

Modifications réglementaires concernant huit propriétés à l'angle des boulevards Père-Lelièvre et Masson

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22218Mb, R.C.A.2V.Q. 370

Déposé au conseil d'arrondissement des Rivières

30 avril 2024

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

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

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

Description du projet

Description du projet et principales modifications

Les modifications proposées concernent les huit immeubles du secteur identifié, situés sur les boulevards Père-Lelièvre et Masson, ainsi que sur l'avenue Saint-Léandre.

Après analyse, les immeubles concernés présentent des non-conformités qui concernent, le nombre de cases de stationnement, les marges de recul, la superficie d'aire d'agrément et le pourcentage d'aire verte.

Considérant l'écart important entre les normes exigées et la réalité, il est proposé, entre autres, d'assouplir les exigences réglementaires actuelles de façon à réduire les non-conformités.

Modifications proposées

Plan de zonage

- Créer une nouvelle zone 22242Mb regroupant les huit propriétés, à même une partie de la zone 22218Mb.

Dans cette nouvelle zone 22242Mb, prendre la grille de la zone 22218Mb comme modèle et faire les modifications suivantes :

Bâtiment principal

- Réduire – Marge latérale à 0 mètre;
- Réduire – Marge avant à 1 mètre;
- Réduire – Marge arrière à 1 mètre;
- Réduire – Pourcentage d'aire verte à 10 %;
- Réduire – Superficie d'aire d'agrément à 6 mètres carrés par logement.

Stationnement

- Ajouter – Aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est prescrit pour un usage du groupe H1 Logement ou H3 Maison de chambres et de pension - article 596.0.1.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=672>

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de Duberger-Les Saules : 27 mars 2024, 19 h, Centre communautaire de Duberger
- Consultation écrite : du 28 mars au 3 avril 2024 (7 jours)

Résumé des interventions citoyennes

La principale inquiétude suscitée par le projet de modifications réglementaires a été la possibilité que, lors de la construction d'un nouveau bâtiment, la marge minimale avant serait nulle.

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

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et d'opinion du conseil de quartier de Duberger-Les Saules
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

Il n'y a pas eu de modification apportée au projet de modifications réglementaires à la suite de la démarche de participation publique.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Modifications réglementaires concernant huit propriétés à l'angle des boulevards Père-Lelièvre et Masson

Projet de règlement visé : Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22218Mb, R.C.A.2V.Q. 370

Activité de participation publique

Demande d'opinion au conseil de quartier de Duberger-Les Saules et assemblée publique de consultation

Date et heure

27 mars 2024, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Duberger, 2341 rue de la Rivière-du-Berger

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du public
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :
Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Duberger-Les Saules, parc industriel Frontenac

Description du projet et principales modifications

Les modifications proposées concernent les huit immeubles du secteur identifié, situés sur les boulevards Père-Lelièvre et Masson, ainsi que sur l'avenue Saint-Léandre.

Après analyse, les immeubles concernés présentent des non-conformités qui concernent, le nombre de cases de stationnement, les marges de recul, la superficie d'aire d'agrément et le pourcentage d'aire verte.

Considérant l'écart important entre les normes exigées et la réalité, il est proposé, entre autres, d'assouplir les exigences réglementaires actuelles de façon à réduire les non-conformités.

Modifications proposées

Plan de zonage

- Créer une nouvelle zone 22242Mb regroupant les huit propriétés, à même une partie de la zone 22218Mb.

Dans cette nouvelle zone 22242Mb, prendre la grille de la zone 22218Mb comme modèle et faire les modifications suivantes :

Bâtiment principal

- Réduire – Marge latérale à 0 mètre;
- Réduire – Marge avant à 1 mètre;
- Réduire – Marge arrière à 1 mètre;
- Réduire – Pourcentage d'aire verte à 10 %;
- Réduire – Superficie d'aire d'agrément à 6 m² par logement.

Stationnement

- Ajouter – Aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est prescrit pour un usage du groupe H1 Logement ou H3 Maison de chambres et de pension - article 596.0.1.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=672>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier

- M^{me} Maryse Beaulieu, présidente
- M^{me} Marie Merriault
- M^{me} Carolynne Hamel
- M^{me} Naomi Guilbault
- M. Michel Lessard
- M. Patrice Côté, trésorier

Conseillère municipale

- M^{me} Alicia Despins, conseillère municipale de Vanier-Dubergier et présidente de l'arrondissement des Rivières

Personne-ressource

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques

Nombre de participants

25 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Dubergier-Les Saules recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de règlement modifiant le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22218Mb, R.C.A.2V.Q. 370

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	6	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement
Abstention	0	
TOTAL	6	

Questions et commentaires des administrateurs et des citoyens

- Un administrateur demande s'il n'aurait pas été préférable de conserver une marge minimale plutôt que d'autoriser une marge de 0 mètre.

Réponse de la Ville : *plusieurs propriétés sont collées à la ligne de lot. À titre de rappel, l'objectif de ce projet de règlement est d'harmoniser la réglementation d'urbanisme avec l'existant et ainsi faciliter d'éventuelles transactions immobilières pour les propriétaires, qui pourraient être rendues ardues, parce que les propriétés ne seraient pas conformes au zonage en place. Dans un nouveau secteur, jamais on n'autoriserait quelque chose comme ça. Avec ce projet de règlement, on sauve temps et argent, car on rend ces propriétés conformes et on évite plusieurs allers-retours en demandes de dérogation mineure pour chaque situation individuelle. On vient créer une nouvelle zone pour circonscrire ces huit propriétés, donc ça n'affecte pas les autres propriétés des zones contiguës.*

- Les administrateurs acquiescent à cette dernière explication.
- Une administratrice demande si des citoyens sont préoccupés par le fait que la hauteur maximale autorisée est augmentée de 2 mètres (15 à 17 mètres), en rappelant des préoccupations exprimées dans le dossier de la villa Livernois. Un résidant de l'avenue Saint-Léandre indique que non, de même que le propriétaire de l'une des huit propriétés.
- Une administratrice s'inquiète de l'impact de cette modification pour de futures constructions si l'une des propriétés devait être jetée à terre.

Réponse de la Ville : *on constate que c'est un secteur construit dans les années 50 et 60 qui n'a pas bougé beaucoup depuis et qui évolue peu. On propose d'offrir une souplesse à ces gens-là, car de toute façon, ils ne sont pas conformes à la réglementation actuelle. On fait un zonage sur mesure pour eux, on y va par prévention.*

Nombre d'interventions

5 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

3 avril 2024

Rédigé par

M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

M^{me} Maryse Beaulieu, présidente du conseil de quartier de Duberger-Les Saules

Modifications réglementaires concernant huit propriétés à l'angle des boulevards Père-Lelièvre et Masson

Projet de règlement visé : Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22218Mb, R.C.A.2V.Q. 370

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 28 mars au 2 avril 2024

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Duberger-Les Saules

Description du projet et principales modifications

Les modifications proposées concernent les huit immeubles du secteur identifié, situés sur les boulevards Père-Lelièvre et Masson, ainsi que sur l'avenue Saint-Léandre.

Après analyse, les immeubles concernés présentent des non-conformités qui concernent le nombre de cases de stationnement, les marges de recul, la superficie d'aire d'agrément et le pourcentage d'aire verte.

Considérant l'écart important entre les normes exigées et la réalité, il est proposé, entre autres, d'assouplir les exigences réglementaires actuelles de façon à réduire les non-conformités.

Modifications proposées

Plan de zonage

- Créer une nouvelle zone 22242Mb regroupant les huit propriétés, à même une partie de la zone 22218Mb.

Dans cette nouvelle zone 22242Mb, prendre la grille de la zone 22218Mb comme modèle et faire les modifications suivantes :

Bâtiment principal

- Réduire – Marge latérale à 0 mètre;
- Réduire – Marge avant à 1 mètre;
- Réduire – Marge arrière à 1 mètre;
- Réduire – Pourcentage d'aire verte à 10 %;
- Réduire – Superficie d'aire d'agrément à 6 m² par logement.

Stationnement

- Ajouter – Aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est prescrit pour un usage du groupe H1 Logement ou H3 Maison de chambres et de pension - article 596.0.1.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=672>

Participation

Conseillères municipales

- M^{me} Véronique Dallaire, conseillère municipale de Duberger-Les Saules

Personne-ressource

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques

Participation

- Aucun citoyen n'a soumis de commentaire ou des questions par le biais de la consultation écrite
-

Questions et commentaires du public

Il n'y a eu aucune intervention dans le cadre de la consultation écrite.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

4 avril 2024

Rédigé par

M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications