

## **Projets résidentiels et commerciaux à l'angle du boulevard de l'Ormière et de la rue Adrien-Pouliot**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb, R.C.A.2V.Q. 354.

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

##### **Date et heure (ou période)**

Du 8 au 14 juin 2023

##### **Lieu**

Formulaire en ligne

##### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil d'arrondissement des Rivières

---

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier des Châtel.

Les zones 24004Cb et 24006Ha se localisent approximativement au nord du boulevard de l'Auvergne, au sud de l'avenue Chauveau, à l'est de la rue du Point-du-Jour et à l'ouest du ruisseau Pincourt.

La zone 24011Mb se localise approximativement au nord de la rue Siméon-Drolet et son prolongement vers l'est, au sud de l'avenue Chauveau, à l'est du boulevard de l'Ormière et à l'ouest du ruisseau Pincourt.

### Description du projet et principales modifications

Le projet résidentiel Le Novelit est projeté au 4020, rue Adrien-Pouliot, à l'intersection du boulevard de l'Ormière. Ce dernier prévoit la construction de 54 logements. Les terrains concernés sont actuellement occupés par des maisons unifamiliales et une aire de stationnement. La démolition des bâtiments existants est prévue au projet.

Une modification au zonage est envisagée afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel multilogements. Pour ce faire, il est proposé de créer une nouvelle zone afin d'autoriser ce type d'usage sur les terrains concernés.

Par la même occasion, il est proposé d'effectuer des ajustements à la zone 24004Cb afin de poursuivre les objectifs de consolidation urbaine du secteur, qui se situe à l'angle de deux axes de circulation importants, soit le boulevard de l'Ormière et l'avenue Chauveau. Le projet de modification réglementaire inclut notamment la réduction de la marge avant et l'autorisation d'exercer les usages C1 Services administratifs, C2 Vente au détail et services et C20 Restaurant sur tous les étages des bâtiments.

### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=437>

---

## Participation

### Conseillère municipale

- M<sup>me</sup> Véronique Dallaire, conseillère municipale, district des Saules–Les Méandres

### Personne-ressource :

- M. Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Service de la gestion du territoire

### Coordination de la consultation :

- M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Participation sur la page Web du projet**

- 9 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite.
  - 2 citoyens ont apporté un commentaire ou une question via le formulaire.
  - 2 citoyens ont soumis un mémoire (Annexe)
- 

### **Questions et commentaires**

*Les commentaires ont été reproduits tels que reçus via le formulaire en ligne.*

- **Citoyen/citoyenne 1 :**

« Nous ne sommes pas d'accord avec la proposition des no parkings. Je veux pouvoir me stationner dans la rue ou pour ma visite sans contrainte. Je ne souhaite pas être pénalisé car le st-philippe n'est pas capable de prévoir du stationnement pour ses employés. Cela serait la moindre des choses avant de faire 3 immeubles. De plus, nous sommes contre le projet du Novelit. La rue devrait rester résidentielle avec des maisons unifamiliales. Le Novelit jure avec le reste des bâtiments de la rue. »

- **Citoyen/citoyenne 2 :**

« J'ai lu sur le site que « Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire ».

J'aimerais connaître les délais pour concrétiser cette option si elle s'applique bien ».

---

### **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**

22 juin 2023

**Rédigé par**

M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

## Annexe – Mémoires déposés dans le cadre de la consultation

## Annexe 1

### Lettre-mémoire à M. Poitras (promoteur projet Novelit)

Bonjour M. Poitras,

Le 26 octobre 2022, j'ai participé à l'atelier d'échanges sur le projet Novelit. Le 7 juin dernier, j'ai pris part, en tant que membre du Conseil de quartier des Châtelains, à la consultation publique sur la modification réglementaire de zonage afin de permettre la réalisation du projet. J'ai pu constater l'évolution du projet qui a démontré votre souci de prendre en considération les commentaires émis par les résidents en octobre 2022.

Aujourd'hui, je vous écris en mon nom personnel afin de vous exprimer mes préoccupations et vous inviter à bonifier votre projet à nouveau pour tenir compte de la crise climatique en cours.

