-Cartier s'ajoute aux autres [parcs conviviaux](#).

Elle mentionne quelques activités offertes dans l'arrondissement :

- Plusieurs [activités](#) seront offertes à la Base Plein Air en juin ;
- Au Parc du Campanile le 31 mai, la [Caravane philanthrope](#) se promènera pour apporter du réconfort aux gens qui n'ont pas eu beaucoup de contacts sociaux depuis la pandémie.
- Le 4 juin il y aura la [Grande journée des petits entrepreneurs au Parc St-Mathieu](#)
- Les 3-4-5 juin, ce sera le [festival DécouvrArts](#) à Cap-Rouge avec spectacles et animation musicale.

6. SUIVI DES DOSSIERS

Il n'y a pas d'intervention.

7. QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC (2^e PÉRIODE)

Il n'y a pas d'intervention.

8. FONCTIONNEMENT

8.1 Correspondance et information

Il n'y a pas de nouvelles correspondances.

8.2 Trésorerie

M. Luc Santerre mentionne qu'en date du 29 avril 2022, il reste 1 513,72 \$ dans le compte du Conseil.

RÉSOLUTION 22-CA-29

Sur proposition de M^{me} Suzie Beaulieu, appuyée par M. Richard Lavigne, il est résolu de verser 100\$ à M^{me} Kathleen Breault pour la rédaction du procès-verbal de la présente séance.

Adoptée à l'unanimité

9. DIVERS

9.1 Balade des élu.e.s

M^{me} Suzie Beaulieu revient sur l'événement *la Balade des élu.e.s*, qui s'est tenu le 15 mai dernier, de concert avec les Conseils St-Louis et Sillery, malgré le temps maussade.

Elle remercie les trois élus municipaux et les commanditaires qui ont participé.

9.2 Concours de dessin dans les écoles primaires

M^{me} Suzie Beaulieu relance le Conseil sur la tenue d'un concours de dessin dans les écoles primaires sous le thème «Mon quartier» à l'automne prochain. Le dessin gagnant paraîtrait dans le dépliant de l'AGA au printemps et des prix en argent seraient attribués aux trois enfants dont les dessins ont obtenu le plus grand nombre de votes. M^{me} Maude Cossette-Bergeron se propose pour faire des démarches auprès des écoles afin de connaître les procédures pour y tenir un tel concours.

9.3 Tenue de l'assemblée de juin

La prochaine rencontre est prévue le 28 juin. M. Nicolas Gagnon fait un tour de table pour savoir si les membres sont disponibles. Les membres répondent par l'affirmative.

10. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

M. Nicolas Gagnon remercie tous les membres qui ont assisté à l'assemblée.

RÉSOLUTION 22-CA-30

L'ordre du jour étant épuisé, sur proposition de M. Nicolas Gagnon, appuyée par M^{me} Maude Cossette-Bergeron, il est résolu de lever l'assemblée. Il est 20 h 15.

Adoptée à l'unanimité

Procès-verbal rédigé par M^{me} Kathleen Breault et révisé par M. Nicolas Gagnon et M^{me} Suzie Beaulieu (pour M. Carol Létourneau).

M. Nicolas Gagnon, président

M^{me} Suzie Beaulieu
(pour M. Carol Létourneau, secrétaire)

Projet omnibus de révision de plusieurs zones dans le quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones (R.C.A.3V.Q.312 – Omnibus quartier 35 (quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, district de la Pointe-de-Sainte-Foy)).

Déposé au conseil d'Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

11 juin 2022

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

La présente révision fait suite à celles effectuées dans les quartiers de Sillery, de Saint-Louis et de la Cité-Universitaire en 2018 et 2019 ainsi qu'aux modifications apportées en 2021 au quartier du Plateau.

Les modifications apportées au quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy visent principalement l'ajout du projet d'ensemble et/ou d'une largeur de lot minimale dans les zones résidentielles. Les types de bâtiments, le nombre de logements, les marges, la hauteur en mètres et en étages, les droits acquis et les limites de zones ont, par la même occasion, fait l'objet de cette révision.

Dans tous les cas, l'enjeu principal de ces révisions vise à favoriser une densification cohérente et harmonieuse avec le voisinage tout en tenant compte du tissu urbain existant. Certains lots peuvent être subdivisés selon des largeurs de lots qui tiennent compte des largeurs de lots existantes des propriétés voisines. Les normes d'implantation sont révisées dans le but d'assurer une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le milieu bâti.

L'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge souhaite apporter des modifications à son Règlement sur l'urbanisme (R.C.A.3V.Q.4) relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy. Ce projet omnibus concerne donc les modifications proposées à ces dix-huit (18) zones.

Zone 35002Ha

- Autoriser l'implantation d'un projet d'ensemble –article 415
- Hausser, pour le groupe d'usages H1 Logement dans un bâtiment isolé, le nombre minimum de logements de 1 à 3
- Hausser, pour le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé, le nombre maximum de logement de 2 à 4
- Prescrire une largeur minimale de lot de 16 mètres
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 8 mètres pour un bâtiment jumelé
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 6 mètres pour un bâtiment en rangée

- Réduire la hauteur maximale en mètres à 10 mètres au lieu de 12 mètres
- Prescrire la hauteur minimale en étages à 2
- Hausser la hauteur maximale à 3 au lieu de 2 étages
- Hausser la marge latérale à 3 mètres au lieu de 2 mètres
- Ajouter la mention « La largeur minimale de lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 7 mètres lorsque la ligne avant de lot de ce lot est courbe et possède un rayon maximal de 30 mètres – article 321 »
- Ajouter la mention « La largeur minimale en mètres de la façade principale d'un bâtiment principal du groupe d'usages H1 Logement dans un bâtiment jumelé est de 5,0 mètres, mesurée au niveau du rez-de-chaussée, parallèlement à la ligne de lot du côté de laquelle cette façade est située, en excluant une construction accessoire attachée –article 329 »

Zone 35004Hc

- Autoriser l'implantation d'un projet d'ensemble – article 415
- Réduire, pour le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé, le nombre minimum de logements autorisés de 30 à 12 logements
- Prescrire, pour le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé, le nombre maximum de logements à 32
- Réduire, pour le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment en rangée, le nombre maximum de bâtiments par rangée de 8 à 3
- Prescrire une largeur minimale de lot de 40 mètres
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 6 mètres pour un bâtiment en rangée
- Prescrire la hauteur minimale en étages à 3 étages
- Réduire la marge latérale à 4 mètres au lieu de 5 mètres
- Ajouter la disposition particulière « Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente – article 340 »
- Ajouter la mention « La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres – article 351 »
- Ajouter la mention « Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal – article 900.0.2 »
- Ajouter un angle d'éloignement de 45° à la limite de la zone 35008Ha – article 331.0.1

Zone 35008Ha

- Autoriser le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé d'un minimum de 1 logement et d'un maximum de 8 logements
- Prescrire une largeur minimale de lot de 16 mètres
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 8 mètres pour un bâtiment jumelé
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 6 mètres pour un bâtiment en rangée

- Prescrire une hauteur maximale en mètres à 11
- Prescrire une hauteur minimale en étages à 2
- Ajouter la mention « La largeur minimale de lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 4 mètres lorsque de la ligne avant de lot de ce lot est courbe et possède un rayon maximal de 30 mètres – article 321 »
- Ajouter la mention « La largeur minimale en mètres de la façade principale d'un bâtiment principal du groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment jumelé est de 5,0 mètres, mesurée au niveau du rez-de-chaussée, parallèlement à la ligne de lot du côté de laquelle cette façade est située, en excluant une construction accessoire attachée – article 329 »

