

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



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier Des Châtelers

Date et heure

Mercredi 7 juin 2023, 19 h 15

Lieu

Édifice Denis-Giguère, 305, rue Racine, salle RC-15

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. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
8. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
9. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier des Châtelers.

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 multi logements. 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

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Isabelle Chabot, présidente
- M. Patrick Raymond, vice-président
- M^{me} Laurie Plamondon, trésorière
- M. Pierre Turgeon, secrétaire
- M. Patrick Desrochers
- M. Jérémy Papinet

Conseillère municipale

- M^{me} Véronique Dallaire, conseillère municipale, district des Saules–Les Méandres

Personnes-ressources

- M. Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Service de la gestion du territoire
- M. Clarens Lavoie, technicien à la circulation et au transport, Service du transport et de la mobilité intelligente
- M. Frédéric Chartier, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (en ligne)
- M. Maxime Rochette, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (en ligne)

Animation de la rencontre

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

Soutien à l'animation (en ligne)

- M^{me} Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

21 participants

- 6 administrateurs du conseil de quartier (en salle)
- 8 citoyens en salle
- 7 citoyens en ligne

Recommandation du conseil de quartier

À l'unanimité, le conseil de quartier des Châtels recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le 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*, tel que proposé.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	6	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.	0	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

- Intervention 1** : Un résidant de la rue Adrien-Pouliot affirme que le nombre de véhicules stationnés dans sa rue est conforme à ce qui a été présenté par monsieur Clarens Lavoie, technicien à la circulation et au transport. Entre 15 et 20 véhicules appartenant au personnel de la résidence pour aînés (RPA) *Le Saint-Philippe*¹ sont effectivement stationnés chaque jour. En ce sens, la proposition d'autoriser le stationnement en alternance est accueillie favorablement par ce résidant. Cependant, il souligne que la qualité de vie des résidants de la rue Adrien-Pouliot a été affectée depuis la construction de la RPA et que le stationnement sur rue a eu pour effet de réduire considérablement le nombre de marcheurs empruntant ce tronçon. Par ailleurs, il juge dangereux d'effectuer un virage à droite sur la rue Adrien-Pouliot, en provenance du nord du boulevard de l'Ornière. Il craint que les automobilistes qui

¹ Résidence le Saint-Philippe sise au 8500, boulevard de l'Ornière

le suivent ne freinent pas à temps, croyant qu'il effectuera un virage sur le boulevard de l'Auvergne, dont l'intersection est située au sud de la rue Adrien-Pouliot. Il mentionne que cette problématique est accentuée en période hivernale étant donné la faible largeur de la rue Adrien-Pouliot en raison du stationnement et des bancs de neige.

Monsieur suggère d'évaluer la possibilité d'ajouter une intersection du boulevard de l'Auvergne avec la rue de l'Amazone ou avec la rue Sainte-Barbe.

Réponse de la Ville : *Un relevé terrain a été effectué sur le terrain dans les dernières semaines et 48 véhicules ont été observés durant l'heure de pointe du matin. On rappelle que pour une rue résidentielle comme Adrien-Pouliot, le débit journalier moyen (DJMA) acceptable est de 1 000 véhicules par jour. Ces observations montrent qu'il n'y a pas de circulation de transit abondante dans le secteur. Cependant, on observe effectivement une augmentation du nombre de véhicules stationnés sur cet axe.*

- **Intervention 2 :** Le même citoyen mentionne que la visibilité est réduite à l'intersection de la rue Adrien-Pouliot et du boulevard de l'Ornière lorsque des véhicules y sont stationnés.

Réponse de la Ville : *Nous tiendrons compte de cet aspect dans le projet de modification réglementaire concernant le stationnement sur rue.*

- **Intervention 3 :** Un résidant se questionne à savoir si la résidence *Le Saint-Philippe* a l'obligation d'offrir un nombre suffisant de cases de stationnement à ses employés. Il suggère l'utilisation des cases réservées aux visiteurs, au besoin.

Réponse de la Ville : *La résidence offre des espaces de stationnement à ses employés, mais certains d'entre eux se voient obligés de stationner dans la rue. Ils n'ont pas l'obligation d'offrir davantage de places au personnel.*

- **Intervention 4 :** Un résidant anticipe un nombre élevé de voitures stationnées dans la rue Adrien-Pouliot en raison de la localisation de l'accès au stationnement qui est prévu à cet endroit. Il croit que les visiteurs auront tendance à se stationner sur la rue plutôt que dans l'aire de stationnement à l'arrière du bâtiment. Il suggère d'évaluer la possibilité de déplacer l'entrée du stationnement intérieur sur le boulevard de l'Ornière.

Réponse du promoteur : *Le promoteur du projet rappelle que deux entrées sont prévues, soit par le stationnement à l'arrière du bâtiment et sur la rue Adrien-Pouliot. Cependant, l'entrée principale est celle qui communique avec l'aire de stationnement. Dans ce contexte, on estime que les visiteurs utiliseront ces espaces de stationnement plutôt que ceux de la rue. Il rappelle que le ratio de stationnement est de 1.5 par logement. Il compare avec d'autres projets réalisés dans le secteur dont le ratio est de 1.1 par logement, et l'impact sur le stationnement sur rue est très minime.*

- **Intervention 5 :** Une résidente mentionne que le stationnement sur rue observé actuellement empêche ses visiteurs de stationner à proximité de sa résidence. Elle

estime que le stationnement par alternance ne règlera pas le problème. Elle suggère de limiter à 90 minutes le stationnement sur rue en période hivernale.

Elle est également d'avis que *Le Saint-Philippe* devrait offrir des espaces de stationnement en quantité suffisante à ses employés.

Réponse de la Ville : *On rappelle que la Municipalité a la responsabilité d'offrir des espaces de stationnement sur son territoire, et qu'elle ne peut pas interdire le stationnement pour le seul bénéfice des résidents de la rue. Les citoyens se déplacent dans la Ville occupent à leur tour des espaces de stationnement en dehors de leur quartier. Nous prenons note des commentaires exprimés par la résidente.*

- **Intervention 6 :** Un participant en ligne indique avoir été surpris par les documents consultés sur la page web du projet, qui mentionnent que le projet est en conformité avec les objectifs poursuivis par le [Plan d'aménagement et de développement](#), à savoir « de revitaliser les secteurs résidentiels anciens ou vieillissants afin d'améliorer le cadre de vie qu'ils offrent, de les rendre plus attractifs pour de nouveaux résidents et d'accroître l'offre résidentielle »². Il souhaite savoir dans quelle mesure le projet résidentiel contribue à l'attractivité du quartier.

Réponse de la Ville : *L'attractivité d'un quartier dépend de son dynamisme, en lien notamment avec son développement. Malgré les inconvénients que peut générer l'arrivée de nouveaux résidents, les études démontrent que des projets résidentiels de ce type contribuent à l'attractivité d'un quartier et à son dynamisme.*

- **Intervention 7 :** Le même résident se questionne sur l'impact du Novelit sur la valeur des propriétés de la rue Adrien-Pouliot.

Réponse de la Ville : *Les études démontrent que la construction de bâtiments de ce gabarit n'a pas d'impact sur la valeur des propriétés avoisinantes. De façon générale, on observe même une légère augmentation en raison de la revitalisation du quartier et l'augmentation des services.*

- **Intervention 8 :** Un résident souligne la particularité du secteur, qui change fréquemment de circonscription électorale provinciale et fédérale, et même de district municipal. Il mentionne que les résidents du secteur sont attachés à leur milieu de vie et conserve leur propriété. De ce fait, il estime que le projet aura un impact négatif sur la valeur foncière.

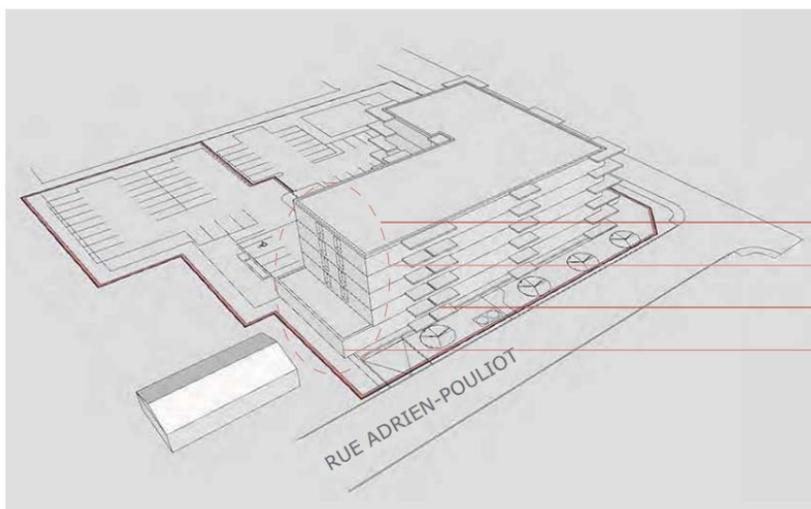
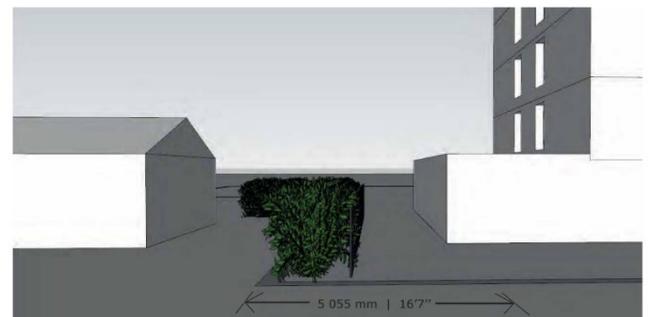
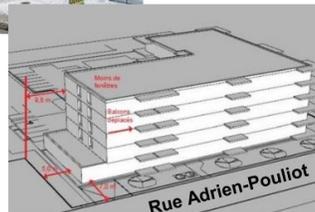
Réponse de la Ville : *Selon les études, la construction de nouveaux bâtiments donne un signal aux investisseurs, et cela a généralement un impact positif sur la valeur foncière des bâtiments voisins.*

² [Sommaire décisionnel](#), annexe 8 – Avis préliminaire de conformité

Questions et commentaires des administrateurs

- Intervention 9** : Un administrateur du conseil de quartier souhaite voir une vue de la rue Adrien-Pouliot pour comparer le gabarit du bâtiment avec celui de la maison voisine.

Réponse de la Ville : Des images³ sont projetées. On rappelle que depuis la première version du projet, la façade ouest du bâtiment a été décalée, que le nombre de fenêtres a été revu à la baisse, et que les balcons ont été éloignés de la limite du terrain. On ajoute qu'aucun étage ne pourra être construit au-dessus de l'entrée du garage et que le mur de la façade ouest devra être implanté à 9 mètres de la ligne de lot.



- Fenestration réduite
- Aucun balcon sur la façade latérale (ouest)
- Balcons déplacés
- Volumétrie en retrait

³ [Présentation](#), Ville de Québec, 7 juin 2023 / [Présentation](#), BNF Architectes, 26 octobre 2022

- **Intervention 10** : Une administratrice estime que les futures phases du projet *Le Saint-Philippe* risquent d'avoir un impact sur le nombre de voitures stationnées sur la rue Adrien-Pouliot, notamment durant la fin de semaine. De plus, elle se questionne sur la pertinence d'augmenter le temps alloué aux piétons au feu de circulation de l'intersection de l'avenue Chauveau et du boulevard de l'Ormière puisque l'enjeu concerne d'abord la fluidité de la circulation automobile. Elle souhaite par ailleurs que la Ville rejette la proposition de créer une ouverture avec le boulevard de l'Auvergne. Cela augmenterait la circulation de transit dans le quartier résidentiel. Elle suggère également l'ajout d'une interdiction de stationnement sur la rue Adrien-Pouliot, à l'approche de l'intersection avec le boulevard de l'Ormière. Enfin, elle propose d'ajouter des voies de virage sur le boulevard de l'Ormière, à l'intersection avec le boulevard de l'Auvergne.
Réponse de la Ville : Plusieurs cases de stationnement pour visiteur demeurent inoccupées au Saint-Philippe. Ainsi, il serait peu probable que les visiteurs se stationnent sur la rue Adrien-Pouliot. Les stationnements sur rue seraient plutôt occupés par des employés. En ce qui concerne l'ajout d'une intersection sur le boulevard de l'Auvergne, on mentionne que cela aurait effectivement un impact sur la circulation de transit dans ce secteur. Finalement, les relevés effectués sur le terrain ne justifieraient pas l'ajout de voies de virage à l'intersection du boulevard de l'Auvergne et du boulevard de l'Ormière.
- **Intervention 11** : Un administrateur appuie le commentaire précédent concernant l'augmentation du temps de la phase piétonne à l'intersection du boulevard de l'Ormière et de l'avenue Chauveau, ce qui lui semble contre-intuitif. Il suggère d'augmenter le temps réserver à la circulation automobile sur le boulevard de l'Ormière et d'améliorer la synchronisation des feux de circulation sur l'axe nord-sud, en amont et en aval de l'intersection.
Réponse de la Ville : Ce sont des éléments qui sont étudiés par l'équipe de programmation des feux de circulation.
- **Intervention 12** : Un administrateur suggère l'ajout d'un viaduc à l'intersection du boulevard de l'Ormière et de l'avenue Chauveau.
Réponse de la Ville : Nous poursuivons nos relevés sur le terrain, et plusieurs concepts pourront être étudiés lorsqu'un réaménagement de l'intersection sera nécessaire.

Nombre d'interventions

12 interventions

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

21 juin 2023

Rédigé par

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

Approuvé par

M^{me} Isabelle Chabot, présidente du conseil de quartier des Châtelers