À l'heure où nous recevons, à Québec, nos premiers réfugiés climatiques provenant des communautés du nord qui brûlent, et que les événements climatiques extrêmes sont appelés à se multiplier (inondation, sécheresse, tempête, etc ...), on ne peut attendre que les politiques et les règlements changent pour nous forcer à agir. Nous TOUS, citoyens, entreprises, citoyens corporatifs, élus, devons revoir nos modes de vie dans toutes les sphères de la société. Ceci inclut la façon d'aménager le territoire et de construire les bâtiments.

Dans le présent projet, il serait indispensable de considérer :

- La contribution aux îlots de chaleur générée par les trop nombreux stationnements prévus et l'installation de toiture conventionnelle. Tous les résidents du secteur en seront affectés.
- La présence immédiate (devant la porte!) d'un accès à un transport en commun efficace pour inciter les résidents à n'avoir qu'une seule voiture et diminuer le nombre de cases de stationnement par logement (actuellement prévu : 1,5 cases/logement). Les gens n'ayant pas le choix d'avoir 2 voitures devraient s'installer là où le transport en commun est moins disponible.
- La création d'un espace vert (en plus des quelques arbres isolés actuellement prévus) qui permettrait aux futurs résidents de profiter de l'extérieur (jardinage ou autre) contribuant ainsi à leur santé physique et mentale.
- L'offre d'une voiture en autopartage pour permettre à ceux qui le désire d'abandonner leur voiture et de profiter du concept de « cocktail transport ».

Et pourquoi pas prévoir, afin de réduire la consommation énergétique :

- Du chauffage géothermique
- Une toiture écologique (revêtement blanc ou végétalisé)

Je comprends très bien que votre responsabilité se limite à offrir un logement à des citoyens en tenant compte d'objectifs de rentabilité. Mais avec la crise climatique, de grandes responsabilités viennent s'ajouter pour tous.

Je fais appel à votre sensibilité pour reconsidérer ces aspects du projet. Lors de la présentation faite en octobre 2022, vous mentionniez que ce projet permettra de laisser un héritage pécunier à vos enfants et petits-enfants mais je ne peux que vous rappeler que ces derniers, selon ce que nous disent les scientifiques, n'auront pas accès à la qualité de vie que nous avons

actuellement. Ces héritages pécuniers seront donc bien futiles pour ceux qui nous suivent.  
Nous devons faire davantage et investir dans l'environnement.

Ce projet est une belle occasion d'être innovateur et éco-responsable et de donner l'exemple  
qu'il est possible de bâtir autrement pour l'avenir de nos enfants!

Je demeure disponible pour échanger davantage sur ce sujet.

Je vous remercie de l'attention portée à cette demande,

Pierre Turgeon (turpi2@hotmail.com)

Appuyé par : Catherine Rouleau

Michèle Tilmant

Isabelle Chabot

Guillaume Tardif

Résidents du quartier des Châtelains



**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**  
**ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES**  
**QUARTIER DES CHÂTELS**  
**ZONES VISÉES : 24004CB, 24006HA ET 24011MB**  
**MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4**  
**RESPONSABLE : CHRISTIAN LEPAGE**

L'approbation à l'unanimité, et sans conditions, des modifications au « Règlement R.C.A.2V.Q.-4 » par le conseil de quartier Des Châtelés lors de sa séance du 7 juin dernier, en début de soirée, supprime les derniers obstacles à la construction du bâtiment « Le Novelit » de 54 logements par le promoteur et ce, malgré l'incompatibilité avec la vocation initiale du quartier résidentiel, les conséquences inévitables sur la circulation, le stationnement sur rue, la valeur des maisons et l'opposition des résidents actuels.

Désormais, il semble que le seul recours possible pour tous les résidents du secteur serait de tenter d'en diminuer les impacts, principalement pour ceux qui demeurent dans la partie « est » de la rue Adrien-Pouliot, soit quelque 15 familles.

De fait, il est invraisemblable que l'ajout de 54 nouveaux logements ayant accès à cette portion de rue ne vienne pas en modifier de façon notable l'accès au quartier, le milieu de vie des résidents installés depuis plus de quatre décennies et le retour de leurs investissements sur leur propriété depuis le début.

Ci-bas, vous trouverez la proposition initiale du projet prévoyant l'entrée/sortie du stationnement intérieur sur la rue Adrien-Pouliot et celle illustrant la possibilité de déplacer cette entrée/sortie dans la zone du stationnement extérieur.

Sur les illustrations qui suivent, les flèches vertes (  ) indiquent les chemins plus faciles pour accéder au stationnement intérieur et les rouges (  ) ceux qui présentent le plus de difficultés en fonction de la provenance des véhicules.



## Plan actuel : Entrée du stationnement intérieur sur Adrien-Pouliot



1. Véhicules en provenance du sud sur l'Ormière et de l'ouest sur l'Auvergne :
  - Entrée sur Adrien-Pouliot difficile en raison de la proximité des feux de circulation sur l'Auvergne et de la circulation sur l'Ormière en direction sud;
  - Entrave à la circulation sur l'Ormière quand des autos se dirigeant vers le sud bouchent la jonction avec la rue Adrien-Pouliot;
2. Véhicules en provenance de l'ouest (Chauveau, Henry IV, ...) :
  - Plausible de croire que les conducteurs choisiront Chauveau puis Ste-Barbe (ou de l'Amazone) et ensuite Adrien-Pouliot plutôt que l'Auvergne et l'Ormière en raison de la facilité d'accès supérieure;
  - Probable qu'ils opteront pour le même chemin pour retourner à l'ouest;
3. Sortie des véhicules provenant du Novelit vers l'Ormière nord, compte tenu de la difficulté à tourner à gauche en raison du blocage des autos et de la circulation, il est fort possible que les résidents choisissent Adrien-Pouliot, Ste Barbe et Chauveau pour prendre à gauche au coin l'Ormière-Chauveau.



## Plan proposé : Entrée du stationnement intérieur sur Boul. l'Ormière



1. Véhicules en provenance du sud sur l'Ormière et de l'ouest sur l'Auvergne :
  - Entrée sur l'Ormière facilitée par l'éloignement des feux de circulation entre Chauveau et l'Ormière;
  - Amélioration possible avec une bonne synchronisation des feux de circulation;
2. Véhicules en provenance de l'ouest (Chauveau, Henry IV, ...);
  - Avantageux de continuer sur Chauveau et de tourner à droite sur l'Ormière pour accéder aux stationnements plutôt que de circuler au travers de la zone résidentielle;
3. Sortie en direction nord sur l'Ormière (vers la gauche) facilitée par l'éloignement des feux de circulation (Chauveau et Auvergne), leur synchronisation et la priorité du virage à gauche.

### **Plan proposé : « Entrée du stationnement intérieur sur Boul. l'Ormière »**

#### Avantages :

- Accès améliorés aux stationnements intérieur et extérieur pour les résidents;
- Sorties en direction nord sur l'Ormière facilitées par l'éloignement des feux de circulation;
- Impacts minimaux sur la circulation dans le quartier résidentiel des maisons unifamiliales.

#### Inconvénients :

- Retrait d'environ 4 à 5 espaces de stationnement extérieurs;
- Modifications au plan du « Novelit » nécessaires pour déplacer l'entrée du stationnement intérieur;
- Circulation plus importante à l'entrée/sortie du stationnement du Subway.

#### **Considérant :**

- L'importance pour les résidents actuels de maintenir le caractère paisible, peu achalandé et sécuritaire du quartier qui les ont conduits à choisir cet emplacement de vie (pour certains depuis plus de 40 ans);
- Les effets néfastes sur la circulation, l'accès au secteur, le stationnement sur rue et la perte de valeur des résidences de la rue Adrien-Pouliot principalement au voisinage du nouveau bâtiment;

#### **Et d'autre part :**

- Les objectifs de la ville d'augmenter la densité populationnelle sur son territoire;
- L'acceptation à l'unanimité et sans conditions des changements réglementaires par le conseil de quartier Des Châtelers pour permettre la construction d'un bâtiment de 54 logements à l'intersection nord d'Adrien-Pouliot et l'Ormière;

#### **Nous demandons aux représentants de la ville :**

- D'abandonner le projet de construction dudit bâtiment de 54 logements;

#### **Et dans l'impossibilité de répondre positivement à cette demande :**

- D'exiger du promoteur le déplacement de l'entrée/sortie du stationnement intérieur du bâtiment en question, de la rue Adrien-Pouliot vers le boul. l'Ormière.