Zone 35009Hb

- Remplacer la dominante « Hb » par « Hc »
- Autoriser l'implantation d'un projet d'ensemble – article 415
- Hausser, pour le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé, le nombre minimum de logements de 1 à 12
- Prescrire une largeur minimale de lot de 27 mètres
- Ajouter la mention « La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres – article 351 »
- Ajouter la mention « Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal – article 900.0.2 »
- Ajouter la mention « Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 1138.0.15 »

Zone 35014Ha

- Modification au plan de zonage : la zone 35030Hb est créée à même une partie de la zone 35014Ha
- Autoriser le groupe d'usage H1 logement dans un bâtiment isolé d'un minimum de 1 logement et d'un maximum de 2 logements
- Réduire, pour le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment jumelé, le nombre maximum de logements autorisés de 2 à 1 logement
- Prescrire une largeur minimale de lot de 16 mètres
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 8 mètres pour un bâtiment jumelé
- Réduire la hauteur maximale en mètres à 9 mètres au lieu de 12 mètres
- Retirer l'exigence relative au nombre minimal d'étages
- Réduire la marge latérale à 3 mètres au lieu de 4 mètres
- Retirer la disposition particulière « La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres – article 351 »

- Retirer la disposition particulière « Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe du chemin Sainte-Foy et cette profondeur est de 16 mètres – article 353.0.2 »
- Retirer la disposition particulière « L'agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal – article 900.0.2 »
- Ajouter la mention « La largeur minimale de lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 7 mètres lorsque de la ligne avant de lot de ce lot est courbe et possède un rayon maximal de 30 mètres – article 321 »
- Ajouter la mention « La largeur minimale en mètres de la façade principale d'un bâtiment principal du groupe usages H1 logement dans un bâtiment jumelé est de 5,0 mètres, mesurée au niveau du rez-de-chaussée, parallèlement à la ligne de lot du côté de laquelle cette façade est située, en excluant une construction accessoire attachée – article 329 »

Création de la grille de la zone 35030Hb

- Autoriser le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé d'un minimum de 4 logements et d'un maximum de 4 logements
- Autoriser le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment jumelé d'un minimum de 2 logements et d'un maximum de 2 logements
- Autoriser le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment en rangée d'un minimum de 2 logements, d'un maximum de 2 logements et d'un maximum de 3 bâtiments par rangée
- Prescrire une largeur minimale de lot de 16 mètres
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 10 mètres pour un bâtiment jumelé
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 6 mètres pour un bâtiment en rangée
- Prescrire la hauteur maximale en mètres à 11
- Prescrire la hauteur minimale en étages à 2
- Prescrire la hauteur maximale en étages à 3
- Prescrire la marge avant à 6 mètres
- Prescrire la marge latérale à 4 mètres
- Prescrire la marge arrière à 7,5 mètres
- Prescrire un pourcentage d'aire verte à 30 %
- Ajouter la disposition particulière « Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente – article 340 »
- Ajouter la disposition particulière « Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe du chemin Sainte-Foy et cette profondeur est de 16 mètres – article 353.0.2 »
- Ajouter la disposition particulière « Toute partie d'un bâtiment principal dans la zone doit être confinée à l'intérieur du volume compris à l'intérieur d'un angle d'éloignement de 45 degrés à la limite de la zone 35014Ha – article 331.0.1 »

- Ajouter la mention « Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 1138.0.15 »
- Ajouter le type 1 *général* pour les enseignes
- Ajouter Protection des arbres en milieu urbain – article 702

Zone 35015Ha

- Remplacer la dominante « Ha » par « Hb »
- Autoriser l'implantation d'un projet d'ensemble – article 415
- Hausser, pour le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé, le nombre minimal de logements de 1 à 10
- Prescrire, pour le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé, le nombre maximal de logements à 26
- Hausser la hauteur minimale en étages à 2 étages au lieu de 1
- Prescrire une largeur minimale de lot de 25 mètres
- Ajouter la mention « La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres – article 351 »
- Ajouter la mention « Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge et la façade principale d'un bâtiment principal – article 900.0.2 »

Zone 35023Hc

- Autoriser l'implantation d'un projet d'ensemble – article 415
- Prescrire, pour le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé, le nombre maximum de logements à 50
- Prescrire une largeur minimale de lot de 40 mètres
- Prescrire la hauteur minimale en mètres à 10 mètres
- Prescrire la hauteur maximale en mètres à 15 mètres
- Réduire la marge arrière à 9 mètres au lieu de 15 mètres
- Ajouter la mention « La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres – article 351 »
- Ajouter la mention « Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal – article 900.0.2 »
- Ajouter la mention « Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 1138.0.15 »

Zone 35024Hc

- Autoriser l'implantation d'un projet d'ensemble - article 415
- Prescrire, pour le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé, le nombre maximum de logements à 265
- Prescrire une largeur minimale de lot de 30 mètres
- Ajouter la mention « La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres – article 351 »
- Ajouter la mention « Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal – article 900.0.2 »
- Ajouter la mention « Réparation ou construction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 1138.0.15 »

Zone 35029Ha

- Autoriser le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment jumelé d'un minimum de 1 logement et d'un maximum de 1 logement
- Prescrire une largeur minimale de lot de 16 mètres
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 8 mètres pour un bâtiment jumelé
- Hausser la marge latérale à 3 mètres au lieu de 2 mètres
- Retirer la disposition particulière « La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres – article 351 »
- Retirer la disposition particulière « L'agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal – article 900.0.2 »
- Ajouter la mention « La largeur minimale d'un lot est courbe et possède un rayon maximal de 30 mètres – article 321 »
- Ajouter la mention « La largeur minimale en mètres de la façade principale d'un bâtiment principal du groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment jumelé est de 5,0 mètres, mesurée au niveau du rez-de-chaussée, parallèlement à la ligne de lot du côté de laquelle cette façade est située, en excluant une construction accessoire attachée – article 329 »

Zone 35030Hb

- Modification au plan de zonage : la zone 35030Hb est créée à même une partie de la zone 35014Ha
- Autoriser le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé d'un minimum de 4 logements et d'un maximum de 4 logements
- Autoriser le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment jumelé d'un minimum de 2 logements et d'un maximum de 2 logements

- Autoriser le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment en rangée d'un minimum de 2 logements, d'un maximum de 2 logements et d'un maximum de 3 bâtiments par rangée
- Autoriser les usages du groupe R1
- Prescrire une largeur minimale de lot de 16 mètres
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 10 mètres pour un bâtiment jumelé
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 6 mètres pour un bâtiment en rangée
- Prescrire la hauteur maximale en mètres à 11
- Prescrire la hauteur minimale en étages à 2
- Prescrire la hauteur maximale en étages à 3
- Prescrire la marge avant à 6 mètres
- Prescrire la marge latérale à 4 mètres
- Prescrire la marge arrière à 7,5 mètres
- Prescrire un pourcentage d'aire verte à 30 %
- Ajouter la disposition particulière « Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente – article 340 »
- Ajouter la disposition particulière « Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe du chemin Sainte-Foy et cette profondeur est de 16 mètres – article 353.0.2 »
- Ajouter la disposition particulière « Toute partie d'un bâtiment principal dans la zone doit être confinée à l'intérieur du volume compris à l'intérieur d'un angle d'éloignement de 45 degrés à la limite de la zone 35014Ha – article 331.0.1 »
- Ajouter la mention « Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 1138.0.15 »
- Ajouter le type 1 *général* pour les enseignes
- Ajouter Protection des arbres en milieu urbain – article 702

Zone 35203Ha

- Réduire la hauteur en mètres à 9 mètres au lieu de 12 mètres
- Prescrire une largeur minimale de lot de 16 mètres
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 8 mètres pour un bâtiment jumelé
- Hausser la marge latérale à 3 mètres au lieu de 2 mètres
- Retirer la mention « La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres – article 351 »
- Retirer la mention « L'agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal – article 900.0.2 »
- Ajouter la mention « La largeur minimale de lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 6 mètres lorsque de la ligne avant de lot de ce lot est courbe et possède un rayon maximal de 30 mètres – article 321 »

- Ajouter la mention « La largeur minimale en mètres de la façade principale d'un bâtiment principal du groupe 'usages H1 logement dans un bâtiment jumelé est de 5,0 mètres, mesurée au niveau du rez-de-chaussée, parallèlement à la ligne de lot du côté de laquelle cette façade est située, en excluant une construction accessoire attachée – article 329 »

Zone 35508Hb

- Hausser, pour le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé, le nombre minimum de logements à 10 au lieu de 1 logement
- Réduire, pour le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé, le nombre maximal de logement à 24 au lieu de 40 logements
- Retirer l'usage d'habitation pour un bâtiment jumelé
- Retirer l'usage d'habitation pour un bâtiment en rangée
- Retirer la mention « Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente – article 340 »
- Prescrire une largeur minimale de lot de 30 mètres
- Ajouter la mention « Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 1138.0.15 »

Zone 35514Ha

- Prescrire une largeur minimale de lot de 16 mètres
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 8 mètres pour un bâtiment jumelé
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 6 mètres pour un bâtiment en rangée
- Hausser la marge latérale à 3 mètres au lieu de 2 mètres
- Ajouter la mention « Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 1138.0.15 »
- Ajouter la mention « La largeur minimale de lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 10 mètres lorsque de la ligne avant de lot de ce lot est courbe et possède un rayon maximal de 30 mètres – article 321 »
- Ajouter la mention « La largeur minimale en mètres de la façade principale d'un bâtiment principal du groupe 'usages H1 logement dans un bâtiment jumelé est de 5,0 mètres, mesurée au niveau du rez-de-chaussée, parallèlement à la ligne de lot du côté de laquelle cette façade est située, en excluant une construction accessoire attachée – article 329 »

Zone 35515Ha

- Prescrire une largeur minimale de lot de 16 mètres
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 8 mètres pour un bâtiment jumelé

- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 6 mètres pour un bâtiment en rangée
- Réduire la hauteur maximale en mètres à 9 mètres au lieu de 12 mètres
- Réduire la marge latérale à 3 mètres au lieu de 4 mètres
- Retirer la mention « La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres – article 351 »
- Retirer la mention « L'agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal – article 900.0.2 »
- Ajouter la mention « La largeur minimale de lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 4 mètres lorsque de la ligne avant de lot de ce lot est courbe et possède un rayon maximal de 30 mètres – article 321 »
- Ajouter la mention « La largeur minimale en mètres de la façade principale d'un bâtiment principal du groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment jumelé est de 5,0 mètres, mesurée au niveau du rez-de-chaussée, parallèlement à la ligne de lot du côté de laquelle cette façade est située, en excluant une construction accessoire attachée – article 329 »

Zone 35516Ha

- Prescrire une largeur minimale de lot de 11 mètres
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 8 mètres pour un bâtiment jumelé
- Hausser la marge latérale à 3 mètres au lieu de 2 mètres
- Retirer la mention « La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres – article 351 »
- Ajouter la mention « La largeur minimale de lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 9 mètres lorsque de la ligne avant de lot de ce lot est courbe et possède un rayon maximal de 30 mètres – article 321 »
- Ajouter la mention « La largeur minimale en mètres de la façade principale d'un bâtiment principal du groupe 'usages H1 logement dans un bâtiment jumelé est de 5,0 mètres, mesurée au niveau du rez-de-chaussée, parallèlement à la ligne de lot du côté de laquelle cette façade est située, en excluant une construction accessoire attachée – article 329 »

Zone 35521Ha

- Prescrire une largeur minimale de lot de 16 mètres
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 8 mètres pour un bâtiment jumelé
- Hausser la marge latérale à 3 mètres au lieu de 2 mètres
- Ajouter la mention « La largeur minimale de lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 7 mètres lorsque de la ligne avant de lot de ce lot est courbe et possède un rayon maximal de 30 mètres – article 321 »

- Ajouter la mention « La largeur minimale en mètres de la façade principale d'un bâtiment principal du groupe "usages H1 logement dans un bâtiment jumelé est de 5,0 mètres, mesurée au niveau du rez-de-chaussée, parallèlement à la ligne de lot du côté de laquelle cette façade est située, en excluant une construction accessoire attachée – article 329 »

Zone 35522Ha

- Prescrire une largeur minimale de lot de 16 mètres
- Hausser la marge latérale à 3 mètres au lieu de 2 mètres
- Ajouter la mention « La largeur minimale de lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 9 mètres lorsque de la ligne avant de lot de ce lot est courbe et possède un rayon maximal de 30 mètres – article 321 »

Zone 35523Ha

- Hausser la dimension générale d'un lot à 16 mètres au lieu de 15 mètres
- Retirer la dimension particulière de 24 mètres pour une habitation H1 isolée de 2 logements
- Réduire la dimension particulière de 12 mètres pour une habitation H1 jumelée de 1 logement à 8 mètres
- Hausser la marge latérale à 3 mètres au lieu de 2 mètres
- Retirer la norme d'implantation particulière de 4 mètres pour une habitation H1 jumelé de 1 logement
- Ajouter la mention « La largeur minimale de lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 8 mètres lorsque de la ligne avant de lot de ce lot est courbe et possède un rayon maximal de 30 mètres – article 321 »
- Ajouter la mention « La largeur minimale en mètres de la façade principale d'un bâtiment principal du groupe "usages H1 logement dans un bâtiment jumelé est de 5,0 mètres, mesurée au niveau du rez-de-chaussée, parallèlement à la ligne de lot du côté de laquelle cette façade est située, en excluant une construction accessoire attachée – article 329 »

Zone 35702Ha

- Autoriser le groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment jumelé d'un minimum de 1 logement et d'un maximum de 1 logement
- Réduire la hauteur maximale en mètres à 9 mètres au lieu de 12 mètres
- Prescrire une largeur minimale de lot de 16 mètres
- Prescrire une largeur minimale de lot particulière de 8 mètres pour un bâtiment jumelé
- Hausser la marge latérale à 3 mètres au lieu de 2 mètres

- Ajouter la mention « La largeur minimale de lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 7 mètres lorsque de la ligne avant de lot de ce lot est courbe et possède un rayon maximal de 30 mètres – article 321 »
- Ajouter la mention « La largeur minimale en mètres de la façade principale d'un bâtiment principal du groupe usages H1 logement dans un bâtiment jumelé est de 5,0 mètres, mesurée au niveau du rez-de-chaussée, parallèlement à la ligne de lot du côté de laquelle cette façade est située, en excluant une construction accessoire attachée – article 329 »

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=325>

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy : 25 mai 2022, 19 heures, au Centre de services Saint-Benoît, 3454 rue Rochambeault
- Consultation écrite : du 25 mai 2022 au 1^{er} juin 2022. En ligne
- Rapport disponible : 11 juin 2022

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la demande d'opinion au conseil de quartier
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

Aucune modification apportée à la suite de la consultation.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Projet omnibus de révision de plusieurs zones dans le quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones (R.C.A.3V.Q.312 – Omnibus quartier 35 (quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, district de la Pointe-de-Sainte-Foy).

Activité de participation publique



Demande d'opinion au conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy

Date et heure

25 mai 2022, à 19 h

Lieu

Centre de services Saint-Benoît, 3454 rue Rochambeault, Québec

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. 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, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme 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.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Description du projet et principales modifications

La présente révision fait suite à celles effectuées dans les quartiers de Sillery, de Saint-Louis et de la Cité-Universitaire en 2018 et 2019 ainsi qu'aux modifications apportées en 2021 au quartier du Plateau.

Les modifications apportées au quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy visent principalement l'ajout du projet d'ensemble et/ou d'une largeur de lot minimale dans les zones résidentielles. Les types de bâtiments, le nombre de logements, les marges, la hauteur en mètres et en étages, les droits acquis et les limites de zones ont, par la même occasion, fait l'objet de cette révision.

Dans tous les cas, l'enjeu principal de ces révisions vise à favoriser une densification cohérente et harmonieuse avec le voisinage tout en tenant compte du tissu urbain existant. Certains lots peuvent être subdivisés selon des largeurs de lots qui tiennent compte des largeurs de lots existantes des propriétés voisines. Les normes d'implantation sont révisées dans le but d'assurer une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le milieu bâti.

L'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge souhaite apporter des modifications à son Règlement sur l'urbanisme (R.C.A.3V.Q.4) relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy. Ce projet omnibus concerne donc les modifications proposées à ces dix-huit (18) zones.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=325>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M. Jacques Pelchat, président
- M. Pierre Laurin, secrétaire
- M^{me} Andréa Giguère, trésorière
- M^{me} Maryse Vaillancourt, administratrice
- M^{me} Valérie Poirier, administratrice

- M. Luc Fournier, administrateur
- M. Réal Jean, administrateur
- M. Jean-Luc Lavoie, administrateur

Conseillers municipaux

- M^{me} Anne Corriveau, conseillère municipale du district de la Pointe-de-Sainte-Foy

Animation de la rencontre

- M^{me} Marie-Claude Bergeron, conseillère un urbanisme, Gestion territoriale, Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Nombre de participants

20 participants, dont 8 administrateurs du conseil de quartier et 12 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, R.C.A.3V.Q.312 (Omnibus)* à la majorité.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	7	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	1	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	8	

Questions et commentaires du public

- **Citoyen/Citoyenne 1:** Un citoyen se questionne sur les modifications proposées à la zone 35009Hb. Il ne souhaite pas que la dominante Hb soit modifiée par Hc puisqu'il ne souhaite pas davantage de densité. Le nombre minimal de logement ne devrait pas être augmenté. Il y a un grand espace vert qui longe la rue de la Pommeraie qui devrait être préservé.

Réponse de la Ville : *la dominante d'une zone ne permet pas plus de densité. Elle reflète seulement ce qui est bâti.*

- **Citoyen/citoyenne 2 :** Ce citoyen se demande si un terrain de 32 mètres pourrait faire l'objet d'une subdivision dans la zone 35203Ha, ce qui aurait pour répercussion de pouvoir recevoir 4 habitations avec 8 aires de stationnement, menant à une minéralisation trop importante, croit-il, citant en exemple les récentes constructions de « méga-maisons ».

Réponse de la Ville : *Pour cette zone, la réglementation actuelle permet un maximum de deux logements sans largeur minimale de lot. Nous proposons donc d'introduire cette largeur minimale de lot pour limiter le phénomène auquel vous faites allusion. Par exemple, vous pourriez avoir une maison bifamiliale ou un vrai jumelé avec une largeur de 16 mètres, mais les terrains de 32 mètres sont plutôt rares. Nous avons invité la citoyenne à nous proposer une autre largeur minimale de lot, indiquant que les citoyens disposaient d'ailleurs de 7 jours pour nous faire part de leurs commentaires et préoccupations à l'égard de ce projet de règlement.*

- **3 Citoyens/Citoyennes :** Trois résidants demandent ce qui peut être fait pour enrayer le phénomène de méga-maisons dont la construction semblent de leur point de vue se multiplier ces dernières années et un résidant dit croire que les promoteurs ne vendent que des produits sans égard au caractère patrimonial du quartier.

Réponse de la Ville : *Il est possible d'augmenter les marges, ce qui est proposé dans le présent projet de règlement dans plusieurs zones.*

- **Citoyen/Citoyenne 6:** Résidant sur le chemin Saint-Louis, ce citoyen a enregistré une demande de permis pour un projet de construction sur un terrain qu'il a acheté l'an dernier. Son projet est actuellement en suspens (effet de gel dû au processus de modification du présent projet de règlement). Les marges de son projet ne sont pas conformes aux modifications proposées dans ce projet de règlement. Selon ce dernier, l'ensemble des constructions de sa rue respecte des marges latérales de 2 mètres, tel que prévues dans son projet. Il s'oppose donc à la modification de la marge latérale pour la zone 35516Ha.

Réponse de la Ville : *La modification du règlement en cours induit malheureusement un effet de gel puisque tout projet soumis doit être conforme à ce qui est prévu au projet de règlement. Nous notons votre opposition à l'augmentation de la marge latérale.*

- **2 Citoyens/Citoyennes :** Deux résidants indiquent s'interroger quant au biais induit par cette démarche. Ils disent croire qu'en voulant conformer la réglementation au cadre bâti existant, nous n'offrons pas d'opportunité aux résidants à corriger ce qu'ils ne souhaitent pas voir être normalisé par une telle harmonisation, de tenir compte de certains angles morts.

Réponse de la Ville : *C'est ce que nous faisons en vous présentant le projet de modifications réglementaires dans le cadre de cette démarche de participation publique. Le présent règlement ne concerne pas toutes les zones du quartier, mais tous les terrains sont réglementés. Si cette proposition ou certaines de ses modifications ne vous convenaient pas, vous pouvez nous l'indiquer et nous faire des recommandations.*

- **2 Citoyens/Citoyennes :** Deux autres résidants se demandent ce qui pourrait être fait pour adresser plus directement que par la définition des marges et de la hauteur le gabarit des maisons.

Réponse de la Ville : *Nous prenons note de vos préoccupations, notamment quant à une future révision du PIIA actuel.*

Questions et commentaires des administrateurs

- Un administrateur demande si la hauteur maximale pourrait être abaissée dans la zone 35521Ha.

Réponse de la Ville : *Nous n'abaïssons la hauteur que lorsque la hauteur spécifiée à la grille est plus élevée que le cadre bâti. Ici, ce qui est bâti est conforme à une hauteur de 12 mètres. On ne souhaite pas rendre dérogatoires les bâtiments existants.*

- Un administrateur demande des précisions quant aux exigences référendaires dans le cadre d'un projet omnibus, notamment pour la signature du registre.

Réponse de la Ville : *Nous lui donnons les informations demandées et l'invitons à contacter la greffière adjointe de l'arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge pour plus de détails.*

- Pour donner suite à l'intervention d'un citoyen sur la question des méga-maisons, un administrateur demande si nous disposons d'outils pour établir une grandeur maximale des constructions sur les terrains.

Réponse de la Ville : Les grilles de spécifications prévoient une largeur de façade minimale et des marges latérales, arrières et avant minimales qui, avec la réglementation de façon générale permettent d'influer sur la dimension du bâtiment principal en fonction de la dimension du terrain sur lequel il s'érige.

- Un administrateur se demande si une dérogation mineure pourrait être envisagées pour permettre au résidant du chemin Saint-Louis dont le projet est en suspens de poursuivre sa construction conformément aux plans initialement acceptés par la Ville.

Réponse de la Ville : Si le règlement est adopté tel que proposé et en vigueur, il pourrait effectivement déposer une demande de dérogation. Nous sommes actuellement en contact avec monsieur pour le suivi de ce dossier.

- Un membre du conseil d'administration du conseil de quartier s'interroge quant à l'absence de toute clause relative à la limitation de la taille de stationnement. Il indique comprendre que l'augmentation des marges latérales permet de préserver la végétation, mais dit croire que pour certains, ce soit un incitatif à augmenter la surface minéralisée.

Réponse de la Ville : Ces éléments sont déjà encadrés par un PIIA pour toute nouvelle construction de 1 à 8 logements. L'outil est plus adapté qu'une règle pour assurer une meilleure intégration dans le milieu. La réglementation proposée permet de déterminer des largeurs de lots pour éviter les petits terrains et elle précise les hauteurs de bâtiments, donc les gabarits, ainsi que leur implantation en détaillant les marges, mais elle ne vise pas l'architecture à proprement parler. Le PIIA est l'outil pour ce type de gestion, l'emplacement de l'aire de stationnement ainsi que la préservation de la végétation, dans la mesure où chaque demande de permis fait l'objet d'une évaluation de critères pour l'intégration, l'intimité des cours, la préservation de la végétation existante, le remplacement des arbres le cas échéant, la largeur maximale des aires de stationnement, le nombre suffisant de cases pour le nombre de logements, etc.

- À la suite des échanges, les administrateurs conviennent de recommander à l'Arrondissement d'accepter la demande de modification réglementaire à la majorité.

Nombre d'interventions

15 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge et au Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Réalisation du rapport

Date

2 juin 2022

Rédigé par

Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M. Jacques Pelchat, président du conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy

Projet omnibus de révision de plusieurs zones dans le quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones (R.C.A.3V.Q.312 – Omnibus quartier 35 (quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, district de la Pointe-de-Sainte-Foy).

Activité de participation publique



Demande d'opinion au conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy

Date et heure

25 mai 2022, à 19 h

Lieu

Centre de services Saint-Benoît, 3454 rue Rochambeault, Québec

Déroulement de l'activité

11. Accueil et présentation des intervenants.
12. Présentation du déroulement.
13. 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, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
14. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
15. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
16. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
17. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme 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.
18. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
19. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
20. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Description du projet et principales modifications

La présente révision fait suite à celles effectuées dans les quartiers de Sillery, de Saint-Louis et de la Cité-Universitaire en 2018 et 2019 ainsi qu'aux modifications apportées en 2021 au quartier du Plateau.

Les modifications apportées au quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy visent principalement l'ajout du projet d'ensemble et/ou d'une largeur de lot minimale dans les zones résidentielles. Les types de bâtiments, le nombre de logements, les marges, la hauteur en mètres et en étages, les droits acquis et les limites de zones ont, par la même occasion, fait l'objet de cette révision.

Dans tous les cas, l'enjeu principal de ces révisions vise à favoriser une densification cohérente et harmonieuse avec le voisinage tout en tenant compte du tissu urbain existant. Certains lots peuvent être subdivisés selon des largeurs de lots qui tiennent compte des largeurs de lots existantes des propriétés voisines. Les normes d'implantation sont révisées dans le but d'assurer une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le milieu bâti.

L'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge souhaite apporter des modifications à son Règlement sur l'urbanisme (R.C.A.3V.Q.4) relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy. Ce projet omnibus concerne donc les modifications proposées à ces dix-huit (18) zones.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=325>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M. Jacques Pelchat, président
- M. Pierre Laurin, secrétaire
- M^{me} Andréa Giguère, trésorière
- M^{me} Maryse Vaillancourt, administratrice
- M^{me} Valérie Poirier, administratrice
- M. Luc Fournier, administrateur
- M. Réal Jean, administrateur
- M. Jean-Luc Lavoie, administrateur

Conseillers municipaux

- M^{me} Anne Corriveau, conseillère municipale du district de la Pointe-de-Sainte-Foy

Animation de la rencontre

- M^{me} Marie-Claude Bergeron, conseillère un urbanisme, Gestion territoriale, Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Nombre de participants

20 participants, dont 8 administrateurs du conseil de quartier et 12 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge d'adopter le projet de *Règlement*

modifiant le Règlement de l'Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, R.C.A.3V.Q.312 (Omnibus) à la majorité.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
B.	7	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	1	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
D.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	8	

Questions et commentaires du public

- **Citoyen/Citoyenne 1:** Un citoyen se questionne sur les modifications proposées à la zone 35009Hb. Il ne souhaite pas que la dominante Hb soit modifiée par Hc puisqu'il ne souhaite pas davantage de densité. Le nombre minimal de logement ne devrait pas être augmenté. Il y a un grand espace vert qui longe la rue de la Pommeraie qui devrait être préservé.

Réponse de la Ville : la dominante d'une zone ne permet pas plus de densité. Elle reflète seulement ce qui est bâti.

- **Citoyen/citoyenne 2 :** Ce citoyen se demande si un terrain de 32 mètres pourrait faire l'objet d'une subdivision dans la zone 35203Ha, ce qui aurait pour répercussion de pouvoir recevoir 4 habitations avec 8 aires de stationnement, menant à une minéralisation trop importante, croit-il, citant en exemple les récentes constructions de « méga-maisons ».

Réponse de la Ville : *Pour cette zone, la réglementation actuelle permet un maximum de deux logements sans largeur minimale de lot. Nous proposons donc d'introduire cette largeur minimale de lot pour limiter le phénomène auquel vous faites allusion. Par exemple, vous pourriez avoir une maison bifamiliale ou un vrai jumelé avec une largeur de 16 mètres, mais les terrains de 32 mètres sont plutôt rares. Nous avons invité la citoyenne à nous proposer une autre largeur minimale de lot, indiquant que les citoyens disposaient d'ailleurs de 7 jours pour nous faire part de leurs commentaires et préoccupations à l'égard de ce projet de règlement.*

- **3 Citoyens/Citoyennes :** Trois résidants demandent ce qui peut être fait pour enrayer le phénomène de méga-maisons dont la construction semblent de leur point de vue se multiplier ces dernières années et un résidant dit croire que les promoteurs ne vendent que des produits sans égard au caractère patrimonial du quartier.

Réponse de la Ville : *Il est possible d'augmenter les marges, ce qui est proposé dans le présent projet de règlement dans plusieurs zones.*

- **Citoyen/Citoyenne 6:** Résidant sur le chemin Saint-Louis, ce citoyen a enregistré une demande de permis pour un projet de construction sur un terrain qu'il a acheté l'an dernier. Son projet est actuellement en suspens (effet de gel dû au processus de modification du présent projet de règlement). Les marges de son projet ne sont pas conformes aux modifications proposées dans ce projet de règlement. Selon ce dernier, l'ensemble des constructions de sa rue respecte des marges latérales de 2 mètres, tel que prévues dans son projet. Il s'oppose donc à la modification de la marge latérale pour la zone 35516Ha.

Réponse de la Ville : *La modification du règlement en cours induit malheureusement un effet de gel puisque tout projet soumis doit être conforme à ce qui est prévu au projet de règlement. Nous notons votre opposition à l'augmentation de la marge latérale.*

- **2 Citoyens/Citoyennes :** Deux résidants indiquent s'interroger quant au biais induit par cette démarche. Ils disent croire qu'en voulant conformer la réglementation au cadre bâti existant, nous n'offrons pas d'opportunité aux résidants à corriger ce qu'ils ne souhaitent pas voir être normalisé par une telle harmonisation, de tenir compte de certains angles morts.

Réponse de la Ville : *C'est ce que nous faisons en vous présentant le projet de modifications réglementaires dans le cadre de cette démarche de participation publique. Le présent règlement ne concerne pas toutes les zones du quartier, mais tous les terrains sont réglementés. Si cette proposition ou certaines de ses modifications ne vous convenaient pas, vous pouvez nous l'indiquer et nous faire des recommandations.*

- **2 Citoyens/Citoyennes** : Deux autres résidants se demandent ce qui pourrait être fait pour adresser plus directement que par la définition des marges et de la hauteur le gabarit des maisons.

Réponse de la Ville : *Nous prenons note de vos préoccupations, notamment quant à une future révision du PIA actuel.*

Questions et commentaires des administrateurs

- Un administrateur demande si la hauteur maximale pourrait être abaissée dans la zone 35521Ha.
Réponse de la Ville : *Nous n'abaïssons la hauteur que lorsque la hauteur spécifiée à la grille est plus élevée que le cadre bâti. Ici, ce qui est bâti est conforme à une hauteur de 12 mètres. On ne souhaite pas rendre dérogatoires les bâtiments existants.*
- Un administrateur demande des précisions quant aux exigences référendaires dans le cadre d'un projet omnibus, notamment pour la signature du registre.
Réponse de la Ville : *Nous lui donnons les informations demandées et l'invitons à contacter la greffière adjointe de l'arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge pour plus de détails.*
- Pour donner suite à l'intervention d'un citoyen sur la question des méga-maisons, un administrateur demande si nous disposons d'outils pour établir une grandeur maximale des constructions sur les terrains.
Réponse de la Ville : *Les grilles de spécifications prévoient une largeur de façade minimale et des marges latérales, arrières et avant minimales qui, avec la réglementation de façon générale permettent d'influer sur la dimension du bâtiment principal en fonction de la dimension du terrain sur lequel il s'érige.*
- Un administrateur se demande si une dérogation mineure pourrait être envisagées pour permettre au résidant du chemin Saint-Louis dont le projet est en suspens de poursuivre sa construction conformément aux plans initialement acceptés par la Ville.
Réponse de la Ville : *Si le règlement est adopté tel que proposé et en vigueur, il pourrait effectivement déposer une demande de dérogation. Nous sommes actuellement en contact avec monsieur pour le suivi de ce dossier.*
- Un membre du conseil d'administration du conseil de quartier s'interroge quant à l'absence de toute clause relative à la limitation de la taille de stationnement. Il indique comprendre que l'augmentation des marges latérales permet de préserver la végétation, mais dit croire que pour certains, ce soit un incitatif à augmenter la surface minéralisée.

Réponse de la Ville : Ces éléments sont déjà encadrés par un PIIA pour toute nouvelle construction de 1 à 8 logements. L'outil est plus adapté qu'une règle pour assurer une meilleure intégration dans le milieu. La réglementation proposée permet de déterminer des largeurs de lots pour éviter les petits terrains et elle précise les hauteurs de bâtiments, donc les gabarits, ainsi que leur implantation en détaillant les marges, mais elle ne vise pas l'architecture à proprement parler. Le PIIA est l'outil pour ce type de gestion, l'emplacement de l'aire de stationnement ainsi que la préservation de la végétation, dans la mesure où chaque demande de permis fait l'objet d'une évaluation de critères pour l'intégration, l'intimité des cours, la préservation de la végétation existante, le remplacement des arbres le cas échéant, la largeur maximale des aires de stationnement, le nombre suffisant de cases pour le nombre de logements, etc.

- À la suite des échanges, les administrateurs conviennent de recommander à l'Arrondissement d'accepter la demande de modification réglementaire à la majorité.

Nombre d'interventions

15 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge et au Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Réalisation du rapport

Date

2 juin 2022

Rédigé par

Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Projet omnibus de révision de plusieurs zones dans le quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones (R.C.A.3V.Q.312 – Omnibus quartier 35 (quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, district de la Pointe-de-Sainte-Foy)).

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 25 mai 2022 au 1^{er} juin 2022

Lieu

En ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Description du projet et principales modifications

La présente révision fait suite à celles effectuées dans les quartiers de Sillery, de Saint-Louis et de la Cité-Universitaire en 2018 et 2019 ainsi qu'aux modifications apportées en 2021 au quartier du Plateau.

Les modifications apportées au quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy visent principalement l'ajout du projet d'ensemble et/ou d'une largeur de lot minimale dans les zones résidentielles. Les types de bâtiments, le nombre de logements, les marges, la hauteur en mètres et en étages, les droits acquis et les limites de zones ont, par la même occasion, fait l'objet de cette révision.

Dans tous les cas, l'enjeu principal de ces révisions vise à favoriser une densification cohérente et harmonieuse avec le voisinage tout en tenant compte du tissu urbain existant. Certains lots peuvent être subdivisés selon des largeurs de lots qui tiennent compte des largeurs de lots existantes des propriétés voisines. Les normes d'implantation sont révisées dans le but d'assurer une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le milieu bâti.

L'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge souhaite apporter des modifications à son Règlement sur l'urbanisme (R.C.A.3V.Q.4) relativement à plusieurs zones situées

dans le quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy. Ce projet omnibus concerne donc les modifications proposées à ces dix-huit (18) zones.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=325>

Participation

Personne-ressource : Marie-Claude Bergeron, conseillère un urbanisme, Gestion territoriale, Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Coordination de la consultation : Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques

Participation en ligne : 2 citoyens ont transmis des questions en ligne et ont obtenus des réponses.

Questions et commentaires du public

Citoyen 1 : « Objet : Réflexion globale et constats sur le Projet omnibus de révision de plusieurs zones dans le secteur Pointe-de-Sainte-Foy

Le Comité pour une densification respectueuse (CDR) a pris connaissance du projet Omnibus et de la nouvelle réglementation proposée pour le secteur Pointe-de-Sainte-Foy dont l'un des principes directeurs est la conservation des caractéristiques des milieux résidentiels existants.

Le Comité reconnaît les améliorations apportées à la réglementation, en particulier l'augmentation des marges latérales de 2 mètres à 3 mètres. D'autres mesures visant à atténuer l'impact des nouvelles constructions par rapport aux résidences existantes sont également à souligner positivement.

Le CDR porte à votre attention des points importants qui ne figurent pas à la présente réglementation :

1. Subdivision des lots

Les lots de 32 mètres (105 pieds) et plus pourront se subdiviser en 4 lots de 8 mètres de largeur. Ainsi, dans les secteurs de Bonne-Entente, Saint-Benoît, et autres, une rue de maisons unifamiliales pourrait être fortement « impactée » par une subdivision d'un seul lot en 3 ou 4 lots, créant une rupture significative avec les caractéristiques du milieu. Des exemples regrettables de ce type de densification ont eu lieu, notamment dans les secteurs de Sillery et de St-Louis de France. De plus, ces multiples lotissements entraînent une multiplication d'espaces de stationnement et une minéralisation des sols. Nous proposons que la subdivision en deux lots (maximum) soit inscrite dans la réglementation

En ce qui a trait aux subdivisions des lots, est-ce que les infrastructures de la Ville (dont les égouts pluviaux et le système d'aqueduc) sont conformes aux besoins des nouveaux résidents? Y a-t-il une obligation d'ajouter une nouvelle entrée d'eau pour tout nouveau numéro civique?

2. Maisons surdimensionnées

La présente réglementation permet la destruction de maisons et leur remplacement, dans des secteurs pleinement construits et composés de maisons de type plain-pied (bungalows) et de cottages occupant un pourcentage de terrain à peu près équivalent. Avec des marges latérales de 3 mètres pour tout type d'habitation et peu importe la dimension des lots, il est possible d'ériger des maisons au gabarit surdimensionné par rapport aux maisons avoisinantes. Cette situation crée une rupture visuelle le long des trames de rue en plus de priver les voisins immédiats de leur intimité. Plusieurs exemples déplorables sont à signaler dans les banlieues centre de la Ville.

En conséquence, Le CDR souhaite que la Ville impose un ratio en pourcentage du bâti par rapport au terrain. Ce pourcentage pourrait être régressif selon la dimension des lots, c'est-à-dire plus petit à mesure que la dimension des lots augmente.

3. Hauteur et nombre d'étages

Le CDR reconnaît les améliorations au point de vue du nombre d'étages. Toutefois, et cela fut souligné par quelques personnes présentes à l'assemblée, il reste des inquiétudes par rapport à la hauteur des nouvelles constructions. En ne précisant pas la hauteur des étages (8-9-10-12 pieds), on peut créer des situations préjudiciables à certains voisins, les privant de lumière et d'intimité.

4. Déneigement

Le CDR porte à votre attention une problématique de déneigement issue du phénomène de densification actuel. Certains des nouveaux propriétaires doivent payer des frais pour mettre la neige provenant de leur stationnement (simple ou double) dans la rue, l'espace étant restreint en façade. Cette neige accumulée dans la rue engendre des problèmes de sécurité et de circulation.

5. Secteur du Chemin Saint-Louis

Le CDR est d'avis que le secteur touchant le Chemin St-Louis devrait être analysé attentivement. Le Chemin Saint-Louis, dans Pointe-de-Sainte-Foy, fait partie du Chemin du Roy, véritable chemin historique dont l'histoire remonte à plus de 400 ans. Depuis le Vieux-Québec, en passant par les grands domaines de la Villa Catarauqui et la Maison Hamel-Bruneau, cette section de Pointe-de-Sainte-Foy demeure le lien entre la Côte de Cap-Rouge et la suite du Chemin du Roy. Il est de la responsabilité de la Ville de préserver le caractère unique, historique, et naturel du lieu le plus possible, tout en permettant son redéveloppement.

À cette fin, des mesures plus strictes devraient être mises en place pour préserver la canopée et les percées visuelles sur le fleuve. Tel qu'exprimé à l'assemblée, les récentes constructions qui ont vu le jour sur cette artère à partir du Pont de Québec, ont enlaidi

l'artère et appauvri sa qualité visuelle. Entre Pie-XII et des Verrières, on ne voit qu'une succession de maisons unifamiliales juchées sur garages avec des murets encadrant leur stationnement.

Par ailleurs, des problématiques de sécurité quant à la circulation sur cette artère en hiver ont également été remarquées en raison du déneigement.

Signalons que La Société d'histoire de Sillery avait déjà travaillé à faire de cette artère un chemin patrimonial. Mme Johanne Elsener de Québec-Arbres mentionnait différents enjeux en 2009 dans le Rapport du Conseil de quartier de Sainte-Foy: «densifier intelligemment, protéger les espaces verts et notre patrimoine. Projet d'aménagement d'ensemble d'un circuit récréotouristique intégrant activités de plein air, histoire et patrimoine, classement du Chemin Saint- Louis comme bien patrimonial, arts et culture ».

6. La protection des arbres

Sur tout le territoire de la ville, l'abattage des arbres matures est un sujet important et sensible pour les citoyens. La forêt urbaine, comprenant les arbres municipaux et privés, augmente la qualité de vie (dont des bienfaits reconnus pour la santé),

la valeur foncière des propriétés, permet d'économiser sur la construction des infrastructures de drainage et bien plus.

Dans la vision de l'Arbre 2015-2025, la ville s'est dotée d'une stratégie adaptée aux différents quartiers. Lors du bilan de 2020, la ville a comme objectif d'augmenter la canopée de Pointe-de-Sainte-Foy de 50 % (page 19) en définissant cette partie de la ville comme quartier suburbain. Elle avait aussi comme objectif d'introduire des dispositions innovantes sur les exigences de plantation et de protection selon les cibles de canopée par quartier.

Le règlement d'harmonisation sur l'urbanisme comprend plusieurs articles portant sur les arbres, notamment la grille de spécifications qui peut exiger la plantation d'arbres en terre ou en fosse.

Or, en tenant compte de la valeur intrinsèque des arbres en milieu urbain, nous sommes d'avis que les spécifications suivantes devraient être ajoutées afin d'assurer leur nécessaire protection :

- définir et allouer l'espace approprié aux arbres pour se déployer jusqu'à maturité
- rendre l'abattage des arbres matures une mesure exceptionnelle pour tout nouveau projet de densification et en interdire l'abattage pour tout nouveau projet de construction de maisons unifamiliales (isolé 1/1).

La grille de spécifications pour les zones ciblées par cette densification devrait comporter des éléments précis pour mesurer l'impact sur la canopée et le pourcentage d'aire verte

qui permet de l'habitation ou toute autre mesure requise pour la gestion de la forêt urbaine.

Conclusion :

En terminant, il faut être conscient que plusieurs rues des banlieues des années 1950 et 1960 sont prisées par le redéveloppement et que, conséquemment, elles sont particulièrement ciblées par les promoteurs. Or, n'oublions pas que le statut de patrimoine de banlieue a été accordé au bungalow québécois et que des secteurs de Pointe-de-Sainte-Foy en contiennent plusieurs exemples très

intéressants. Selon Lise Walczak, « la multiplication des actions de mise en valeur du patrimoine de banlieue contribue à créer des dynamiques locales tout en amorçant une évolution des pratiques patrimoniales. Elle permet non seulement de participer au développement des territoires, mais aussi de valoriser une histoire et une identité singulières. » (Magazine Continuité, Automne 2021).

Ce projet omnibus est-il le portait de la vision d'avenir de la présente administration ou de celle de l'ancienne administration et peut-on s'attendre à voir se concrétiser des idées phares émises par Québec Forte et Fièrre lors de la dernière campagne électorale en ce qui a trait à l'aménagement urbain?

À de multiples égards, la nouvelle administration du maire Bruno Marchand pose un regard plus écologique sur les enjeux que pose le développement de la Ville. Nous comprenons qu'une réflexion est en cours et nous reconnaissons les avancées présentées dans ce projet de réglementation. Mais dans le contexte de crise climatique et de la reconnaissance de la ville de Québec en tant que Ville du patrimoine mondial de l'Unesco, on ne peut jamais être trop vigilant au regard de l'aménagement du territoire.

Marie-France Beaudoin
Gabrielle Brassard
Michel Fournier
Hélène Jobidon
Louise Maheux
Marie-Claude Rheault
Au nom du Comité pour une densification respectueuse

[lien externe]

Québec, le 1^{er} juin 2022

[liens externes en référence]»

Réponse de la Ville : nous vous remercions d'avoir pris le temps de nous faire part vos commentaires et préoccupations dans le cadre de la consultation publique relative à l'omnibus en cours prévoyant la révision de plusieurs zones dans le quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy.

Nous avons lu attentivement votre lettre et soyez assurés que nous sommes sensibles à vos préoccupations.

D'abord, l'introduction de normes minimales de lotissement limitera beaucoup le nombre de subdivisions possibles dans les secteurs résidentiels de la Pointe-de-Sainte-Foy. Également, le gabarit des bâtiments est contrôlé de façon réglementaire par des marges de recul (avant, latérale et arrière), un pourcentage minimal d'aire verte et une hauteur maximale (en mètre et/ou en étage). En outre du resserrement de certaines de ces normes, lorsqu'un projet de construction résidentielle visant un bâtiment d'un maximum de 8 logements est projeté dans le quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, ce dernier est soumis à l'approbation de [plans d'implantation et d'intégration architecturale](#) (PIIA). Il est donc évalué selon des critères et objectifs (articles 993.0.42 à 993.0.46 du règlement [R.V.Q. 1400](#)), en plus des normes présentes au règlement de zonage. Ce règlement vise principalement à assurer une intégration harmonieuse de l'implantation d'un bâtiment projeté et de son architecture dans le milieu bâti environnant. Lors de l'analyse de chacun des projets soumis à un PIIA, la conservation des arbres existants est priorisée. Dans le cas où un arbre ne peut être conservé, une ou de nouvelles plantations peuvent être exigées. Le projet doit également démontrer qu'il y a un espace suffisant pour y entreposer la neige.

En ce qui a trait aux branchements privés, ils sont régis par le Règlement sur les branchements privés d'eau potable et d'égout et la gestion des eaux pluviales, [R.V.Q. 2978](#) qui est entré en vigueur le 16 mars 2022.

Relativement aux autres préoccupations soulevées dans votre lettre, et qui ne sont pas liées directement avec les modifications proposées au projet de règlement, sachez qu'elles seront transmises aux différents services concernés pour suivi.

De plus, suivant l'adoption par le gouvernement du projet de loi 69 qui modifie la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives, la ville de Québec se dotera, à court terme, d'une réglementation en lien avec la démolition de bâtiments. Ainsi, elle pourra exercer un meilleur contrôle sur le patrimoine immobilier sur son territoire.

Finalement, la Ville travaille activement à la mise en œuvre de la [Vision de l'arbre 2015-2025](#), la [Vision du patrimoine 2017-2027](#) ainsi que la [Stratégie sur le développement durable](#).

Citoyen 2 : « Commentaire au Projet omnibus de révision de plusieurs zones dans le quartier Pointe-de-Sainte-Foy

Affirmons d'emblée que le processus est profondément anti-démocratique. Les citoyens, y incluant les membres du CQ, n'ont pas un délai suffisant pour comprendre le contenu sur le plan technique en posant les questions appropriées et, surtout, pour réfléchir aux enjeux au-delà de ceux qui sont présentés par la Ville et, enfin, pour être en mesure de fournir une opinion juste étant donnée l'ampleur du projet omnibus et l'impact qu'il aura sur plusieurs zones différentes.

Dans son projet, la Ville souhaite favoriser la densification.

Cet objectif est toutefois contredit puisque la ville continuera de permettre la construction de maisons unifamiliales surdimensionnées. Ce à quoi on assiste dans ce cas, c'est d'ailleurs la destruction de maisons saines dont les matériaux se retrouvent essentiellement au dépotoir, provoquant ainsi un gaspillage de ressources et de la pollution. Une densification intelligente, respectueuse de l'environnement, amènerait la Ville à prioriser l'agrandissement des résidences existantes ou leur conversion en 2 ou 3 logements.

Dans son projet, la Ville vise également à mieux préciser comment devrait se faire le développement, notamment en ajoutant ou en uniformisant certaines normes.

Par exemple, le projet introduit des marges latérales où il n'y en a pas. Nous pouvons reconnaître que c'est un progrès. Par contre, ces marges ne sont pas toujours établies pour tenir compte de la réalité actuelle. Ainsi, par exemple, dans le secteur du Château, les marges réelles sont peut-être de 6 mètres. Quant est-il des autres zones ?

3 mètres est insuffisant pour protéger un arbre mature ou lui permettre de continuer à se développer. Si le tronc se situe, cas idéal et rare, à 3 mètres de la future fondation, les racines de l'arbre seront quand-même arrachées en raison de l'excavation et la machinerie écrasera les racines lors de son passage. Et le même arbre subira un sort identique sur le lot voisin. Les arbres dont le tronc se situe plus près de la fondation ne pourront évidemment pas être sauvegardés.

Pour ce qui est des pourcentages d'aire verte, on peut dire que le projet les laisse inchangés, mais inchangés par rapport à la norme actuelle, pas en fonction de la réalité. Car plusieurs propriétés ont un pourcentage d'aire verte supérieur à la norme.

Comme la ville n'abaisse pas ses exigences concernant le nombre de stationnements obligatoires et qu'elle continuera d'autoriser la construction de divers aménagements ou de bâtiments accessoires pour chacun des nouveaux lots, il est certain que les aires vertes actuelles vont continuer de diminuer. De plus, comme la ville n'a aucune exigence quant à la manière de protéger les arbres qui seraient conservés, ceux-ci sont voués à une mort prématurée en raison des dommages que les travaux de construction leur feront subir.

Par ailleurs, nous attirons votre attention sur la zone 35009Hb. L'ensemble résidentiel situé au 850 rue Laudance comporte un large secteur de verdure. Cela n'est pas l'effet du hasard. Cet espace a été négocié sous l'administration de la mairesse Boucher en contrepartie de la construction des immenses tours, ceci afin de créer un écran avec les propriétés voisines. Ainsi, le projet devrait protéger ce secteur végétalisé. Y a-t-il d'autres zones où l'on a négocié plus de verdure pour accepter non-respect de la norme de l'époque ?

Nous devons conclure que la ville ne tient aucunement compte de l'urgence d'agir face aux bouleversements climatiques et environnementaux. Tenir compte de ces bouleversements, notamment en évitant la destruction de maisons saines et en protégeant les arbres matures et les espaces végétalisés, devrait pourtant faire partie des objectifs d'un projet d'une telle envergure.

La protection conférée aux arbres est très mince. Ainsi, nous voyons encore des arbres matures, être abattus, la plupart du temps en conformité avec la réglementation, alors que l'indice de canopée de Pointe-de-Sainte-Foy a diminué de 2% de 2015 à 2020.

Nous comprenons que le maintien des normes actuelles va entraîner, de toute façon, ces coupes d'arbres. Nous vous répondrons qu'il faut profiter de l'occasion qui nous est présentée pour y remédier, sans quoi, il sera encore trop tard pour la sauvegarde de centaines d'arbres matures.

La ville devrait donc procéder à des modifications de fond pour son projet, entre autres en ajoutant des modifications réglementaires faisant en sorte qu'un maximum d'arbres sera sauvegardé dans le quartier de Pointe-de-Sainte-Foy, que les arbres conservés seront protégés durant la construction en vertu de normes reconnues, comme celles du Bureau de normalisation du Québec, et que de nouveaux arbres seront plantés sur les propriétés concernées afin de compenser les arbres devant être abattus.

Florian Burkhard
Collectif La ville que nous voulons Comité de Vigilance

En date du 31 mai 2022 [coordonnées] »

Réponse de la Ville : nous vous remercions d'avoir pris le temps de nous faire part vos commentaires et préoccupations dans le cadre de la consultation publique relative à l'omnibus en cours prévoyant la révision de plusieurs zones dans le quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy.

Nous avons lu attentivement votre lettre et soyez assuré que nous sommes sensibles à vos préoccupations. Nous comprenons que vous proposez d'augmenter davantage la marge latérale au-delà de 3 mètres et que vous souhaiteriez qu'il y ait augmentation du pourcentage d'aire verte minimale dans les différentes zones.

Concernant la zone 35009Hb mentionnée dans votre lettre, la réglementation antérieure exigeait un pourcentage d'aire verte de 30%, ce qui a été reconduit dans le règlement harmonisé sur l'urbanisme en 2010.

Relativement aux autres préoccupations soulevées dans votre lettre, et qui ne sont pas liées directement avec les modifications proposées au projet de règlement, sachez qu'elles seront transmises aux différents services concernés pour suivi.

Pour votre information, lorsqu'un projet de construction résidentielle visant un bâtiment d'un maximum de 8 logements est projeté dans le quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, ce dernier est soumis à l'approbation de [plans d'implantation et d'intégration architecturale](#) (PIIA). Il est donc évalué selon des critères et objectifs (articles 993.0.42 à 993.0.46 du règlement [R.V.Q. 1400](#)), en plus des normes présentes au règlement de zonage.

Ce règlement vise principalement à assurer une intégration harmonieuse de l'implantation d'un bâtiment projeté et de son architecture dans le milieu bâti environnant. Dans cette analyse, la conservation des arbres existants est priorisée. Dans le cas où un arbre ne peut être conservé, une ou de nouvelles plantations peuvent être exigées.

De plus, suivant l'adoption par le gouvernement du projet de loi 69 qui modifie la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives, la ville de Québec se dotera à court terme d'une réglementation sur la démolition des bâtiments principaux. Ainsi, elle pourra exercer un meilleur contrôle du patrimoine immobilier sur son territoire.

Enfin, la Ville travaille activement à la mise en œuvre de la [Vision de l'arbre 2015-2025](#), la [Vision du patrimoine 2017-2027](#) ainsi que la [Stratégie sur le développement durable](#).

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à l'Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

11 juin 2022

Rédigé par

Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne