

## **Modifications réglementaires concernant la construction d'un projet résidentiel sur les lots correspondant aux 1175, 1185, 1191 et 1197 à 1203, boulevard Louis-XIV**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226

---

### **Activité de participation publique**



#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier des Jésuites**

##### **Date et heure**

Lundi 13 novembre 2023, à 19 h

##### **Lieu**

Arpidrome de Charlesbourg, 750, rue de la Sorbonne (salle RC36 - Paul-André-Duquet)

##### **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 et document de modalités pour déposer une demande de participation à un référendum disponible dans la salle.
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 Charlesbourg

---

## **Projet**

### **Secteur concerné**

Arrondissement de Charlesbourg, quartier des Jésuites, zone 44019Mb, localisée approximativement au nord du boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, au sud de l'avenue de Talmont et à l'est de l'avenue des Flandres.

### **Description du projet et principales modifications**

Le projet prévoit la construction d'un complexe résidentiel situé sur les lots correspondant aux 1175, 1185, 1191 et 1197 à 1203, boulevard Louis-XIV. Les lots concernés sont situés au nord du boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, au sud de l'avenue de Talmont et à l'est de l'avenue des Flandres.

Les terrains concernés sont majoritairement sous juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). La maison patrimoniale et l'ancienne grange situées au 1175, boulevard Louis-XIV seront préservées. Elles font partie intégrante du projet résidentiel.

Outre la maison patrimoniale conservée, le projet prévoit un total de 137 logements, comprenant un bâtiment de 106 logements (27 studios, 44 logements d'une chambre et 35 logements de 2 chambres), et 31 maisons de ville de 2 ou 3 étages selon la localisation de celles-ci. Un total de 188 cases de stationnement est prévu, comprenant 14 cases extérieures, pour un ratio global de 1,37 case par logement, conforme à la réglementation applicable de 1,2 case.

Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la construction du complexe résidentiel :

- **La création de deux nouvelles zones à même la zone actuelle 44019Mb;**
  - Une nouvelle zone à même la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant. Cette première nouvelle zone regrouperait uniquement le lot du 1175 boulevard Louis-XIV (à l'ouest sur le site) où se localise la maison patrimoniale à conserver (à gauche sur le plan de développement en annexe).
  - La deuxième zone à créer le serait également à même une partie de la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant. Dans ce cas-ci, cette nouvelle deuxième zone regrouperait les lots du 1185, 1191, et 1197 à 1203 boulevard Louis-XIV, à l'est sur le site.
- **Le retrait de l'obligation de réserver le rez-de-chaussée à des usages commerciaux.**

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=605>

---

## **Participation**

### **Administrateurs du conseil de quartier :**

M. Jean-Pascal Dumont, président

M. David Khayat, vice-président

M<sup>me</sup> Catherine Savoie, secrétaire

M<sup>me</sup> Sylvianne St-Louis, administratrice

M<sup>me</sup> Geneviève Khayat, administratrice

### **Conseillers municipaux**

M<sup>me</sup> Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale, district de Louis-XIV

M. Claude Lavoie, conseiller municipal, district de Saint-Rodrigue

### **Personne-ressource**

M. Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

M. Etienne Pelletier, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement

### **Représentant du promoteur**

M. Joël Thériault, directeur des ventes, Groupe CSB

M<sup>me</sup> Julie Dubé, architecte associée, CIRCUM. ARCHITECTURE.

### **Animation de la rencontre**

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Nombre de participants**

24 participants, dont 5 administrateurs du conseil de quartier et 19 citoyens

---

## **Recommandation du conseil de quartier**

Le conseil d'administration du conseil de quartier des Jésuites recommande au conseil d'Arrondissement de Charlesbourg d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226*, en tenant compte de quatre éléments suivants :

- Que les promoteurs du projet déposent à l'Arrondissement de Charlesbourg un plan d'action public pour maximiser l'intimité visuelle et sonore des résidences de l'avenue du Talmont qui sont limitrophes au projet;
- Que l'Arrondissement de Charlesbourg s'engage à réaliser une étude sur les conséquences de ce projet en matière de circulation pour le quartier des Jésuites et aussi une analyse pour maximiser la sécurité routière sur les axes Louis-XIV, du Loiret, de Flandres, et favoriser le partage de la voie publique entre piétons, automobilistes et cyclistes, et que les constats de cette analyse soit déposés lors d'une assemblée du Conseil de quartier des Jésuites;
- Que soit retirée l'obligation d'avoir un usage résidentiel au rez-de-chaussée pour la zone 44093Hb afin de permettre, si à l'avenir des projets se présentent où il y a un changement de vision, que l'usage de la maison patrimoniale puisse être différent que seulement le résidentiel;
- Que la Ville de Québec s'engage à assurer un arrimage avec le ministère de l'Éducation et le ministère de la Famille pour s'assurer que la capacité dans le secteur est respectée afin de desservir les citoyens et citoyennes en matière de services scolaires et de services de garde.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	<b>Refuser la demande (<i>Statu quo</i>)</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	5	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec des conditions particulières
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	

### Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant qui dit être voisin immédiat du projet du côté ouest intervient pour demander si la zone concernée par le projet deviendra zone commerciale. Il fait remarquer que la zone où sa propriété est située est résidentielle.

Il signale que dans le passé il avait fait une demande à la Ville pour ajouter un 5<sup>e</sup> logement. Il demande s'il peut avoir le droit de le faire. D'après les explications, il comprend qu'il serait possible de le faire. Il mentionne également que dans la ligne de son lot, du côté du projet en discussion, il y a actuellement un arbre mature dont les racines sont en train d'endommager le garage de sa propriété. En rapport avec la conservation des arbres prévue dans le projet, il demande d'analyser la possibilité de l'abattre.

**Réponse de la Ville :** *La zone visée par le projet est actuellement à usage commercial. La proposition est justement de permettre l'usage résidentiel dans les deux nouvelles zones à créer. Les lots résiduels de la zone 44019Mb demeureront à usage commercial, comme ils le sont actuellement. Dans la zone où votre propriété est située, en effet l'usage habitation est déjà autorisé. Par rapport à votre demande particulière d'ajouter un 5<sup>e</sup> logement à votre propriété, nous vous demandons de nous laisser vos coordonnées. Nous recommuniquerons avec vous pour faire un suivi plus précis.*

*En ce qui a trait à l'arbre mentionné, nous pensons que dans cette portion du terrain, étant donné que la superficie est réduite, nous considérerons plutôt la replantation d'arbres comme méthode et non pas de conserver ceux déjà existants.*

**Réponse du promoteur :** *Nous prenons note de votre demande concernant l'arbre dans la ligne du lot.*

- **Intervention 2 :** Une résidante qui habite dans l'avenue de Talmont, au nord du lot visé par le projet, observe que lors de la présentation du projet de ce soir, elle n'a pas vu beaucoup de détails sur le bâtiment qui serait, selon le plan, en face de sa propriété. Elle dit avoir vu plus de détails lors de la présentation du 30 octobre dernier. Elle signale que les propriétés voisines seront les plus affectées par le bâtiment en question, car elles perdront la vue qu'elles ont actuellement sur la ville ainsi que leur intimité. Elle dit comprendre que la marge arrière serait de 10 mètres, distance qu'elle trouve insuffisante, et fait référence à un « mur » pour décrire le bâtiment qui serait construit dans cette portion du terrain. Elle demande de prendre en considération cet aspect et souhaite savoir quelles mesures seront prises pour diminuer ces impacts. Elle voudrait aussi obtenir plus d'informations concernant les balcons qui seront aménagés dans cette partie du bâtiment, et si les futurs logements seront locatifs ou à vendre et s'ils seront abordables. Concernant la maison patrimoniale qui sera conservée, elle demande si elle sera vendue ou louée.

**Réponse du promoteur :** *Dans cette présentation en effet nous ne voyons pas la partie arrière du projet. Toutefois, nous comprenons votre inquiétude concernant la potentielle perte d'intimité pour vous, et nous prenons la responsabilité de ne pas construire un « mur » comme vous le craignez. Concernant les balcons, afin de garder l'intimité pour les maisons voisines et pour les logements à construire, nous pourrions aménager des balcons en projection ou des parties de balcons en « loggia ». Même si la conception architecturale du projet semble achevée dans la présentation, la vérité est que le projet est encore en conception. Il nous reste encore beaucoup de travail à*

*faire dans ce sens. Nous prévoyons en effet des balcons dans cette partie du bâtiment et vos commentaires nous aident à mieux les concevoir. Habituellement, nous portons plus d'attention à la façade d'un bâtiment qui est du côté de la rue qu'à la partie en arrière, mais nous porterons attention aussi à la bonne articulation de la façade arrière.*

*Concernant la maison patrimoniale située au 1175, en ce moment elle est louée. Le projet prévoit de continuer cette location durant les travaux et elle sera probablement vendue à la fin de la construction. Durant la période de construction, nous prévoyons également réaliser des travaux de rénovation et les autorisations pour le faire sont en traitement. Concernant les logements, ils seront locatifs et 10 % d'entre eux seront abordables. Concernant les prix, il est très tôt dans le processus pour avoir cette information.*

**Réponse de la Ville :** *Concernant le commentaire sur la proximité du bâtiment avec les propriétés de l'avenue de Talmont, la marge arrière serait bien de 13 mètres et non pas de 10 mètres.*

- **Intervention 3 :** Un autre résidant qui habite dans l'avenue de Talmont mentionne qu'il compatit avec ses voisins du côté est de l'avenue. Il dit résider juste en arrière de la grange qui serait conservée et signale qu'il réalise qu'avoir la vue sur cette construction est inestimable. Il affirme toutefois que celle-ci est très détériorée et qu'elle nécessite des rénovations urgentes. Il dit être surpris de l'arrivée du projet, notamment en raison de la densité et du nombre de logements, et mentionne que l'arrivée de 300 personnes de plus nuira au secteur qui est déjà très problématique en termes de circulation routière. Il signale particulièrement un enjeu de sécurité routière sur l'avenue des Flandres. Il manifeste également une inquiétude concernant la valeur de sa propriété. Il craint que l'arrivée du projet nuise à la valeur de sa propriété. Pour finir, il signale qu'actuellement il y a un fort problème de présence de « vermine » dans le secteur. Il prévoit que la construction du projet engendrera des déplacements des animaux nuisibles vers les propriétés avoisinantes. Il veut savoir si la Ville s'engagerait à surveiller de près cette situation.

**Réponse de la Ville :** *En parlant de planification urbaine, en raison du contexte actuel, la Ville cherche à redensifier les espaces déjà construits ou urbanisés au lieu d'aller vers l'étalement urbain, et les axes de transport les plus structurants ce sont les axes les plus propices pour faire de la densification. Nous prenons en considération le réseau routier, le transport public, la largeur des rues, la disponibilité des services et des commerces, entre autres. Nous ne pouvons pas envisager de faire de la densification dans des secteurs résidentiels où il n'y a pas ces conditions. À noter que quatre (4) étages ce n'est pas de la densification forte comme nous pouvons observer ailleurs sur le territoire de la ville. Si vous observez les projets construits dernièrement aux abords du corridor Louis-XIV, vous verrez des immeubles résidentiels de six (6) étages. Pour le projet dont on parle ce soir, nous proposons même de diminuer à deux (2) étages la hauteur permise du côté de la maison patrimoniale.*

*Concernant l'enjeu de sécurité routière dans l'avenue des Flandres, au-delà du projet dont on discute ce soir, nous en prenons note afin d'effectuer un suivi. En lien avec le projet, sachant que la circulation est importante sur le boulevard Louis-XIV, nous avons ajusté la portion à trois (3) et à quatre (4) étages pour que l'accès aux bâtiments soit vis-à-vis l'accès au pôle commercial qui est en face du projet en évitant ainsi des enjeux de visibilité. Nous prévoyons notamment faire une vigilance de la situation au fur et à mesure de l'avancement du projet et d'ajuster les mesures de sécurité, si nécessaire.*

*Concernant la valeur des propriétés, généralement la valeur augmente avec le temps et nous observons que l'arrivée de ce type de projets dans la ville n'a pas d'impact négatif sur les propriétés voisines. Concernant l'éventuelle présence de « vermine », nous serons vigilants. Nous savons qu'à Charlesbourg c'est un enjeu qu'il faut effectivement considérer.*

- **Intervention 4 :** Un autre résidant qui habite dans l'avenue de Talmont, en arrière du projet en discussion, réitère l'inquiétude concernant la « vermine ». Il dit avoir une piscine creusée sur sa propriété et que toutes les semaines il y trouve des animaux. Il pense donc qu'il s'agit bien d'une situation à surveiller. Concernant la circulation routière, il signale que son fils suit actuellement son cours de conduite et que l'avenue des Flandres est effectivement très problématique en termes de sécurité routière, particulièrement à la sortie du boulevard Louis-XIV. Selon lui, la sortie est tellement dangereuse que son fils ne veut pas conduire à cette intersection. Concernant la construction, le citoyen veut savoir s'il y aura du dynamitage pour la construction du stationnement souterrain. Pour finir, il signale que sa propriété est toute vitrée dans la partie arrière, du haut jusqu'en bas, et qu'il a présentement une vue sur la ville de Québec. Il mentionne que cette caractéristique est un atout pour sa propriété et il pense que la perte de cette vue avec la construction de l'immeuble en arrière de sa demeure occasionnera une baisse de sa valeur. Il dit ne pas croire aux explications du personnel de la Ville à ce sujet.

**Réponse de la Ville :** *Comme mentionné, nous serons vigilants concernant d'éventuels problèmes liés à la « vermine » et nous prenons note de la situation de sécurité routière dans l'avenue des Flandres. Concernant votre crainte liée à la potentielle perte de valeur de votre propriété, nous vous faisons part de ce que les études révèlent à ce sujet pour ce type de construction, aucune perte de la valeur n'est constatée pour les propriétés limitrophes. À noter que le zonage actuel peut permettre la construction de bâtiments à bureaux, par exemple, à quatre (4) étages, ce qui pourrait être plus dérangeant pour vous.*

**Réponse du promoteur :** *Non, il n'y aura pas de dynamitage. L'excavation s'effectuera à la pelle mécanique, car les conditions du sol nous permettent de le faire de cette manière.*

- **Intervention 5 :** Un résidant de la rue Bourdais, qui est située un peu plus au nord du projet, mentionne qu'il est particulièrement inquiet par les enjeux de circulation routière et notamment par l'augmentation du trafic. Avec l'ajout de plus d'une centaine

d'appartements dans le secteur, il demande ce que prévoit la Ville à ce sujet et particulièrement pour ce qui est de joindre les autoroutes comme Félix-Leclerc Il veut également savoir s'il existe une instance à la Ville pour s'opposer au changement de zonage. Il dit penser que les citoyens sont démunis face à ce processus et il veut savoir à quoi ça sert la consultation publique.

**Réponse de la Ville :** *Selon le zonage, actuellement tous les usages commerciaux mentionnés dans la présentation sont permis. À propos des bâtiments, le zonage permet jusqu'à quatre (4) étages et à 13 mètres de hauteur. L'usage habitation est permis, mais non pas au rez-de-chaussée, seulement à partir du deuxième étage. Étant donné que le projet présenté ce soir est purement résidentiel, la modification réglementaire propose le retrait de l'obligation d'un rez-de-chaussée commercial, mais la hauteur et le nombre d'étages ne changent pas. Autrement dit, ce que nous proposons ce soir est une variante de ce qui est déjà autorisé par le zonage.*

*En ce qui regarde la démographie et les besoins de logements. En ce moment, la Ville n'est pas capable de répondre à ces besoins. Actuellement le taux d'inoccupation à Québec est à 1,6 % et dans l'arrondissement de Charlesbourg le taux est à 0,6 %. C'est-à-dire que nous sommes beaucoup trop bas par rapport au point d'équilibre. Pour avoir un équilibre, nous devons être à 3 %. En termes de logements abordables sur tout le territoire de la ville, nous sommes en bas de 1 %. Les besoins en termes de logements, particulièrement à Charlesbourg, sont grands. Si nous voulons permettre aux familles qui ont des enfants qui partent de la maison de rester dans Charlesbourg, il nous faut plus de logements. Il y a certaines personnes qui veulent continuer avec le déboisement plus au nord de la ville et élargir le périmètre d'urbanisation, mais notre objectif est d'éviter le plus possible l'étalement urbain et de ne pas sortir du périmètre d'urbanisation. Notre choix est de densifier par l'intérieur de la ville et dans des secteurs comme Limoilou et Sainte-Foy, la densification est une préoccupation quotidienne. Concernant le logement abordable et le phénomène de l'itinérance, nous savons que le projet présenté ce soir n'est pas du logement abordable ou pour les itinérants, toutefois il est prouvé que ce type de projet contribue à la solution, car il provoque un « effet domino » dans l'occupation des logements. C'est-à-dire que les personnes qui quittent des logements, le font pour occuper des logements plus chers. De cette manière, ils libèrent des logements plus abordables pour d'autres personnes.*

*Pour ce qui est de la protection du patrimoine bâti, il faut considérer que la meilleure façon de le faire est en habitant ces immeubles, et le projet présenté ce soir met en valeur la maison patrimoniale en conservant justement son utilisation d'habitation.*

**Réponse du promoteur :** *La raison fondamentale pour laquelle nous proposons un projet purement résidentiel est justement pour harmoniser l'ensemble avec l'aspect patrimonial du site. Franchement, nous voyons mal d'harmoniser l'usage commercial avec la maison Joseph-Prisque-Bourret. Nous croyons que nous pouvons encore mettre en place des mesures pour garder une ambiance résidentielle calme et agréable sur le site.*

- **Intervention 6** : Un résidant de l'avenue De Gaulle dit que le projet emmènera une grande augmentation de véhicules dans l'avenue De Gaulle, car il s'agit d'une avenue collectrice secondaire qui conduit les résidants du secteur vers l'autoroute. Il pense que le projet peut avoir une incidence directe sur la circulation de l'avenue mentionnée. Il demande donc si la Ville a fait des études de circulation dans ce sens.

**Réponse de la Ville** : *La Ville a cartographié les artères principales et particulièrement les sites les plus accidentogènes de la ville. Le boulevard Henri-Bourassa est parmi les sites le plus dangereux, notamment au nord à l'intersection avec le boulevard Louis-XIV. Nous prenons bonne note de votre commentaire dans ce contexte d'études de sites les plus accidentogènes et nous allons faire un suivi pour ce qui est de l'avenue De Gaulle.*

*Concernant le commentaire du citoyen qui dit penser que les citoyens sont démunis face à ce processus de modification réglementaire, je vous réitère que c'est la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit le mécanisme d'approbation référendaire, et ce mécanisme donne, dans certaines circonstances, un pouvoir décisionnel au citoyen quant à l'adoption de certains règlements d'urbanisme. Nous vous invitons à réviser le document sur les modalités de participation à un referendum qui est disponible à l'entrée de la salle. La période pour démarrer le processus est du 30 novembre au 7 décembre 2023. Pour plus d'information sur ce processus, nous vous invitons à consulter directement l'assistante greffière de l'arrondissement de Charlesbourg.*

- **Intervention 7** : Une citoyenne qui habite dans l'avenue de Talmont, en arrière du projet dont on parle, demande pourquoi la maison blanche qui est sur le 1191 n'est pas conservée. Elle pense que cette maison pourrait devenir un espace communautaire au lieu de la démolir et à sa place construire un bâtiment de quatre (4) étages. Elle propose de conserver le pommier qui est près de cette maison blanche et créer un espace communautaire. D'après elle, cette proposition pourrait diminuer la densité du projet et résoudre aussi l'impact visuel du projet pour les propriétés situées dans l'avenue de Talmont. Selon elle, la proposition pourrait augmenter aussi les espaces verts du projet.

**Réponse du promoteur** : *À propos de la maison blanche située au 1191, au tout début du processus, l'idée était de pouvoir la conserver. Toutefois, les rapports d'expertise ont démontré que sur le plan architectural, au fil du temps, la maison a perdu ces caractéristiques patrimoniales d'origine pour ce qui est de la fenestration et de la toiture, entre autres. Au fil des années, elle a malheureusement été mal entretenue et rénovée. Actuellement, la maison est en très mauvais état et il y a de la moisissure à l'intérieur. D'après nos évaluations, le coût pour la conservée est véritablement disproportionné par rapport à la valeur de la maison. Concernant le pommier, nous avons fait réaliser un inventaire des arbres et, pour le moment, nous ne savons pas exactement lesquels vont devoir être abattus. La distance qu'il y aura entre vos propriétés et le bâtiment à construire est d'environ 13 mètres, il faudra donc vérifier l'emplacement du pommier pour savoir s'il sera retiré ou non, mais nous prenons note de la suggestion. Dans tous les cas, notre objectif est de conserver le plus grand nombre d'arbres matures possible.*

- **Intervention 8** : Un citoyen qui habite dans l'avenue de Talmont demande quel sera le nombre total d'unités sur le site. Il désire savoir quelle serait la différence en termes de nombre de logements, si le zonage reste tel qu'il est actuellement, avec le rez-de-chaussée commercial. Il dit trouver très élevé le nombre d'unités à construire et il aimerait conserver la densité permise en ce moment.

**Réponse du promoteur** : 136 logements, comprenant un bâtiment de 105 logements et 31 maisons de ville. Avec le zonage actuel, il est difficile de dire un chiffre précis, car le nombre d'unités peut être très variable, selon le type de projet.

---

### Questions et commentaires des administrateurs

- Après avoir entendu les citoyens, une administratrice dit comprendre que le sens de la modification réglementaire est le retrait des usages commerciaux dans la zone concernée. Dans ce sens, elle demande si la Ville a évalué les besoins du secteur en ce qui concerne les services de garde. Elle veut savoir si l'aménagement d'une garderie est envisageable sur le site du projet. Concernant la typologie des bâtiments, elle souhaite savoir si le projet prévoit des appartements pour les familles.

**Réponse du promoteur** : Au tout début du processus, nous avons aussi évalué la possibilité d'utiliser la maison patrimoniale à cette fin, justement comme une garderie. Toutefois, nous avons trouvé beaucoup de contraintes liées aux normes du ministère de la Famille et du code du bâtiment. Le stationnement constitue également une contrainte importante. Nous ne voulons pas augmenter la circulation automobile aux alentours de la maison patrimoniale. Concernant la typologie des bâtiments, les maisons en rangée qui seront en location seront des maisons pour des familles. Elles seront l'équivalent d'un logement 6 ½ avec un espace qui pourra être aménagé comme bureau ou comme chambre.

- Concernant les commentaires formulés par certains citoyens relativement à la proximité de l'immeuble résidentiel avec les propriétés contiguës, une autre administratrice demande plus d'information sur le fonctionnement du système de ventilation et sur la gestion des matières résiduelles sur le site. Elle veut savoir si le projet aura des impacts dans ce sens pour les propriétés adjacentes. Concernant la maison patrimoniale, elle trouve un peu particulier l'usage de celle-ci en tant que maison unifamiliale, et demande si elle ne peut pas être plutôt utilisée comme lieu de rassemblement pour les locataires du projet, exemple, comme cuisine communautaire ou autre.

**Réponse du promoteur** : L'allée pour la collecte de matières résiduelles est en avant du site sur le boulevard Louis-XIV à l'intérieur du terrain. Cette allée est conçue pour que le camion qui ramasse les ordures deux fois par semaine le fasse en allant en une seule direction et pour éviter qu'il recule. L'idée est que les résidents du projet aient déposer eux-mêmes les matières résiduelles dans des espèces de bacs ronds qui

*seront placés dans cette allée en évitant ainsi de faire circuler des véhicules à l'intérieur du site. Concernant l'usage de la maison patrimoniale, nous avons en effet effectué une visite pour évaluer son usage dans le cadre du projet. Vu les conditions de l'immeuble, nous avons trouvé que la meilleure façon de la conserver est en conservant justement son usage résidentiel.*

- Un administrateur demande plus précisément quel est le nombre de logements qui seront abordables dans le projet. D'autre part, il souhaite savoir à quelle compagnie est rattaché le Groupe CSB, selon les informations publiées au Registraire des entreprises.

**Réponse du promoteur :** *10% des 136 unités seront des logements abordables. Pour ce qui est du Groupe CSB, nous sommes une entreprise de développement de terrains, nous ne sommes pas une compagnie de construction d'immeubles. Chaque projet a une compagnie à numéro, car nous revendons toujours les projets.*

À la suite des échanges avec les résidents et en ayant eu un échange à huis clos, les administrateurs du conseil de quartier des Jésuites conviennent à l'unanimité de recommander au conseil d'Arrondissement de Charlesbourg d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226*, en tenant compte de quatre éléments suivants :

- Que les promoteurs du projet déposent à l'Arrondissement de Charlesbourg un plan d'action public pour maximiser l'intimité visuelle et sonore des résidences de l'avenue du Talmont qui sont limitrophes au projet;
- Que l'Arrondissement de Charlesbourg s'engage à réaliser une étude sur les conséquences de ce projet en matière de trafic pour le quartier des Jésuites et aussi une analyse pour maximiser la sécurité routière sur les axes Louis-XIV, du Loiret, de Flandres, et favoriser le partage de la voie publique entre piétons, automobilistes et cyclistes, et que les constats de cette analyse soit déposés lors d'une assemblée du Conseil de quartier des Jésuites;
- Que soit retirée l'obligation d'avoir un usage commercial au rez-de-chaussée pour la zone 44093Hb afin de permettre, si à l'avenir des projets se présentent où il y a un changement de vision, que l'usage de la maison patrimoniale puisse être différent que seulement le résidentiel;
- Que la Ville de Québec s'engage à assurer un arrimage avec le ministère de l'Éducation et le ministère de la Famille pour s'assurer que la capacité dans le secteur est respectée afin de desservir les citoyens et citoyennes en matière de services scolaires et de services de garde.

---

## Nombre d'interventions

11 interventions

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Charlesbourg et au conseil d'arrondissement de Charlesbourg.

---

## Réalisation du rapport

### Date

22 novembre 2023

### Rédigé par

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Approuvé par

M. Jean-Pascal Dumont, président du conseil de quartier des Jésuites