

Projet résidentiel de la rue Louis-IX

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63360Ha et 63401Cc, R.C.A.6V.Q. 336.

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Loretteville.

Date et heure : Mardi 13 juin 2023, 19 h

Lieu : Salle des Chevaliers de Colomb, 15 rue Boucher

Déroulement de l'activité

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

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier de Loretteville, secteur situé approximativement au nord de la rue Louis-IX, à l'est du boulevard de l'Ormière, au sud de la rue Racine et à l'ouest de la rue de l'Hôpital.

Description du projet et principales modifications

Un projet résidentiel locatif de 267 logements est prévu sur un terrain vacant à Loretteville. Autrefois espace à vocation commerciale, le zonage n'autorise pas l'usage résidentiel.

La modification réglementaire consiste à créer trois nouvelles zones pour le projet. Ces nouvelles zones autoriseront l'usage résidentiel.

Plus précisément, dans la nouvelle zone 63489Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 90 logements, sont autorisés. En outre, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 13,5 mètres, mais une partie d'un tel bâtiment dont la projection au sol est d'au plus 1 200 mètres carrés peut atteindre 16,5 mètres. Dans la nouvelle zone 63490Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 120 logements, sont permis. De plus, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 16,5 mètres. Enfin, dans la nouvelle zone 63491Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 70 logements, sont autorisés. De plus, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 13,5 mètres.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=540>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Lise Pelletier, présidente
- M^{me} Véronique Perez, secrétaire
- M^{me} Isabelle Duchesneau, trésorière
- M^{me} Linda Duchaine
- M. Samuel Clavet
- M. David Houde

Conseillère municipale :

- M^{me} Marie-Josée Asselin, conseillère municipale, district Loretteville - Les Châtel

Personnes-ressources :

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (en ligne)
- M. Dave Côté, conseiller en planification du transport, Service du transport et de la mobilité intelligente
- M^{me} Thayra Garcia, ingénieure, Service du transport et de la mobilité intelligente
- M. Daniel Cimon, technicien à la circulation et au transport, Service du transport et de la mobilité intelligente
- M^{me} Véronique Roberge, VP construction, Logisco
- M. Mickael Trottier-Lévesque, chef de produit marketing, Logisco

Animation de la rencontre :

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants :

37 participants, dont 9 citoyens en ligne, 22 citoyens en salle et 6 administrateurs du conseil de quartier en salle.

Recommandation du conseil de quartier

À l'unanimité, les administrateurs du conseil de quartier de Loretteville recommandent au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le projet de règlement modifiant le *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63360Ha et 63401Cc, R.C.A.6V.Q. 336*, avec la modification et la suggestion suivantes :

- Que soit intégré dans les trois zones un pourcentage minimal d'aire verte de 38 % ;
- Que l'architecture du bâtiment tienne compte du patrimoine bâti environnant, notamment pour la façade de la rue Racine.

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

Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

- **Intervention 1 :** Un citoyen s'interroge sur les modifications qui ont été apportées au bâtiment donnant sur la rue Racine depuis l'atelier d'échanges du 10 février 2021. Il s'inquiète de l'impact qu'aura le projet sur la maison voisine, dont la façade se situe désormais directement dans l'allée d'accès du stationnement. Les maisons de ce secteur sont des bâtiments patrimoniaux que la Ville se doit de respecter. Il souhaite également savoir si des tronçons de trottoir devront être construits dans l'emprise de la Ville sur la rue Racine. Finalement, il se questionne sur le moment du début des travaux.

Réponse du promoteur : Le bâtiment le plus près de la rue Racine a effectivement été modifié depuis l'atelier d'échanges suivant les commentaires reçus et l'aire de stationnement a été déplacée. Concernant le trottoir, il a été ajouté sur le terrain du projet à la demande de la Ville. Finalement, le début des travaux pourrait avoir lieu l'été prochain.

- **Intervention 2 :** Un citoyen souhaite savoir à quelle distance seront implantés les bâtiments à l'ouest du terrain et quelle portion du boisé sera conservée.

Réponse du promoteur : Le projet respectera la servitude de la Ville et préservera les arbres situés à l'ouest du projet.

- **Intervention 3 :** Le même citoyen se questionne sur la durée prévue des travaux.

Réponse du promoteur : Environ 2 ans et demi à 3 ans.

- **Intervention 4 :** Un citoyen mentionne que des maisons de type jumelé sur la rue Racine étaient prévues au projet lors de l'atelier d'échanges et souhaite savoir si c'est toujours le cas. Il mentionne également avoir des préoccupations en lien avec les maisons patrimoniales situées à l'entrée du projet, notamment celle dont la façade donne directement sur l'allée d'accès. Il croit que sa valeur en sera affectée. Finalement, il s'inquiète de l'augmentation de la circulation locale et se questionne à savoir pourquoi les impacts ont été présentés comme positifs lors de l'atelier d'échanges.

Réponse du promoteur : Les jumelés qui étaient prévus initialement ne peuvent être réalisés en raison de la présence de la servitude de la Ville. Autrement, il est précisé que le projet respecte les marges. Concernant la circulation, on rappelle qu'en raison de la clientèle visée, le projet ne devrait pas avoir d'impact significatif aux heures de pointe. Par ailleurs, on estime que le volume de circulation généré par un projet résidentiel est moins nuisible que celui qu'un type de commerce présentement autorisé à la grille de zonage.

Réponse de la Ville : On rappelle également que la réglementation en vigueur permettrait différents usages, tels qu'un centre commercial, un resto-bar, une quincaillerie, etc. Ces bâtiments pourraient avoir 15 mètres de hauteur et la Ville ne pourrait pas refuser une demande de permis.

- **Intervention 5 :** Un citoyen s'interroge à savoir qui est propriétaire des maisons à démolir si le promoteur a les autorisations nécessaires pour ce faire.

Réponse du promoteur : Nous sommes propriétaires et avons obtenu les autorisations du ministère de la Culture et des Communications pour procéder à leur démolition.

- **Intervention 6 :** Une administratrice du conseil de quartier se questionne à savoir s'il y a deux voies d'accès au projet.

Réponse du promoteur : Oui. La première par la rue Racine, et la seconde à l'intersection des rues Louis-IX et Mirabilis.

- **Intervention 7 :** Un citoyen s'inquiète de l'impact de la circulation sur la rue Racine et se questionne à savoir s'il aurait été envisageable de ne prévoir qu'une seule entrée sur Louis-IX. Il se demande également quel sera l'impact de l'ajout d'un sens unique sur la rue Verret sur le volume de circulation de la rue Racine.

Réponse du promoteur : En raison du dénivelé du terrain, il ne serait pas possible d'envisager une seule voie d'accès pour un seul stationnement intérieur.

Réponse de la Ville : Les interventions prévues sur la rue Verret s'inscrivent dans le cadre de la Stratégie de sécurité routière 2020-2024 de la Ville de Québec, dont l'un des objectifs est de sécuriser le cheminement scolaire des écoliers. Le réaménagement de l'intersection des rues Racine et Verret s'avère nécessaire, et l'ajout d'un sens unique permettrait la pratique sécuritaire des modes de transport actif. Ainsi, en dépit du projet présenté, des interventions auraient été nécessaires dans le secteur.

- **Intervention 8 :** Une résidante de la rue Racine se questionne sur les aménagements piétonniers prévus au projet et mentionne qu'elle aurait souhaité qu'un trottoir soit aménagé devant sa maison, car plusieurs personnes circulent directement sur son terrain. Du vandalisme a été observé à quelques reprises.

Réponse du promoteur : Des sentiers et des escaliers seront aménagés sur le site pour assurer la connectivité de la rue Racine et de la rue Louis-IX. Un trottoir est aménagé en bordure de l'aire de stationnement et de l'allée d'accès jusqu'à la rue Racine. Il n'est cependant pas possible d'aménager des trottoirs en dehors des limites de leur terrain.

Réponse de la Ville : La Ville profitera des opportunités de réfection de la rue Racine pour envisager l'ajout de trottoir. Il faut cependant tenir compte de la faible largeur de la

rue. On précise également qu'un lieu habité et éclairé est souvent moins propice au vandalisme.

- **Intervention 9** : Un citoyen affirme être en faveur d'une modification réglementaire de façon à permettre la construction d'un projet résidentiel sur ces terrains. Il croit qu'un projet de cette nature est souhaitable pour le secteur. Cependant, en raison de la proximité avec l'école primaire, il estime que le projet aurait dû inclure des logements destinés aux jeunes familles. Il a également des préoccupations concernant la circulation automobile vers l'ouest sur la rue Racine en raison de l'ajout d'un sens unique sur la rue Verret. Il s'inquiète de la sécurité des jeunes dans le secteur. Finalement, il se dit sensible au respect du patrimoine local et souhaite que l'architecture des futurs bâtiments en tienne compte.

Réponse du promoteur : Selon l'expérience de Logisco, les personnes intéressées par ce type de logement sont principalement des retraités qui quittent leur maison pour un appartement plus petit avec moins d'entretien à leur charge. On anticipe que les maisons laissées vacantes par ces personnes seront rachetées par de jeunes familles.

Réponse de la Ville : On observe moins de circulation sur la rue Verret que sur la rue Racine. Parmi tous les scénarios évalués lors de l'analyse multicritère, il s'agit de celui avec le moins d'impacts négatifs tout en offrant d'importantes améliorations au niveau de la sécurité routière.

- **Intervention 10** : Une administratrice du conseil de quartier suggère que l'on retire l'allée d'accès sur la rue Racine. Elle aimerait savoir s'il serait envisageable de diversifier les usages prévus pour le bâtiment situé au nord du projet afin d'y permettre l'implantation de quelques commerces. Elle se questionne également sur le coût de location des futurs logements. Finalement, elle se demande pourquoi le pourcentage minimal d'aire verte prévu au projet de modifications réglementaires n'est pas plus élevé.

Réponse du promoteur : Comme mentionné précédemment, en raison de la topographie du terrain, il ne serait pas envisageable de retirer l'allée d'accès à partir de la rue Racine. Concernant l'ajout de commerces, cela nécessiterait davantage d'espaces de stationnement et aurait pour effet d'augmenter le volume de circulation. Finalement, il s'agit de logements de moyenne gamme avec le meilleur rapport qualité prix. Le prix sera comparable au marché pour ce même type de logement et inclura tous les services.

Réponse de la Ville : La réglementation prévoit un minimum de 20 % d'aire verte, mais le projet va au-delà de cela (entre 38 % et 51 % selon les zones).

- **Intervention 11** : Un citoyen mentionne que la fourchette de prix qui avait été annoncé lors de l'atelier d'échanges lui semblait élevée et qu'il aurait été souhaitable d'inclure une portion de logements sociaux.

Réponse du promoteur : Les prix incluront tous les services afin que les clients n'aient qu'une seule facture à payer. Ils seront comparables au marché.

Réponse de la Ville : Le logement social n'est pas du ressort du promoteur.

- **Intervention 12 :** Une administratrice mentionne que les infrastructures cyclopiétonnes proposées sur la rue Louis-IX ne semblent pas assez sécuritaires pour les enfants et les jeunes familles. Elle espérait qu'un lien cyclable protégé soit aménagé.

Réponse de la Ville : Le type d'infrastructure cyclable est déterminé en fonction du débit de circulation et de différents facteurs relatifs à la géométrie de la rue.

- **Intervention 13 :** La même administratrice veut s'assurer que l'éclairage ne causera pas de pollution lumineuse dans le secteur.

Réponse de la Ville : Aucune réglementation n'encadre le type d'éclairage à utiliser. Cependant, selon le règlement sur les nuisances de la Ville de Québec, un dispositif lumineux trop intense dont l'emplacement ou l'orientation sont de nature à éblouir ou incommoder le voisinage constitue une nuisance.

Réponse du promoteur : Nous choisissons des luminaires sobres qui respectent la quiétude de nos locataires et du voisinage.

Nombre d'interventions :

13 interventions

Prochaines étapes :

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles et au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

Réalisation du rapport :

Date : 28 juin 2023

Rédigé par :

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M^{me} Lyse Pelletier, présidente du conseil de quartier de Loretteville