

Bilan des récents projets de densification à la Ville de Québec

Introduction

Les dernières années ont vu apparaître dans les quartiers construits de la ville de Québec, des projets de densification résidentielle. Un groupe de citoyens s'est créé en 2014 autour du Comité pour une densification respectueuse (CDR). Son objectif est:

« Préserver et améliorer la qualité de vie des citoyens de la ville en favorisant une densification en harmonie avec le patrimoine arboricole et bâti existant. »

Le CDR a accompli depuis 2014 plusieurs actions (pétitions de 3000 noms, site Internet, communiqués de presse, présences et questions aux séances du Conseil de ville et d'arrondissement, rapports d'évaluation des projets de densifications, activité d'échanges, etc.) pour dénoncer les problèmes générés par ces projets et revendiqués des améliorations réglementaires.

Le présent document fait état d'une nouvelle évaluation des projets de densification, ceux dont les permis de construction ont été accordés par la Ville de Québec en vertu du règlement 2378, adopté en novembre 2016 par le Conseil de ville. Cette évaluation opération, nommée «Opération peigne fin », s'est réalisée en octobre 2018. Il s'agissait de la troisième opération du genre depuis la création du comité. Des recommandations sont également présentées pour alimenter la réflexion entourant la nouvelle vision de l'habitation de la Ville de Québec.

Opération peigne fin no 3

Voici les faits saillants :

- 92 maisons récentes évaluées, réparties dans cinq arrondissements
 - Sainte-Foy –Sillery-Cap rouge
 - Charlesbourg
 - Beauport
 - Haute Saint-Charles
 - Les Rivières
- liste fournie par la Ville de Québec à la suite d'une demande d'accès à l'information
- Grille d'évaluation consistante avec les précédentes opérations peigne fin, développée par le CDR (voir aussi en annexe 1)
- Critères d'évaluation factuels où la maison évaluée est comparées à ses cinq (5) voisins, de côté et de devant.

votre nom : _____		date : _____ octobre 2018		Opération peigne fin - 3	
fiche d'identification					
1. Adresse	No croquis	rep			
2. Type de maison/terrain	Selon l'application du règlement 2378				
3. Nombre de logements, d'étages	Logements	<input type="checkbox"/> un	<input type="checkbox"/> deux	<input type="checkbox"/> trois	<input type="checkbox"/> quatre
		<input type="checkbox"/> un	<input type="checkbox"/> deux	<input type="checkbox"/> trois	<input type="checkbox"/> quatre
Caractéristiques d'une maison récente (moins de 20 ans)					
4. Occupation (est-ce habité?)			<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
5. Garage			<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
6. Présence d'arbres (s) matures(s)			<input type="checkbox"/> oui, combien :	<input type="checkbox"/> non	
7. Coupe d'arbres (présence de souches)			<input type="checkbox"/> oui, combien :	<input type="checkbox"/> non	
8. Espace de verdure sur le terrain vs 5 voisins			<input type="checkbox"/> nettement inférieur	<input type="checkbox"/> semblable	<input type="checkbox"/> nettement supérieur
9. Gabarit (taille de l'immeuble) vs 5 voisins			<input type="checkbox"/> nettement inférieur	<input type="checkbox"/> semblable	<input type="checkbox"/> nettement supérieur
10. Hauteur du rez-de-chaussée vs 5 voisins			<input type="checkbox"/> nettement inférieur	<input type="checkbox"/> semblable	<input type="checkbox"/> nettement supérieur
11. Hauteur du toit vs 5 voisins			<input type="checkbox"/> nettement inférieur	<input type="checkbox"/> semblable	<input type="checkbox"/> nettement supérieur
12. Forme du toit			<input type="checkbox"/> Toit en pente	<input type="checkbox"/> Toit plat	
13. Matériaux de revêtement du bâtiment (entourer les bonnes réponses)	bois, pierre naturelle, pierre artificielle, brique, bardeaux de cèdre, déclin de bois, déclin de vinyle, déclin d'aluminium, crépis (stuc), autre :				
14. Matériaux de revêtement du voisinage (entourer les bonnes réponses)	bois, pierre naturelle, pierre artificielle, brique, bardeaux de cèdre, déclin de bois, déclin de vinyle, déclin d'aluminium, crépis (stuc), autre :				

- Résultats de l'évaluation des projets de densification
 - 18 ont été évalués, au global de tous les critères, comme étant moins acceptables, voire non acceptables, au niveau de l'intégration par rapport à leurs maisons voisines;
 - 22 ont fait l'objet d'une appréciation très acceptable;
 - 52 ont été jugés acceptables.

Somme toute la densification observée est plus respectueuse que lors des précédentes opérations peigne fin mais la vigilance est de mise pour éviter la multiplication des cas moins acceptables.

- Qu'est ce qui fait un cas moins acceptable?
 - Gabarit des maisons versus celui des voisines
 - Absence d'arbres (abattage)
 - Surface verte (végétalisée) minimale

Exemples :

rue Émilios, Haute Saint-Charles
maintenant



Avant (terrain libre)



rue Maurice-Champagne, Beauport
maintenant



Avant (terrain libre)



- Acceptables
 - Présence d'arbres, atténuation de l'impact du gabarit
 - Harmonie des couleurs de matériaux et des hauteurs

rue Saint-Jacques, Les Rivières
maintenant



avant



Qu'est ce qui reste encore à corriger

- Stationnements trop spacieux par rapport à la végétation
- avenue Fournier, Sainte-Foy
maintenant



avant



- Abattage des arbres matures

rue Albert-Trudel, Haute Saint-Charles
Maintenant, arbres absents



Avant, arbres présents



- Déneigement compliqué, encombrant pour la circulation

rue des Seigneurs, Sillery



Cas à déplorer : secteur en transformation sur la rue Matapédia

Après le cas de la rue Dickson, quelques autres secteurs subissent depuis quelques années une transformation radicale qui fait l'objet de vives préoccupations de la part de plusieurs résidents du quartier concerné. Le secteur de la rue de la Matapédia est un ceux-là.

- Présence de murs aveugles
 - Le non-respect du terrain en contre-bas dans le secteur de Matapédia et Larochelle augmente l'insatisfaction des résidents par la perte d'intimité du fait de dégagement du sous-sol à l'arrière des bâtiments nouvellement construits et les patios surélevés qui sont à la hauteur de la rue Matapédia.
- Stationnements qui se multiplient au détriment de la végétation et de la canopée
 - L'augmentation des espaces stationnement augmente les îlots de chaleurs et la non-absorption d'eau de pluie, en plus d'annuler les espaces verts et la possibilité de plantation d'arbres;
 - L'accumulation de neige l'hiver sur les terrains ou dans la rue est un inconvénient majeur pour les déplacements sécuritaires des résidents du secteur.
- Manque d'harmonie des nouveaux bâtiments
 - Couleur en rupture avec le bâti actuel
 - Hauteur, style et toiture plate contrastent avec le bâti actuel.

Aussi il est à prévoir que si la ville met en vigueur les nouvelles normes de dégagement de 3.0 mètres, il pourra seulement se construire des jumelés sur les terrains existants ou un seul bâtiment par terrain...du style « Maison Monstre ». Voir annexe 2.

maintenant



avant



Vision de l'habitation de la Ville de Québec

Recommandations pour le Forum des 12, 13 et 14 juin 2019, en lien avec la densification; thème indissociable de toute réflexion portant sur le futur de l'habitation dans une ville attractive, inclusive et innovante comme la nôtre.

Québec, ville attractive

- Guider l'insertion de nouvelles unités d'habitation dans des quartiers construits. Il nous apparaît approprié ici de reprendre les éléments, maintes fois répétés, de notre argumentaire **soit le respect des gabarits, hauteurs, dégagements latéraux et arbres matures et encadrement de leur abatage de même que des démolitions des maisons saines;**
- Dictier des normes de stationnement qui devrait viser à limiter la minéralisation des terrains et maximiser le verdissement;
- Limiter la prolifération des constructions qui s'implantent, dans des quartiers existants, avec une occupation maximale du terrain pour accueillir un seul logement.

Québec, ville inclusive

- Développer des stratégies qui permettront de moduler et influencer les besoins exprimés par les ménages à l'égard d'habitations. Nous référons particulièrement ici aux besoins des personnes qui vieillissent et qui chercheront de nouveaux lieux de résidences.
 - Stimuler le déploiement d'unités d'habitation accessoires en demi sous-sol ou autre pour accueillir parents vieillissant ou locataire indépendant. Ce mode de densification peut s'avérer très efficace compte-tenu de la quantité de maisons aux grandes dimensions encore présentes;
- Susciter l'adhésion sociale des projets dans leur milieu construit. Évoluer en étant inclusif c'est possible!
 - Mettre en place un mécanisme simple et efficace pour informer les résidents avoisinant d'un projet de densification. Même si la loi sur l'aménagement et l'urbanisme n'oblige les municipalités à consulter que dans les cas d'une dérogation mineure aux règles de zonage, la Ville pourrait dépasser ce minimum et jouer pleinement son rôle en toute transparence. Par exemple, mettre une affiche sur le terrain pour décrire le projet;
 - restreindre les cas de démolition aux maisons reconnues comme n'ayant aucun intérêt architectural ou patrimonial pour la communauté locale (implication du Conseil de quartier); instaurer à cet effet, une procédure de justification et de consultation en ajoutant au critère mentionné précédemment ceux relatifs à la vétusté;
- Attirer de jeunes familles en mettant à leur disposition des incitatifs financiers à rénover les maisons ayant un caractère patrimonial ou architectural reconnu, évitant ainsi leur démolition.

Québec, ville innovante

- Soumettre les nouveaux quartiers résidentiels, en particulier ceux dans les agrandissements du périmètre d'urbanisation, à des hauts standards d'utilisation de l'eau, de performance énergétique des habitations, de réduction des émissions de gaz à effet de serre des déplacements et plus globalement de l'économie circulaire (exemples : réseau d'énergie urbain pour le chauffage et le refroidissement, mise en commun des commodités tels les stationnements et les espaces de rangement extérieurs).
- Instaurer dans l'administration de la Ville de Québec une gouvernance dédiée à la gestion transversale de la densification et ses implications en termes d'urbanisme, transports et plan de mobilité durable, développement économique, infrastructures et travaux publics, matière résiduelles, logement social, etc. En tenir imputable un élu à qui il serait demandé d'en rendre comptes annuellement sur la base d'une vérification indépendante de la situation;

Charte de la densification respectueuse

Devant l'ampleur du défi, en termes de densification, qui se dresse devant nous tous, le CDR suggère que la Ville de Québec innove et se dote d'une charte de la densification respectueuse:

Charte de la densification respectueuse des quartiers construits

- Préambule
 - La densification des quartiers construits est définie comme étant l'ajout d'une nouvelle unité d'habitation
 - La densification préserve l'équilibre entre le nouveau et l'existant
 - La densification graduelle est souhaitable

- Principes généraux
 - La densification est encadrée par des objectifs clairs et consensuels
 - La densification est régie avec des critères précis et conciliables avec l'enrichissement personnel et collectif
 - Les projets de densification sont évalués au cas par cas, selon des critères préétablis, le tout dans une perspective de développement durable
 - La densification préserve le caractère attractif d'un quartier
 - La densification est indissociable du transport en commun et de la mobilité durable
 - La densification tire parti de l'espace disponible pour réussir l'intégration
 - La densification est réalisée avec des ressources expertes compétentes

- Environnement bâti
 - La densification s'inscrit en continuité avec l'unité distinctive d'une rue, d'un quartier, sans compromettre son évolution et l'innovation en matière d'architecture et d'urbanisme
 - La densification évite d'éliminer localement les signes ou bâtiments ayant une valeur reconnue par la communauté

- Environnement naturel
 - La densification favorise le maintien et le développement de la canopée arboricole
 - La densification permet au couvert végétal de se développer durant toute la vie utile du bâtiment à proximité
 - La densification contribue à maintenir les vues et les paysages de qualité

- Environnement social
 - La densification suscite localement l'acceptabilité sociale
 - Le nouvel arrivant est accueilli avec dignité par ses voisins
 - La densification doit favoriser l'établissement des jeunes familles tout comme la rétention des habitants de longues dates

Fiche d'identification			
1) Adresse	No civique :	rue :	
2) Type de maison/terrain	Sous l'application du règlement 2378		
3) Nombre de logements, d'étages	Logements : <input type="checkbox"/> un	<input type="checkbox"/> deux	<input type="checkbox"/> trois <input type="checkbox"/> quatre
	Étages hors sol : <input type="checkbox"/> un <input type="checkbox"/> deux <input type="checkbox"/> trois <input type="checkbox"/> quatre		
Caractéristiques d'une maison récente (moins de 10 ans)			
4) Occupation (est-ce habité?)	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
5) Garage	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
6) Présence d'arbre(s) mature(s)	<input type="checkbox"/> oui, combien : <input type="checkbox"/> non		
7) Coupe d'arbres (présence de souches)	<input type="checkbox"/> oui, combien : <input type="checkbox"/> non		
8) Espace de verdure sur le terrain vs 5 voisins	<input type="checkbox"/> nettement inférieur <input type="checkbox"/> semblable <input type="checkbox"/> nettement supérieur		
9) Gabarit (taille de l'immeuble) vs 5 voisins	<input type="checkbox"/> nettement inférieur <input type="checkbox"/> semblable <input type="checkbox"/> nettement supérieur		
10) Hauteur du rez-de-chaussée vs 5 voisins	<input type="checkbox"/> nettement inférieur <input type="checkbox"/> semblable <input type="checkbox"/> nettement supérieur		
11) Hauteur du toit vs 5 voisins	<input type="checkbox"/> nettement inférieur <input type="checkbox"/> semblable <input type="checkbox"/> nettement supérieur		
12) Forme du toit	<input type="checkbox"/> Toit en pente <input type="checkbox"/> Toit plat		
13) Matériaux de revêtement du bâtiment (entourer les bonnes réponses)	bois, pierre naturelle, pierre artificielle, brique, bardeaux de cèdre, déclin de bois, déclin de vinyle, déclin d'aluminium, crépis (stuc), autre :		
14) Matériaux de revêtement du voisinage (entourer les bonnes réponses)	bois, pierre naturelle, pierre artificielle, brique, bardeaux de cèdre, déclin de bois, déclin de vinyle, déclin d'aluminium, crépis (stuc), autre :		
15) Alignement de la façade vs celle des voisins	<input type="checkbox"/> plus loin de la rue <input type="checkbox"/> semblable <input type="checkbox"/> plus près de la rue		
16) Dégagement latéral vs celui des voisins	<input type="checkbox"/> nettement inférieur <input type="checkbox"/> semblable <input type="checkbox"/> nettement supérieur		
17) Appréciation générale de l'intégration	<input type="checkbox"/> moins acceptable <input type="checkbox"/> acceptable <input type="checkbox"/> très acceptable		

Annexe 2 : Analyse des largeurs minimales de lots



2987 et 2989, rue de la Matapédia,

Deux unifamiliales à partir d'un seul lot.

À voir :

-Largeur du lot avant division : 24.38m

-Largeur d'un lot après division : 12.19m

-Largeur des unifamiliales bâties vers 2015 : 8m

-Stationnements avant division : 2 en ligne

-Stationnements après divisions : 8 en ligne et

latérale.

-Conclusions :

-1-Avec le nouveau règlement concernant la largeur minimum de lot pour une unifamiliale (16m), ces propriétés unifamiliales que l'on voit sur la photo ne pourraient plus être construites.

2-Le nombre de stationnements est passé de 2 à 8

3-Le stockage de neige sur les terrains est très limité en hiver, créant des accumulations de neige dans le rue.

4-Le danger pour les enfants est maintenant plus élevé à cause du trafic supplémentaire.

Les améliorations proposées au nouveau règlement sur les largeurs de lots sont :

- Une largeur minimum de lot de 13m (avec marges latérales de 2.5m) pour une unifamiliale dont la largeur minimale du bâtiment serait de 8m.
- Une largeur minimum de lot de 10.5m pour une unité jumelée de type côte avec une largeur minimum de 8m. pour le bâtiment. Donc, le terrain "divisible" devrait avoir un minimum de 21m.



2983, rue de la Matapédia.

À voir :

-Largeur du lot : 24.38m

-Stationnement actuel : 2 en ligne.

Conclusions :

1-Voici un bâtiment-type des bungalows existants sur Rue Matapédia actuellement.

2-Avec le nouveau règlement sur la largeur des lots, voici ce qui pourrait être construit, si le bâtiment actuel serait rasé :

2.1- Une unifamiliale puisque le minimum de largeur de lot est de 16m. Puisque les marges latéraux seront de 3m, la largeur maximum du bâtiment serait de 18.38 m.

2.2- Des jumelés côte à côte. Donc sur ce lot, on pourrait mettre deux jumelés dont la largeur de chaque bâtiment serait de 9.19m. On assume une marge latérale portée à 3m. Des exemples de jumelés côte à côte existent déjà au 1590 Rue Rouville ainsi qu'au 1579 Rue de la Visitation. Voir les photos plus loin.

2.3-Des jumelés un au-dessus de l'autre. On pourrait y mettre deux jumelés dont la largeur maximum du bâtiment serait de 18.38m.

3-Dans les cas 2.2 et 2.3, on multiplie probablement les stationnements au moins par deux au regard de ce qui se fait (ou se voit) actuellement dans l'environnement.

Exemple de jumelé de type un au-dessus de l'autre dans la photo ci-dessous .

Ce jumelé est situé au 1302 Rue de La Vigerie. Notez l'escalier extérieur pour l'accès au 2^{ième} étage. Cela ne respecte pas le bâti du quartier.

-Notez les stationnements pour 2 voitures de type "en ligne", qui rend impossible le stockage de la neige sur le terrain.



1302, rue de La Vigerie