

Modification au Programme particulier d'urbanisme du secteur D'Estimauville (2022)

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement aux aires d'affectation détaillées R_EQ1 et R_EQ3 du Programme particulier d'urbanisme pour le secteur D'Estimauville, **R.V.Q. 3114**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 18435Hc et 18437Hb aux fins de sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour le secteur D'Estimauville, **R.C.A.1V.Q. 471**

(Rue des Moqueurs, quartier de Maizerets, district de Maizerets-Lairet)

R.V.Q. 3114 traité au conseil de ville

R.C.A.1V.Q. 471 traité au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

9 janvier 2023

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 modification vise à permettre la réalisation d'un immeuble résidentiel variant entre 4 et 6 étages comptant une centaine de logements sur le lot 5 725 734 de la rue des Moqueurs. Voici les modifications proposées :

- Inclure le lot 5 725 734 dans l'aire d'affectation détaillée R_EQ1 (au lieu de R_EQ3);
- En concordance, inclure le lot 5 725 734 dans la zone 18435Hc (au lieu du 18437Hb);
- Retirer le nombre minimal et maximal de logements par bâtiment pour le type de bâtiment isolé;
- Ajouter un nombre maximal d'étages : 6 étages (hauteur maximale déjà établie à 22 mètres).

Ce règlement ne comporte pas de disposition susceptible d'approbation référendaire.

Démarche de participation publique

Étapes

- Mise en ligne des informations, lundi 5 décembre 2022
- Demande d'opinion du conseil de quartier de Maizerets, mardi 20 décembre 2022 au Centre Monseigneur-Marcoux, 2025, rue Adjutor-Rivard, salle polyvalente AB.
- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), mardi 20 décembre 2022 au Centre Monseigneur-Marcoux, 2025, rue Adjutor-Rivard, salle polyvalente AB.
- Consultation écrite du 21 décembre au 4 janvier pour le R.C.A.1V.Q. 471

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

- 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 du R.C.A.1V.Q. 471 d'une durée de 14 jours en raison de la période des fêtes

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Modification au Programme particulier d'urbanisme du secteur D'Estimauville (2022)

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement aux aires d'affectation détaillées R_EQ1 et R_EQ3 du Programme particulier d'urbanisme pour le secteur D'Estimauville, **R.V.Q. 3114**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 18435Hc et 18437Hb aux fins de sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour le secteur D'Estimauville, **R.C.A.1V.Q. 471** (rue des Moqueurs, quartier de Maizerets, district de Maizerets-Lairet)

Activité de participation publique



Consultation publique en salle et demande d'opinion au conseil de quartier de Maizerets

Date et heure

20 décembre 2022, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Monseigneur Marcoux, 2025, rue Adjutor-Rivard

Déroulement de l'activité

1. Début de l'assemblée publique du conseil de quartier. La consultation publique et la demande d'opinion sont au point 2 de l'ordre du jour.
2. Accueil et présentation des intervenants.
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. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
6. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 14 jours qui suivent la consultation publique en raison de la période des fêtes.
7. Période de questions et commentaires de l'assistance, puis du conseil de quartier.
8. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil de ville pour le R.V.Q. 3114

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou pour le R.C.A.1V.Q. 471

Projet

Secteur concerné

Lot numéro 5 725 734 du cadastre du Québec, rue des Moqueurs, arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier de Maizerets, districts de Maizerets-Lairet

Description du projet et principales modifications

La modification vise à permettre la réalisation d'un immeuble résidentiel variant entre 4 et 6 étages comptant une centaine de logements sur le lot 5 725 734 de la rue des Moqueurs. Voici les modifications proposées :

- Inclure le lot 5 725 734 dans l'aire d'affectation détaillée R_EQ1 (au lieu de R_EQ3);
- En concordance, inclure le lot 5 725 734 dans la zone 18435Hc (au lieu du 18437Hb);
- Retirer le nombre minimal et maximal de logements par bâtiment pour le type de bâtiment isolé;
- Ajouter un nombre maximal d'étages : 6 étages (hauteur maximale déjà établie à 22 mètres).

Ce règlement ne comporte pas de disposition susceptible 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=103>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M. Marc-André Dupont
- M^{me} Josephine Henault, trésorière
- M^{me} Marie-Joëlle Hotte
- M^{me} Liane-Clarisse Mouchon, secrétaire
- M. Martial Van Neste, vice-président

Conseillers municipaux

- M^{me} Marie-Pierre Boucher, membre du comité exécutif responsable de la planification de l'aménagement du territoire
- M. Claude Villeneuve, conseiller du district électoral de Maizerets-Lairet

Personne-ressource

- M^{me} Sonia Tremblay, conseillère en urbanisme, service de la planification de l'aménagement du territoire
- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. François Marcotte, copropriétaire et représentant des requérants

Animation de la rencontre

- M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

10 participants, dont 5 administrateurs du conseil de quartier et 5 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

À la majorité, le conseil de quartier de Maizerets recommande au conseil de ville et au conseil d'arrondissement d'adopter les projets de modification R.V.Q. 3114 et R.C.A.1V.Q. 471 respectivement, mais le conseil de quartier tient à rappeler aux élus l'importance d'augmenter le nombre de logements réellement abordables, et l'importance d'augmenter la canopée dans le quartier de Maizerets.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	1	Accepter la demande Recommander d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	4	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais le conseil de quartier tient à rappeler aux élus l'importance d'augmenter le nombre de logements réellement abordables, et l'importance d'augmenter la canopée dans le quartier de Maizerets.
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public

- **Citoyen de l'avenue Poulin :** Est-ce que ça veut dire que la modification pour l'augmentation du nombre d'étages ne sera peut-être pas adoptée?

Réponse de la Ville : *Nous sommes actuellement en consultation pour aller chercher les commentaires des citoyens et la recommandation du conseil de quartier. Vous êtes donc au bon endroit et au bon moment pour influencer le projet de règlement.*

- **Citoyenne de l'avenue Poulin:** Un promoteur peut donc demander la modification d'un PPU adopté il y a plusieurs années.

Réponse de la Ville : *Un promoteur ou la Ville peut proposer de modifier un PPU en fonction de sa vision pour le secteur, par exemple l'arrivée du tramway.*

- **Citoyen de l'avenue Poulin :** On parlait d'un écoquartier de maisons ville et là ce sont des projets de blocs à logements de plusieurs étages.

Réponse de la Ville : *L'écoquartier a toujours eu comme objectif d'avoir une variété de types de tailles bâtiments. C'est encore le cas. Effectivement, avec cette modification l'espace accordé aux maisons en rangée est réduit. Le rez-de-chaussée du futur immeuble aura des caractéristiques des maisons en rangée ou des maisons de ville ; mais il y aura également des logements aux étages. Notez qu'il s'agit d'un projet locatif et non d'une copropriété.*

- **Citoyenne :** Qu'est-ce qu'on entend par du logement abordable? Car certains logements dits abordables ne le sont pas du tout.

Réponse de la Ville : *Il ne faut pas confondre le loyer d'un logement existant et celui d'un logement neuf abordable. Le prix d'un logement abordable est déterminé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement en fonction d'une formule pour le marché de Québec. C'est une question complexe qu'il faut considérer dans son ensemble, il y a d'ailleurs une démarche de participation publique pour une vision d'aménagement des quartiers de la Canadière en cours. **Commentaire d'une administratrice du conseil de quartier :** *Le quartier de Maizerets est l'un des plus pauvres de la ville, ce qui est abordable ailleurs ne l'est pas pour les résidents du quartier.**

- **Citoyen de la rue des Moqueurs :** Pour un écoquartier on s'attendait à avoir plus d'arbres. Est-ce que la Ville a des projets de verdissements dans l'écoquartier?

Réponse de la Ville : *La Ville prévoit le prolongement de la rue des Gros-Becs et des sites occupés par les chantiers de construction seront restaurés. Ce prolongement de rue est prévu depuis la création du PPU.*

- **Citoyen de l'avenue Poulin** : On parle donc d'immeubles de 4 étages qui pourront surplomber les maisons de l'avenue Poulin. On sent que ça approche.

Réponse de la Ville : Pour la zone 18438Hb de l'ancien entrepôt frigorifié, la réglementation actuelle prévoit des hauteurs de 10 à 15 mètres. Outre le zonage en vigueur, le PPU a des critères et des objectifs pour la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) qui prévoient une gradation des hauteurs. On le voit d'ailleurs dans le présent projet avec les gradations au nord et au sud de l'édifice proposé.

- **Citoyen de la rue des Moqueurs** : Donc s'il y a un changement de promoteur et de projet, il y aurait quand même cette gradation?

Réponse de la Ville : Oui, car la CUCQ devra formuler un avis sur le nouveau projet en fonction de ses objectifs et critères adoptés par règlement et qui découlent des orientations du PPU du secteur D'Estimauville. La CUCQ devra également tenir compte du premier avis donné pour le projet immobilier sur le lot visé.

- **Citoyenne** : Est-ce qu'il y a du stationnement de prévu pour ce projet.

Réponse de la Ville : On parle de 80 cases de stationnement souterrain et 2 cases en surface. Il s'agit d'un ratio de 0,73 case de stationnement par logement. La norme exigée par la Ville est de 0,5 à 1 case par logement.

- **Citoyenne de l'avenue Poulin** : Nous ne sommes pas dans le PPU et sans l'invitation papier nous n'aurions pas su qu'il y avait une consultation. Comment déterminez-vous les personnes à informer?

Réponse de la Ville : C'est le conseiller en consultations publiques qui détermine la zone de distribution de l'invitation. Ce n'est pas nécessairement uniquement à l'intérieur du PPU. L'avenue Poulin a été retenue pour la distribution porte-à-porte de cette consultation. Ce ne sont pas nécessairement les zones concernées et contiguës, comme pour les référendums. **Commentaire d'administrateurs du conseil de quartier de Maizerets** : Ils invitent les citoyens de l'avenue Poulin à s'informer sur les ateliers à venir de la vision d'aménagement des quartiers de la Canardière. Ils mentionnent que Vieux-Moulin a perdu son conseil de quartier il y a quelques années, mais que de nouveaux conseils de quartier ont été créés cette année.

- **Élu du district** : Il mentionne que l'avenue Poulin n'est pas dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou ni dans le quartier de Maizerets. Les limites de l'arrondissement et du quartier ont changé ces dernières années pour englober tout le PPU du secteur D'Estimauville.

Questions et commentaires des administrateurs

- **Administratrice** : Avec 22 mètres, il est possible de faire combien d'étages.
Réponse de la Ville : Il est possible de faire jusqu'à 7 étages avec 22 mètres, c'est pourquoi on ajoute à la grille de spécification un maximum de 6 étages dans ces zones. L'ensemble de l'écoquartier autorise entre 3 et 6 étages.
- **Administrateur** : La Ville n'a pas retiré le droit au référendum dans sa politique de participation publique. Lors d'une modification au règlement de zonage, il est possible de la contester avec un référendum.
Réponse de la Ville : Nuance. Pas dans ce cas-ci, car on est dans un programme particulier d'urbanisme. Il n'est pas possible d'exiger un référendum dans un PPU.
- **Administrateur** : Au début de son implication au conseil de quartier, le conseil de quartier a été informé du projet de PPU en décembre et devait donner son opinion en janvier. « Ce PPU là, on l'a encore dans la gorge. ». On n'a donc pas eu tellement le temps de le regarder et de participer. On n'était pas contre un écoquartier, mais nous en avons contre la démarche de consultation. Nous étions sortis dans les journaux à ce sujet.
- **Administratrice** : Je trouve inconcevable que l'on fabrique des logements qui ne sont pas abordables. On est dans un quartier très pauvre et ce ne sont pas les gens du quartier qui pourront se permettre les logements qui seront construits. Ce sont donc de nouveaux résidents qui vont augmenter la gentrification. Ça ne répond pas aux besoins du quartier.
Réponse de la Ville : Le conseil de quartier peut le mentionner dans sa recommandation, mais il faut comprendre que le projet de règlement ne peut pas intervenir sur le type de propriété ou le coût des loyers.
- **Administratrice** : C'est dommage que le projet ne prévoie pas plus de verdure. On en avait parlé en septembre. Avec l'écoquartier qui continue de se construire, il ne reste pas beaucoup d'espace pour planter des arbres.
Réponse de la Ville : En 2023 la Ville va aménager la place publique des Goglus qui donnera sur le boulevard Sainte-Anne. Il y aura des arbres à grand déploiement.
- **Élu du district** : Quand un projet est conforme à la réglementation, il ne passe pas devant les élus municipaux. Au mieux, il passe à la CUCQ s'il est sur le territoire visé. C'est seulement lors de modifications réglementaires qu'il y a une consultation et une demande d'opinion au conseil de quartier. Techniquement, la présente consultation porte sur la hauteur et le nombre de logements. Le logement social et réellement abordable est effectivement un enjeu dans le quartier, mais le promoteur peut dire non. Pour créer du logement social, la Ville dépend des enveloppes du provincial et du fédéral et la Ville doit saisir les opportunités. Il salut l'évolution du projet suite aux

présentations aux pléniers et au conseil de quartier avec l'ajout de « maisons de ville » au rez-de-chaussée.

- **Élue responsable de la planification de l'aménagement du territoire** : En ce moment il n'y a pas assez d'offres face à la demande. Avec un taux d'inoccupation très faible, il faut offrir plus de logements pour contre-balancer la demande. Il est clair qu'il y a des besoins en logements sociaux dans le quartier de Maizerets.
- **Administrateur** : On a remarqué les toits verts, mais est-ce que la toiture sera blanche ou noire (îlot de chaleur). Avec la vision de la Canardière, on voudrait aller plus loin avec les toits verts.

***Réponse de la Ville** : Fort probablement blanche, la CUCQ va le demander. La certification LEED est accordée seulement après quelques années ; la Ville a donc ses propres critères pour l'écoquartier avant de délivrer les permis.*

- **Administratrice** : Est-ce que le revêtement extérieur sera aussi foncé?
***Réponse de la Ville** : Ça reste à déterminer. La CUCQ a vu la version antérieure du projet. Ce qui vous est présenté ce soir fait suite aux recommandations de la CUCQ, mais il ne leur a pas été présenté.*
- **Administratrice** : Je suis en faveur de la modification proposée. Je suis d'accord avec les souhaits de mes collègues, mais c'est hors du projet de règlement.
- Les administrateurs échangent entre eux pour une recommandation qui inclura le logement social, abordable et le verdissement.

Nombre d'interventions

20 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au service de la planification de l'aménagement du territoire, à la Division de la gestion territoriale, au Conseil de ville, et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

4 janvier 2022

Rédigé par

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M. Martial Van Neste, vice-président du conseil de quartier de Maizerets

Modification au Programme particulier d'urbanisme du secteur D'Estimauville (2022)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 18435Hc et 18437Hb aux fins de sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour le secteur D'Estimauville, **R.C.A.1V.Q. 471** (rue des Moqueurs, quartier de Maizerets, district de Maizerets-Lairet)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 21 décembre 2022 au 4 janvier 2023

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil de ville

Projet

Secteur concerné

Lot numéro 5 725 734 du cadastre du Québec, rue des Moqueurs, arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier de Maizerets, districts de Maizerets-Lairet

Description du projet et principales modifications

La modification vise à permettre la réalisation d'un immeuble résidentiel variant entre 4 et 6 étages comptant une centaine de logements sur le lot 5 725 734 de la rue des Moqueurs. Voici les modifications proposées :

- En concordance au PPU, inclure le lot 5 725 734 dans la zone 18435Hc (au lieu de 18437Hb);
- Retirer le nombre minimal et maximal de logements par bâtiment pour le type de bâtiment isolé;
- Ajouter un nombre maximal d'étages : 6 étages (hauteur maximale déjà établie à 22 mètres).

Ce règlement ne comporte pas de disposition susceptible 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=103>

Participation

Conseiller municipal

- M. Claude Villeneuve, conseiller du district électoral de Maizerets-Lairet

Personne-ressource

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

Coordination de la consultation :

- M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation sur la page web du projet

- 16 visiteurs ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite.
 - 4 visiteurs ont consulté la documentation disponible et 4 visiteurs ont apporté des commentaires ou des questions.
-

Questions et commentaires du public

- **Résidant de l'écoquartier :**

« Je comprends l'intérêt de vouloir densifier les habitations près d'une station du tramway. Le projet proposé me semble toutefois laisser peu de place à la végétation. À mon sens il serait plus que souhaitable que le bâtiment soit aligné sur la rangée de maison de villes afin de laisser un espace pour la plantation d'arbres en bordure de la rue des Moqueurs. L'aspect visuel de la rue serait ainsi beaucoup plus harmonieux et surtout le principe de l'écoquartier serait un peu plus respecté.

Je me questionne aussi sur le type d'habitation. Je crois qu'un des objectifs de l'écoquartier est d'attirer de jeunes familles. J'ai toutefois l'impression que bien peu de familles soient intéressées à habiter dans des condos locatifs avec des mensualités très élevées. J'ai l'impression que les jeunes familles doivent plutôt être intéressées à devenir propriétaires. La construction uniquement de condos locatifs me semble donc contribuer à faire en sorte que les familles choisissent plutôt de s'éloigner du centre de la ville. »

- **Résidante du quartier de Maizerets :**

« Je pense qu'un nouvel édifice dans un si petit quartier va créer une gentrification beaucoup trop importante vu les constructions des dernières années.

De plus, c'est déjà le cas on dirait qu'on concentre tout le monde au même endroit. Je pense aussi qu'il y a peu de verdure, je ne vois plus le côté écologique de cet éco quartier. »

- **Résidant du quartier de Maizerets :**

« Je souhaite une augmentation des espaces verts, une réduction des espaces de stationnement et une meilleure offre de logements sociaux. Il faudrait également prévoir plus d'espaces pour des commerces de proximité. »

- **Résidente du quartier de Maizerets :**

Qu'est-ce que ça signifie le mot "logement abordable" quand c'est laissé à la discrétion d'un promoteur privé ?

C'est à l'opposé de ce dont on a vraiment besoin dans notre quartier c'est-à-dire du logement social.

La Ville enlève ses exigences en matière de logement sous prétexte que ce n'est pas au privé à garantir le logement social.

Au final, il n'y en aura plus du tout.

C'est très dommage ! Le logement devrait être un droit! Pas une marchandise. »

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

5 janvier 2023

Rédigé par

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne