

Futur projet résidentiel à l'intersection des rues Kirouac et Marie-de-l'Incarnation (519, rue Marie-de- l'Incarnation et 680, rue Kirouac)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur
l'urbanisme relativement à la zone 15071Hb, R.C.A.1V.Q. 475

Déposé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

28 novembre 2022

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

La construction d'un projet résidentiel de 17 logements répartis sur 4 étages (environ 16 m) est prévu au 519, rue Marie-de-l'Incarnation et 680, rue Kirouac. La hauteur de la nouvelle construction s'inscrirait dans une continuité par rapport aux bâtiments environnants. Le bâtiment voisin immédiat dans la rue Kirouac a toutefois une hauteur de 2 étages et est en recul par rapport à la rue Kirouac. Cette réalité est ressortie lors d'un atelier d'échanges avec les citoyens sur le projet. Ce dernier a d'ailleurs été modifié pour mieux s'intégrer au bâtiment voisin. Un stationnement souterrain de 8 cases serait aménagé au sous-sol.

Modifications réglementaires

Afin de permettre la réalisation du projet immobilier, des règles d'urbanisme doivent être modifiées et il est proposé de créer une nouvelle zone à même la zone 15071Hb. Plus spécifiquement, une nouvelle zone serait créée à l'ouest de la rue Montmagny. Cette nouvelle zone regrouperait les propriétés situées de part et d'autre de la rue Kirouac.

La grille de spécifications de la nouvelle zone serait conçue sur le modèle de la zone 15071Hb. Les modifications suivantes seraient apportées : aucun nombre maximal de logements dans un bâtiment ne serait fixé et la hauteur maximale serait fixée à 16 m.

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

Démarche de participation publique

Étapes

- Atelier d'échanges : 14 juin 2022, 19 h, Centre Édouard-Lavergne, 390 rue Arago Ouest, salle 300
- Demande d'opinion du conseil de quartier et consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) : 16 novembre 2022, 19 h, Centre Édouard-Lavergne, 390 rue Arago Ouest, salle 300
- Consultation écrite (7 jours) : 17 au 23 novembre 2022, en ligne

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges
- Rapport de la demande d'opinion du conseil de quartier et de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction (voir les documents à l'annexe 2)

- **Demande de modification retenue à la suite de l'atelier d'échanges du 14 juin 2022**

Les personnes présentes à l'atelier ont demandé à revoir l'implantation d'une partie du bâtiment (du côté où est située la maison voisine) pour qu'elle soit davantage en recul par rapport à la rue, et ce, afin de favoriser la plantation de végétation et de mieux intégrer le bâtiment aux résidences attenantes.

Cette préoccupation relative à l'implantation du bâtiment a été prise en compte et le projet a été modifié en conséquence.

- **Demande de modification retenue à la suite de l'assemblée publique de consultation et la demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur du 16 novembre 2022**

L'ajout de la mention « Toute partie d'un bâtiment principal dans la zone doit être confinée à l'intérieur du volume compris à l'intérieur d'un angle d'éloignement de 45 degrés à la limite de la zone 15071Hb – article 331.0.1 ».

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Futur projet résidentiel à l'intersection des rues Kirouac et Marie-de-l'Incarnation (519, rue Marie-de-l'Incarnation)

Activité de participation publique

 Atelier d'information et d'échanges

Date et heure (ou période)

14 juin 2022, à 19 h

Lieu

Centre Édouard-Lavergne, 390 rue Arago Ouest, salle 300

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du projet par les responsables du dossier.
3. Mention qu'en vertu de la Politique de participation publique, le projet fait l'objet d'une consultation en amont et qu'aucun projet de règlement de modification de zonage n'est présenté.

Activité réalisée à la demande de :

Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et de la Division de la gestion territoriale

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier de Saint-Sauveur

Description du projet et principales modifications

La construction d'un projet d'immeuble à logement locatif est présentement en réflexion sur le site du 519, rue Marie-de-l'Incarnation. Le début du chantier de construction est prévu au printemps 2023.

Toutefois, certaines modifications de zonage sont nécessaires à la réalisation du projet. Notez qu'aucune démarche en ce sens n'a débuté.

À des fins de bonification du projet, la Ville de Québec désire entendre les commentaires des citoyens et des citoyennes sur le projet.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=347>

Participation

Conseiller municipal

- M. Pierre-Luc Lachance, conseiller du district électoral de Saint-Roch/Saint-Sauveur

Personnes-ressources

- M. Olivier Doré Bouchard, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Emmanuel Bel, Division de la gestion territoriale
- MM Régis Lechasseur et Maxime Rousseau, architectes

Animation de la rencontre

- M. Denis Bergeron, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

9 participants.

Questions et commentaires du public

Une résidente mentionne que pour les 17 logements, il n'y a que 8 espaces de stationnement.

Commentaire de l'architecte : Le nombre d'espaces de stationnement respecte la norme réglementaire qui est de 0,5 espace de stationnement par logement.

Des résidents demandent si le projet est plus grand de ce qui est démontré sur la présentation.

Commentaire de l'architecte : Effectivement, la présentation du projet inclut l'emplacement d'une maison qui est attenante (rue Kirouac) au projet, car elle a fait l'objet d'une acquisition du requérant.

Une résidente qui demeure tout à côté du projet et qui mentionne qu'elle sera dans l'ombre du bâtiment.

Un résident demande si le nouveau bâtiment sera construit « au trottoir », ou bien à quelle distance il sera construit par rapport au trottoir.

Commentaire de l'architecte : Le bâtiment ne sera pas construit au trottoir. Il y aura un espace équivalent à la largeur d'un trottoir entre le mur et ledit trottoir.

Une résidente demande des informations quant à la typologie des logements et s'il y aura des logements à prix abordable.

Réponse de l'architecte : la typologie est la suivante :

10 logements de 4 pièces et demie;

4 logements de 5 pièces et demie;

3 logements de 3 pièces et demie (incluant studio)

De tous les logements, 15 % seront à des prix abordables subventionnés.

Un résident demande si aux niveaux 3 et 4 du bâtiment si les logements seront sur 2 étages.

Réponse de l'architecte : Les logements sur 2 étages seront situés au rez-de-chaussée et au demi-sous-sol.

Le résident demande s'il y aura un ascenseur et s'il est obligatoire étant donné que le bâtiment aura au moins 4 étages.

Réponse de l'architecte : Il n'y a pas d'ascenseur de prévu. Toutefois, la présence d'un ascenseur fait encore l'objet de réflexion auprès des requérants.

Il mentionne qu'à sa connaissance, la présence de l'ascenseur n'est pas obligatoire.

Les personnes présentes mentionnent qu'il serait intéressant que l'immeuble soit muni d'un ascenseur, et ce, afin de faciliter l'accès au logement pour toutes les catégories de personnes (handicapées, blessées ou autres).

Une résidente demande, si l'on parle de logement abordable en ces temps difficiles, quelle sera la liste de prix des logements.

Réponse de l'architecte : Pour l'ensemble des logements, les prix devraient être autour de 1,35\$ le pied carré. Pour un logement de 1000 pieds carrés, le prix serait 1350 \$/mois.

Il précise qu'il y aura trois logements abordables dont le coût de location serait autour de 1000\$ par mois. Il précise que tous les matériaux de construction sont maintenant dispendieux et ont un impact direct sur le coût de réalisation.

Commentaire du conseiller municipal : Des informations supplémentaires sont données quant aux différentes dispositions qui touchent les logements abordables.

Une résidente mentionne qu'au coût mentionné, les logements ne seront pas nécessairement pour les gens du quartier. Il pourrait avoir une gentrification dans le quartier.

Un résident demeurant tout près du futur immeuble mentionne qu'il trouve dommage que l'immeuble soit implanté pratiquement en ligne «0 » alors que sa résidence a un recul de 17 pieds par rapport au trottoir. Il sera donc directement impacté.

Il précise qu'en façade de sa résidence ainsi que de l'autre côté de la rue, il y a de la verdure attenante aux bâtiments qui donne sur la rue Kirouac alors que dans le présent projet, il trouve déplorable que les espaces de verdissements se retrouvent en cour arrière.

De plus, il mentionne qu'il perdra de l'ensoleillement en fin d'après-midi par l'implantation du futur bâtiment. Il pense que cette perte d'ensoleillement pourrait nuire à la végétation que l'on retrouve sur son terrain.

Il se demande s'il ne serait pas préférable de revoir l'implantation d'une partie du bâtiment pour qu'elle soit davantage en recul par rapport à la rue, et ce, afin de favoriser la plantation de végétation.

Commentaire de l'architecte : il trouve intéressante l'idée de revoir l'implantation d'une partie du bâtiment.

Commentaire de la Ville : Il est mentionné que le futur projet fait l'objet d'analyse de la Commission d'urbanisme et de conservation de la Ville. Celle-ci prône habituellement la construction de bâtiment le plus près de la rue. Toutefois, il trouve intéressante aussi l'idée qu'une partie du futur bâtiment soit en recul de la rue.

Une résidente mentionne qu'il serait intéressant de revoir la configuration de la rue Kirouac qu'elle trouve trop large à cet endroit.

Un résident demande, advenant le cas que l'on recul l'implantation d'une partie du bâtiment, si le stationnement prévu à l'arrière subira des impacts.

Réponse de l'architecte : Il ne devrait pas avoir d'impact, car il y a de l'espace pour procéder à une relocalisation potentielle.

Une résidente demande si le recul du bâtiment aura un impact sur les voisins situés à l'arrière.

Réponse de l'architecte : Il n'aura pas d'impact étant donné la présence d'un parc en arrière du bâtiment et la présence d'arbres.

Une résidente demande si les fenêtres localisées au premier palier auront des margelles.

Réponse de l'architecte : Aucune fenêtre n'aura de margelle.

Un résident demande si l'implantation du bâtiment ne causera pas des problèmes de visibilité au coin des rues Kirouac et Marie-de-l'Incarnation.

Réponse de l'architecte : L'implantation du bâtiment permettra la présence d'un triangle de visibilité.

Commentaire de la Ville : Cet aspect a fait l'objet d'analyse du Service des transports et de la mobilité intelligente.

Une résidente mentionne que les balcons en façade de la rue Marie-de-l'Incarnation devront être nettoyés régulièrement par les locataires.

Un résident pense qu'étant donné le nombre limité d'espaces de stationnement prévu, la situation occasionnera davantage de stationnements sur rue. Durant la période hivernale, cette situation affectera davantage le déneigement de la rue.

Une résidente demande si l'on pourrait retirer, par voie de dérogation, deux espaces de stationnement prévus au projet afin de favoriser davantage le verdissement. Elle précise que le secteur est très bien desservi par le réseau de transport actuel.

Réponse de l'architecte : En retirant davantage de stationnements, on viendrait augmenter la pression sur le stationnement sur rue.

Commentaire du conseiller municipal : Étant donné la situation problématique du stationnement dans les rues du quartier causée, entre autres par la présence de plus d'un véhicule par famille, la Ville est à faire une réflexion afin de trouver des solutions à cette situation et en particulier le prix des vignettes de stationnement sur rue.

Une résidente demande quel sera le mode de gestion pour les matières résiduelles.

Réponse de l'architecte : Ce qui est prévu est la présence de bacs roulants, soit l'un pour les matières résiduelles et un autre pour le recyclage, qui seront disposés le moment venu sur une dalle de béton sur le bord du trottoir. Cet aspect a fait l'objet d'une vérification auprès du secteur des matières résiduelles de la Ville.

Il mentionne que la disposition des bacs a été intégrée à l'architecture du bâtiment.

Une résidente demande à quel endroit sera située la partie végétalisée du toit.

Réponse de l'architecte : Elle sera localisée sur le toit du bâtiment qui comprend trois étages.

Proposition des participants :

À la conclusion des discussions, il est clairement précisé par les personnes présentes à l'atelier qu'il serait intéressant de revoir l'implantation d'une partie du bâtiment (du côté où est située la maison voisine) pour qu'elle soit davantage en recul par rapport à la rue, et ce, afin de favoriser la plantation de végétation et de mieux intégrer le bâtiment aux résidences attenantes.

Nombre d'interventions

20 interventions.

Réalisation du rapport

Date

23 juin 2022

Rédigé par

Denis Bergeron, conseiller en consultations publiques,

Service de l'interaction citoyenne

Futur projet résidentiel à l'intersection des rues Kirouac et Marie-de-l'Incarnation (519, rue Marie-de-l'Incarnation et 680, rue Kirouac)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15071Hb, R.C.A.1V.Q. 475

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur

Date et heure (ou période)

16 novembre 2022, à 19 h

Lieu

Centre Édouard-Lavergne, 390, rue Arago Ouest, salle 300

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement de la demande d'opinion.
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 des commentaires émis par des citoyens dans le cadre de la consultation écrite.
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 Cité – Limoilou

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier de Saint-Sauveur

Description du projet et principales modifications

La construction d'un projet résidentiel de 17 logements répartis sur 4 étages (environ 16 m) est prévu au 519, rue Marie-de-l'Incarnation et 680, rue Kirouac. La hauteur de la nouvelle construction s'inscrirait dans une continuité par rapport aux bâtiments environnants. Le bâtiment voisin immédiat dans la rue Kirouac a toutefois une hauteur de 2 étages et est en recul par rapport à la rue Kirouac. Cette réalité est ressortie lors d'un atelier d'échanges avec les citoyens sur le projet. Ce dernier a d'ailleurs été modifié pour mieux s'intégrer au bâtiment voisin. Un stationnement souterrain de 8 cases serait aménagé au sous-sol.

Modifications réglementaires

Afin de permettre la réalisation du projet immobilier, des règles d'urbanisme doivent être modifiées et il est proposé de créer une nouvelle zone à même la zone 15071Hb. Plus spécifiquement, une nouvelle zone serait créée à l'ouest de la rue Montmagny. Cette nouvelle zone regrouperait les propriétés situées de part et d'autre de la rue Kirouac.

La grille de spécifications de la nouvelle zone serait conçue sur le modèle de la zone 15071Hb. Les modifications suivantes seraient apportées : aucun nombre maximal de logements dans un bâtiment ne serait fixé et la hauteur maximale serait fixée à 16 m.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=358>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Myriam Nickner Hudon
- M^{me} Marilyn Wellman
- M. Frédéric Paquet
- M. Sylvain Simoneau
- M. Serge Dupuis

Également présent par visioconférence

- M. Xavier Mercier Méthé

Conseillers municipaux

- M. Pierre-Luc Lachance, conseiller du district électoral de Saint-Roch/Saint-Sauveur

Personnes-ressources

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

- M. Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et du territoire
- M. Régis Lechasseur, architecte, Bourgeois / Lechasseur Architectes

Animation de la rencontre

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

Nombre de participants

25 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier et 14 citoyens (1 administrateur et 6 citoyens en ligne)

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Sauveur recommande à l'unanimité au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'adopter le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15071Hb, R.C.A.1V.Q. 475, mais avec des demandes particulières :

- Prévoir une marge de recul afin de favoriser une harmonie avec le cadre bâti, entre autre, celui du HLM et des coopératives d'habitation, afin d'insérer une bande verte et de créer un effet de dégagement du côté de la rue Montmagny
- Prévoir une mesure pour éviter d'avoir une hauteur mur-à-mur de 16 mètres (par exemple, une gradation des hauteurs depuis la rue Montmagny, pour que l'on sente moins une brisure d'échelle et ainsi favoriser un ensoleillement de la rue

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.	5	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 :

		<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir une marge de recul afin de favoriser une harmonie avec le cadre bâti, entre autre, celui du HLM et des coopératives d'habitation, afin d'insérer une bande verte et de créer un effet de dégagement du côté de la rue Montmagny - Prévoir une mesure pour éviter d'avoir une hauteur mur-à-mur de 16 mètres (par exemple, une gradation des hauteurs depuis la rue Montmagny, pour que l'on sente moins une brisure d'échelle et ainsi favoriser un ensoleillement de la rue
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public et des administrateurs

- Deux citoyens posent des questions de précision quant à la situation géographique de la zone qui serait nouvellement créée.
La Ville montre à l'écran la zone en pointillé jaune.
- Un résident riverain du projet, sis au 670 rue Kirouac, observe de la part de la Ville une volonté d'augmenter les hauteurs dans le secteur dans les dernières années. Il se rappelle d'une consultation publique en ce sens, qui s'était soldée par une augmentation des hauteurs pour les lots situés le long des grandes artères. Il voit ces changements de façon positive. Il a des craintes quant à la portée territoriale du projet de modification au règlement d'urbanisme (MRU), car son voisin immédiat pourrait également décider d'augmenter le gabarit de son édifice, dans un contexte où les édifices du secteur ont un faible gabarit (1 et 2 étages) et viennent d'être rénovés, ils ne seront donc pas jetés à terre prochainement. Il craint que de futurs projets ne s'intègrent pas bien au cadre bâti en raison des hauteurs disproportionnées. Il lui apparaît raisonnable de construire du 4 étages sur Montmagny ou sur Marie-de-l'Incarnation, mais pas sur Kirouac.

Réponse de la Ville : au niveau de la modification réglementaire proposée, suivant le principe du plan de zonage, on tente de regrouper des propriétés aux caractéristiques similaires, on évite les petites zones, etc. Dans le cas présent, il a été préconisé de scinder au niveau de Montmagny parce que, de part et d'autre de Kirouac, il y a déjà des bâtiments de grande hauteur, qui dépassent même la hauteur qu'on viendrait autoriser avec cette MRU. En ce qui a trait à l'intégration au milieu bâti, il s'agit d'un secteur sous la juridiction de la *Commission d'urbanisme et de conservation de Québec* (CUCQ), qui aura le dernier mot sur le projet présenté par les promoteurs aujourd'hui. Donc même si on autorise 16 mètres, il y a tout de même une intégration à faire avec les voisins. Nous précisons également qu'au-delà des questions de zonage et de juridiction de la CUCQ, ce ne sont pas tous les bâtiments de la zone qui sont aptes à être démolis, il existe des critères, par exemple, s'ils ont une valeur patrimoniale.

- Le même citoyen regrette de n'avoir pu participer à l'atelier d'échanges de juin 2022 sur le même sujet faute d'invitation, et trouve important que les résidents riverains au projet soient convoqués à ce type de rencontre.

Réponse de la Ville : au même titre que l'assemblée publique de consultation de ce soir, une distribution d'invitations en porte-à-porte a été effectuée dans le périmètre et des citoyens riverains du projet ont participé à cette rencontre. L'information était également disponible sur le site Web de la Ville. Nous regrettons que vous n'ailliez pas reçu l'invitation. Vous avez tout de même l'occasion d'exprimer vos commentaires ce soir, qui feront l'objet d'un rapport et seront soumis aux élus. Les administrateurs vont également formuler une recommandation au conseil d'arrondissement.

- Le voisin immédiat du projet salue les efforts d'intégration des promoteurs (le retrait d'une partie de la façade avant) et l'ajout d'arbres. Il trouve le projet proposé de qualité, cependant, avec la modification au zonage, il craint un effet d'étau autour des résidences de faible gabarit. Il comprend également que le secteur est amené à se densifier.
- Une citoyenne exprime des craintes quant à l'absence de limite du nombre de logement. Également, elle n'est pas d'accord avec la hauteur maximale proposée, elle pense que cela devrait être réfléchi pour chaque projet et soumis à consultation publique, plutôt que d'autoriser le tout par le biais d'un zonage permissif, afin de favoriser une intégration au secteur. Elle préfère qu'on encourage les propriétaires rénover, plutôt qu'à reconstruire.

Réponse de la Ville : on n'impose pas un nombre maximal de logement dans les zones où l'on autorise une certaine densification. Il y a cependant d'autres normes qui viennent limiter le nombre de logement, notamment les marges, l'exigence d'aire verte, la norme de grands logements, etc. dans le projet à l'étude, 17 logements sont proposés, et il ne pourrait pas physiquement y en avoir davantage. La configuration du lot a également un impact, alors qu'un plus grand lot peut accueillir davantage d'unités.

- Une citoyenne demande à savoir pourquoi la MRU ne s'applique pas seulement à la propriété en question et non à l'ensemble d'une zone.

Réponse de la Ville : une MRU vient modifier un zonage. On propose de créer une nouvelle zone pour ne pas affecter les gabarits des propriétés à l'est de Montmagny, où il y a une certaine homogénéité. On ne fait pas un zonage pour chaque propriété, en fait par le biais du zonage, on cherche à créer une certaine homogénéité. On fait, pour certains projets, une modification par plan de construction, mais ce n'est pas l'outil qui a été préconisé dans le cas présent.

- La Ville projette à l'écran la rue Kirouac via Google Street. Elle fait remarquer qu'il y a déjà certains gabarits importants présents dans le secteur.
- Un même résident trouve problématique la MRU, car il trouve que c'est signer un chèque en blanc pour la rue Montmagny et la rue Kirouac.
- Une citoyenne demande à savoir s'il ne serait pas possible de modifier la nouvelle zone pour qu'elle soit plutôt accolée à Marie-de-l'Incarnation et Charest, qui présentent déjà des gabarits plus importants. Elle se demande pourquoi on veut modifier l'intérieur du quartier.

Réponse de la Ville : la zone est très restreinte et qu'il y n'y a que 4 ou 5 propriétés de faible gabarits présents dans la nouvelle zone.

- Un administrateur fait remarquer que certaines de ces propriétés sont situées dans une pente, donc que ça pourrait créer un effet de décalage s'il y avait de fort gabarit dans ces hauteurs.
- Une citoyenne a des inquiétudes quant à l'absence de limite du nombre de logement, car cela pourrait encourager un promoteur à construire un bâtiment avec seulement des petites unités locatives et non une diversité dans la typologie.
- **Réponse de la Ville :** un pourcentage minimal de grands logements doit être construit dans chaque bâtiment et conséquemment, on ne se retrouvera pas face à ce cas de figure.
- Un citoyen félicite les promoteurs et regrette seulement qu'il n'y ait pas de toit végétalisé. Le promoteur précise qu'un toit végétalisé est prévu et qu'il n'y aura pas de terrasse sur le toit.
- Le citoyen du 670 Kirouac réaffirme son appui au projet en particulier, mais a des craintes par rapport aux impacts de la modification au zonage, et demande si des limites peuvent être ajoutés afin que les futurs projets s'intègrent au cadre bâti. Il craint que ne se développe à côté de sa maison un projet de 4 étages, avec zéro marge avant.
Réponse de la Ville : la CUCQ applique des critères spécifiques par quartier, et elle peut ainsi demander à limiter des hauteurs, même si le zonage l'autorise, afin de favoriser une harmonie dans le cadre bâti. Que les projets qui lui sont soumis sont analysés de façon méticuleuse et pointilleuse.
- Un administrateur pense qu'il serait préférable d'autoriser le projet par le biais d'un plan de construction plutôt qu'une modification au zonage, alors que plusieurs citoyens dans la salle expriment cette préférence.
- Une citoyenne abonde dans le même sens, elle trouve que grâce à l'atelier d'échanges de juin 2022, un projet qui n'était pas bien accepté est désormais acceptable socialement, et qu'il faudrait appliquer la même recette pour de futurs projets.
- Un administrateur craint que, bien que certains promoteurs offrent des projets de qualité, il existe des « mauvais » promoteurs qui pourraient décider de pacter le terrain, avec aucune marge avant et un 16 mètres de hauteur, et les citoyens ne pourront rien y faire. À titre d'architecte, il affirme qu'il pourrait construire un 5 étages à l'intérieur de ces contraintes. Il aimerait voir s'imposer une marge de recul, pour que l'on sente moins une brisure d'échelle, favoriser un ensoleillement de la rue, avoir une bande verte. Il comprend la volonté de densification de la Ville, que cela se prête d'une part aux grandes artères, et même également, aux petites maisons qui restent hétéroclites face au reste du quartier.
- Un administrateur émet une série de questions et commentaires. Il ne croit pas qu'il soit suffisant de se reposer sur la CUCQ pour s'assurer d'une intégration de futurs projets au cadre bâti, bien qu'il reconnaisse les efforts en ce sens pour le projet à l'étude. Il évoque comme piste de solution un système de gestion des surhauteurs comme cela se fait ailleurs, pour éviter qu'une hauteur comme le 16 mètres ne soit mur à mur, ou tout autre levier. Il comprend la volonté d'une harmonisation des gabarits avec les coopératives d'habitation, bien que celles-ci continueront d'être dérogatoires. Est-ce qu'il serait intéressant pour celles-ci de leur offrir un zonage qui le rendrait conforme? Également, il est d'accord avec l'idée d'imposer une marge avant verte alignée avec les HLM et coops. Bien qu'il comprenne les

contraintes d'espace et les exigences à la grille de zonage, il regrette que le nouveau projet ne permette davantage d'espace vert.

- Un administrateur demande des précisions quant aux hauteurs des 4 étages et demi prévus pour le projet à l'étude et comment ils rentrent dans le 16 mètres. Le promoteur donne ces précisions.
- Une administratrice voit d'un bon œil ce nouveau projet, étant donné l'état des bâtiments qui seront remplacés, et qu'il est cohérent dans son ensemble.
- Une citoyenne évoque des enjeux au niveau de l'aménagement de la rue, notamment les poteaux d'Hydro-Québec qui sont en travers du trottoir, et la façon dont ceux-ci ont été réaménagés dans les dernières années, tant sur Kirouac sur que Montmagny.
- Le résident du 670 Kirouac fait état du mauvais état des espaces verts dans le secteur.

Une discussion suit entre les administrateurs quant à leur recommandation à la Ville, à savoir s'ils vont recommander des mesures précises, ou s'ils vont seulement exprimer leurs besoins de façon à ce que les urbanistes les traduisent.

Nombre d'interventions

29 interventions

Réalisation du rapport

Date

17 novembre 2022

Rédigé par

Alexandra Mauger

Mme Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques

Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

Myriam Nickner Hudon

Mme Myriam Nickner Hudon, présidente

Conseil de quartier de Saint-Sauveur

Futur projet résidentiel à l'intersection des rues Kirouac et Marie-de-l'Incarnation (519, rue Marie-de-l'Incarnation et 680, rue Kirouac)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15071Hb, R.C.A.1V.Q. 475

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

17 au 23 novembre 2022

Lieu

Formulaire en ligne disponible depuis [la page Web du projet](#)

Déroulement de l'activité

Une consultation écrite s'est tenue du 17 au 23 novembre 2022 inclusivement. Une présentation des modifications réglementaires et le sommaire décisionnel étaient disponibles en ligne. Les citoyens ont pu soumettre leurs commentaires et poser leurs questions à l'aide d'un formulaire en ligne ou par téléphone auprès du conseiller en consultations publiques responsable.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier de Saint-Sauveur

Description du projet et principales modifications

La construction d'un projet résidentiel de 17 logements répartis sur 4 étages (environ 16 m) est prévu au 519, rue Marie-de-l'Incarnation, et 680, rue Kirouac. La hauteur de la nouvelle construction s'inscrirait dans une continuité par rapport aux bâtiments environnants. Le bâtiment voisin immédiat dans la rue Kirouac a toutefois une hauteur de 2 étages et est en recul par rapport à la rue Kirouac. Cette réalité est ressortie lors d'un atelier d'échanges avec les citoyens sur le projet. Ce dernier a d'ailleurs été modifié pour mieux s'intégrer au bâtiment voisin. Un stationnement souterrain de 8 cases serait aménagé au sous-sol.

Modifications réglementaires

Afin de permettre la réalisation du projet immobilier, des règles d'urbanisme doivent être modifiées et il est proposé de créer une nouvelle zone à même la zone 15071Hb. Plus spécifiquement, une nouvelle zone serait créée à l'ouest de la rue Montmagny. Cette nouvelle zone regrouperait les propriétés situées de part et d'autre de la rue Kirouac.

La grille de spécifications de la nouvelle zone serait conçue sur le modèle de la zone 15071Hb. Les modifications suivantes seraient apportées : aucun nombre maximal de logements dans un bâtiment ne serait fixé et la hauteur maximale serait fixée à 16 m.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=358>

Participation

Personne-ressource

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et du territoire

Nombre de participants

2 participants

Commentaires et questions des citoyens

1. Commentaire d'un citoyen : « Bonjour, nous vous écrivons pour résumer nos commentaires, formulés lors de l'assemblée de consultation du 16 novembre 2022, au sujet du projet « Futur projet résidentiel à l'intersection des rues Kirouac et Marie-de-l'Incarnation (519, rue Marie-de-l'Incarnation) » et des modifications réglementaires qui sont proposées pour permettre ce projet. Nous souhaitons nous assurer que ces commentaires y soient inscrits en substance. Les mêmes commentaires ont été versés dans la plate-forme de consultation de la Ville, pour le projet. Nous croyons également que ces enjeux devraient être portés à l'attention de la Commission consultative d'urbanisme (CCU). Notez que n'ayant pas eu de retour de la présidente du conseil de quartier, je ne suis pas informé, au moment d'écrire ces lignes, des décisions qui ont été prises. Tout d'abord, nous tenons à dire que le projet apparaît être une très bonne

nouvelle pour le secteur. Il semble y avoir eu de sérieux efforts pour en assurer l'intégration. La façade est plus haute sur Marie de-l'Incarnation, mais il y a un abaissement sur Kirouac et une prise en compte de la marge de recul. Les voisins immédiats s'en déclarent satisfaits et ils sont premiers concernés. Les ajustements font suite, selon ce que nous comprenons, aux assemblées de consultation tenues en juin, lesquelles n'auraient pas eu lieu n'eût été un zonage plus restrictif. C'est donc une réussite qu'il ait été possible d'en arriver à une solution qui plait à tous ou presque, selon ce que nous avons pu voir à l'assemblée, au terme d'un processus structuré de consultation. C'est précisément la raison pour laquelle, dans son état actuel, le projet de règlement proposé nous apparaît trop large, trop général et susceptible de mener à des projets mal conçus ou insuffisamment réfléchis. En effet, le zonage proposé aurait pour effet de supprimer des droits de consultation. En fait, il semble y avoir une curieuse confusion entre le projet lui-même et le projet de règlement, à portée raisonnable et limitée, et la solution proposée, soit une modification réglementaire à large échelle proposée sans une prise en compte véritable du bâti. Selon nous, il eut été préférable que le projet spécifique fasse l'objet d'une dérogation limitée, pour permettre son implantation avec les hauteurs révisées, malgré le zonage. Cela, sans nous condamner à perdre tout droit de regard citoyen sur les futurs projets. Le secteur est trop bigarré pour faire l'objet d'une norme générale : il faut faire du « micro » en l'occurrence, et non du « macro ». Les effets sur l'ensoleillement et le bien-être des résidents concernés sont trop importants (ou alors, il faut les exproprier au juste prix). En tant que propriétaires du 664-670 rue Kirouac, nous avons investi économies et énergies dans notre propriété depuis 2011, pour la rénover, conformément à des travaux autorisés par la Ville, et nous nous plaisons dans le secteur. La résidence a remporté des prix d'architecture (dont 1 de la Ville) et un prix Nobilis. Or, la structure ne supporterait pas l'ajout d'étage. Nous ne pouvons pas parler pour les voisins du 674 et du 676, mais doutons qu'eux puissent monter à quatre étages. Eux aussi viennent de rénover. En conséquence, dans l'aménagement du secteur, il faut composer avec un existant qui demeurera à 1 ou 2 étages, selon toute probabilité, et avec d'autres bâtiments à 4 ou 6 étages. Notons aussi que tout le versant Est de la Rue Montmagny ou presque est à 2 étages actuellement. Ces résidents, en plus de ceux de la rue Kirouac, sont susceptibles de subir des effets à moyen terme de la modification réglementaire proposée. C'est le cas plus particulièrement en ce qui a trait aux lots voisins du nôtre, situé au coin Montmagny/Kirouac, qui sera probablement détruit au cours des prochaines années. Nous proposerions donc de limiter la modification des hauteurs au site du projet visé, situé sur le site de l'ancien garage Mécatrans, afin d'assurer que les développements futurs sur Kirouac et Montmagny fassent l'objet de consultation adéquates avant toute implantation. Subsidiairement, si la Ville décide néanmoins d'aller de l'avant avec ce projet de zonage trop large malgré la quasi-unanimité des citoyens présents à l'assemblée, il faudrait s'assurer que les propriétaires adjacents soient adéquatement consultés sur les futurs développements et que l'intégration se fasse correctement. Nous ne croyons pas que l'on puisse à cet égard se fier uniquement à la Commission consultative d'urbanisme (CCU). Si le zonage permet 4 étages, elle autorisera 4 étages

et ce ne sont pas quelques critères rattachés à un permis qui garantiront un résultat acceptable. Le processus de la CCU ne prévoit aucune consultation et n'assure aucunement, à titre d'exemple, qu'il y ait un abaissement du côté des bâtiments à 2 étages, même si c'est un critère à considérer. L'absence de garantie à ce titre a d'ailleurs été admise par les préposés de la Ville, à l'assemblée. C'est pourquoi il devrait être envisagé d'inclure des mécanismes additionnels garantissant que les futurs projets adjacents soient adéquatement intégrés, qu'il n'y ait pas d'effet d'« écrasement », que les hauteurs et volumes soient raisonnables compte tenu de l'existant, et que des marges de recul adéquates soient prévues. Pour la même raison, nous proposerions que la hauteur autorisée maximale demeure de trois étages au maximum pour les 2 lots situés au coin Montmagny/Kirouac, voisins de notre immeuble. Selon nous, pour que ce projet soit raisonnable, il faudrait qu'il soit limité à trois étages au maximum pour dialoguer à la fois avec : (a) les propriétés de 2 étages situées sur Montmagny et dans les environs; (b) notre portion de la rue Kirouac, où les immeubles ont un maximum de 2 étages, et (c) le bâtiment de 4 étages connexe (le HLM au coin Montmagny/Charest). Une telle norme ferait ainsi le compromis entre les différentes hauteurs présentes. Il ne suffirait pas selon nous que la solution ne consiste qu'à proposer un abaissement du côté de la rue Montmagny. Cela dit, sans avoir de projet concret, il est difficile de statuer d'avance. C'est pourquoi il est imprudent de procéder au zonage tel que proposé, et que nous y opposons. Enfin, sur un sujet connexe, nous en profitons pour souligner que ce n'est pas que la responsabilité des promoteurs et propriétaires d'assurer le verdissement du quartier. L'OMHQ (HLM juste derrière) et la Ville (Parc Roger Lemelin) ont des responsabilités à ce titre, et il m'apparaît qu'il serait possible de faire beaucoup plus. Le Parc du HLM, en particulier, est dans un état pitoyable et est très peu utilisé par les résidents. Ne pourrait-on pas envisager un partenariat Ville-HLM pour rendre cet espace agréable et bien aménagé au bénéfice de tous les citoyens du coin (le projet en ajoutera encore beaucoup!!!)? Dernière petite remarque : nous n'avons pas participé à la rencontre du mois de juin car nous n'en avons pas eu connaissance. Pourtant, nous sommes abonnés aux envois du service de consultation et lisons les communications de la Ville (sous réserve d'une omission possible de notre part). Il faudrait s'assurer pour le futur que nous soyons informés lorsque des initiatives de ce genre, à fort impact, sont envisagées dans notre voisinage. »

2. Commentaire du Comité des citoyens et citoyennes du Quartier St-Sauveur : « Quelques membres de notre conseil d'administration étaient présent-es lors du conseil de quartier du 16 novembre dernier. Nous réitérons que nous sommes CONTRE la création d'une nouvelle zone qui modifierait la limite à 16m maximum de hauteur et aucun maximum de logements. Comme mentionné par de nombreuses personnes ce soir-là, les projets de cette envergure (4 étages et plus) doivent être discutés lors de consultations publiques, puisque ceux-ci ont des impacts considérables sur les résident-es avoisinant-es et du quartier en général. Pour ce projet en particulier, il semblait y avoir un consensus de la part des voisin-es et des personnes davantage concernées. Cependant, le quartier Saint-Sauveur est déjà l'un des plus densifiés dans la ville de Québec. Une densification accrue dans ce contexte entraîne alors davantage d'effets négatifs que positifs, surtout

causés par la hauteur des immeubles (corridors de vent, perte de luminosité au sol, perte du quartier à l'échelle humaine dont la mobilité active conviviale et sécuritaire) mais non seulement (privation d'espaces de parcs ou de verdure potentiels, îlots de chaleur et participation à la gentrification et hausses des loyers du quartier, dans une optique que ces logements proviennent du marché privé). »

Réalisation du rapport

Date

24 novembre 2022

Rédigé par

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

Annexe 2 : Rétroaction

FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

DISTRICT SAINT-ROCH-SAINT-SAUVEUR

QUARTIER SAINT-SAUVEUR

ZONE VISÉE : 15071Hb

LOTS (AU BESOIN) : 5 341 238, 5 341 240

RESPONSABLE : EMMANUEL BEL

Dossier N° 211071

VERSION DU 2022-10-07

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Un nouveau bâtiment résidentiel de 17 logements sur 4 étages est projeté sur les lots 5 341 238 et 5 341 240, identifiés actuellement comme le 519, rue Marie-de-l'Incarnation et les 680 à 682, rue Kirouac.

MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Un atelier de participation active a été tenu le 14 juin 2022 au Centre Édouard-Lavergne, 390 rue Arago Ouest. Les architectes ont présenté leur projet aux citoyens résidants à proximité du lot. Une mise en contexte du zonage en vigueur a également été présentée.

À la conclusion des discussions, il est clairement précisé par les personnes présentes à l'atelier qu'il serait intéressant de revoir l'implantation d'une partie du bâtiment (du côté où est située la maison voisine) pour qu'elle soit davantage en recul par rapport à la rue, et ce, afin de favoriser la plantation de végétation et de mieux intégrer le bâtiment aux résidences attenantes.

Cette préoccupation relative à l'implantation du bâtiment a été prise en compte et le projet a été modifié en conséquence.