

1^{er} juin 2022

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

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

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

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

1. Subdivision des lots

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

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

2. Maisons surdimensionnées

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

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

3. Hauteur et nombre d'étages

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

4. Déneigement

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

5. Secteur du Chemin Saint-Louis

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

À cette fin, des mesures plus strictes devraient être mises en place pour préserver la canopée et les percées visuelles sur le fleuve. Tel qu'exprimé à l'assemblée, les récentes constructions qui ont vu le jour sur cette artère à partir du Pont de Québec, ont enlaidi l'artère et appauvri sa qualité visuelle. Entre la rue du Libraire et la rue Valentin, on ne voit qu'une succession de maisons unifamiliales juchées sur garages avec des murets encadrant leur stationnement.

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

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

6. La protection des arbres

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

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

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

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

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

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

La grille de spécifications pour les zones ciblées par cette densification devrait comporter des éléments précis pour mesurer l'impact sur la canopée et le pourcentage d'aire verte qui permet de l'habitation ou toute autre mesure requise pour la gestion de la forêt urbaine.

Conclusion :

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

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

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

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

Marie-France Beaudoin

Gabrielle Brassard

Michel Fournier

Hélène Jobidon

Louise Maheux

Marie-Claude Rheault

Au nom du **Comité pour une densification respectueuse**

densificationrespectueuse.weebly.com/

Québec, le 1^{er} juin 2022

Références :

Rapport annuel 2009, Conseil de quartier de Pointe-de-Sainte-Foy

https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/conseils_quartier/pointesaintefoy/Visualiser.ashx?id=3188

Mémoire du Comité des arbres de Sainte-Foy/Sillery dans le cadre des consultations publiques sur le Plan d'action du Plan directeur de quartier de Sillery, novembre 2010.

<https://quebecarbres.files.wordpress.com/2011/03/mc3a9moire-plan-daction-quartier-de-sillery-16-nov-2010-final.pdf>

Vision de l'Arbre 2015-2025, Ville de Québec

https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/environnement/milieuxnaturels/docs/bilan_vision_arbre_2015_2020.pdf

L'avènement du patrimoine de banlieue, Lise Walczak, Magazine Continuité (Automne 2021)

<https://www.magazinecontinuite.com/lavenement-du-patrimoine-de-banlieue/>

Lien vers la consultation : Projet omnibus de révision de plusieurs zones dans le secteur Pointe-de-Sainte-Foy, Ville de Québec , 25 mai 2022

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