

PAR COURRIEL

Québec, le 23 mars 2022

[...]

Objet : Demande d'accès

Monsieur,

La présente fait suite à votre demande d'accès reçue par courriel le 16 mars 2022. Votre demande visait à obtenir des renseignements ou des documents que vous identifiez comme suit :

« (...) avoir accès à un ou des documents ayant été déposés au tribunal administratif de la CMQ dans le dossier CMQ-68148-001 (31717-21), ci-joint.

Ma demande porte sur le document déposé par les citoyens auquel fait référence l'article 5 de la décision de la CMQ, numéro de dossier précité, soit la demande d'un avis de conformité déposé auprès de la CMQ.

Je souhaite également prendre connaissance des documents déposés par les citoyens en appui de leur requête. »

Décision

La Commission municipale du Québec donne suite à votre demande. Vous trouverez, ci-joint, copie des demandes, des pièces et de l'argumentaire des demandeurs relatifs au dossier CMQ-68148-001.

... 2

Recours

Conformément à l'article 51 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, chapitre A-2.1), nous vous informons que vous pouvez, en vertu de la section III du chapitre IV de cette loi (article 135 et suivants), faire une demande de révision à l'égard de cette décision en vous adressant à la Commission d'accès à l'information dans les trente (30) jours qui suivent la date de la présente décision. À cet effet, vous trouverez joint à la présente le document intitulé Avis de recours.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

La responsable de l'accès aux documents et
de la protection des renseignements personnels,

ORIGINAL SIGNÉ

Anne-Marie Simard Pagé, avocate

p. j. 3

A-2.1 - Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels

Article 51

51. Lorsque la demande est écrite, le responsable rend sa décision par écrit et en transmet copie au requérant et, le cas échéant, au tiers qui a présenté des observations conformément à l'article 49.

La décision doit être accompagnée du texte de la disposition sur laquelle le refus s'appuie, le cas échéant, et d'un avis les informant du recours en révision prévu par la section III du chapitre IV et indiquant notamment le délai pendant lequel il peut être exercé.

1982, c. 30, a. 51; 2006, c. 22, a. 28.

AVIS DE RECOURS EN RÉVISION

RÉVISION

a) Pouvoir

L'article 135 de la Loi prévoit qu'une personne peut, lorsque sa demande écrite a été refusée en tout ou en partie par le responsable de l'accès aux documents ou de la protection des renseignements personnels ou dans le cas où le délai prévu pour répondre est expiré, demander à la Commission d'accès à l'information de réviser cette décision.

La demande de révision doit être faite par écrit; elle peut exposer brièvement les raisons pour lesquelles la décision devrait être révisée (art. 137).

L'adresse de la Commission d'accès à l'information est la suivante :

QUÉBEC

Bureau 18.200
500, boul. René-Lévesque Ouest
Montréal (Québec) H2Z 1W7
Bureau 2.36

Tél : (418) 528-7741
Télé : (418) 529-3102

MONTRÉAL

525, boul. René-Lévesque Est
Québec (Québec) G1R 5S9

Tél : (514) 873-4196
Télé : (514) 844-6170

b) Motifs

Les motifs relatifs à la révision peuvent porter sur la décision, sur le délai de traitement de la demande, sur le mode d'accès à un document ou à un renseignement, sur les frais exigibles ou sur l'application de l'article 9 (notes personnelles inscrites sur un document, esquisses, ébauches, brouillons, notes préparatoires ou autres documents de même nature qui ne sont pas considérés comme des documents d'un organisme public).

c) Délais

Les demandes de révision doivent être adressées à la Commission d'accès à l'information dans les 30 jours suivant la date de la décision ou de l'expiration du délai accordé au responsable pour répondre à une demande (art. 135).

La loi prévoit spécifiquement que la Commission d'accès à l'information peut, pour motif raisonnable, relever le requérant du défaut de respecter le délai de 30 jours (art. 135).

https://www.cai.gouv.qc.ca/documents/CAI_FI_avis_recours_pub.pdf

Boîte Secretariat

De: Richard Talbot <[REDACTED]>
Envoyé: 6 octobre 2021 15:12
À: Boîte Secretariat
Objet: Demande d'avis sur la conformité - Règlement R.A.V.Q. 1418

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

Catégories: Amélie

Bonjour

Je vous demande un avis sur la conformité du règlement de la ville de Québec R.A.V.Q 1418 au schéma d'aménagement et de développement de la Ville.

Merci de votre attention

Richard Talbot

Resident du [REDACTED]

<https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/avis-publics/reglements-fiche.aspx?IdAvis=6559>

Envoyé de mon iPad

Boîte Secretariat

De: Alexis Lepage <[REDACTED]>
Envoyé: 8 octobre 2021 08:06
À: _Boîte Secretariat
Objet: Demande d'avis sur la conformité du Règlement R.A.V.Q. 1418
Pièces jointes: 20210916_Mee?moire_Boivin_ATL.pdf; ATT00001.htm

Catégories: Amélie

Bonjour, je souhaite faire une demande d'avis sur la conformité du règlement R.A.V.Q 1418.

Merci,

Alexis Lepage
[REDACTED]

Boîte Secretariat

De: Jessica Marchand [REDACTED]
Envoyé: 6 octobre 2021 15:17
À: _Boîte Secretariat
Objet: Demande d'avis sur la conformité du projet de règlement R.A.V.Q. 1418 (citoyenne du 773 terrasse laurentienne)

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

Catégories: Amélie

À qui de droit,

Je demande par la présente que la Commission municipale du Québec revoit sa position sur l'avis de modification du règlement pour le projet d'habitation social sur le lot no.2 862 547.

Le projet de règlement proposé nécessite une réévaluation considérant qu'il dépasse largement la réglementation actuelle dans les zones 32210Ha et 32211Cb adoptée précédemment suite à des préoccupations des habitants du secteur en 2018. Lors de la dernière modification du règlement plusieurs éléments avaient été revus à la baisse (hauteur de bâtiments, maximum d'étage) donc j'aimerais mieux comprendre ce qui justifie aujourd'hui un nouvel avis de modification du règlement à la hausse.

Voici les éléments qui me préoccupe:

Le nombre maximal d'étage accordé est disproportionné par rapport aux résidences unifamiliales se situant à proximité et par rapport aux autres complexes d'habitations à proximité ne dépassant pas 3 étages. De plus, aucune limite en mètre n'est établie et étant donné que le terrain se situe en pente cela doit être considéré.

Le nombre de logement maximal est élevé par rapport à l'offre actuelle des autres habitations et pour un secteur résidentiel. De plus, l'offre actuelle des services de proximités (garderies, pharmacies, parcs environnant) ne m'apparaît pas suffisante pour répondre aux besoins des futurs habitants de ses logements.

La marge latérale de 4 m devrait être revue pour les habitants de terrasse laurentienne qui ont un terrain avoisinant afin de préserver leur intimité et la valeur de leurs biens.

J'encourage et applaudit la vocation sociale du projet mais je suis forcé d'admettre que la grandeur de ce dernier m'inquiète et la vision d'un édifice d'une telle hauteur dans un secteur résidentiel (maison unifamiliale) m'apparaît exagérée.

Merci de prendre en considération ces éléments et de bien vouloir considérer une réévaluation de l'avis de modification du règlement.

Jessica Marchand
Citoyenne du [REDACTED]
[REDACTED]

Boîte Secretariat

De: A Tremblay Lamarche <[REDACTED]>
Envoyé: 7 octobre 2021 00:40
À: _Boîte Secretariat
Objet: Demande d'avis de conformité du Règlement R.A.V.Q. 1418
Pièces jointes: 20210916_Mémoire_Boivin_ATL.pdf

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

Catégories: Amélie

Bonjour,

Je vous écris pour demander à la Commission municipale du Québec son avis sur la conformité du Règlement R.A.V.Q. 1418 au schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Québec.

Je suis en effet d'avis qu'il risque de nuire à ses objectifs de densification à moyen terme en causant une levée de boucliers au sein des résidents. Si une densification douce est la bienvenue, le passage de 1 à 2 étages à 7 dans un secteur qui a été échaudé en 2019 par la construction de bâtiments plus imposants risque d'amener les citoyens à s'opposer à la densification alors que l'autorisation de construire de 3 à 5 étages permettrait de mieux desservir cet objectif en amenant une densification plus douce. Vous trouverez à cet effet un mémoire rédigé par les résidents du secteur exposant les raisons pour lesquelles nous jugeons que ce règlement va à l'encontre de la volonté de la ville à moyen terme en soulevant une opposition à une densification trop rapide.

Qui plus est l'invitation à la séance d'information et de consultation écrite acheminée par la poste aux résidents du secteur faisait état d'une hauteur maximale de 5 étages alors que le règlement en propose plutôt 7. Les résidents du secteur ont été invités à se prononcer sur un nombre d'étages inférieur à ce que le règlement propose finalement et il est possible que certains citoyens ne se soient pas investis puisqu'ils n'avaient pas les bonnes informations et jugeaient que le règlement était acceptable à 5 étages alors qu'il en propose finalement 7.

Grand merci,
Alex Tremblay
Propriétaire du [REDACTED] (et personne habile à voter à Québec)

Boîte Secretariat

De: pierre-alix g <[REDACTED]>
Envoyé: 6 octobre 2021 14:47
À: _Boîte Secretariat
Objet: demande d'avis sur la conformité

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

Catégories: Amélie

Bonjour,

Lors d'une séance tenue le 22 septembre 2021, le conseil de l'agglomération de Québec a adopté le *Règlement de l'agglomération relativement à la réalisation d'un projet d'habitation sur le lot numéro 2 862 547 du cadastre du Québec dans le cadre d'un programme de logement social*, R.A.V.Q. 1418.

Je souhaiterais obtenir l'avis de la commission municipale du Québec sur la conformité de ce règlement au schéma d'aménagement et de développement de la Ville.

Cordialement,

Pierre-Alix Gendron

Boîte Secretariat

De: [REDACTED]
Envoyé: 6 octobre 2021 17:03
À: _Boîte Secretariat
Objet: Demande d'avis de conformité

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

Catégories: Amélie

> Bonjour

> Je vous demande un avis sur la conformité du règlement de la ville de Québec R.A.V.Q 1418 au schéma d'aménagement et de développement de la Ville.

> Salutations

> Suzanne Talbot

> Residente de terrasse Laurentienne habile à voter

> <https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/avis-publics/reglements-fiche.aspx?>

Envoyé de mon iPhone

Boîte Secretariat

De: m-michèle santerre [REDACTED]
Envoyé: 6 octobre 2021 20:57
À: _Boîte Secretariat
Objet: Demande d'avis sur la conformité

Importance: Haute

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

Catégories: Amélie

Bonjour,

Lors d'une séance tenue le 22 septembre 2021, le conseil de l'agglomération de Québec a adopté le *Règlement de l'agglomération relativement à la réalisation d'un projet d'habitation sur le lot numéro 2 862 547 du cadastre du Québec dans le cadre d'un programme de logement social*, R.A.V.Q. 1418.

Je souhaiterais obtenir l'avis de la commission municipale du Québec sur la conformité de ce règlement au schéma d'aménagement et de développement de la Ville.

Cordialement

Marie-Michèle Santerre

Envoyé depuis mon téléphone Huawei

Boîte Secretariat

De: Sylvie Lainez <[REDACTED]>
Envoyé: 7 octobre 2021 19:47
À: _Boîte Secretariat
Cc: A Tremblay Lamarche
Objet: Suivi au sujet du projet de la rue Boivin (envoi d'une demande d'avis de conformité à la CMQ)
Pièces jointes: 20210916_Meemoire_Boivin_ATL.pdf; ATT00001.htm
Catégories: Amélie

Madame, monsieur,

Nous demandons un avis sur la conformité de ce règlement au schéma d'aménagement à la CMQ. Nous espérons que cette volonté de développement de densification soit respectueuse envers tous les résidents du secteur établis depuis plusieurs, plusieurs années.

Nous sommes solidaires et très inquiets pour tous ces voisins qui verrons des murs s'ériger dans leur intimité résidentielle.

Merci

Sylvie Lainez et René Lévesque

Envoyé de mon iPad

Projet mixte avec habitation et services communautaires rue Boivin

MÉMOIRE CITOYEN

Présenté à **Émilie Villeneuve**, membre du comité exécutif responsable du dossier du logement social et de l'habitation, conseillère du district de Saint-Louis-Sillery

par Alex Tremblay Lamarche
Ville de Québec, 10 septembre 2021

Nous, résidents du secteur, avons récemment appris que la Maison des Entreprises de Cœur est derrière un projet qui contribuera à revitaliser les environs et que ledit projet utilisera mieux le vaste espace de stationnement qu'on trouve actuellement sur la rue Boivin. Si nous croyons que l'aménagement d'un espace vert sur près de 40% du site fera le plus grand bien au secteur et que nous nous réjouissons de voir les organismes du quartier se doter de nouveaux locaux, nous sommes en contrepartie inquiets.

// Signataires :

1. Marie-Michèle Santerre et Pierre-Alix Gendron, résidents du 768, terrasse Laurentienne
2. Benoît Dion et Christine Ruel, résidents du 770, terrasse Laurentienne
3. Maryka Rancourt-Bouchard et Alexis Lepage, résidents du 771B, terrasse Laurentienne
4. Monique Lévesque, résidente du 772, terrasse Laurentienne
5. Louis-César Pasquier et Jessica Marchand, résidents du 773, terrasse Laurentienne
6. Suzanne et Richard Talbot, résidents du 774, terrasse Laurentienne
7. Rosanne Lamontagne, résidente du 776, terrasse Laurentienne
8. François Noël et Louise Paquin, résidents du 777, terrasse Laurentienne
9. Vincent Nahon, résident du 778, terrasse Laurentienne
10. Isabelle Becqueriaux et Michel Lapointe, résidents du 779, terrasse Laurentienne
11. Murielle Gilbert et Alain Fecteau, résidents du 783, terrasse Laurentienne
12. Julie Bouffard, résidente du 786, terrasse Laurentienne
13. Sylvie Lainez et René Lévesque, résidents du 758, rue de Longpré

14. Nicole Morissette et Léandre Cloutier, résidents du 767, rue de Longpré
15. Hélène Audet et Cédric Delwasse, résidents du 769, rue de Longpré
16. Geneviève Gagnon, résidente du 2109, avenue Chapdelaine, app. 101
17. Marquis Poirier, résident du 2109, avenue Chapdelaine, app. 302
17. Nathalie Fournier, résidente du 2121, avenue Chapdelaine, app. 201
18. Daniel Cloutier, résident du 2121, avenue Chapdelaine, ap. 302

Table des matières

Processus de consultation, accès à l'information et délais	5
L'intégration au quartier et les impacts sur la circulation	6
Le respect de la marge latérale	9
La préservation du couvert végétal des lieux	9
Un accès au stationnement à repenser	11
La préservation de l'intimité des voisins.....	12
Des impacts sonores à prévoir	13
Une nécessité de respecter la topographie des lieux.....	14
Les usages.....	15
Des questions sur les travaux.....	16
Conclusion	17
Annexe	18

PROCESSUS DE CONSULTATION, ACCÈS À L'INFORMATION ET DÉLAIS

Si nous saluons l'initiative de la Maison des Entreprises de Cœur d'avoir produit un dépliant à notre attention et celle de Stéphane Paradis et d'Émilie Villeneuve d'être allé à notre rencontre, nous déplorons néanmoins plusieurs éléments qui ont été – et sont toujours – à la source d'appréhensions et d'inquiétudes. Parmi ceux-ci, citons :

- Le fait que la consultation porte sur les autorisations personnelles aux organismes exerçant leurs activités sur le lot 2 862 547 plutôt que sur la forme que prend le projet et les enjeux qu'il soulève alors que les deux sont intrinsèquement liés ;
- Le peu d'information mis à la disposition des résidents sur le projet alors que celui-ci paraît passablement avancé ;
- Les délais avec lesquels les documents ont été déposés sur le site Internet de la Ville de Québec (les deux sommaires décisionnels y ayant été déposés le 30 août tandis que les deux présentations PowerPoint l'ont été le 4 septembre) alors que ceux pour participer à la consultation écrite entre le 27 août et le 10 septembre sont particulièrement courts ;
- L'impression que les travaux sont déjà en marche (des résidents du secteur ayant vu un arpenteur à l'œuvre au matin du 1^{er} septembre devant la Maison des Entreprises de Cœur et des employés de la Ville affairés à des travaux le lendemain matin au même endroit) ;
- L'impression que plusieurs acteurs directement impactés par les travaux n'ont pas été avisés et invités à participer à la consultation par la Ville de Québec et la Maison des Entreprises de Cœur (À titre d'exemple, le Centre éducatif Mademoiselle sourire, pourtant situé directement en face de la Maison des Entreprises de Cœur n'aurait pas été avisé si ça n'avait été de l'initiative d'une famille de terrasse Laurentienne y ayant ses enfants. Nous ignorons également toujours si les Coopératives L'Étale et Méritas, voisines directes du projet, ont été invitées à la consultation.) ;
- L'information erronée sur l'invitation à la séance d'information et à la consultation écrite distribuée par la Ville de Québec sur le nombre d'étages (on y mentionne une « augmentation de la hauteur maximale à 5 étages » alors que les sommaires décisionnels sur le site Internet de la ville font plutôt état de 7 étages) ;
- L'impression – que nous espérons erronée – que le conseil de ville pourrait faire fi des inquiétudes des résidents du secteur en tablant sur l'article 74.4 de la charte de la Ville¹.
- L'impression – que nous espérons encore une fois erronée – que les décisions sont à l'heure actuelle déjà prises et que les résidents du secteur en sont informés plutôt que

¹ Celui-ci stipule que « malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, le conseil de la ville peut, par règlement, permettre la réalisation d'un projet qui est relatif [...] à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec ».

- consultés (la rencontre du 7 septembre aurait gagné à être une séance de consultation plutôt qu'une « séance d'information ») ;
- Une frustration de ne pas être consultés directement sur le changement de zonage, mais plutôt sur les autorisations personnelles aux organismes ;
 - Une impression que les moyens limités du projet ne laisse que peu de marge de manœuvre à la Maison des Entreprises de Cœur pour le bonifier et le rendre acceptable.

L'INTÉGRATION AU QUARTIER ET LES IMPACTS SUR LA CIRCULATION

La Maison des Entreprises de Cœur est bien intégrée au quartier et plusieurs résidents du secteur s'y investissent en tant que bénévole. Tous apprécient de pouvoir compter sur des organismes communautaires près de chez eux. La dimension du projet proposé suscite par contre bien des inquiétudes. Pourquoi construire aussi haut dans le secteur après le compromis auquel la Ville de Québec et les résidents du secteur étaient parvenus à s'entendre à la suite de la construction du 2088-2096, rue Richer et du 781, terrasse Laurentienne ? Pour tout dire, nous comprenons mal la position d'Émilie Villeneuve alors qu'elle a déclaré, au sujet du 781, terrasse Laurentienne, en 2019 : « Ce n'est pas un type de projets que je considère être une bonne densification dans un quartier résidentiel². » Si un projet de trois étages contenant six logements ne lui apparaissait pas convenable pour le quartier, pourquoi se fait-elle maintenant la promotrice d'un projet deux fois plus haut contenant 15 fois plus de logements? Nous sommes conscients que le projet de la Maison des Entreprises de Cœur ne se situe pas dans la zone 32212Ha, mais puisqu'il y est contiguë, nous croyons qu'il gagnerait à adopter une dimension qui s'inscrive davantage en continuité des bâtiments de terrasse Laurentienne afin que sa hauteur n'écrase pas les propriétés adjacentes.

Les illustrations utilisées pour présenter la perspective visuelle du projet par la Maison des Entreprises de Cœur ne montrent d'ailleurs l'édifice projeté que sous son meilleur angle. Le projet est effectivement toujours présenté du point le plus haut, en en offrant une vision globale incluant les bâtiments du chemin Sainte-Foy qui sont éloignés (et d'ailleurs plus petits) et en prenant toujours soin de se placer en vue plongeante. Les vues axonométriques et les vues en perspective préparées par Vincent Nahon (reproduites en annexe) démontrent l'impact visuel et la hauteur réelle des bâtiments et illustrent bien qu'ils ne s'intègrent pas du tout dans le quartier (y compris sur une artère aussi passante que Myrand présentant déjà une densité plus importante que sur les rues contiguës).

² « L'opposition somme la Ville de corriger les « paquebots » approuvés à Sainte-Foy », *ICI Québec (Radio-Canada)*, <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1333890/densification-urbanisme-sainte-foy-quebec-21-equipe-labeaume>, consulté le 6 septembre 2021.

En fait, nous sommes perplexes de voir Émilie Villeneuve faire référence au 36 logements répartis sur trois portes sur Myrand pour justifier l'arrivée de 93 logements sur ce site alors qu'elle s'est rangée derrière les citoyens du quartier il y a deux ans pour réclamer une densification à échelle humaine. Nous le sommes d'autant plus puisque nous sommes soucieux d'offrir un milieu de vie de qualité aux futurs locataires de ces logements et que nous ne pensons pas que c'est en les « entassant » dans un projet aussi massif qu'on leur offrira. La longueur de la liste d'attente pour accéder à un logement social ne doit pas servir de prétexte pour faire un projet qui s'intègre mal au quartier et qui offrira un cadre de vie moins intéressant aux futurs locataires de l'endroit.

Lorsque nous regardons les bâtiments environnants, nous ne voyons rien d'aussi massif dans le secteur : les coopératives d'habitation Méritas et l'Étale jouxtant le projet font trois étages chacune ; le bâtiment du 2120-2138, chemin Sainte-Foy fait de 5 à 6 étages ; les blocs à appartements de Myrand sis entre Chapdelaine et le chemin Sainte-Foy font de deux à quatre étages. Lorsqu'on prend le temps de faire le tour du quadrilatère constitué des rues Chapdelaine, Myrand, Boivin et terrasse Laurentienne, on constate qu'on y trouve 10 maisons unifamiliales sur terrasse Laurentienne, 50 logements répartis dans trois bâtiments de trois étages (les coopératives l'Étale et Méritas) sur Chapdelaine, 68 logements sur Myrand répartis dans quatre bâtiments de quatre étages, trois de trois étages et deux maisons d'un et deux logements. Aucun des bâtiments du quadrilatère ne regroupe plus de douze logements. Comment expliquer qu'un projet développé sur une rue tertiaire comme la rue Boivin fasse de cinq à sept étages et prévoit 93 logements alors que les projets contigus sur des rues principale (chemin Sainte-Foy) et secondaire (Myrand) sont moins imposants? De même, lorsque nous regardons les autres projets de logements sociaux de Sainte-Foy présentés au cours de la soirée du 7 septembre, nous n'en voyons aucun avec autant de logements. Si la taille du terrain de la rue Boivin est imposante, elle ne doit pas pour autant être un prétexte pour construire un projet d'aussi grande envergure alors que le quartier ne compte pas de complexes de cette envergure.

À ces préoccupations s'ajoutent également celle de l'ensoleillement, du déneigement et de la hauteur du bâtiment . Qu'est-ce qui a été pensé pour minimiser l'ombre d'un bâtiment aussi imposant sur ses voisins? Ne serait-ce pas plus sage de faire un bâtiment (ou des bâtiments?) de plus petit gabarit pour minimiser les impacts sur l'ensoleillement? Qu'est-ce qui a été pensé pour ne pas que les bâtisses environnantes se retrouvent enterrées sous la neige lorsque l'hiver vient ? Est-ce qu'une hauteur maximale a été ajoutée au nombre d'étages dans le changement de zonage afin d'éviter que le projet n'en vienne à écraser le quartier si sa hauteur est trop importante ?

À l'heure actuelle, la circulation sur la rue Boivin et sur terrasse Laurentienne pose problème. Plusieurs résidents ont téléphoné au 311 pour signaler la vitesse à laquelle les voitures empruntent terrasse Laurentienne. La rue Boivin est quant à elle fort achalandée pour une rue tertiaire. Depuis le retour en classe, elle est pratiquement toujours couverte de voitures stationnées des étudiants résidant aux alentours et on y compte beaucoup de circulation entre

7 h et 9 h, puis entre 16 h et 18 h, du lundi au vendredi. Ajouter 93 logements et une centaine d'espaces de stationnement sur la rue Boivin risque donc de décupler le problème qui amène plusieurs d'entre nous à s'inquiéter pour la sécurité des enfants d'âge primaire et préscolaire. En effet, un arrêt d'autobus destiné aux enfants d'âge primaire se trouve à l'intersection de la rue Boivin et de terrasse Laurentienne et ce n'est pas facile de venir y porter son enfant – que ce soit en voiture ou à pied – à la garderie à l'heure actuelle en raison de l'achalandage. Cela nous apparaît d'autant plus important que les nouveaux services – le restaurant de la Baratte et les organismes qui s'ajoutent par exemple – sont susceptible de générer un nouvel achalandage.

Qui plus est, si nous saluons l'idée de diminuer le nombre de cases de stationnement du projet exprimée par le conseil de quartier et que nous estimons que cette mesure pourrait contribuer à diminuer la circulation dans le quartier, nous nous posons des questions sur cette idée. Si éliminer des cases de stationnement peut pousser certains locataires du projet et certains usagers à se déplacer en transport en commun, cela risque surtout de pousser la plupart de ceux qui détiennent une voiture à la stationner dans les rues environnantes alors que celles-ci débordent déjà de voitures stationnées. En effet, on compte dans le quartier plusieurs étudiants des établissements d'enseignement voisins (1 cégep anglophone, 2 francophones et l'Université Laval) qui viennent garer leur voiture. Cela rend la circulation difficile ainsi que le travail des déneigeurs de la Ville et des déneigeurs privés compliqué. La diminution du nombre de cases de stationnement doit donc se faire de manière à ce qu'elle diminue la circulation et non à ce qu'elle augmente le nombre de voitures garées dans les rues environnantes.

// Nos propositions

Nous sommes heureux de voir la Maison des Entreprises de Cœur se doter de nouveaux locaux et des logements s'ajouter au projet. Nous croyons toutefois que le projet s'intégrerait mieux au quartier s'il comptait moins de logements et, surtout, s'il comptait moins d'étages. Passer de trois à sept étages nous apparaît une densification trop rapide et nous croyons que le projet réussirait à gagner en acceptabilité sociale s'il proposait une densification à échelle humaine. Ne serait-il pas possible de jouer avec la volumétrie du bâtiment pour obtenir un dégradé dans la hauteur, quitte à diminuer les espaces verts pour qu'il gagne en acceptabilité sociale ? Nous aimerions également pouvoir prendre connaissance de l'étude d'ensoleillement qui a été faite pour pouvoir avoir une idée plus précise des impacts du projet sur ses voisins.

Nous pensons aussi que les impacts sur la circulation seraient moindres si le bâtiment comportait moins de logements et nous demandons s'il serait possible de faire une étude sur la circulation automobile sur la rue Boivin en vue de trouver des mesures qui pourraient y réduire le trafic. Nous désirons également nous assurer que les places de stationnement dont disposent les employés du Centre éducatif Mademoiselle Sourire seront réintégrés au nouveau projet comme le laisse penser les documents déposés sur le site Internet de la ville.

LE RESPECT DE LA MARGE LATÉRALE

Nous comprenons mal pourquoi les marges latérales sont ramenées à 4 mètres. Du côté de Myrand, cela risque d'amener les terrasses des logements sociaux à donner directement sur les fils électriques et, du côté de terrasse Laurentienne, cela risque d'avoir un impact sur les arbres matures que la Maison des Entreprises de Cœur y a laissé pousser depuis quelques décennies afin de créer une zone tampon entre ses locaux et les résidences sises sur terrasse Laurentienne.

Si nous nous réjouissons de voir le nouveau bâtiment s'éloigner des résidences de terrasse Laurentienne, nous ne voyons pas pour autant la création d'une marge latérale de 10,7 mètres entre le nouveau projet et lesdites résidences comme le suggèrent les plans du projet. En effet, alors qu'il y avait jusqu'à maintenant une excellente cohabitation entre ces résidences et la Maison des Entreprises de Cœur puisque cette zone n'était pas utilisée, le projet propose de coller aux résidences sises sur terrasse Laurentienne une entrée de stationnement, six espaces de stationnement, le débarcadère de la Baratte et le site de stockage des déchets. Nous y voyons donc plutôt une réduction de la marge et une grave menace sur la ligne d'arbres matures qui assurait une bonne cohabitation entre voisins. Qui plus est, nous doutons que le mince espace qui demeure entre les propriétés de terrasse Laurentienne et les six cases de stationnement projetés permettent d'implanter des mesures de mitigation du bruit ET la haie de cèdre mentionnée par Dave Gagnon-Pelletier dans un courriel.

// Nos propositions

Nous demandons que la marge latérale soit conservée à six mètres pour que les locataires des logements sociaux n'aient pas les fils électriques directement sur leurs balcons et que la lisière d'arbres matures entre les résidences de terrasse Laurentienne et la Maison des Entreprises de Cœur soit conservée. Nous souhaitons également voir l'entrée de stationnement, les six espaces de stationnement et le site de stockage des déchets être éloignés de manière à ce qu'ils ne se retrouvent pas dans la marge et que celle-ci puisse être utilisée pour conserver cette lisière d'arbres et ériger un mur antibruit végétalisé.

LA PRÉSERVATION DU COUVERT VÉGÉTAL DES LIEUX

Nous avons été heureux de constater que le projet prévoit la présence d'espaces verts sur au moins 38% de la superficie du site. Tout projet qui remplace de larges espaces asphaltés par des espaces verts est le bienvenu dans le quartier. Toutefois, nous déplorons que l'aménagement de cette cour végétalisée se fasse au détriment des arbres matures qu'on trouve sur le terrain actuellement et au détriment des résidents de terrasse Laurentienne. Alors que

l'espace asphalté sur le terrain se trouve à l'heure actuelle vis-à-vis les stationnements des coopératives l'Étale et Méritas, le projet propose de développer des espaces verts vis-à-vis lesdits stationnements et de déplacer le seul espace asphalté qui sera conservé à moins d'un mètre des résidences de terrasse Laurentienne et d'y raser les arbres matures qu'on y trouve pour l'aménager.

Comme on le constate à la lecture du plan présentant la canopée du terrain réalisé à partir des données de la ville (en annexe), il existe à l'heure actuelle une lisière d'arbres matures entre les résidences de terrasse Laurentienne et la Maison des Entreprises de Cœur. Cette lisière, que la Maison des Entreprises de Cœur a laissé pousser depuis son installation sur les lieux, assure une bonne cohabitation entre les résidences de terrasse Laurentienne et la Maison des Entreprises de Cœur en créant de l'intimité tout en contribuant à la qualité de l'air du quartier et à éviter que le mercure y grimpe plus rapidement par les chaudes journées d'été. Nous déplorons vivement que l'accès au stationnement soit érigé à l'endroit où on trouve les arbres matures les plus remarquables sur le terrain et que ceux-ci paraissent être coupés tout le long de la cour végétalisée si on en croit les vues axonométriques du projet. Nous ne jugeons pas normal qu'un projet ne tienne pas compte des arbres qu'on trouve sur le terrain sur lequel il sera érigé en 2021 alors que les préoccupations environnementales sont au cœur des préoccupations des citoyens. Ce choix nous apparaît d'autant plus critiquable que la Ville de Québec travaille actuellement à de nouvelles règles visant la protection des arbres, de la forêt urbaine et des boisés urbains (R.V.Q. 2995 et R.V.Q. 3001).

Nous nous posons également des questions sur la faisabilité des espaces verts proposés. Si nous nous réjouissons d'y voir de nouveaux arbres plantés, nous doutons que des arbres puissent pousser sur la cour végétale haute comme le montrent les plans actuels puisqu'ils se retrouveront au-dessus du sous-sol du bâtiment. La Coupe B montre des arbres poussant au-dessus des rangements à vélos et des ateliers alors qu'ils n'y trouveront pas un sol assez profond pour s'y enraciner.

// Nos propositions

Nous demandons que les arbres matures qu'on trouve sur le terrain soient conservés au bénéfice des futurs usagers et locataires de la Maison des Entreprises de Cœur et des autres résidents du quartier. Nous demandons également que les arbres qui seront plantés sur le terrain aient une certaine ampleur (25 pieds) pour qu'ils parviennent à maturité plus rapidement.

Nous suggérons également qu'une végétation mieux adaptée à la cour végétale haute y soit implantée et que les nouveaux arbres prévus dans le projet soient plantés dans des endroits où ils pourront mieux s'enraciner.

UN ACCÈS AU STATIONNEMENT À REPENSER

Nous saluons la volonté de la Maison des Entreprises de Cœur d'enfouir 94% des stationnements du projet. Toutefois, nous estimons que l'accès au stationnement gagnerait à être repensé pour les raisons suivantes :

- Les arbres matures les plus intéressants du terrain se trouvent exactement là où le projet prévoit d'aménager l'accès au stationnement ;
- L'emplacement projeté se situe juste devant l'entrée du Centre éducatif Mademoiselle sourire ;
- L'emplacement proposé se situe à proximité des résidences de terrasse Laurentienne.

Pourquoi ramener l'activité susceptible d'être la plus incommode (circulation des voitures, récupération des déchets, débarcadère de la Baratte, stationnements en surface, etc.) près des maisons de terrasse Laurentienne et de la garderie alors que ladite activité se situe actuellement derrière le bâtiment et que cela permet une cohabitation agréable entre la Maison des Entreprises de Cœur et ses voisins ? Nous sommes notamment inquiets :

- pour la sécurité des enfants ;
- pour la préservation des arbres matures qui se trouvent à cet endroit ;
- du bruit des voitures, de la porte de garage, des camions de livraison et des camions venant récupérer les déchets ;
- de la lumière produite par le passage de voitures près des résidences de terrasse Laurentienne et de celle qui sera prévue pour éclairer le stationnement juste derrière ces maisons.

La localisation de l'entrée de stationnement proposée donne malheureusement l'impression que ceux qui ont fait les plans n'ont pas pris le temps de venir voir comment ça se passe devant la garderie matin et soir pour proposer une entrée directement devant celle-ci. Nous nous demandons également pourquoi le débarcadère de La Baratte a été localisé à cet endroit puisque, à l'heure actuelle, personne n'est incommodé par les livraisons de la Maison des Entreprises de Cœur et nous souhaitons qu'il en continue ainsi.

// Nos propositions

Nous proposons de déplacer l'accès au stationnement de plusieurs mètres vers l'ouest de manière à pouvoir conserver des espaces de stationnement dans la rue devant le Centre éducatif Mademoiselle sourire et d'y réduire la circulation, de préserver les arbres matures qui se situent à cet endroit et de conserver la quiétude des résidences de terrasse Laurentienne. Si cela est possible, il serait même mieux d'aménager une porte cochère (ou une entrée de stationnement souterrain) à l'endroit où se situe actuellement l'entrée du stationnement pour permettre aux voitures de se garer sous le bâtiment sans causer de risque à la sécurité des enfants et sans incommoder les résidents de terrasse Laurentienne. En effet, l'entrée actuelle

du stationnement est bien intégrée à la rue et la Maison des Entreprises de Cœur gagnerait à conserver son emplacement. Puisque le stationnement projeté fera tout le sous-sol du bâtiment situé sur Boivin, une entrée de stationnement près de l'entrée actuelle est faisable.

L'ajout d'une porte cochère permettrait également de rediriger les piétons empruntant l'escalier entre la Maison des Entreprises de Cœur les coopératives l'Étale et Méritas vers cet endroit plutôt qu'à proximité des résidences de terrasse Laurentienne comme le propose le plan à l'heure actuelle. Nous saluons la volonté de conserver cet escalier dont la circulation est bien intégrée et croyons que les passants qui l'empruntent gagneraient à continuer à utiliser un chemin qui ne longe pas les cours arrières de terrasse Laurentienne comme c'est le cas actuellement.

Nous proposons également qu'un débarcadère soit aménagé devant la garderie pour que le stationnement y soit limité à une quinzaine de minutes entre 7 h et 9 h, puis entre 16 h et 18 h du lundi au vendredi afin de faciliter l'accès aux lieux et d'assurer la sécurité des enfants.

LA PRÉSERVATION DE L'INTIMITÉ DES VOISINS

À l'heure actuelle, les activités de la Maison des Entreprises de Cœur sont concentrées dans sa cour arrière, dans le jardin communautaire qui se trouve à l'ouest et aux alentours de la porte d'entrée du bâtiment. La cohabitation avec les voisins se passe donc bien puisque lesdites activités sont concentrées au centre du terrain et qu'une lisière d'arbres matures sépare les résidences de la Maison des Entreprises de Cœur. L'érection d'un nouveau bâtiment et l'aménagement d'une cour végétalisée donnant directement sur les résidences de terrasse Laurentienne amène par contre à se poser de nombreuses questions :

- Qu'est-ce qui a été pensé pour préserver l'intimité des cours arrières des résidences de terrasse Laurentienne et Myrand ?
- Que retrouvera-t-on au bout des murs à l'est du projet (si les projections montrent des balcons et des fenêtres sur les autres murs, elles n'en montrent point sur ces murs)?
- Y aurait-il moyen de conserver le mur qui se trouve derrière le 774, terrasse Laurentienne pour que les résidents puissent continuer à bénéficier d'intimité ou à ériger un nouveau mur végétalisé tout le long du projet pour préserver l'intimité des cours arrières et couper le son ?
- Est-ce une bonne idée de mettre des balcons vers la garderie (à la fois pour les locataires qui y vivront et pour la garderie) ?
- Est-ce que quelque chose a été pensée pour que l'éclairage nocturne du bâtiment n'incommoder pas les voisins comme c'est le cas du 2088-2096, rue Richer?

// Nos propositions

Nous proposons que les arbres matures soient conservés pour préserver l'intimité des cours arrières et l'harmonie qui existe actuellement entre la Maison des Entreprises de Cœur et ses voisins. Nous proposons d'y ajouter un mur végétalisé qui coupera le son et assurera l'intimité des résidences qui se trouvent.

Les *Normes applicables à l'aménagement d'un stationnement d'une habitation de 4 logements et plus* de la Ville de Québec spécifient d'ailleurs qu'une « clôture complètement opaque d'une hauteur d'au moins de 1,50 m [ou] une haie [qui] doit être dense et opaque constituée d'un feuillage persistant d'une hauteur d'au moins 1,50 m » doit être érigée en bordure d'une « aire de stationnement de 6 cases ou plus contiguë à un lot pour lequel un usage du groupe H1 comprenant 3 logements et moins ».

DES IMPACTS SONORES À PRÉVOIR

Les nouveaux usages prévus dans le projet (logements, restaurant, etc.) et l'ampleur du bâtiment nous amènent à nous poser des questions sur les impacts sonores à venir. Nous nous demandons notamment :

- Où seront positionnés les ventilateurs des cuisines de La Baratte et quels impacts sonore et olfactif auront-ils sur les alentours ?
- Comment seront choisis les modèles de climatiseur ? Est-ce que le bruit qu'ils génèrent sera pris en compte au moment de leur choix ?
- Où sera positionné le système de ventilation et de climatisation du bâtiment et quel bruit générera-t-il ?
- Pourquoi les activités de livraison se feront-elles juste à côté des résidences de terrasse Laurentienne et devant la garderie ? Quel sera leur impact sonore ? Qu'est-ce qui a été pensé pour minimiser ledit impact ?
- Sur quoi se base-t-on pour affirmer que « l'impact sonore du projet devrait être modéré, car il s'agit d'unités d'habitation et d'espace de bureau » ?
- Qu'est-ce qui a été pensé pour que les impacts sonores ne dérangent pas le quartier ?
- Est-ce que les matériaux qui seront utilisés pourraient être susceptibles de créer une réverbération qui, associée à la forme en U du bâtiment, pourrait créer une cage de résonance susceptible d'incommoder les locataires des logements sociaux et les voisins ?
- Pourquoi concentrer plusieurs des activités les plus bruyantes (circulation des voitures, stationnement, livraison, ramassage des ordures) sur la bordure du lot alors que la cohabitation entre le nouveau bâtiment et ses voisins serait de loin meilleure si ces activités étaient pensées plus loin ?

// Nos propositions

Nous aimerions qu'une modélisation de l'impact sonore soit réalisée afin de nous assurer que le nouveau bâtiment et les nouveaux usages qu'on y trouvera ne soient pas générateurs de nuisances sonores. La Maison des Entreprises de Cœur a, à cet égard, tout intérêt à se pencher sur cette question puisqu'il est beaucoup moins coûteux de parer à un éventuel problème dès maintenant que de devoir le corriger à grands frais une fois que le bâtiment sera érigé.

Nous croyons également que la Maison des Entreprises de Cœur gagnerait à doter le projet d'installations de ventilation et de climatisation de qualité supérieure au besoin du bâtiment pour éviter qu'elles ne soient poussées à plein régime et n'incommodent les locataires des logements sociaux ainsi que le voisinage.

Nous demandons qu'un mur antibruit végétalisé soit érigé entre les résidences de terrasse Laurentienne et le nouveau bâtiment afin que le bruit produit par les nouveaux usages de la Maison des Entreprises de Cœur n'incomode pas les résidents de terrasse Laurentienne et l'inverse. À cet égard, nous aimerions qu'une attention soit accordée à l'esthétique dudit mur pour ne pas qu'il soit perçu négativement tant par les usagers de la cour végétalisée de la Maison des Entreprises de Cœur que par les résidents de terrasse Laurentienne.

UNE NÉCESSITÉ DE RESPECTER LA TOPOGRAPHIE DES LIEUX

Les vues du projet présentées jusqu'à maintenant nous amènent à nous poser plusieurs questions sur la façon dont il compte s'inscrire dans la topographie particulière du site. Comme cela a été souligné lors de la présentation du 7 septembre, il existe un dénivelé de 3,7 mètres entre la rue Boivin et la frontière nord du lot. Qui plus est, il existe également un talus entre les résidences de terrasse Laurentienne et la Maison des Entreprises de Cœur à l'heure actuelle. Ce talus assure une intimité aux résidences en offrant un milieu de vie précieux à de nombreux arbres matures. La bonne cohabitation qui existe à l'heure actuelle entre la Maison des Entreprises de Cœur et les résidents environnants s'est donc érigée autour de ce talus. Or, il n'apparaît dans aucune des projections. Pire, les plans présentés montrent qu'il n'a pas été considéré alors même que la Maison des Entreprises de Cœur a maintenu une végétation dense sur ce talus au bénéfice de la cohabitation. Si le stationnement n'est pas une nuisance à l'heure actuelle, ce talus y est pour beaucoup. Le supprimer et y enlever les arbres qu'on y trouve, c'est mettre en danger l'harmonie qui règne entre les résidents et la Maison des Entreprises de Cœur. À ces préoccupations s'ajoutent également quelques questions :

- D'où partira le rez-de-chaussée ? Comme on a pu le constater lors des échanges musclés qui ont été tenus au sujet du 781, terrasse Laurentienne, cette question est

- capitale puisqu'elle est susceptible d'accroître la hauteur du projet ou, au contraire, d'en amoindrir la taille et d'en favoriser l'intégration dans le quartier.
- Un muret sera-t-il ou non érigé le long de la frontière entre les cours arrières de terrasse Laurentienne et le terrain de la Maison des Entreprises de Cœur?
 - Pourquoi voit-on un mur remblais du côté nord du projet, mais pas des côtés est et ouest alors que le terrain y connaît une déclinaison ?
 - Le bâtiment sera-t-il surélevé par rapport à la rue Boivin comme c'est le cas actuellement ? Si tel est le cas, serait-il possible d'en réduire le nombre d'étages pour amoindrir son impact sur le quartier ?
 - Comment l'entrée de stationnement proposée à l'heure actuelle en bordure des résidences de terrasse Laurentienne peut-elle tenir si elle est trop collée à la frontière des terrains pour qu'il soit possible d'y ériger un muret ?

// Nos propositions

Nous proposons que le talus entre les résidences de terrasse Laurentienne et la Maison des Entreprises de Cœur soit conservé puisqu'il constitue à la fois une frontière et un attrait esthétique, mais surtout une clé de la cohabitation réussie. Une intégration harmonieuse passe à notre avis par le maintien du talus qui assure intimité aux résidences de terrasse Laurentienne.

LES USAGES

En prenant connaissance des documents, quelques questions sur les usages se sont imposées :

- Le Sommaire RAVQ1418 spécifie que « Le projet comprend 93 logements et 12 espaces dédiés à des organismes communautaires [et que] la clientèle du volet habitation comprend des jeunes en difficulté et des personnes ayant un enjeu de santé mentale » alors que la Fédération des coopératives d'habitation de Québec-Chaudières-Appalaches spécifie qu'il s'agit d'un projet de volet 1³, c'est-à-dire « de logements permanents pour les ménages à revenu faible ou modeste (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes)⁴ » Pourquoi cela diffère-t-il de ce qui a été présenté le 7 septembre en soirée ?
- Le Sommaire RAVQ1418 spécifie que « Le règlement spécial pour ce projet comprend l'usage Habitation nécessaire à sa réalisation [et] l'usage P6 Établissement de santé avec hébergement » alors que tous les organismes de santé à qui on donne une autorisation

³ Le Groupe de ressources techniques SOSACO, <https://www.cooperativehabitation.coop/quebec-chaudiere-appalaches/grt-sosaco/le-groupe-de-ressources-techniques/>, consulté le 6 septembre 2021.

⁴ AccèsLogis Québec, www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis_quebec.html, consulté le 6 septembre 2021.

d'exercer leurs activités sur les lieux reçoivent une autorisation SANS hébergement. Qu'en est-il?

- Si nous saluons la volonté de la Maison des Entreprises de Cœur de bien encadrer les locataires avec des enjeux particuliers, nous nous demandons comment garantir que les 3 à 4 intervenants à temps plein qui doivent assurer leur intégration seront protégés d'éventuelles coupures budgétaires. Qu'est-ce qui a été pensé, outre la collaboration avec les autres organismes de la Maison des Entreprises de Cœur et un réseau d'éclaireurs au sein de l'édifice pour favoriser leur intégration au secteur ?
- Est-ce que les logements des jeunes vivant avec des difficultés (et donc plus susceptibles de changer fréquemment si nous comprenons bien la définition qu'en fait AccèsLogis Québec sur son site Internet⁵) seront aménagés à un endroit où le va-et-vient qu'ils généreront sera moins enclin à déranger les résidents des environs ?

DES QUESTIONS SUR LES TRAVAUX

Les travaux à venir suscitent bien des questions parmi nous. Parmi celles-ci notons entre autres :

- Qu'est-ce qui a été prévu pour minimiser le bruit et la poussière pendant leur réalisation ?
- Quand débiteront-ils et se termineront-ils?
- Quelle sera leur durée ?
- Qu'advientra-t-il des espaces de stationnement loués aux employés du Centre éducatif Mademoiselle Sourire pendant la durée des travaux?

// Nos propositions

Nous proposons de développer un canal d'échange efficace avec la Ville de Québec et la Maison des Entreprises de Cœur pour pouvoir suivre l'évolution des travaux tout au long de ceux-ci.

⁵ AccèsLogis fait état de « logements temporaires ou de transition » et de « lieux d'hébergement d'urgence ».

CONCLUSION

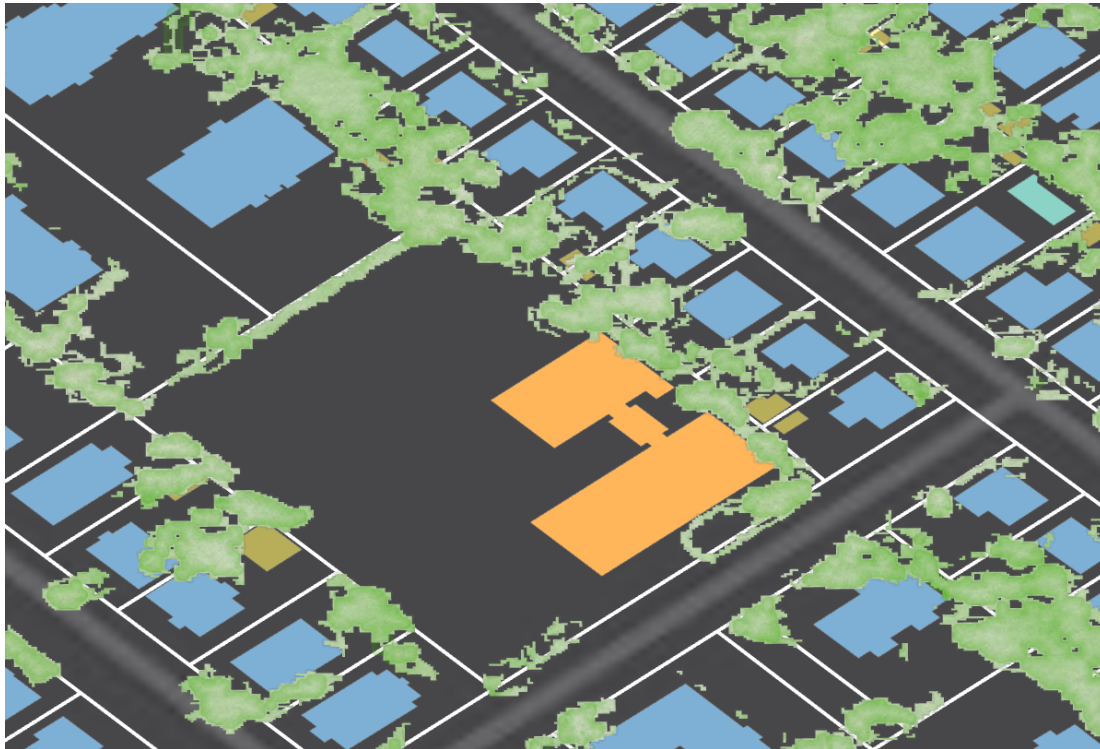
Nous venons vers vous pour entamer un dialogue afin de bonifier le projet. Nous nous réjouissons de voir la Maison des Entreprises de Cœur prendre de l'expansion. La cohabitation avec cette dernière se passe, à l'heure actuelle, très bien pour tout le monde. Nous nous réjouissons également de voir le projet faire autant de place aux espaces verts. Par contre, nous nous montrons inquiets de voir la marge latérale réduite (et de possible impacts sur la ligne d'arbres matures qu'on y trouve), de l'impact sur la circulation (l'augmentation du nombre de voitures sur une rue déjà achalandée où se trouve une garderie et au coin de laquelle se situe un arrêt d'autobus scolaire inquiète), de voir le nombre d'étages passer de trois à sept et de voir des arbres matures être abattus (notamment celui qui se situe au coin sud-est du terrain où doit se trouver l'accès au stationnement). Nous nous demandons également quels seront les impacts sonores du projet et si les changements topographiques, que suggèrent les projections axonométriques du dépliant d'information, seront apportées au terrain.

Afin que le projet réussisse à trouver l'acceptabilité sociale que nous lui souhaitons, nous vous demandons de respecter les marges latérales actuelles et d'éloigner l'accès au stationnement de la bordure du terrain de manière à y préserver les arbres matures qu'on y trouve et d'y ériger un mur antibruit. Nous vous demandons également de réduire l'ampleur du projet afin qu'il s'intègre mieux au quartier et que ses impacts sur la circulation soient moindres. Si nous sommes conscients que le terrain concerné s'inscrit dans une zone différente des édifices qui ont été construits au 2088-2096, rue Richer et au 781, terrasse Laurentienne, nous jugeons qu'il doit mieux s'arrimer aux nouvelles règles de la zone 32212Ha tout en permettant la densification des lieux.

Enfin, nous demandons surtout d'être tenus au fait de l'évolution du projet, d'être consultés et d'être écoutés. Jusqu'à maintenant, nous avons eu l'impression que la Ville de Québec avançait ce projet avec la Maison des Entreprises de Cœur sans avoir inclus les résidents du quartier dans le dialogue. Une meilleure communication avec les résidents ainsi que des échanges nourris entre la Maison des Entreprises de Cœur, la Ville de Québec, le groupe de ressources techniques Sosaco, les architectes et nous tout au long du développement du projet lui permettrait d'évoluer en tenant compte de nos inquiétudes. Bien que nous sachions que le projet réponde à un budget limité, nous souhaitons travailler à le bonifier et à le rendre acceptable avec vous. Après tout, si nous avons à l'heure actuelle bien des appréhensions, nous sommes persuadés que la plupart de ces craintes peuvent être aisément dissoutes si nous sommes tenus au fait de l'évolution du projet et que ce dernier peut être bonifié au bénéfice de tous.

ANNEXE

Carte de la canopée du secteur réalisée à partir des données de la ville. On y voit bien l'importance de conserver les arbres matures longeant les résidences de terrasse Laurentienne.



Vues préparées par Vincent Nahon pour montrer l'impact visuel et la hauteur réelle des bâtiments dans le quartier.

3. Vue 3D

Les vues 3D représentent le future projet avec 6 niveaux (il est possible qu'il fasse 7 niveaux).



Vue 3D depuis Terrasse Laurentienne



Vue 3D depuis la cours arrière du 774 Terrasse Laurentienne



Vue 3D depuis Myrand



CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

DOSSIER : CMQ-68148-001

COMMISSION MUNICIPALE
DE QUÉBEC

JESSICA MARCHAND

ET

SUZANNE TALBOT

ET

RICHARD TALBOT

ET

ALEX TREMBLAY

ET MARIE-MICHÈLE SANTERRE

ET

PIERRE-ALIX GENDRON

Requérants

c.

VILLE DE QUÉBEC

Intimée

ARGUMENTAIRE DES REQUÉRANTS

Une demande d'avis de conformité vous est adressée à l'égard du règlement 1418 (Règlement) autorisant sept (7) étages dans un milieu urbain situé à l'extérieur des axes de développements majeurs tels que le boulevard Laurier ou la route de l'Église.

Le milieu urbain concerné est constitué essentiellement de résidences unifamiliales ou multifamiliales d'un (1) à quatre (4) étages.

Une vue 3D (R-1) a été réalisée et démontre la disproportion entre un projet à cinq (5) étages alors que le Règlement autorise sept (7) étages et le cadre bâti environnant.

Le Règlement autorisant cette disproportion est contraire aux intentions et aux principes du schéma d'aménagement et de développement (SAD) et au plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD).

CONFORMITÉ AUX PRINCIPES ET INTENTIONS

SAD

Nous soumettons que le règlement 1418 est non conforme au SAD qui prévoit au paragraphe 5.1.4 (R-2) ce qui suit :

Les milieux résidentiels plus homogènes devraient quant à eux être densifiés dans une logique d'insertion des nouvelles habitations dans les caractéristiques du cadre bâti. (le souligné est du soussigné)

Le même paragraphe impose également que le plan et la réglementation de la Ville de Québec précisent les règles encadrant la densification résidentielle.

Il est donc édicté par la SAD que le règlement d'urbanisme de la Ville doit obéir à la même logique, d'autant plus qu'il s'agit de la même entité, la Ville de Québec, qui a adopté le SAD et le plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD). Donc, le SAD, le PDAD et le Règlement doivent être analysés dans un ensemble pour vérifier, s'assurer et confirmer que les principes et intentions du SAD et du PDAD soient respectés par le Règlement.

Le SAD, le PDAD et le Règlement doivent être exercés pour s'assurer de la conformité aux principes et intentions. D'ailleurs le juge Phillips dans un *obiter dictum* dans Merulla vs Ville de Pointe-Claire 2020 JCS 3847 (en appel) au paragraphe 62 (R-3) le confirme.

D'ailleurs, la Ville de Québec, consciente de la situation, a demandé un avis préliminaire de conformité (R-4) à l'égard du SAD et du PDAD et reconnaît à la page 2, l'objectif d'une densification douce. Par contre, nous sommes en désaccord que le Règlement soutienne cet objectif. Il est important de noter que le projet de règlement étudié, sur lequel portait la vérification, était de cinq (5) étages alors que le Règlement adopté est de sept (7) étages.

PDAD

Aux pages 24 et suivantes du PDAD (R-5), à la section « Privilégier l'insertion, le recyclage et la densification douce dans les milieux résidentiels existants et à construire », le PDAD édicte le principe suivant (page 25) « Permettre une adaptation des logements et une densification douce dans les secteurs de faible densité ... » et fixe la piste d'action suivante : définir un cadre réglementaire favorables à une densification douce des secteurs résidentiels. (les soulignés sont du soussigné)

Est-ce que le règlement 1418 autorisant sept (7) étages répond à ces principes et intentions ?

Le lot visé par le Règlement est entouré par trois (3) zones distinctes de zonage (R-6). À la page 2 qui est un agrandissement du plan, le lot visé est la partie ombragée par le soussigné.

Voici les hauteurs maximales pour les zones limitrophes avec des photos du bâti existant :

Est (32212)	2 étages (R-7) un bâti en quasi-totalité d'un (1) étage
Nord (32210)	4 étages (R-8) un bâti existant de 3 étages

Sud et Ouest (32209) 4 étages (R-9) un bâti essentiellement de 3 et 4 étages.

Des représentations 3D jointes comme pièces R-10 démontrent l'écart considérable de hauteur avec les zones mitoyennes, alors que les représentations 3D ne mettent même pas la hauteur maximale de sept (7) étages.

En novembre 2019, la Ville de Québec adoptait le règlement R.C.A.3V.Q. 265 diminuant le nombre d'étages de trois (3) à deux (2) et fixant une hauteur maximale de 10 mètres dans la zone 32212 Ha (R-11).

Dans les documents accessoires à ce règlement, soit la Fiche synthèse (R-12) et la Fiche de modification règlementaire (R-13), la Ville de Québec déclare qu'afin de répondre à la fois à un objectif de densification et à une meilleure intégration dans un milieu résidentiel existant, il faut réduire la hauteur à deux (2) étages et 10 mètres.

Dans l'avis préliminaire de conformité (R-14), il est déclaré que cette réduction de hauteur :

- Soutient le SAD en améliorant l'environnement bâti et les conditions de vie des population résidentes;
- Soutient le PDAD par une densification douce et revitalise les secteurs résidentiels pour les rendre plus attractifs.

Sept (7) étages dans un milieu de 1 à 4 étages n'est pas une transition douce de densification (PDAD) et une insertion logique suivant les caractéristiques du bâti existant autour de ce lot. (SAD)

Le PDAD reconnaît comme grands enjeux (R-15) qu'il faut accroître l'attrait des quartiers anciens ou vieillissants, (en occurrence ici la paroisse St-Thomas d'Aquin) par la mise en valeur de leur identité locale et encadrer la transition douce des secteurs de faible densité.

Doubler ou tripler, voir septupler les hauteurs au cœur d'un milieu n'est pas une transition douce ou logique avec les caractéristiques au cadre bâti environnant.

Le PDAD, dans d'autres cadres ou zones, s'exprime clairement lorsqu'il accepte des écarts. À titre d'exemple à la page 239 (R-16) on énonce clairement « requalifier un secteur par l'implantation du plus haut gabarit ». Dans un autre cadre, celui du développement du centre de Ste-Foy on définit ce qu'est une hauteur à échelle humaine, soit de plus ou moins quatre (4) étages (R-17).

Donc il est clair que le Règlement outre-passe les intentions et principes de transition douce du SAD et du PDAD.

Déclarer conforme ce règlement 1418 rendrait caduc et compromettrait ce qui est prévu au SAD de même qu'au PDAD, non seulement dans les intentions mais dans le principe de transition douce et logique avec les caractéristiques du cadre bâti environnant.

Principes applicables à l'occasion de l'examen de la conformité d'un règlement d'urbanisme au schéma d'aménagement et de développement

Recyclage St-Michel inc. c. Municipalité de St-Michel et al., REJB 1998-06356 (C.A.)

« 30. Pour réussir le test de la conformité, la réglementation de la municipalité locale ne doit pas compromettre ou rendre caduc ce qui est prévu au schéma d'aménagement. Il ne faut pas oublier que dans le cadre de la LAU les objectifs du schéma d'aménagement comprennent non seulement les intentions qui y sont explicitement prévues mais aussi les principes qui découlent de l'ensemble de ses éléments. »

Me François Marchand, dans son article intitulé « La conformité entre les règlements d'urbanisme, le plan d'urbanisme et le schéma d'aménagement », (Les cahiers de droit, Université Laval, pp. 543 – 621), écrit :

Ceci nous amène à établir le principe suivant en matière de conformité: Le plan et la réglementation pour être conformes, doivent reprendre et mettre de l'avant des politiques établies par le schéma (ou le plan d'urbanisme). Deuxièmement, étant donné qu'il y a plusieurs façons de concrétiser une politique et que tous les éléments du plan et de la réglementation n'ont pas, par leur nature, la mission de concrétiser une politique établie au schéma, on doit exiger que ces éléments ne compromettent pas ou ne rendent pas caduques les politiques établies par le schéma d'aménagement ou le plan d'urbanisme, (souligné par le soussigné).

...la conformité résulte d'abord de l'analyse d'un ensemble de documents, (p. 592).

Et, enfin:

...La deuxième règle à suivre est un corollaire de la première: bien qu'un règlement puisse ne pas être immédiatement le reflet de ce qui est prévu au schéma ou au plan d'urbanisme, par exemple un usage différent d'une grande affectation, le règlement, pour être conforme, ne doit pas compromettre ou rendre caduc ce qui est prévu au plan d'urbanisme ou au schéma d'aménagement, (p. 605).

Myriam Prévost et autres c. Ville de Sherbrooke, CMQ-62168 (24334-07), 12 janvier 2007.

« [86] La conformité recherchée n'est pas synonyme d'identité ou de similarité, mais plutôt de correspondance et d'harmonie. Elle est le lien logique qui doit exister entre le document de planification et les instruments juridiques de sa mise en application. Ces derniers doivent être conformes avec le premier afin de permettre l'exercice ou l'application des intentions qu'il exprime.

[87] La Commission ne fait pas une comparaison mot à mot des règlements avec le plan ou les schémas, ou du plan d'urbanisme par rapport aux schémas.

Un règlement d'urbanisme est jugé non conforme lorsqu'il met en péril ou compromet les orientations ou les objectifs du plan d'urbanisme ou d'un schéma d'aménagement, les contredit ou les rend caducs. Il doit en être de même entre le plan d'urbanisme et les deux schémas d'aménagement.

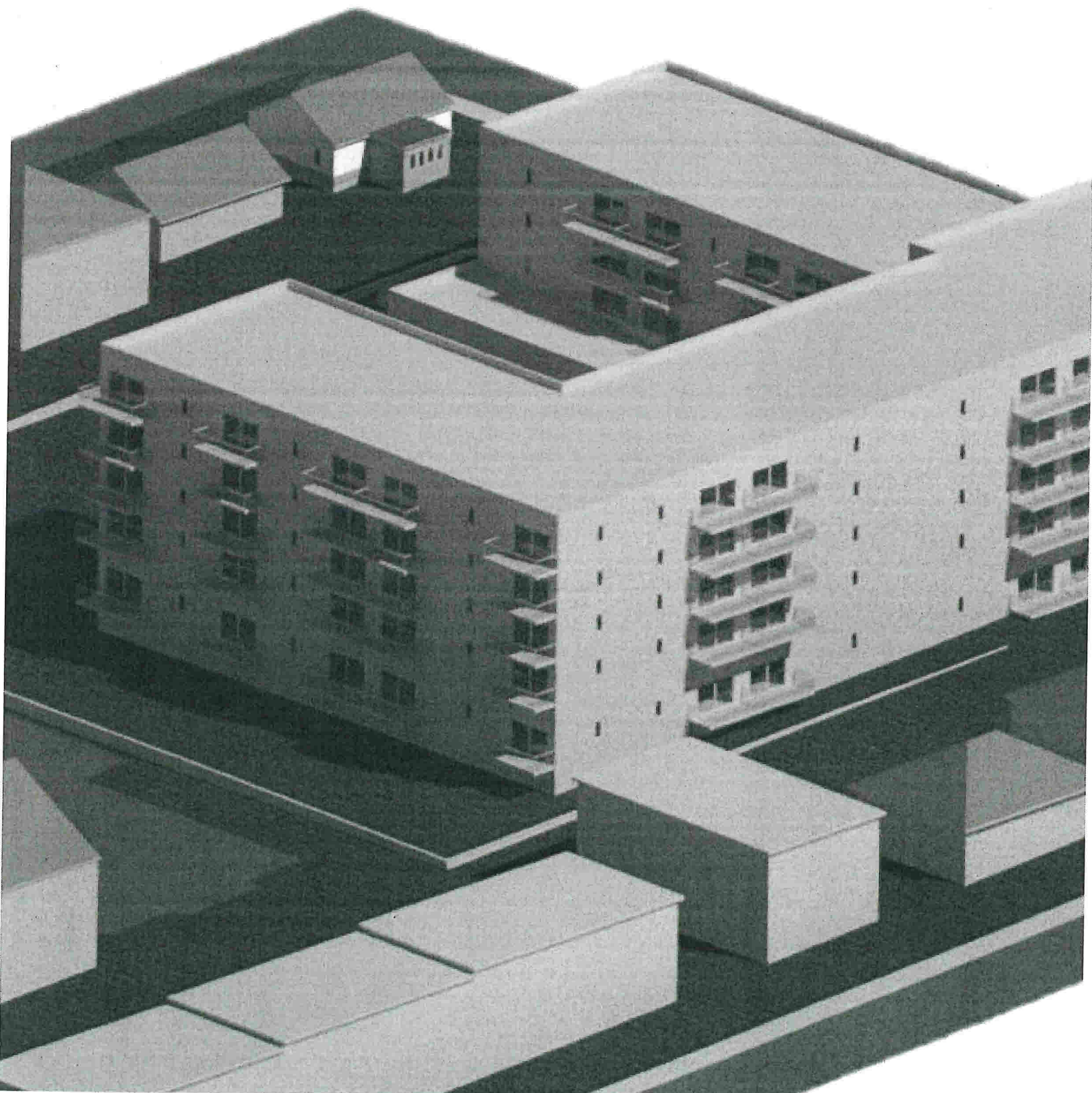
Pour ces raisons, les requérants vous demandent de déclarer non conforme le Règlement R.A.V.Q. 1418 à l'égard du Schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Québec, puisque ce Règlement rend caducs et compromet les orientations et les objectifs de ce schéma.

Signé à Québec, ce 29 octobre 2021

ORIGINAL SIGNÉ

RICHARD TALBOT, porte-parole des
requérants

R-1



5.1.4 Urbain (UR)

Caractéristiques actuelles et souhaitées

La grande affectation du territoire Urbain (UR) couvre la majeure partie du périmètre d'urbanisation de l'agglomération de Québec. Elle regroupe les quartiers à dominante résidentielle. On y trouve aussi bien des habitations de différents types et de différentes densités que des noyaux commerciaux locaux et des commerces isolés de tailles et de types divers.

Cette grande affectation du territoire couvre aussi bien les quartiers centraux de la ville de Québec que les autres quartiers résidentiels de cette ville et ceux des villes de L'Ancienne-Lorette et de Saint-Augustin-de-Desmaures.

Grands groupes d'usages autorisés

Puisque la grande affectation du territoire Urbain couvre un vaste territoire, on peut s'attendre à y voir plusieurs activités diversifiées. Celles-ci doivent cependant être compatibles avec l'habitation, qui demeure l'usage dominant de cette grande affectation du territoire.

Grands groupes d'usages permis dans la grande affectation du territoire Urbain :

- Habitation;
- Administration et services professionnels;
- Vente au détail et services personnels;
- Hébergement;
- Vente au détail et services spécialisés;
- Vente au détail et services de véhicules automobiles;
- Vente et services à contraintes;
- Récréation de plein air intensive;
- Agriculture sans élevage.

Densités approximatives

La densité résidentielle préconisée dépend de la localisation précise et du caractère du quartier d'implantation. Les commerces qui s'y trouvent devraient être essentiellement de proximité. Il n'est pas souhaitable de trouver, dans cette grande affectation, des bureaux générant de nombreux déplacements quotidiens d'employés.

Le SAD fixe une densité minimale variable selon l'aire²⁹ :

Tableau 17 / Densité résidentielle minimale selon l'aire – Urbain

UR-1 – Territoire de la ville de Québec – Majorité du territoire	32 log/ha
UR-2 – Territoire de la ville de L'Ancienne-Lorette	20 log/ha
UR-3 – Territoire de la ville de Québec – Secteur lac Saint-Charles	8 log/ha
UR-4 – Territoire de la ville de Saint-Augustin-de-Desmaures	16 log/ha

Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Administration et services professionnels, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 5 500 m².

Quant au grand groupe d'usages Vente au détail et services personnels, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 6 000 m² pour les établissements (ou bâtiments principaux des commerces isolés) et de 20 000 m² pour les bâtiments regroupant deux établissements et plus.

Pour le grand groupe d'usages Hébergement, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 20 000 m².

Précisions attendues dans les plans et la réglementation d'urbanisme des villes

Les plans et la réglementation d'urbanisme des villes de Québec, de L'Ancienne-Lorette et de Saint-Augustin-de-Desmaures devront préciser les usages, les densités résidentielles et les intensités autorisés ainsi que les règles encadrant la densification résidentielle dans les différentes aires et parties d'aires de cette grande affectation du territoire. Ils devront notamment déterminer les noyaux locaux, les corridors de Métrobus et les autres lieux desservis par le réseau structurant de transport en commun susceptibles d'accueillir les superficies de plancher des grands groupes d'usages Vente au détail et services personnels et Administration et services professionnels les plus importantes et fixer des maximums appropriés en dehors de ces noyaux.

Les plans et la réglementation d'urbanisme devront également comprendre des règles encadrant la densification résidentielle dans les différentes aires et parties d'aires de la grande affectation du territoire Urbain. Les noyaux locaux devraient être densifiés dans une **logique d'intensification** des gabarits des constructions. Les milieux résidentiels plus homogènes devraient quant à eux être densifiés dans une **logique d'insertion** des nouvelles habitations dans le respect des caractéristiques du cadre bâti.

Note : 29. La densité moyenne nette minimale combinée des quatre aires de la grande affectation du territoire Urbain est de 30 logements à l'hectare.

R-3



Se connecter

Menu

Merulla c. Ville de Pointe-Claire

2020 QCCS 3847

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-107729-199

DATE : 20 novembre 2020

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARK PHILLIPS, J.C.S.

ANNA MERULLA

et

FÉLIX FIORELLO

Demandeurs

c.

R-3 114

VILLE DE POINTE-CLAIRE

Défenderesse

et

ÉGLISE COPTE ORTHODOXE SAINT PIERRE ET SAINT PAUL

Intervenante

JUGEMENT

1. APERÇU

[1] En 2019, la défenderesse Ville de Pointe-Claire (la « **défenderesse** ») modifia son règlement de zonage pour ajouter, dans la zone Re20, un usage public ayant pour effet de permettre à l'intervenante Église copte orthodoxe Saint Pierre et Saint Paul (l'« **intervenante** ») de réaliser un projet d'agrandissement de son bâtiment. Cette modification au règlement de zonage portait le numéro PC-2775-53.2 (ci-après le « **Règlement PC-2775-53.2** » ou le « **règlement** », reproduit en annexe).

[2] Les demandeurs, mari et femme, qui habitent directement en face de l'église, s'opposent à ce projet. Ils s'adressent à la Cour supérieure par le biais d'un pourvoi en contrôle judiciaire. Ils contestent, tout d'abord, la légalité du Règlement PC-2775-53.2, plaidant qu'en raison de la teneur de celui-ci, il fallait modifier aussi le plan d'urbanisme, ce qui n'a pas été fait. Ils demandent, sur cette base, la nullité du Règlement PC-2775-53.2^[1].

[3] Les demandeurs cherchent aussi à faire annuler le Règlement PC-2775-53.2 au motif qu'il serait discriminatoire, injuste, arbitraire et déraisonnable.

[4] Enfin, les demandeurs s'en prennent également à une résolution du conseil municipal de la défenderesse, soit la résolution 2019-501, par laquelle celui-ci a approuvé certains plans et autres documents relatifs au projet de l'intervenante en vertu de son règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

[5] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal estime qu'il n'était pas nécessaire de modifier le

essentiellement sur la prétention selon laquelle le Règlement PC-2775-53.2 ne serait pas conforme au plan d'urbanisme. En ce qui concerne la référence au schéma d'agglomération, il y a lieu de préciser ce qui suit.

[58] Au départ, les demandeurs soutenaient que le Règlement PC-2775-53.2 ne pouvait pas entrer en vigueur avant l'obtention d'un certificat de l'Agglomération de Montréal aux termes de l'article 137.2 LAU^[57]. Or, la défenderesse a répondu à cette prétention en invoquant un règlement du conseil d'agglomération limitant, comme la loi le lui permet, les cas qui sont assujettis à un examen de conformité aux objectifs du schéma d'agglomération, ce qui a pour effet de soustraire le Règlement PC-2775-53.2 à l'exigence d'un tel examen de conformité par l'agglomération^[58].

[59] À l'audience, les avocats des demandeurs ont fait savoir au Tribunal qu'ils acceptaient cette position quant à l'absence de nécessité d'un examen de conformité. Par contre, ils maintenaient leur position selon laquelle il fallait une modification du plan d'urbanisme, ajoutant qu'aux termes du même règlement de l'Agglomération de Montréal, un changement au plan d'urbanisme est, quant à lui, bel et bien assujetti à un examen de conformité par l'agglomération^[59].

[60] Il reste que pour que cette exigence supplémentaire soit déclenchée, il faut avoir conclu que le plan d'urbanisme devait être modifié. Cela a donc pour effet de ramener le débat à cette seule question^[60], soit celle consistant à savoir si l'adoption du Règlement PC-2775-53.2 requérait – ou non – la modification du plan d'urbanisme. Si oui, il y aura eu deux vices, le premier au niveau du plan d'urbanisme lui-même, le second en raison du fait que la modification du plan d'urbanisme qui n'a pas eu lieu aurait été assujettie à un examen de conformité au niveau de l'Agglomération de Montréal. Mais, inversement, si le Tribunal en vient à conclure que le Règlement PC-2775-53.2 est conforme au plan d'urbanisme, alors ni l'un ni l'autre des deux problèmes ne se pose, car si le plan d'urbanisme n'avait pas à être modifié, il s'ensuit qu'il n'était pas nécessaire de s'adresser à l'agglomération non plus.

4.2.1.2 L'exigence de conformité au plan d'urbanisme

[61] Un autre commentaire préliminaire est nécessaire en raison d'un des arguments plaidés par la défenderesse. En effet, en plus de plaider que le Règlement PC-2775-53.2 est conforme au plan d'urbanisme et que celui-ci n'avait donc pas à être modifié pour permettre l'adoption du Règlement PC-2775-53.2, la défenderesse surenchérit en arguant qu'une telle modification au règlement de zonage n'a pas à être conforme au plan d'urbanisme. Elle plaide que l'obligation d'assurer la conformité du règlement de zonage au plan d'urbanisme se limite aux seuls cas où cela est spécifiquement prévu^[61]. En dehors de ces cas, cette

obligation n'existerait pas, par exemple lors d'une modification du règlement de zonage selon la procédure habituelle énoncée aux articles 123 et suivants LAU, ce qui serait le cas du Règlement PC-2775-53.2 qui est attaqué en l'espèce.

[62] Le Tribunal ne peut souscrire à cette thèse. S'il est vrai que l'obligation d'effectuer un examen formel de conformité puisse se limiter à certaines situations, il n'en demeure pas moins que tout règlement de zonage doit être conforme au plan d'urbanisme. Un organe investi d'une compétence quelconque, notamment celle d'adopter des règlements, ne peut pas avoir plus de pouvoirs lorsqu'il modifie son règlement qu'il n'en avait au moment de l'adopter. Ainsi, si la LAU oblige la municipalité à adopter un règlement de zonage qui soit conforme au plan d'urbanisme à l'intérieur d'un certain délai après l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme[62], il est faux de prétendre que lors d'un éventuel amendement du règlement de zonage, la municipalité aurait les coudées franches pour faire fi du plan d'urbanisme. Si tel était le cas, la municipalité pourrait, à la rigueur, commettre de graves entorses et réduire à néant le régime juridique mis en place par le législateur, avec ses trois paliers.

[63] Mais comme le Tribunal en viendra à la conclusion que le Règlement PC-2775-53.2 est conforme au plan d'urbanisme, cet argument est superflu et la question qu'il soulève n'est donc pas essentielle au débat.

4.2.1.3 L'intérêt des demandeurs

[64] Dans leur pourvoi en contrôle judiciaire, les demandeurs consacrent plusieurs paragraphes à leur intérêt[63]. Celui-ci n'est pas contesté par la défenderesse[64].

[65] Le Tribunal estime par ailleurs que selon les principes énoncés par la Cour suprême du Canada en 1974 dans l'affaire *Dasken*[65], les demandeurs peuvent effectivement être admis à s'adresser aux tribunaux pour faire valoir leur position quant à d'éventuelles illégalités sur le plan des règles d'urbanisme.

4.2.1.4 La norme de contrôle

[66] Se pose aussi la question de la norme de contrôle.

[67] La contestation de règlements municipaux obéit à la même logique que celle qui s'applique au contrôle judiciaire en général[66]. Il y a donc une présomption selon laquelle la norme de contrôle est celle de la décision raisonnable[67]. Cette présomption n'est pas repoussée en l'espèce, d'autant moins qu'une municipalité agit en principe dans l'intérêt public[68].

[68] Cette conclusion relative à la norme de contrôle s'applique non seulement à la

R-3 4/4



Service de la planification de l'aménagement
et de l'environnement
Division de la planification stratégique du territoire

Destinataire : Sébastien Paquet, urb.
Division de la gestion territoriale

Expéditrice : Naomée Mann
Conseillère en architecture et design urbain

Date : Le 29 juillet 2021

Objet : **Avis préliminaire de conformité
au Règlement de l'agglomération sur le Schéma
d'aménagement et de développement révisé, R.A.V.Q. 1310,
et au Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de
développement, R.V.Q. 990**
SDORU 2021-05-080

La Division de la planification stratégique du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au *Règlement de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, relativement aux zones 32210Ha et 32211Cb du quartier Cité universitaire.

OBJET

La zone visée se trouve à l'est de l'avenue Myrand, au sud de l'avenue Chapdelaine, à l'ouest de la rue Terrasse-Laurentienne et au nord de la rue Boivin.

Un projet mixte avec habitation et services communautaires est prévu sur la rue Boivin, dans l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge. Le site est présentement occupé par des organismes communautaires et un jardin communautaire. Il est prévu de démolir le bâtiment actuel et d'en construire un nouveau. Le présent avis vise le volet résidentiel du projet ainsi que des activités psychosociales.

La *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec*, permet d'autoriser, par un règlement spécial, un projet d'habitation dans le cadre d'un programme de logement social (article 74.4). Le règlement spécial pour ce projet comprend l'usage Habitation nécessaire à sa réalisation, l'usage P6 Établissement de santé avec hébergement, ainsi qu'une réduction des marges latérales à 4 mètres et une augmentation de la hauteur maximale à 5 étages.

Le volet communautaire, qui ne peut être couvert via l'article 74.4, sera traité via des autorisations personnelles, dans un autre avis préliminaire de conformité (2021-07-100).

Prendre note que le projet est exempté de fournir des cases de stationnement, car la viabilité et le financement du projet pourraient être compromis si la réglementation sur ce point était appliquée. La Ville de Québec s'assurera qu'un nombre suffisant de cases de stationnement est prévu au projet.

CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain - Québec*. Cette grande aire d'affectation autorise, entre autres, les usages Habitation ainsi qu'Administration et services professionnels.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 32 log/ha.

La norme de densité maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 5 500 m².

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette aire de grande affectation.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du Schéma, notamment :

Capitale attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité

- Concevoir des projets résidentiels plus denses répondant aux besoins des différents types de ménages.

Le Schéma d'aménagement et de développement révisé ne contient aucune disposition en lien avec l'objet contenu au projet de modification.

CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION SUR LE CONTRÔLE INTÉRIEURE RELATIF À LA DENSITÉ D'ADMINISTRATION ET SERVICES (R.A.V.Q. 919)

En vertu du *Règlement de l'agglomération sur le contrôle intérimaire relatif à la densité d'administration et services*, R.A.V.Q. 919, la norme de densité maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 500 m².

Il est à noter que cette norme doit être prise en compte lors du processus d'émission de permis de construction, les dispositions du RCI ayant préséance sur les dispositions de la réglementation de zonage. De plus, cette disposition normative n'est applicable qu'à l'égard des usages principaux exercés au sein d'un immeuble.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Résidentielle – Urbain (Ru 3 E f)*. Cette aire de grande affectation autorise les usages H1 Logement et P6 Établissement de santé avec hébergement.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 15 log/ha.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 1 000 m².

En vertu de l'article 137.9 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1), un projet de règlement adopté en vertu de l'article 74.4 de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec* ne requiert pas l'émission d'un certificat de conformité au PDAD pour entrer en vigueur. Le présent projet de règlement est par conséquent soustrait à une telle analyse de conformité.

Par ailleurs, le *Règlement sur les règlements adoptés par un conseil d'arrondissement qui n'ont pas à faire l'objet de conformité au plan d'urbanisme*, R.V.Q. 686, prévoit que les dispositions relatives aux constructions et à leur implantation (art. 1, par. 4) n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD.

Le projet de modification est donc réputé conforme avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du PDAD, notamment :

Milieux résidentiels

- Privilégier l'insertion, le recyclage et la densification douce dans les milieux résidentiels existants et à construire;
- Fournir une gamme de logements diversifiés, de qualité et en nombre suffisant;

Le Plan directeur d'aménagement et de développement ne contient aucune disposition en lien avec l'objet contenu au projet de modification.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification stratégique du territoire vous avise de la conformité de ce projet de modification avec les objectifs d'aménagement et les dispositions normatives du *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q. 1310 et du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990.

La Division de la gestion territoriale peut donc poursuivre le processus d'adoption de ce projet de règlement.



Naomée Mann
Conseillère en architecture et design urbain

c. c. François Trudel, directeur, Division de la planification stratégique du territoire

R-5

VILLE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT R.V.Q. 990

RÈGLEMENT SUR LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

*Codification administrative du règlement R.V.Q. 990
entrée en vigueur le 9 août 2005,*

à jour au 6 janvier 2018

*MISE EN GARDE : La présente codification n'a pas la valeur
d'un texte officiel. Il faut donc se référer aux règlements
originaux et à leurs règlements de modification*

R-5 1/3

Parallèlement, la croissance prévue de 2006 à 2021 sera d'environ 26 300 ménages. Le rattrapage en cours depuis le début des années 2000 tire toutefois à sa fin et la croissance du nombre de ménages devrait graduellement ralentir au cours des prochaines années. Présentement, le territoire de la ville pourrait donc offrir près du double de logements nécessaires pour répondre aux besoins des nouveaux ménages.

Tableau 2 : Projection du nombre de ménages – Ville de Québec, 2001-2021¹

Année	2001	2006	2011	2016	2021	2001-2021	2006-2021
Nombre de ménages	232 954	249 121	260 142	269 176	275 393		
Accroissement en nombre		16 167	11 021	9 034	6 217	42 439	26 272
Accroissement en %		6,9 %	4,4 %	3,5 %	2,3 %	18,2 %	10,5 %

Source : Institut de la statistique du Québec, *Perspectives démographiques, Québec et régions, 2001-2051*, édition 2003.

Par ailleurs, le vieillissement de la population aura vraisemblablement pour conséquence de modifier la demande résidentielle en ce qui concerne le type de logement recherché. Le marché, jusqu'ici dominé par la demande de résidences unifamiliales, évoluera progressivement vers une demande accrue pour des logements (en location ou achat). Si les plus récentes projections de l'ISQ s'avèrent justes, une proportion appréciable de ces logements sera occupée par des personnes seules. Les décisions de la Ville quant à l'aménagement et au développement de son territoire doivent prendre en compte ces tendances.

Ainsi, en accord avec les orientations du Plan stratégique, la Ville veut d'abord consolider le développement du territoire urbanisé. Elle prend également le parti d'établir des priorités parmi les terrains disponibles au développement à des fins résidentielles. Elle entend n'autoriser que les lotissements correspondant aux critères qu'elle s'est donnés. Enfin, le PDAD détermine la limite maximale d'urbanisation.

Privilégier l'insertion, le recyclage et la densification douce dans les milieux résidentiels existants et à construire

La consolidation des milieux résidentiels existants peut s'effectuer par l'insertion de nouvelles constructions sur des terrains vacants, la subdivision de lots sous-utilisés ou encore, le recyclage de bâtiments ou de sites institutionnels, commerciaux ou industriels susceptibles d'être convertis, dans la mesure où l'habitation constitue la nouvelle utilisation optimale. Ces différentes solutions permettent d'envisager un potentiel résidentiel considérable qui reste à préciser.

La Ville privilégiera d'abord la construction de logements sur les lots des terrains vacants desservis. En second lieu, elle encouragera l'insertion, la restauration et le recyclage de bâtiments en fonction du respect de certains critères. Elle souhaite notamment favoriser la réutilisation des bâtiments et des sites industriels désaffectés et les zones d'extraction de sable et de gravier dont l'activité est arrêtée ou en voie de l'être. Ainsi, les secteurs de l'ancienne cimenterie et des carrières de Beauport seront donc convertis, principalement à des fins résidentielles.

Sites de développement à privilégier

- *Terrains vacants desservis*
- *Lotissements autorisés*
- *Terrains vacants*
- *Stationnements à ciel ouvert*
- *Sites sous-utilisés*
- *Sites propices à une transformation à des fins d'habitation*
- *Bâtiments non résidentiels à transformer*

¹ Selon ces nouvelles projections de l'ISQ, le nombre de ménages prévus en 2021 excédera de près de 10 000 les prévisions ayant servi à la publication du *Choc démographique* en janvier 2003. Cet écart s'explique par les projections des taux de soutien de ménage utilisées par l'ISQ, fondées sur une plus forte propension des personnes des différentes cohortes à habiter seules. Les projections du ministère du Transport du Québec ne prévoient que 32 300 ménages de plus de 2001 à 2021, ce qui est comparable aux données du *Choc démographique*.

R-5 2/3

Les terrains contaminés, vestiges d'un passé industriel ou résidus d'usages commerciaux plus récents, s'ajoutent au potentiel résidentiel. La Ville veut poursuivre les programmes de décontamination découlant d'ententes avec le ministère de l'Environnement du Québec pour favoriser le réaménagement de sites dont le potentiel est considérable, notamment le site de la pointe aux Lièvres, les terrains des anciens réservoirs d'huile sur le boulevard Champlain et les anciens dépôts de matières résiduelles du secteur Chaudière. La Ville entend poursuivre l'identification des terrains contaminés sur l'ensemble du territoire.

Compte tenu de la diminution de la population scolaire et des effectifs des communautés religieuses, la vocation de plusieurs bâtiments et terrains pourrait être remise en question. Toutefois, il importe de préciser que si certaines propriétés peuvent être recyclées à des fins résidentielles et ainsi bonifier l'offre, ce n'est pas le cas de toutes. La Ville préconise donc une approche prudente par rapport à la conversion de ces propriétés.

Enfin, la Ville entend favoriser une densification douce des secteurs résidentiels de faible densité, notamment dans les zones bénéficiant déjà de services et d'infrastructures ou localisées à proximité des principaux parcours de transport en commun. Il en est de même pour les nouveaux lotissements pour lesquels la Ville entend exiger un taux minimal d'habitations bifamiliales ou multifamiliales.

Les principes de densification résidentielle

- *Établir un plancher de densité résidentielle minimum pour tout nouveau projet résidentiel dans les secteurs déterminés;*
- *Prévoir une densité résidentielle plus importante dans les secteurs centraux, les centres majeurs d'activités, les noyaux locaux, le long des grands boulevards et des artères mixtes ou commerciales, de même que le long des principaux axes de transport en commun majeurs existants et projetés;*
- *Permettre une adaptation des logements et une densification douce dans les secteurs de faible densité par l'assouplissement des dispositions réglementaires;*
- *Exiger un pourcentage minimum d'habitations bifamiliales ou multifamiliales pour tout nouveau projet résidentiel nécessitant un lotissement.*

Pistes d'action

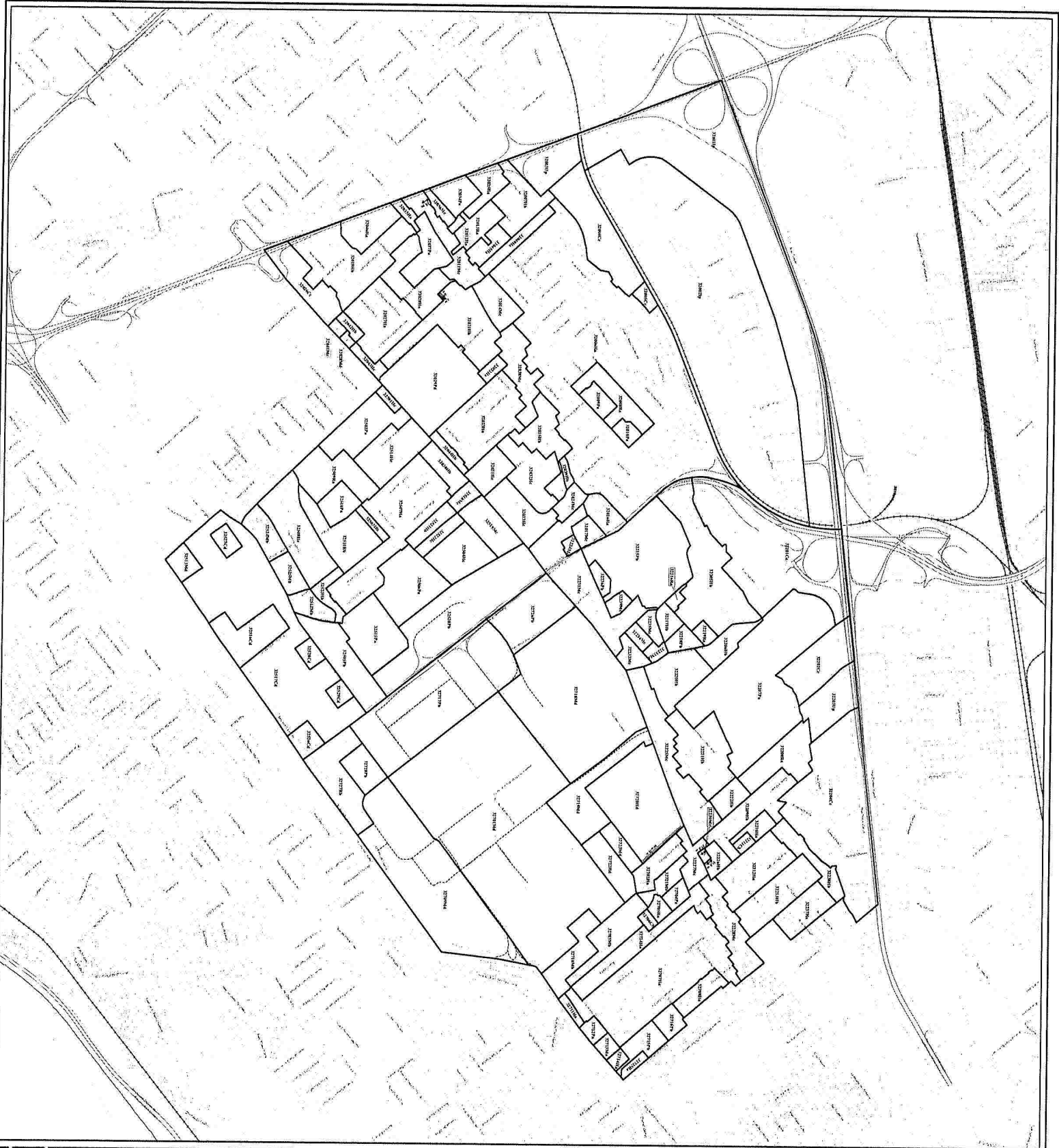
- Tenir à jour l'inventaire des terrains et des bâtiments à réutiliser à des fins résidentielles.
- Déterminer les lots vacants pouvant être développés à des fins résidentielles dans chacun des arrondissements.
- Permettre des densités résidentielles accrues le long des artères de consolidation, au centre-ville et dans les centres majeurs d'activités.
- Définir un cadre réglementaire favorable à une densification douce des secteurs résidentiels, notamment en permettant l'ajout d'un deuxième logement aux résidences unifamiliales.

Diriger l'expansion résidentielle vers les secteurs ayant le plus grand potentiel

La Ville souhaite encadrer la demande résidentielle de manière à répondre le mieux possible aux besoins de la collectivité. Elle est consciente qu'elle doit offrir un éventail de possibilités suffisamment large pour permettre aux individus de choisir le type d'habitation et d'environnement urbain ainsi que le quartier ou l'arrondissement où ils préfèrent habiter. Toutefois, l'objectif de consolidation du territoire que poursuit la Ville, les besoins résidentiels changeants et les coûts découlant de la réalisation de nouveaux développements l'obligent à faire des choix qui auront nécessairement une influence sur les décisions d'ouvrir de nouveaux lotissements dans certaines parties du territoire.

Selon les orientations formulées au regard du développement durable, la Ville veut établir des priorités afin d'assurer un contrôle des nouveaux lotissements résidentiels, notamment dans les secteurs périphériques. À ce sujet, elle a réalisé une étude basée sur des critères d'analyse précis. Ce contrôle vise notamment la consolidation des secteurs existants, la rentabilité des infrastructures, des équipements et des services publics, la minimisation des impacts sur le milieu naturel et l'équilibre des finances publiques.

R-5 3/3



LIEUX DE LA ZONE		
NUMÉRIQUE	SYMBOLISME	DESCRIPTION
1	(Symbol)	Lot de 100 m ² ou plus
2	(Symbol)	Lot de 50 m ² à 99 m ²
3	(Symbol)	Lot de 20 m ² à 49 m ²
4	(Symbol)	Lot de 10 m ² à 19 m ²
5	(Symbol)	Lot de moins de 10 m ²
6	(Symbol)	Lot non classifié
7	(Symbol)	Lot de 100 m ² ou plus
8	(Symbol)	Lot de 50 m ² à 99 m ²
9	(Symbol)	Lot de 20 m ² à 49 m ²
10	(Symbol)	Lot de 10 m ² à 19 m ²
11	(Symbol)	Lot de moins de 10 m ²
12	(Symbol)	Lot non classifié
13	(Symbol)	Lot de 100 m ² ou plus
14	(Symbol)	Lot de 50 m ² à 99 m ²
15	(Symbol)	Lot de 20 m ² à 49 m ²
16	(Symbol)	Lot de 10 m ² à 19 m ²
17	(Symbol)	Lot de moins de 10 m ²
18	(Symbol)	Lot non classifié

LEGÈNDE

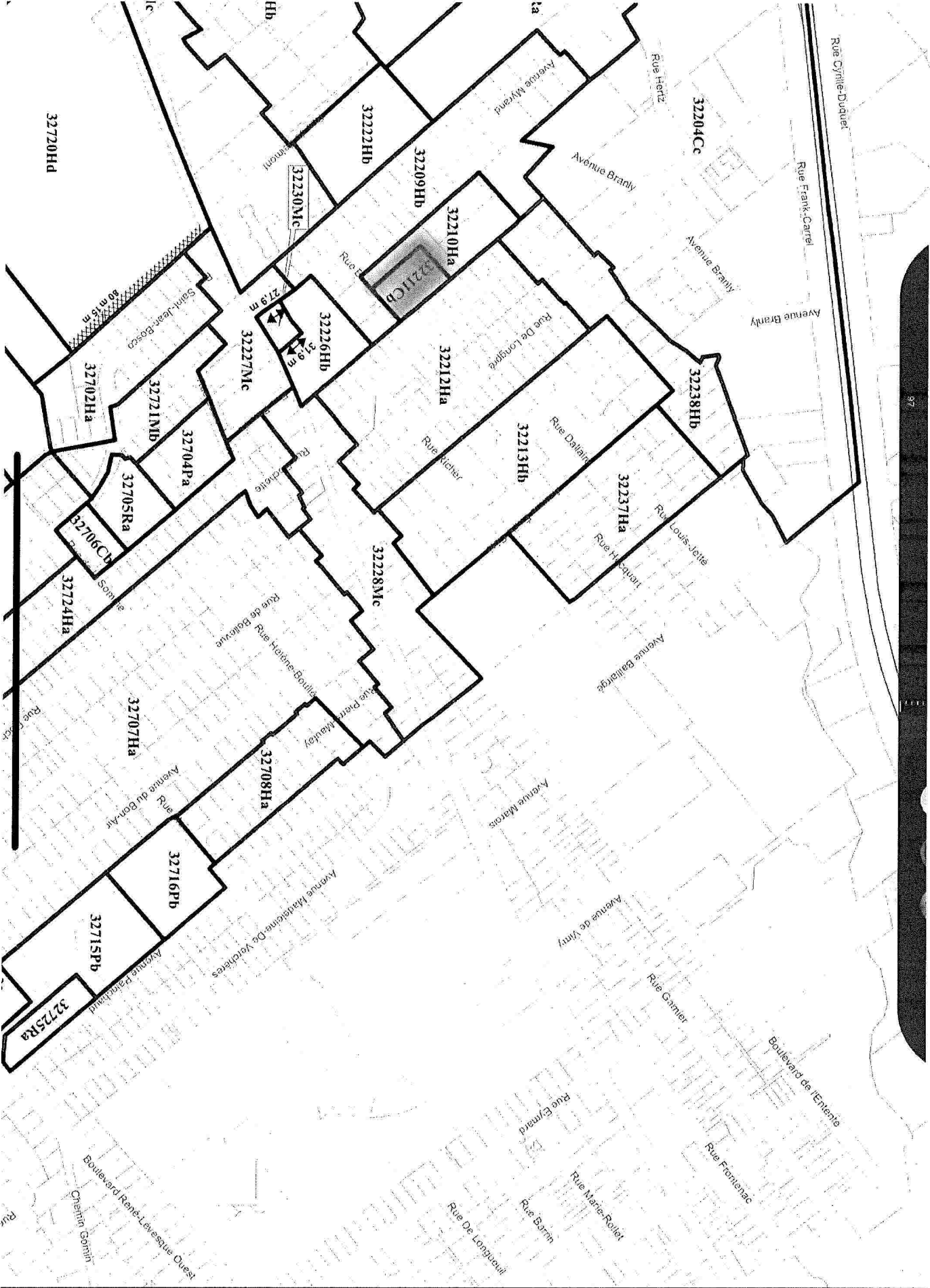
- Lot de 100 m² ou plus
- Lot de 50 m² à 99 m²
- Lot de 20 m² à 49 m²
- Lot de 10 m² à 19 m²
- Lot de moins de 10 m²
- Lot non classifié
- Lot de 100 m² ou plus
- Lot de 50 m² à 99 m²
- Lot de 20 m² à 49 m²
- Lot de 10 m² à 19 m²
- Lot de moins de 10 m²
- Lot non classifié

TERritoIRE 21

VILLE DE QUEBEC

SERVICE DE LA PLANIFICATION
DE L'AMÉNAGEMENT
ET DE L'ENVIRONNEMENT
DIRECTION DE LA PLANIFICATION
ET DE L'ENVIRONNEMENT
RÉGIONAL ET DES TERritoIRES

ÉCALIBRE ET L'AMÉNAGEMENT
DE LA VILLE DE QUEBEC
ANNÉE 2014



	<p>LÉG</p>		<p>R-6</p>	<p>2/3</p>
--	-------------------	--	------------	------------



Rechercher ici

Saturn 19:15 lun 28 oct

R6
3/3

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION H1 Logement				Type de bâtiment						Localisation Projet d'ensemble	
				Isolé		Jumelé		En rangée			
				Nombre de logements autorisés par bâtiment							
				Minimum	1	0	0				
				Maximum	3	0	0				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1 Parc											
BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL				Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
				mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES						10 m		2			
NORMES D'IMPLANTATION				Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES				6 m	2 m			7.5 m		30 %	
NORMES DE DENSITÉ Ru 3 E f				Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
				Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
				Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
				2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE Axe structurant A											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895											
ENSEIGNE											
TYPE Type 1 Général											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Protection des arbres en milieu urbain - article 702											



779 Terr. Laurentienne

Boivin

Terr. Laurentienne

R7
2/3

USAGES AUTORISÉS

HABITATION	Type de bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble
	Isolé	Jumelé	En rangée		
	Nombre de logements autorisés par bâtiment				
H1 Logement	Minimum	4	0	0	X
	Maximum	30	0	0	

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE

R1 Parc

BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
	mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES						4		
NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	6 m	4 m			9 m		25 %	

NORMES DE DENSITÉ

Ru 3 E f	Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare	
	Vente au détail		Administration	Minimal	Maximal
	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		
	2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE

Axe structurant A

ENSEIGNE

TYPE

Type 1 Général

AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

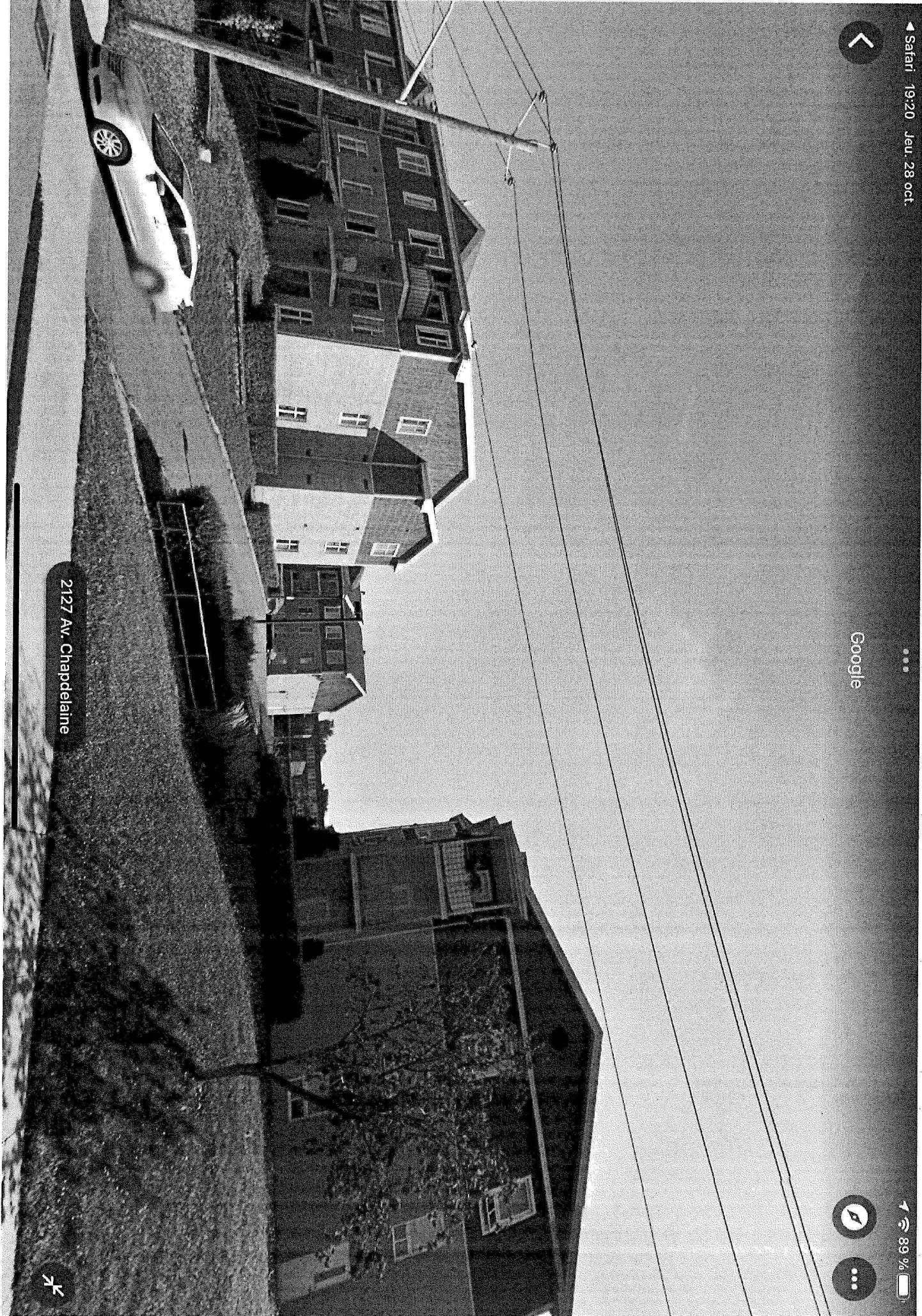
Protection des arbres en milieu urbain - article 702



Google



R8
2/2



2127 Av. Chappelaïne



USAGES AUTORISÉS													
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble			
		Isolé		Jumelé		En rangée							
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment											
		Minimum		6		0						0	
		Maximum		20		0						0	
H3 Maison de chambres et de pension		Nombre de chambres autorisées par bâtiment											
		Minimum											
		Maximum											
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE													
R1 Parc													
BÂTIMENT PRINCIPAL													
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements					
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +				
DIMENSIONS GÉNÉRALES						3	4						
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément				
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m	5 m			15 m		30 %	5 m ² /log				
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare							
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal					
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment									
Ru 2 E f		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		30 log/ha							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES													
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340													
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES													
TYPE													
Axe structurant A													
ENSEIGNE													
TYPE													
Type 1 Général													
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES													
Protection des arbres en milieu urbain - article 702													



Google



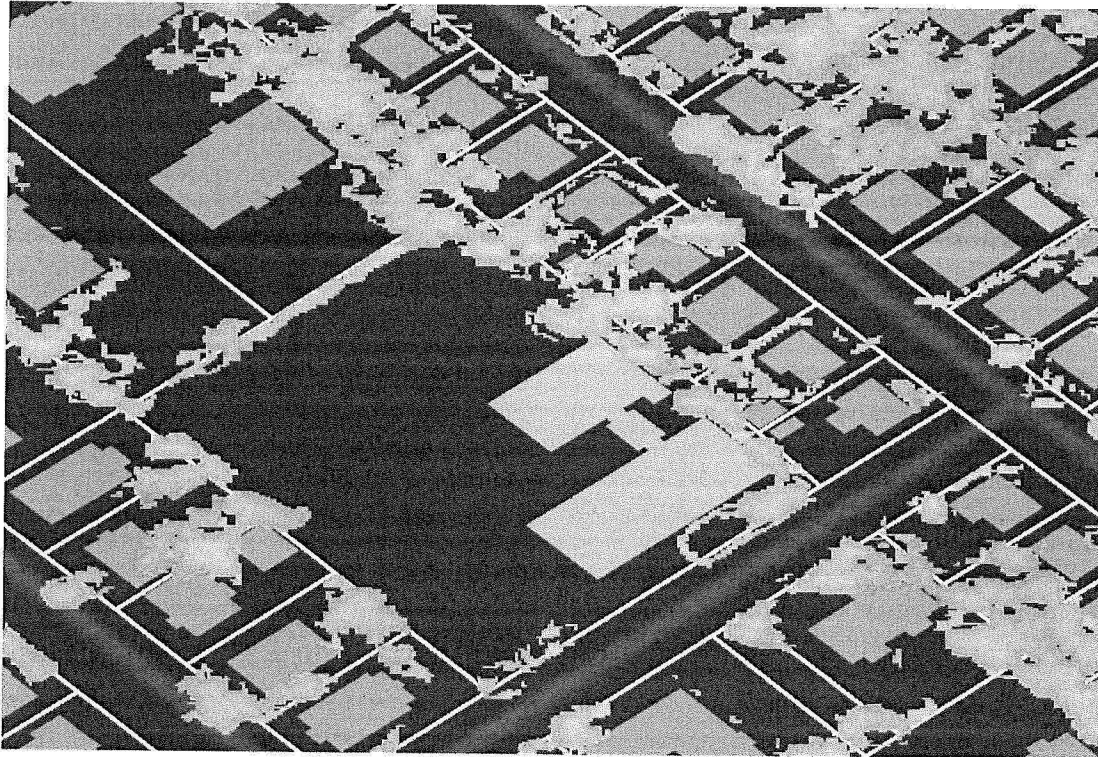
771 Av. Myrand



R9
2/2

ANNEXE

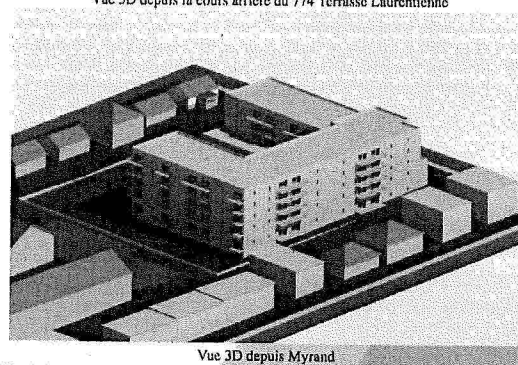
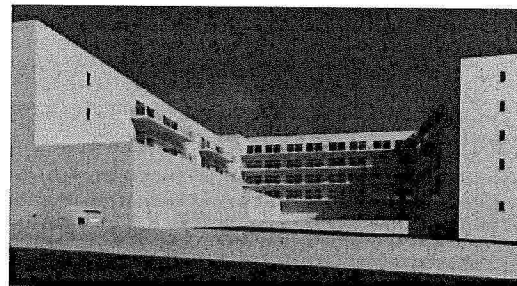
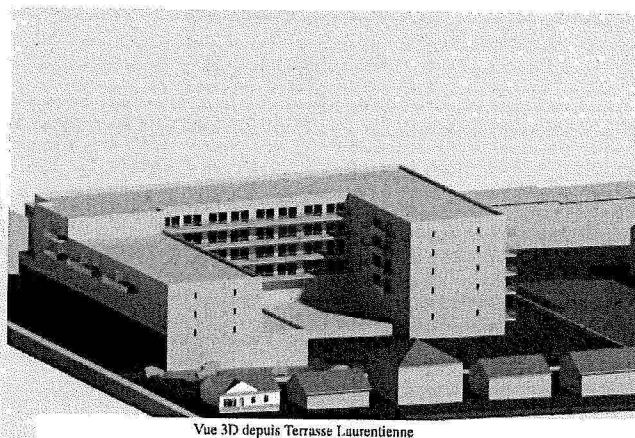
Carte de la canopée du secteur réalisée à partir des données de la ville. On y voit bien l'importance de conserver les arbres matures longeant les résidences de terrasse Laurentienne.



Vues préparées par Vincent Nahon pour montrer l'impact visuel et la hauteur réelle des bâtiments dans le quartier.

3. Vue 3D

Les vues 3D représentent le future projet avec 6 niveaux (il est possible qu'il fasse 7 niveaux).



R-11



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 265

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 32212HA**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32212Ha située approximativement à l'est de l'avenue Myrand, au sud de l'avenue Branly, à l'ouest de l'avenue Baillairgé et au nord du chemin Sainte-Foy.

Les zones 32237Ha et 32238Hb sont créées à même une partie de la zone 32212Ha et les normes applicables à cette zone sont modifiées.

Pour la zone 32212Ha, le nombre de logements maximum dans un bâtiment isolé du groupe d'usages H1 logement est diminué à trois. Une hauteur maximale de dix mètres est fixée pour les bâtiments principaux tandis que le nombre minimal d'étages est supprimé et le nombre maximal d'étages est réduit à deux. De plus, un pourcentage d'aire verte minimale de 30 % est désormais exigé. Également, la norme particulière relative au calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente est supprimée. Finalement, un bâtiment principal dérogatoire protégé implanté sur un lot dérogatoire protégé par droits acquis, qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu plus de 50 % de sa valeur suivant une cause hors du contrôle du propriétaire peut être reconstruit ou réparé à certaines conditions.

Dans la nouvelle zone 32237Ha, les habitations du groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé d'un maximum de trois logements et les usages du groupe R1 parc sont autorisés. Les autres normes particulières applicables dans cette zone sont inscrites dans la grille de spécifications qu'on retrouve à l'annexe II du règlement.

Dans la nouvelle zone 32238Hb, les habitations du groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé d'un maximum de six logements et les usages du groupe R1 parc sont autorisés. Les autres normes particulières applicables dans cette zone sont inscrites dans la grille de spécifications qu'on retrouve à l'annexe II du règlement.

RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 265

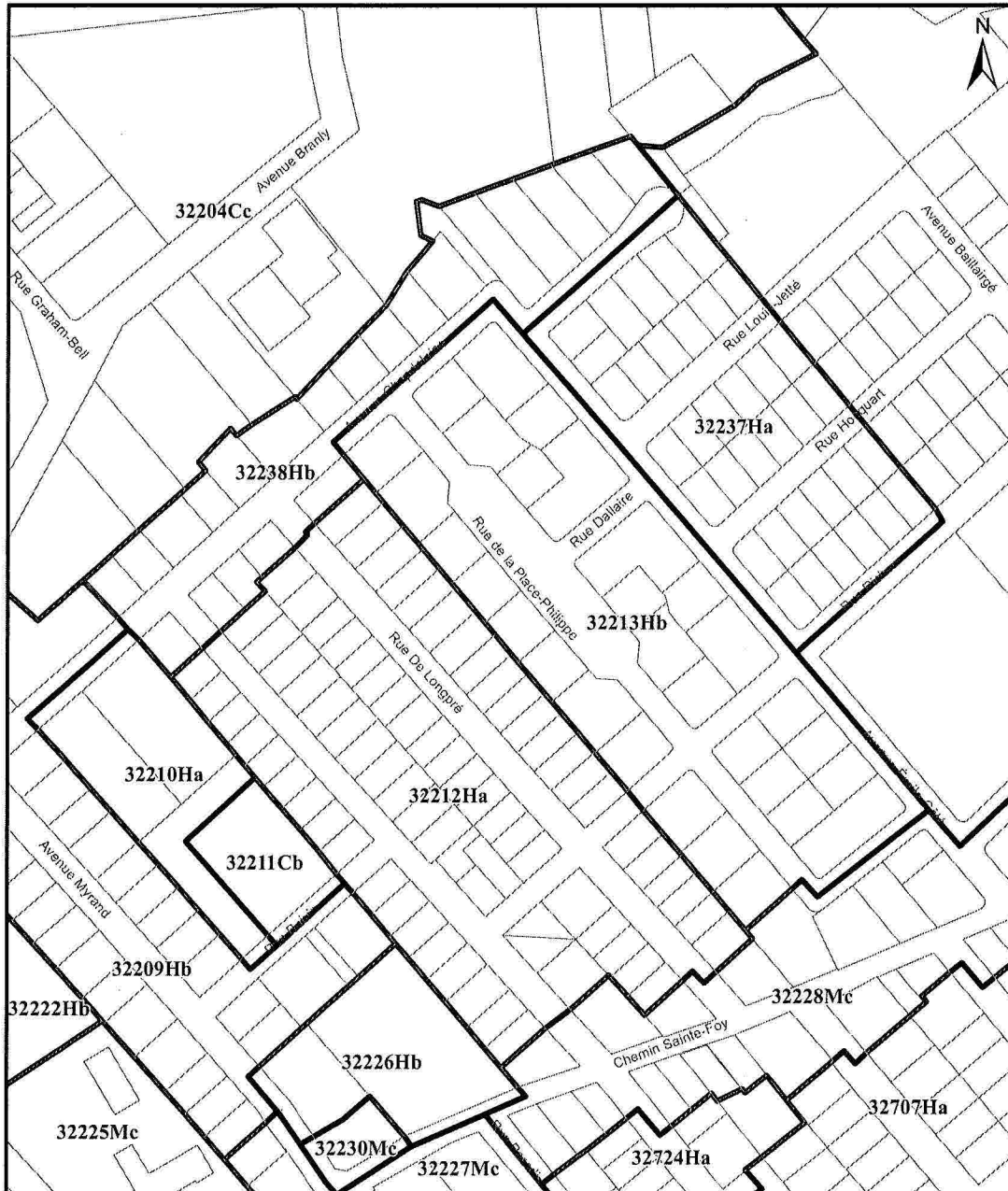
**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 32212HA**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT
DE SAINTE-FOY-SILLERY—CAP-ROUGE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge*, R.C.A.3V.Q. 4, est modifiée au plan numéro CA3Q32Z01 par la création des zones 32237Ha et 32238Hb à même une partie de la zone 32212Ha qui est réduite d'autant, tel qu'illustré au plan numéro RCA3VQ265A01 de l'annexe I du présent règlement.
2. L'annexe II de ce règlement est modifiée par :
 - 1° le remplacement de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 32212Ha par celle de l'annexe II du présent règlement;
 - 2° l'insertion des grilles de spécifications de l'annexe II du présent règlement applicables à l'égard des zones 32237Ha et 32238Hb.
3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I
(*article 1*)

PLAN NUMÉRO RCA3VQ265A01



 VILLE DE QUÉBEC	RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME ANNEXE I - ZONAGE EXTRAIT DU PLAN CA3Q3Z01	
	Date du plan : <u>2019-08-01</u> No du règlement : <u>R.C.A.3V.Q. 265</u> Préparé par : <u>F.B.</u>	No du plan : <u>RCA3VQ265A01</u> Échelle : <u>1:3 000</u>
SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT		

ANNEXE II
(article 2)
GRILLES DE SPÉCIFICATIONS


RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

32212Ha

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION										
H1 Logement		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée						
		Nombre de logements autorisés par bâtiment								
		Minimum	1	0	0					
		Maximum	3	0	0					
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1 Parc										
BÂTIMENT PRINCIPAL										
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL										
DIMENSIONS GÉNÉRALES		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements		
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +	
				10 m		2				
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m	2 m			7.5 m		30 %		
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare				
Ru 3 E f		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²						
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Axe structurant A										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type I Général										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Protection des arbres en milieu urbain - article 702										


RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

32237Ha

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION										
		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée						
HI Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment								
		Minimum	1	0	0					
		Maximum	3	0	0					
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
RI Parc										
BÂTIMENT PRINCIPAL										
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL										
DIMENSIONS GÉNÉRALES		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements		
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +	
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m	2 m			7.5 m		30 %		
NORMES DE DENSITÉ										
Ru 3 E f		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²						
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Axe structurant A										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 1 Général										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Protection des arbres en milieu urbain - article 702										


**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

32238Hb

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION										
		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée						
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment								
		Minimum	1	0	0					
		Maximum	6	0	0					
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1 Parc										
BÂTIMENT PRINCIPAL										
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL										
		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements		
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES						2	3			
NORMES D'IMPLANTATION										
		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m	2 m			7.5 m		30 %		
NORMES DE DENSITÉ										
		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare					
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
Ru 3 E f		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²						
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Axe structurant A										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895										
Agrandissement autorisé d'un bâtiment dont l'implantation contrevient à une disposition relative au nombre minimal d'étages - article 900.0.1										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type I Général										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Protection des arbres en milieu urbain - article 702										

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32212Ha située approximativement à l'est de l'avenue Myrand, au sud de l'avenue Branly, à l'ouest de l'avenue Baillairegé et au nord du chemin Sainte-Foy.

Les zones 32237Ha et 32238Hb sont créées à même une partie de la zone 32212Ha et les normes applicables à cette zone sont modifiées.

Pour la zone 32212Ha, le nombre de logements maximum dans un bâtiment isolé du groupe d'usages H1 logement est diminué à trois. Une hauteur maximale de dix mètres est fixée pour les bâtiments principaux tandis que le nombre minimal d'étages est supprimé et le nombre maximal d'étages est réduit à deux. De plus, un pourcentage d'aire verte minimale de 30 % est désormais exigé. Également, la norme particulière relative au calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente est supprimée. Finalement, un bâtiment principal dérogatoire protégé implanté sur un lot dérogatoire protégé par droits acquis, qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu plus de 50 % de sa valeur suivant une cause hors du contrôle du propriétaire peut être reconstruit ou réparé à certaines conditions.

Dans la nouvelle zone 32237Ha, les habitations du groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé d'un maximum de trois logements et les usages du groupe R1 parc sont autorisés. Les autres normes particulières applicables dans cette zone sont inscrites dans la grille de spécifications qu'on retrouve à l'annexe II du règlement.

Dans la nouvelle zone 32238Hb, les habitations du groupe d'usages H1 logement dans un bâtiment isolé d'un maximum de six logements et les usages du groupe R1 parc sont autorisés. Les autres normes particulières applicables dans cette zone sont inscrites dans la grille de spécifications qu'on retrouve à l'annexe II du règlement.

Fiche synthèse

Demande d'opinion et consultation publique

1. OBJET DE LA DEMANDE

La demande vise à :

- Modifier les limites de la zone 32212Ha afin de créer les zones 32237Ha et 32238Hb à même cette dernière;
- Pour la zone 32212Ha :
 - Modifier le nombre maximal de logements
 - Diminuer le nombre maximal d'étages
 - Fixer une hauteur maximale en mètre
 - Supprimer le nombre minimal d'étages
 - Fixer un pourcentage d'aire verte minimal
 - Ajouter un article de droits acquis

2. RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

La zone 32212Ha permet les usages principaux suivants :

H1 *Logement*

R1 *Parc*

3. EXPOSÉ DE LA SITUATION

À la suite de la construction récente de deux bâtiments de six logements sur Terrasse Laurentienne et la rue Richer, plusieurs résidents de la zone 32212Ha ont interpellé la Ville afin de réévaluer la réglementation en vigueur dans cette zone. Les principales préoccupations des citoyens sont relatives à la hauteur, au gabarit, à l'implantation et à la superficie d'aire verte des nouveaux projets. Afin de répondre aux inquiétudes des citoyens et de permettre à la Division de la gestion territoriale d'analyser en détail la situation, le conseil d'arrondissement a adopté un avis d'intention en date du 21 juin 2019 ayant pour objet de fixer à quatre le nombre de logements maximal dans un bâtiment principal isolé, de fixer à deux le nombre d'étages maximal et de fixer à 25 % le pourcentage d'aire verte minimal.

La zone visée est située à proximité de grandes institutions, comme le Cégep Garneau et l'Université Laval, et est bien desservie par le transport en commun (Métrobus 807 sur chemin Sainte-Foy). Le parc industriel Jean-Talon (secteur sud) ceinture la zone, du côté nord, et deux

Fiche synthèse

Demande d'opinion et consultation publique

secteurs de plus forte densité encadrent la zone 32212Ha, soit le long de la rue de la Place-Philippe ainsi qu'entre l'avenue Myrand et Terrasse Laurentienne.

Dans la partie est de la zone 32212Ha, le milieu résidentiel est composé majoritairement d'habitations unifamiliales isolées d'un étage, à l'exception de six bâtiments comprenant chacun entre trois et cinq logements.

Dans la partie au nord (avenue Chapdelaine), les terrains présentent une dimension plus grande et sont bordés par une bande boisée et la présence d'une forte pente qui les délimitent par rapport aux propriétés du parc industriel. Certains terrains de ce secteur présentent un bon potentiel de redéveloppement. Également, les propriétés au sud de l'avenue Chapdelaine, entre Terrasse Laurentienne et la rue De Longpré, sont composées de bâtiments de six logements.

La partie ouest de la zone, qui regroupe les propriétés contigües à la rue De Longpré, à Terrasse Laurentienne et à la rue Richer, présente une majorité d'habitations unifamiliales isolées, d'un seul étage, mais est également composée de plusieurs bâtiments à quatre logements de deux étages. La profondeur des terrains est variable, entre 25 mètres et 39 mètres.

On remarque qu'aucun pourcentage d'aire verte minimal n'est indiqué à la grille de spécifications, alors que dans les zones semblables de l'arrondissement, il varie entre 20 % et 40 %.

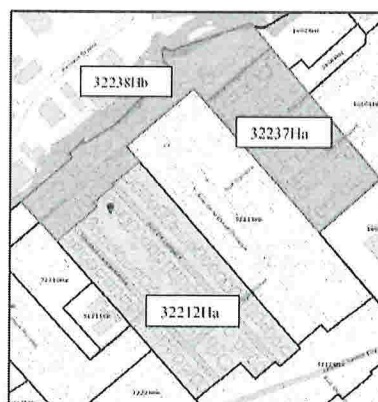
Afin de répondre à la fois à un objectif de densification et à une meilleure intégration des projets dans le milieu résidentiel existant, la Division de la gestion territoriale propose les modifications suivantes :

- Modifier les limites de la zone 32212Ha afin de la scinder en trois zones;
- Réduire la hauteur maximale en étages autorisée pour un bâtiment principal pour les zones 32212Ha et 32237Ha, soit deux étages;
- Fixer une hauteur maximale en mètre pour les zones 32212Ha et 32237Ha, soit 10 mètres;
- Ne plus exiger de hauteur minimale en étages pour les zones 32212Ha et 32237Ha;
- Déterminer un pourcentage d'aire verte minimal pour les trois zones, soit 30 %;
- Assouplir les droits acquis en ajoutant l'article 895 dans les trois zones et l'article 900.0.1 dans la zone 32238Hb.

Zonage actuel



Zonage projeté

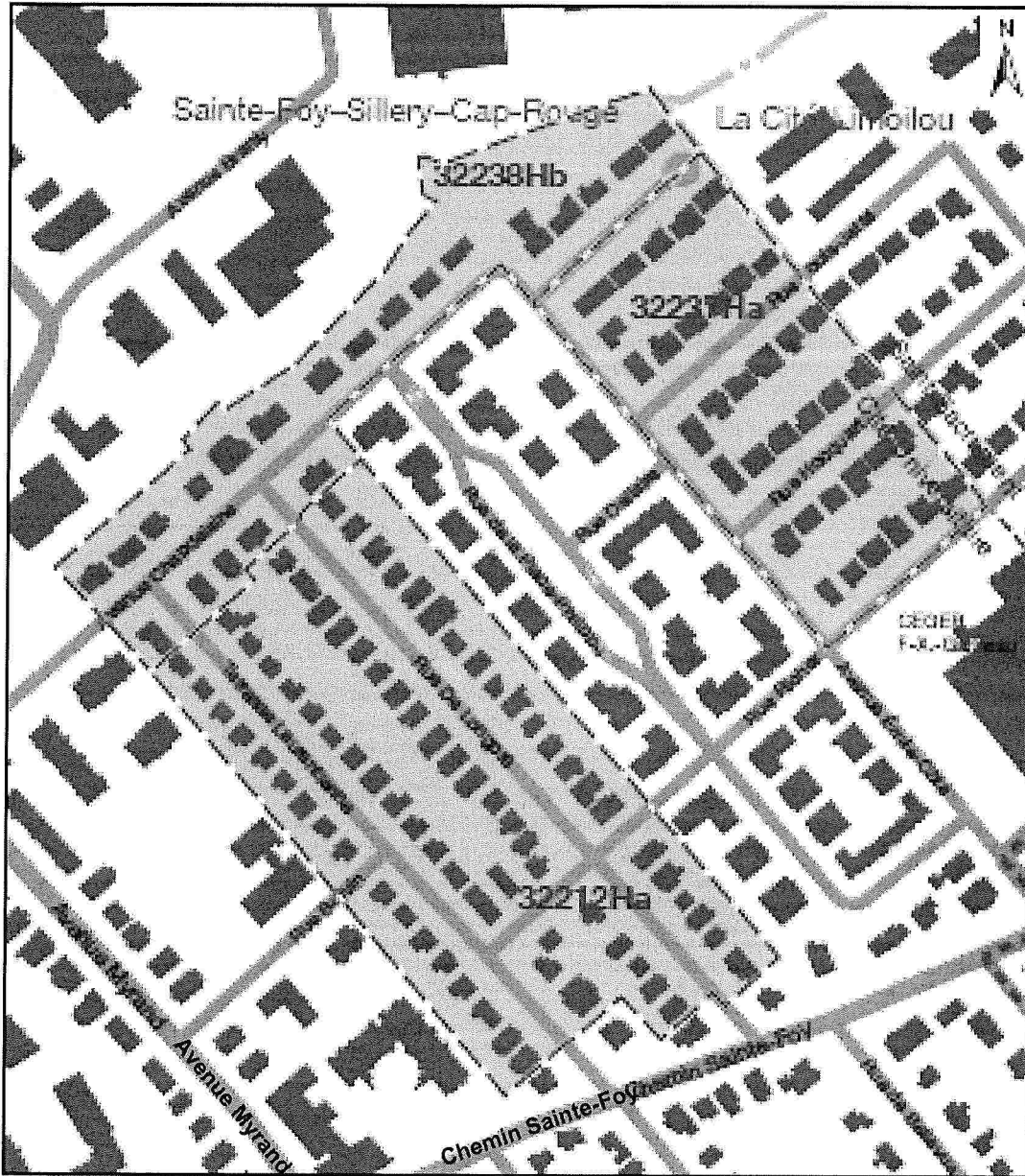


Fiche synthèse

Demande d'opinion et consultation publique

4. RECOMMANDATION

Il est recommandé d'approuver le projet de modification au règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge relativement à la zone 32212Ha, R.C.A.3V.Q. 265.



R-12 4/4

Fiche synthèse

Demande d'opinion et consultation publique

1. OBJET DE LA DEMANDE

La demande vise à :

- Modifier les limites de la zone 32212Ha afin de créer les zones 32237Ha et 32238Hb à même cette dernière;
- Pour la zone 32212Ha :
 - Modifier le nombre maximal de logements
 - Diminuer le nombre maximal d'étages
 - Fixer une hauteur maximale en mètre
 - Supprimer le nombre minimal d'étages
 - Fixer un pourcentage d'aire verte minimal
 - Ajouter un article de droits acquis

2. RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

La zone 32212Ha permet les usages principaux suivants :

H1 *Logement*

R1 *Parc*

3. EXPOSÉ DE LA SITUATION

À la suite de la construction récente de deux bâtiments de six logements sur Terrasse Laurentienne et la rue Richer, plusieurs résidents de la zone 32212Ha ont interpellé la Ville afin de réévaluer la réglementation en vigueur dans cette zone. Les principales préoccupations des citoyens sont relatives à la hauteur, au gabarit, à l'implantation et à la superficie d'aire verte des nouveaux projets. Afin de répondre aux inquiétudes des citoyens et de permettre à la Division de la gestion territoriale d'analyser en détail la situation, le conseil d'arrondissement a adopté un avis d'intention en date du 21 juin 2019 ayant pour objet de fixer à quatre le nombre de logements maximal dans un bâtiment principal isolé, de fixer à deux le nombre d'étages maximal et de fixer à 25 % le pourcentage d'aire verte minimal.

La zone visée est située à proximité de grandes institutions, comme le Cégep Garneau et l'Université Laval, et est bien desservie par le transport en commun (Métrobus 807 sur chemin Sainte-Foy). Le parc industriel Jean-Talon (secteur sud) ceinture la zone, du côté nord, et deux

Fiche synthèse

Demande d'opinion et consultation publique

secteurs de plus forte densité encadrent la zone 32212Ha, soit le long de la rue de la Place-Philippe ainsi qu'entre l'avenue Myrand et Terrasse Laurentienne.

Dans la partie est de la zone 32212Ha, le milieu résidentiel est composé majoritairement d'habitations unifamiliales isolées d'un étage, à l'exception de six bâtiments comprenant chacun entre trois et cinq logements.

Dans la partie au nord (avenue Chapdelaine), les terrains présentent une dimension plus grande et sont bordés par une bande boisée et la présence d'une forte pente qui les délimitent par rapport aux propriétés du parc industriel. Certains terrains de ce secteur présentent un bon potentiel de redéveloppement. Également, les propriétés au sud de l'avenue Chapdelaine, entre Terrasse Laurentienne et la rue De Longpré, sont composées de bâtiments de six logements.

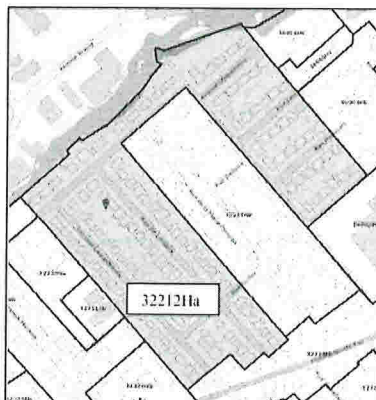
La partie ouest de la zone, qui regroupe les propriétés contigües à la rue De Longpré, à Terrasse Laurentienne et à la rue Richer, présente une majorité d'habitations unifamiliales isolées, d'un seul étage, mais est également composée de plusieurs bâtiments à quatre logements de deux étages. La profondeur des terrains est variable, entre 25 mètres et 39 mètres.

On remarque qu'aucun pourcentage d'aire verte minimal n'est indiqué à la grille de spécifications, alors que dans les zones semblables de l'arrondissement, il varie entre 20 % et 40 %.

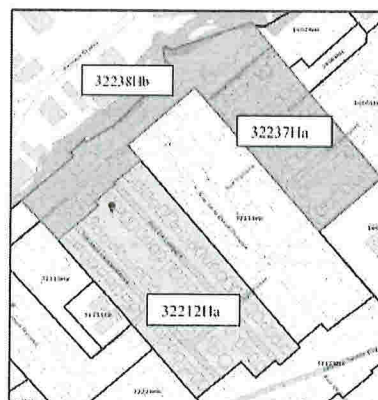
Afin de répondre à la fois à un objectif de densification et à une meilleure intégration des projets dans le milieu résidentiel existant, la Division de la gestion territoriale propose les modifications suivantes :

- Modifier les limites de la zone 32212Ha afin de la scinder en trois zones;
- Réduire la hauteur maximale en étages autorisée pour un bâtiment principal pour les zones 32212Ha et 32237Ha, soit deux étages;
- Fixer une hauteur maximale en mètre pour les zones 32212Ha et 32237Ha, soit 10 mètres;
- Ne plus exiger de hauteur minimale en étages pour les zones 32212Ha et 32237Ha;
- Déterminer un pourcentage d'aire verte minimal pour les trois zones, soit 30 %;
- Assouplir les droits acquis en ajoutant l'article 895 dans les trois zones et l'article 900.0.1 dans la zone 32238Hb.

Zonage actuel



Zonage projeté

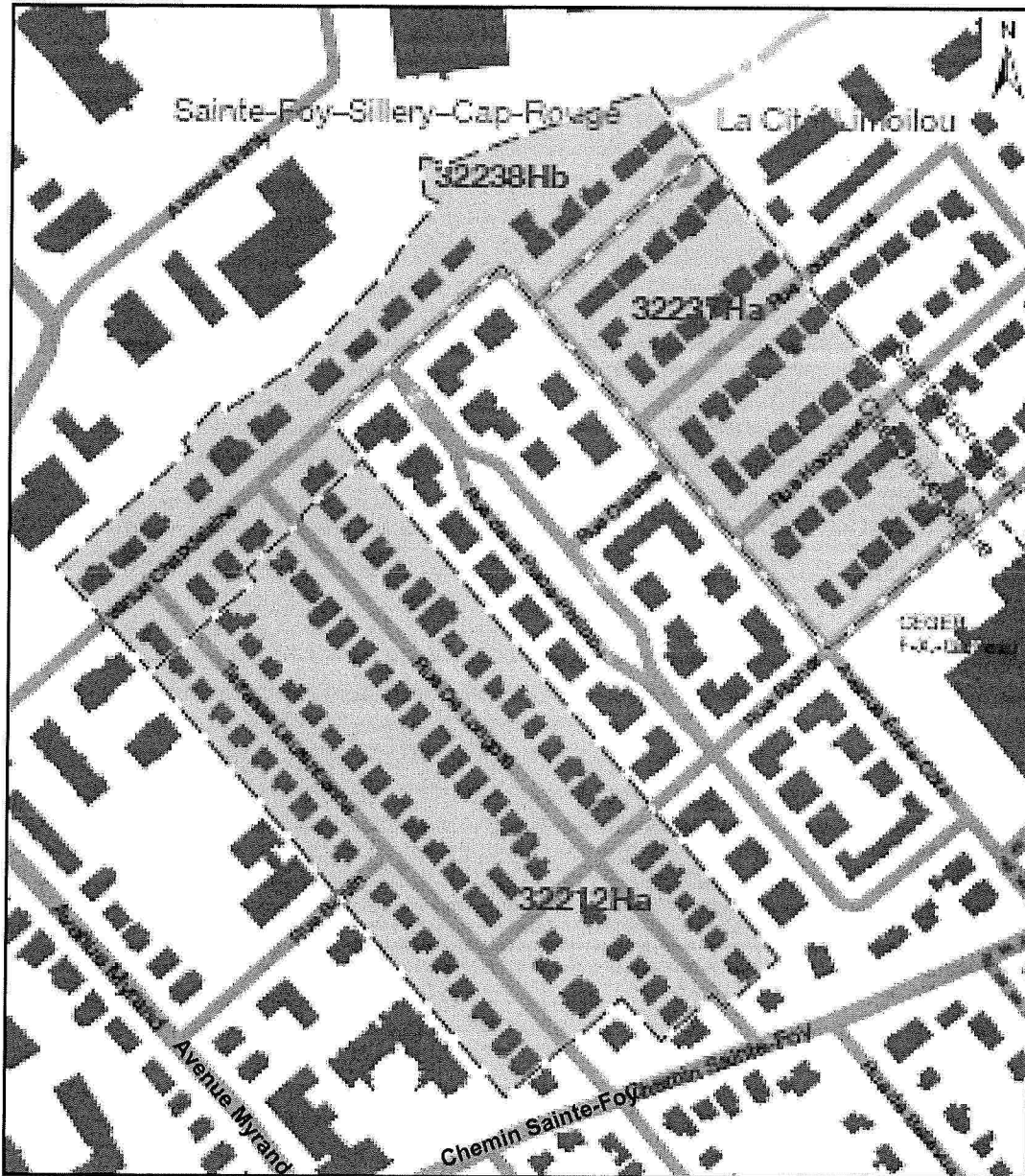


Fiche synthèse

Demande d'opinion et consultation publique

4. RECOMMANDATION

Il est recommandé d'approuver le projet de modification au règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge relativement à la zone 32212Ha, R.C.A.3V.Q. 265.



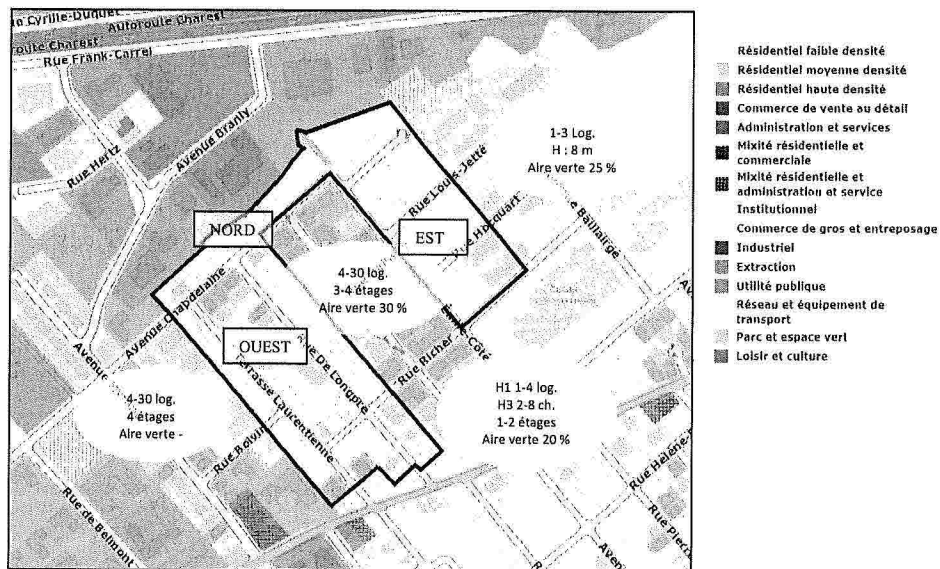
OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification
- Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

À la suite de la construction récente de deux bâtiments de six logements sur Terrasse Laurentienne et la rue Richer, plusieurs résidents de la zone 32212Ha ont interpellé la Ville afin de réévaluer la réglementation en vigueur dans cette zone. Les principales préoccupations des citoyens sont relatives à la hauteur, au gabarit, à l'implantation et à la superficie d'aire verte des nouveaux projets. Afin de répondre aux inquiétudes des citoyens et de permettre à la Division de la gestion territoriale d'analyser en détail la situation, le conseil d'arrondissement a adopté un avis d'intention en date du 21 juin 2019 ayant pour objet de fixer à 4 le nombre de logements maximal dans un bâtiment principal isolé, de fixer à 2 le nombre d'étages maximal et de fixer à 25 % le pourcentage d'aire verte minimal.

La zone visée est située à proximité de grandes institutions, comme le Cégep Garneau et l'Université Laval, et est bien desservie par le transport en commun (Métrobus 807 sur chemin Sainte-Foy). Le parc industriel Jean-Talon (secteur sud) ceinture la zone, du côté nord et deux secteurs de plus forte densité encadrent la zone 32212Ha, soit le long de la rue de la Place-Philippe ainsi qu'entre l'avenue Myrand et Terrasse Laurentienne.



Dans la partie est de la zone 32212Ha, le milieu résidentiel est composé majoritairement d'habitations unifamiliales isolées d'un étage, à l'exception de 6 bâtiments comprenant chacun entre 3 et 5 logements.

Dans la partie au nord (avenue Chapdelaine), les terrains présentent une dimension plus grande et sont bordés par une bande boisée et la présence d'une forte pente qui les délimitent par rapport aux propriétés du parc industriel. Certains terrains de ce secteur présentent un bon potentiel de redéveloppement. Également, les propriétés au sud de l'avenue Chapdelaine, entre Terrasse Laurentienne et la rue De Longpré, sont composées de bâtiments de 6 logements.

La partie ouest de la zone, qui regroupe les propriétés contiguës à la rue De Longpré, à Terrasse Laurentienne et à la rue Richer, présente une majorité d'habitations unifamiliales isolées, d'un seul étage, mais est également composée de plusieurs bâtiments à 4 logements de 2 étages. La profondeur des terrains est variable, entre 25 mètres et 39 mètres.

La grille de spécifications de la zone 32212Ha prévoit les normes suivantes :

Usage : H1 Logement isolé (1 à 6 logements)

Nombre d'étages : min. 2; max. 3

Marges : avant - 6 mètres
latérales - 2 mètres
arrière - 7,5 mètres

Pourcentage d'aire verte minimale : aucun

On remarque qu'aucun pourcentage d'aire verte minimal n'est indiqué à la grille de spécifications, alors que dans les zones semblables de l'arrondissement, il varie entre 20 % et 40 %.

Afin de répondre à la fois à un objectif de densification et à une meilleure intégration des projets dans le milieu résidentiel existant, la Division de la gestion territoriale propose les modifications suivantes :

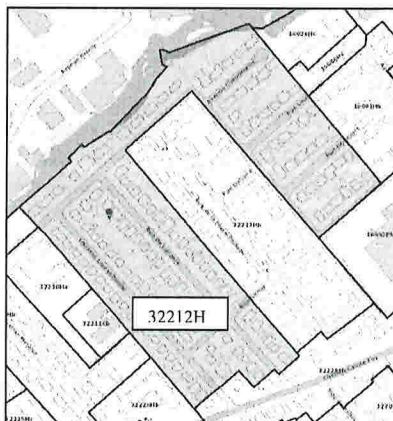
- Modifier les limites de la zone 32212Ha afin de la scinder en trois zones;
- Réduire la hauteur maximale en étages autorisée pour un bâtiment principal pour les secteurs est et ouest de la zone, soit deux étages;
- Réduire à 3 le nombre de logements maximal autorisé pour un bâtiment principal pour les secteurs est et ouest de la zone;
- Fixer une hauteur maximale en mètre pour les secteurs est et ouest, soit 10 mètres;
- Ne plus exiger de hauteur minimale en étages pour les secteurs est et ouest;
- Déterminer un pourcentage d'aire verte minimal pour les trois secteurs, soit 30 %;
- Assouplir les droits acquis en ajoutant l'article 895 dans les trois secteurs et l'article 900.0.1 dans le secteur nord.

MODIFICATION PROPOSÉE

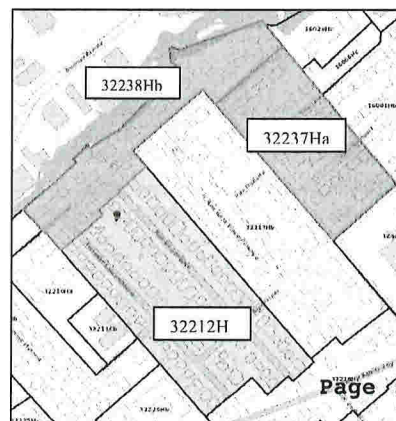
MODIFICATIONS AU PLAN DE ZONAGE

Création des zones 32237Ha et 32238Hb à même une partie de la zone 32212Ha.

Zonage actuel – 32212Ha



Zonage projeté



ZONE 32212Ha

USAGES AUTORISÉS

HABITATION

Modifier - H1 Logement isolé : 3 logements maximum

BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS GÉNÉRALES

Ajouter - Hauteur maximale : 10 mètres

Retirer - Nombre d'étages minimal : 2

Modifier - Nombre d'étages maximal : 2

NORMES D'IMPLANTATION

NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES

Ajouter - Pourcentage d'aire verte minimal : 30 %

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Retirer : Art. 340 - Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente.

GESTION DES DROITS ACQUIS

CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Ajouter – Article 895 - Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire.

CRÉATION DE LA ZONE 32237Ha (HOCQUART) À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 32212Ha.

Prévoir dans la nouvelle grille de spécifications 32237Ha (Hocquart) les normes suivantes :

USAGES AUTORISÉS

HABITATION

H1 Logement isolé - 1 logement minimum

H1 Logement isolé - 3 logements maximum

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE

R1 - Parc

BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS GÉNÉRALES

Hauteur maximale : 10 mètres

Nombre d'étages maximal : 2

NORMES D'IMPLANTATION

NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES

Marge avant - 6 mètres

Marges latérales - 2 mètres

Marge arrière - 7,5 mètres

Pourcentage d'aire verte minimal – 30 %

NORMES DE DENSITÉ

RU3Ef

Vente au détail; 2200 m² par établissement et 2200 m² par bâtiment

Administration : 1100 m²

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE

Axe structurant A

GESTION DES DROITS ACQUIS

CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Article 895 - Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire.

ENSEIGNE

Type 1 : Général

AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Protection des arbres en milieu urbain - article 702

CRÉATION DE LA ZONE 32238Hb (CHAPDELAINÉ) À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 32212Ha.

Prévoir dans la nouvelle grille de spécifications 32238Hb les normes suivantes :

USAGES AUTORISÉS

HABITATION

H1 Logement isolé - 1 logement minimum
H1 Logement isolé - 6 logements maximum

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE

R1 - Parc

BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS GÉNÉRALES

Nombre d'étages minimal : 2
Nombre d'étages maximal : 3

NORMES D'IMPLANTATION

NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES

Marge avant - 6 mètres
Marges latérales - 2 mètres
Marge arrière - 7,5 mètres
Pourcentage d'aire verte minimal – 30 %

NORMES DE DENSITÉ

RU3Ef

Vente au détail; 2200 m² par établissement et 2200 m² par bâtiment

Administration : 1100 m²

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE

Axe structurant A

GESTION DES DROITS ACQUIS

CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Article 895 - Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire.

Article 900.0.1 – Agrandissement autorisé d'un bâtiment dont l'implantation contrevient à une disposition relative au nombre d'étages.

ENSEIGNE

Type 1 : Général

AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Protection des arbres en milieu urbain - article 702



**Service de la planification de l'aménagement
et de l'environnement**
Division de la planification stratégique du territoire

Destinataire : Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge

Expéditeur : Pauline Guyomard
Conseillère en urbanisme

Date : 24 septembre 2019

Objet : **Avis préliminaire de conformité**
au Règlement sur le Schéma d'aménagement, CUQ no 207,
au Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et
de développement révisé, R.A.V.Q. 1200 et au Règlement sur le Plan
directeur d'aménagement et de développement, R.V.Q. 990
SDORU : 2019-07-093

La Division de la planification stratégique du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge sur l'urbanisme, relativement à la zone 32212Ha située dans le quartier de la Cité-Universitaire.

OBJET

Le projet de règlement porte sur la zone 32212Ha, laquelle est située à l'intérieur du quadrilatère approximativement formé par la falaise au nord, la limite de l'arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge à l'est, le chemin Sainte-Foy au sud et l'avenue Myrand à l'ouest.

Plus spécifiquement, le projet de règlement vise à modifier le plan de zonage de sorte à scinder la zone 32212Ha en trois zones. Le projet de règlement vise ainsi à abaisser le nombre maximum de logements autorisés par bâtiment selon la zone, à modifier la hauteur autorisée des bâtiments principaux selon la zone, définir un pourcentage d'aire verte minimal à 30 % et assouplir les droits acquis.

CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT EN VIGUEUR

La zone visée est située dans une aire de grande affectation *Urbaine*.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 8 log/ha.

À ce titre, le projet de modification est en conformité avec les éléments normatifs définis pour cette grande affectation.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du schéma, notamment ceux qui suivent :

- Améliorer l'environnement bâti et les conditions de vie des populations résidentes.

CONFORMITÉ AU PROJET FINAL DE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC (PÉRIODE DE TRANSITION JUSQU'À L'ENTRÉE EN VIGUEUR)

La zone visée est située dans une aire de grande affectation *Urbaine - Québec*.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 32 log/ha.

Le projet de modification est en conformité avec les éléments normatifs définis pour ces aires de grande affectation du territoire.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du projet final de Schéma d'aménagement et de développement révisé, notamment :

- Concevoir des projets résidentiels plus denses répondant aux besoins des différents types de ménages.

Par ailleurs, il est important de souligner qu'une partie de la zone 32212Ha actuelle est située dans un secteur susceptible de comporter une forte pente.

De la sorte, les dispositions prévues au *Document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q.1277, s'appliqueront et devront être prises en compte lors du processus d'émission de permis une fois le règlement en vigueur.

CONFORMITÉ AU PDAD

La zone visée est située dans une aire de grande affectation *Résidentielle – urbaine (Ru)*.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 15 log/ha.

À ce titre, le projet de modification est en conformité avec les éléments normatifs définis pour cette grande affectation.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du PDAD, notamment :

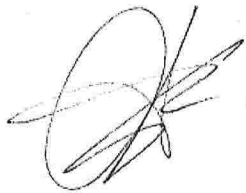
Milieux résidentiels

- Privilégier l'insertion, le recyclage et la densification douce dans les milieux résidentiels existants et à construire ;
- Revitaliser les secteurs résidentiels anciens ou vieillissants afin d'améliorer le cadre de vie qu'ils offrent, de les rendre plus attractifs pour de nouveaux résidents et d'accroître l'offre résidentielle.

Par ailleurs, les 4^e et 7^e paragraphes du premier alinéa du *Règlement sur les règlements adoptés par un conseil d'arrondissement qui n'ont pas à faire l'objet de conformité au plan d'urbanisme* (R.V.Q. 686) prévoient que les dispositions sur les normes relatives aux constructions et relatives à l'aménagement des terrains n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD. De la sorte, les modifications en lien avec les hauteurs des bâtiments principaux et l'ajout d'un pourcentage d'aire verte minimal n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification stratégique du territoire vous avise de la conformité de ce projet de modification avec les objectifs d'aménagement et les dispositions du *Schéma d'aménagement de l'ancienne communauté urbaine de Québec*, CUQ n° 207, du *Schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q. 1277 (non en vigueur) ainsi qu'avec les objectifs d'aménagement du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990.

L'Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge peut donc poursuivre le processus d'adoption de ce projet de règlement.



Pauline Guyomard
Conseillère en urbanisme

c. c. M. François Trudel, directeur
Division de la planification stratégique du territoire, SPAE

Mme Marie France Loiseau, directrice
Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

R-14

R-15

4

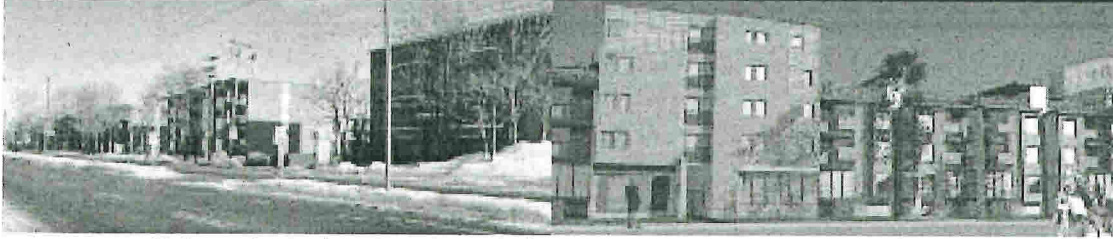
LES MILIEUX DE VIE

4 LES MILIEUX DE VIE

R-15 13

■ pistes d'action

- > Adopter une politique d'habitation pour répondre aux besoins de toutes les clientèles en tenant compte de la capacité financière de la Ville et des programmes gouvernementaux disponibles;
- > Assouplir les dispositions réglementaires et encadrer la transformation douce des secteurs résidentiels de faible densité afin de les adapter aux nouvelles réalités sociales et économiques (réduction des marges, augmentation du nombre de logements autorisés, assouplissement des normes minimales de stationnement, etc.);
- > Déterminer les sites propices à la construction d'habitations pour les clientèles vieillissantes et modifier la réglementation en conséquence;
- > Pour tout nouveau projet résidentiel d'ensemble localisé dans certains secteurs, évaluer la possibilité d'exiger un pourcentage minimal d'espace réservé à la construction d'habitations multiples;
- > Développer et valoriser l'innovation dans les projets résidentiels, en matière de diversité d'habitations et de coût d'acquisition, notamment pour répondre aux besoins de la population vieillissante, des jeunes familles et de la population immigrante;
- > Promouvoir auprès du gouvernement la mise en place d'incitatifs à la construction de logements locatifs par le secteur privé.



Walk-up, chemin des Quatre-Bourgeois (avant, après rénovation et densification)

Revitaliser les secteurs résidentiels anciens ou vieillissants afin d'améliorer le cadre de vie qu'ils offrent, de les rendre plus attractifs pour de nouveaux résidents et d'accroître l'offre résidentielle

Les secteurs anciens, essentiellement développés avant l'essor de l'automobile, englobent les quartiers centraux, les noyaux traditionnels périphériques et les milieux adjacents aux parcours anciens. En raison de l'époque de construction des quartiers centraux, le vieillissement du parc résidentiel s'y fait davantage sentir. Les efforts soutenus de la Ville pour la mise en valeur de ces quartiers ont permis d'aménager des milieux de vie de grande qualité, en plein cœur du centre-ville et des secteurs contigus.

À l'heure actuelle, le territoire compte plus de 13 000 logements nécessitant des réparations majeures, soit près de 6 % de l'ensemble du parc de logements. Globalement, les bâtiments qui requièrent les réparations les plus importantes sont concentrés dans les secteurs développés avant 1945. Dans les secteurs de la banlieue de première couronne, certains immeubles sans ascenseur (de type walk-up) nécessitent également des rénovations majeures⁷. L'entretien des bâtiments vieillissants exige des efforts soutenus. Il demeure essentiel de continuer les actions entreprises afin de maintenir les acquis et de poursuivre les améliorations, tout en minimisant l'incidence de ces améliorations sur le loyer et le coût d'acquisition de ces propriétés.

Au regard des quartiers plus anciens ou vieillissants, la Ville fait face aux grands enjeux suivants⁸ :

- la protection de l'actif que constitue le parc de logements existant, ainsi que des infrastructures publiques et communautaires;
- le freinage du dépeuplement des secteurs plus anciens ou vieillissants et le renouvellement de la population;
- l'accroissement de l'attrait des quartiers anciens ou vieillissants par la mise en valeur de leur identité locale;
- l'adaptation du parc de logements existant aux besoins des nouvelles clientèles et de la population vieillissante;
- la consolidation des milieux existants et la rentabilisation des infrastructures en place;
- l'amélioration continue de la qualité de vie des résidents.

R-15 3/3

⁷ Les enquêtes du Groupe interdisciplinaire de recherche sur les banlieues (GIRBa) ont permis d'établir ce constat.

⁸ *La banlieue revisitée*, ouvrage collectif publié sous la direction d'Andrée Fortin, de Carole Després et de Geneviève Vachon, aux éditions Nota bene, en 2002.

R-16



Secteur Saint-Denis

Consolider le quartier Saint-Denis en cherchant à densifier la zone résidentielle et à renforcer la zone de services locaux assimilée au centre majeur d'activités

La Ville entend favoriser la diversification de l'offre en logement et accroître la densité construite du quartier Saint-Denis. Elle poursuivra les démarches entreprises auprès des grands propriétaires institutionnels et publics pour permettre la réalisation d'un développement résidentiel de densité moyenne et élevée sur les terrains vacants dans la portion nord-est du quartier. Les terrains longeant directement la route du Vallon doivent accueillir des fonctions compatibles avec son envergure. Il apparaît opportun d'y poursuivre l'implantation de centres de recherche, de manière à favoriser l'émergence d'un axe du savoir à la frange du campus. La Ville souhaite améliorer la perméabilité du quartier Saint-Denis et faciliter les déplacements piétons vers les établissements de service adjacents sans pour autant générer un transit indésirable. Pour ce faire, elle préconise l'achèvement de la trame de rues ainsi que le développement de liens piétonniers et cyclables, mettant à profit les espaces verts qui subsistent au centre du quartier. Enfin, les propriétés de la Défense nationale bordant le boulevard Hochelaga devront faire l'objet d'une requalification globale afin de valoriser et de tirer profit du potentiel du secteur, tant par l'implantation de bâtiments de plus haut gabarit que par l'accroissement des densités d'occupation.

La Ville favorisera la consolidation de la zone de services locaux localisée à l'ouest de la route de l'Église, à l'intérieur du quadrilatère Henri-IV/des Quatre-Bourgeois/de l'Église/Hochelaga. Cette zone fait d'ailleurs partie intégrante du centre majeur d'activités de Sainte-Foy. Cette volonté est justifiée par l'envergure de certains des établissements qui s'y trouvent et

■ pistes d'action

- > Réaliser une planification détaillée pour assurer la consolidation, le développement des terrains vacants ainsi que la requalification de certaines portions du tissu résidentiel du quartier Saint-Denis et évaluer la possibilité d'intégrer ce secteur à un éventuel programme particulier d'urbanisme (PPU).

par le potentiel de développement que recèle le secteur. La Ville souhaite consolider et valoriser les différents équipements publics et communautaires compris dans ce quadrilatère. Elle souhaite également réduire la taille de cet îlot imposant, mettre à profit son potentiel et diversifier les fonctions qui s'y trouvent dans une perspective de renforcement de sa vocation publique et institutionnelle. Pour ce faire, elle cherchera à compléter la trame de rues et favorisera la poursuite du développement par l'ajout d'équipements communautaires, culturels, sportifs ou récréatifs au centre de cet îlot.

R-17

Annexe C

Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy

2013, R.V.Q. 1978, a. 1; 2016, R.V.Q. 2368, a. 5; 2017, R.V.Q. 2481, a. 1

R-17 1/2

4.2. Les critères relatifs à l'implantation, au gabarit, à l'architecture et à l'intégration au paysage urbain

4.2.1. Contrôle architectural de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec

Adopté en 2005, le Plan directeur d'aménagement et de développement souligne l'importance qu'accorde la Ville de Québec à la qualité de l'architecture sur son territoire et précise qu'une attention supplémentaire doit être portée à la qualité des interventions dans les secteurs présentant un intérêt particulier. C'est ainsi qu'il recommandait de mettre à profit les mécanismes, outils et organismes de contrôle dont dispose la Ville en matière d'architecture, dont la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). Créée en 1928, la CUCQ est un organisme voué à l'embellissement urbain qui exerce les pouvoirs de la municipalité en regard du contrôle architectural, de la symétrie des constructions, de l'aménagement, du lotissement et de l'affichage. Elle se consacre d'abord à la protection et à la mise en valeur des secteurs de la ville présentant un intérêt patrimonial, mais le PDAD a recommandé d'élargir son champ d'intervention aux territoires présentant une visibilité accrue ou une envergure supra-locale, comme le centre-ville, les centres majeurs d'activités et le parcours d'accueil à la capitale. Une large part du plateau centre de Sainte-Foy fait ainsi partie des territoires visés par cette recommandation. Le rayonnement de ses activités à l'échelle régionale, son rôle d'entrée de ville et le fait qu'il constitue la principale destination quotidienne au sein de la ville sont autant de facteurs qui justifient que l'architecture y soit tout particulièrement exemplaire.

Par ce PPU, la Ville affirme le rôle de premier plan que doit jouer la Commission dans la qualité des interventions au sein du plateau centre de Sainte-Foy. C'est ainsi que dès l'entrée en vigueur du PPU, le Règlement R.V.Q.1324 de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec sera ajusté de façon à assurer l'encadrement architectural souhaité pour ce territoire. D'une part, les limites du territoire sous la juridiction de la commission y seront précisées. Comme illustré à la figure 31, le territoire assujéti au contrôle de la Commission inclut la majeure partie du secteur des ponts, du secteur régional Laurier et du secteur mixte de l'Église/De Rochebelle, à l'exception de l'Aquarium et des zones résidentielles de faible densité existantes. Dans le secteur Saint-Denys, il couvre les abords du chemin des Quatre-Bourgeois ainsi que les principaux sites susceptibles d'être requalifiés ou développés à des fins résidentielles de moyenne et haute densité.

Figure 31 : Carte du territoire d'application de la Commission d'urbanisme

D'autre part, afin d'orienter les recommandations de la Commission, le Règlement R.V.Q. 1324 sera modifié de façon à intégrer les règles d'intervention générales et spécifiques identifiées au PPU. Les règles devant être prise en compte sont :

- les orientations et les objectifs d'aménagement et de développement identifiés à la section 3.2
- les stratégies de consolidation, de développement et de mise en valeur par secteur, présentées à la section 4.3
- les critères particuliers d'encadrement architectural présentés ci-dessous.

Gabarit et volumétrie

- Maintenir des composantes à l'échelle humaine en front des rues et le confort climatique dans le cas des édifices de plus forte stature (10 étages et plus). Par exemple :
 - o Préférer – lorsque compatible avec le parti architectural – une implantation en retrait des étages supérieurs de façon à maintenir un basilaire à l'échelle humaine (± 4 étages);
 - o Considérer la possibilité d'inclure des éléments en saillie comme des marquises pour marquer la présence d'un basilaire commercial;
- Éviter les disparités d'échelle marquées par rapport au milieu construit en prévoyant des modulations volumétriques appropriées;
- Lorsqu'une hauteur supérieure à la hauteur maximale permise est autorisée pour une proportion d'un bâtiment, localiser la sur-hauteur de façon à permettre une transition adéquate avec des sites voisins sur lesquels sont ou pourraient être érigés des constructions de plus forte stature. Les aires suivantes sont visées :
 - o M_L4 : concentrer la sur-hauteur le long de la rue Jules-Dallaire ainsi que de la route de l'Église, et de l'avenue Germain-des-Prés; respecter la hauteur maximale en front du boulevard Hochelaga;
 - o R_SD2 : concentrer la sur-hauteur à proximité du bâtiment existant de 10 étages;
 - o M_SD7 : concentrer la sur-hauteur dans la portion est de l'aire d'affectation;
 - o CDSu_L3 : concentrer la sur-hauteur le long de l'avenue Germain-des-Prés, du boulevard Laurier et de l'axe Robert-Bourassa; respecter la hauteur maximale en front du boulevard Hochelaga;
 - o M_RB3 : concentrer la sur hauteur dans la portion nord-ouest de l'aire
 - o M_RB5 : concentrer la sur hauteur dans la portion nord-ouest de l'aire
- Minimiser l'effet de masse des édifices de forte stature en privilégiant un profil plus élancé et la transparence des étages supérieurs.