

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