Développement résidentiel au nord-est de Carré De Tracy Est

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux zones 43037Ha, 43038Fb, 43039Ra, 43040Aa, 43047Aa, 43048Fb, 43058Aa, 43068Ha, 43069Ha, R.C.A.4V.Q. 241

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

Jeudi 13 mars 2025, à 19 h

Lieu

Cégep Limoilou, Campus de Charlesbourg – 7600, 3e Avenue Est (salle La Montaigne)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la règlementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification est disponible en ligne;
6. Mention que le projet de Règlement R.C.A.4V.Q. 241 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification réglementaire par la personne-ressource;
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 public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier 4-5, zones 43037Ha, 43038Fb, 43039Ra, 43040Aa, 43047Aa, 43048Fb, 43058Aa, 43068Ha et 43069Ha, situées approximativement au nord du boulevard Louis-XIV, à l'ouest de la rue Seigneuriale, au sud du chemin de Château-Bigot et de son prolongement vers l'est et à l'est de l'avenue du Bourg-Royal.

Description du projet et principales modifications

Il est souhaité de compléter le développement résidentiel au nord-est de Carré De Tracy Est par le prolongement des rues Astrid et Anne-Pivain. Le projet propose la construction d'habitations principalement de basse densité. Le projet prévoit, en cohérence avec le secteur, des maisons unifamiliales, des duplex et des jumelés. Dans la portion est, quelques bâtiments de six logements sont aussi prévus.

En plus d'être à proximité de circuits de transports en commun, le projet prévoit, notamment :

- Des liens favorisant la mobilité active;
- Des parcours scolaires pour assurer la sécurité des enfants;
- Des logements de différents types (maisons unifamiliales, duplex, jumelés, multilogements), incluant des terrains pour les jeunes familles;
- Des espaces verts et des lieux publics, avec un espace de plein air prévu par la Ville;
- Le maintien d'une certaine canopée avec, entre autres, des espaces boisés privés conservés ou replantés, les bandes boisées en arrière-terrain et la plantation d'arbres (emprise de rue et cour avant des propriétés).

La mouture actuelle du projet fait suite aux préoccupations et commentaires partagés par les citoyens du secteur concerné lors des deux ateliers tenus en novembre 2023. Ainsi, le promoteur a revu son projet notamment en réduisant le nombre de logements et en assurant la présence d'espaces verts et récréatifs pour le public à l'intérieur du projet.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre la construction du projet, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme de manière à :

- Revoir les limites des zones existantes et en créer de nouvelles;
- Revoir le contenu des grilles de spécifications de l'ensemble du secteur pour :
  - encadrer adéquatement le lotissement;
  - indiquer le nombre de logements pour chacun des lots;
  - prévoir le gabarit et l'implantation des bâtiments principaux;

- assurer la préservation d'une bande boisée en arrière-lot.

Dans le contexte actuel, la proposition du projet résidentiel apparaît pertinente, car elle permet une bonification de l'offre de logements, notamment dans l'arrondissement de Charlesbourg où le taux d'inoccupation des logements est très faible (0,4 % en décembre 2024). Ce projet propose une typologie de logements qui permet de répondre à des besoins diversifiés sur le territoire de la ville, notamment à ceux des familles.

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=614

Participation

Membre du conseil municipal

- Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale du district électoral de Louis-XIV et membre du comité exécutif

Personnes-ressources

- Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Étienne Pelletier, conseiller en développement économique, Service de la Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Marc-Antoine Métivier, technicien à la circulation et au transport, Service du transport et mobilité intelligente
- Jérôme Picard, conseiller en environnement, Prévention et qualité du milieu
- Alexandre Philibert, directeur de section, Service des loisirs, sports et vie communautaire

Animation de la rencontre

- Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- Jean-Philip Mercier, associé, ingénieur, Génio experts-conseils
- Stéphane Dion, président, Paradigme Stratégies

Participation du public

En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 85 personnes assistent à la rencontre.

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1 :** Un résidant de la rue de la Tourmaline manifeste un manque de réceptivité de la Ville pour la préservation de la biodiversité et la protection de l'environnement.

- **Intervention 2 :** En parlant du secteur du projet, un résidant de la rue Philippe-Brais soulève deux enjeux concernant la circulation de transit et d'interconnexion. Il dit ne pas être contre le projet. Toutefois, à son avis, la circulation routière sur les rues Anne-Pivain et Astrid est déjà très problématique, notamment en raison de la vitesse pratiquée par les automobilistes aux heures de pointe. Concernant la mobilité à vélo, dans son opinion, pour assurer une meilleure interconnectivité du secteur avec l'extérieur, il est important de compléter la planification de la piste cyclable dans le secteur du boulevard du Loiret.

  Réponse de la Ville : *Tout d'abord, la limite de vitesse du réseau a été ajustée en 2021. Un portrait géomatique des différentes rues problématiques est présentement en analyse afin de mieux intervenir et par conséquent, apaiser la circulation. Pour la gestion de la vitesse sur la rue Anne-Pivan et l'avenue des Diamants, ce sont des cas où il est possible d'intervenir. Pour ce qui est de la circulation de transit dans les rues résidentielles du secteur, cela n'a pas encore été quantifié. En ce qui a trait au lien cyclable, c'est toujours en planification en raison d'un bassin qui représente un enjeu dans l'acquisition. Le réseau entre la rue de Chamonix et Louis-XIV sera connecté pour permettre un axe nord-sud.*

- **Intervention 3 :** Un résidant de la rue Anne-Pivain dit apprécier les améliorations qui ont été apportées au projet. Il signale toutefois être préoccupé par les problématiques de pression d'eau dans certains endroits du secteur, par la capacité d'accueillir les nouveaux élèves à l'école primaire du Bourg-Royal, par la vitesse et par l'aménagement d'une piste cyclable sur la rue Anne-Pivain.

  Réponse de la Ville : *Concernant la pression d'eau, le problème a été réglé. Pour ce qui est de la capacité d'accueillir de nouveaux élèves de l'école primaire du Bourg-Royal, dans la pratique nous rencontrons les Commissions scolaires pour leur présenter les projets à venir, car il y a une obligation de prévoir avoir un terrain pour y aménager une école, s'il y a des besoins. Ainsi, pour ce projet, il n'y a pas eu de demande pour la construction d'une nouvelle école.*

  En ce qui concerne les enjeux de circulation et de l'aménagement d'une piste cyclable sur la rue Anne-Pivain, une chaussée désignée est possible et cela n'aura pas d'impact sur le stationnement sur rue. À l'heure actuelle, l'arrêt obligatoire à l'intersection de la rue Anne-Pivain et l'avenue du Bourg-Royal peut supporter l'augmentation de la circulation. Il importe de noter que les ajustements seront effectués s'il y a des opportunités.

- **Intervention 4 :** Un résidant de la rue Catherine-Cottin mentionne les problèmes de vitesse et de circulation de transit qu'il observe sur la rue André-Bernier qui va en direction de Beauport ou vers le sud. Il propose notamment de mettre un arrêt entre la rue Carré De Tracy Est et la rue Astrid pour protéger les enfants et les personnes aînées.

  Réponse de la Ville : *Bien que le débit de circulation et la vitesse pratiquée sur la rue André-Bernier ne sont pas quantifiés, nous sommes informés qu'il y a des enjeux de circulation de transit. Le projet d'ouverture de rue par le prolongement de la rue Astrid et Anne-Pivain offrirait une circulation de transit acceptable.*

- **Intervention 5 :** Une résidante de l'avenue du Sommet insiste sur les enjeux de circulation dans le secteur, plus particulièrement aux alentours de l'école primaire du Châtelet. Elle signale que la circulation automobile se déverse sur l'avenue du Bourg-Royal et sur la rue Anne-Pivain. Elle s'informe à savoir s'il est prévu que l'avenue du Bourg-Royal soit élargie pour atténuer la circulation.

  Réponse de la Ville : *Il y a eu des études de circulation dans ce secteur. La capacité d'élargissement de l'avenue du Bourg-Royal n'est cependant pas possible. La proximité des bâtiments avec la chaussée limite les interventions sur cette rue. S'il est souhaité d'augmenter la capacité du réseau, les interventions seront effectuées plus bas du boulevard Louis-XIV et de l'avenue du Bourg-Royal.*

- **Intervention 6 :** Une résidante de la rue Catherine-Cottin souhaite avoir plus d'information sur l'état des discussions entre la Ville et le Centre de service scolaire concernant le bassin scolaire. Outre cela, elle souhaite obtenir des précisions sur la complexité d'aménager un trottoir sur la rue Carré De Tracy.

  Réponse de la Ville : *C'est en effet le Centre de services scolaire qui prend les décisions au sujet du bassin scolaire. Nos discussions avec cette instance concernent principalement les projets d'agrandissement et des projets immobiliers. Nous ne sommes donc pas impliqués dans le processus des définir les limites des bassins scolaires.*

  Pour ce qui est des trottoirs sur la rue Carré De Tracy, les enjeux de complexités techniques se traduisent notamment sur un besoin de stationnements sur rue en raison de la zone scolaire. Le retrait des stationnements sur les deux côtés en tout temps représente également des enjeux de débarcadère pour l'école primaire et d'espace pour les maisons dans la portion sud. En outre, il y a 11 acquisitions pour la partie ouest, ce qui demande beaucoup de temps d'analyse de la part du Service de développement économique. Par la suite, la proximité du réseau technique (lampadaires et poteaux d'Hydro-Québec, etc.) de la chaussée rend très complexe leur déplacement et leur coût. Considérant tous ces enjeux, nous sommes encore à l'étape de l'élaboration de conception. Certes, pour toutes ses raisons, il s'avère difficile d'aménager un trottoir à cet endroit avec une ouverture de rue.

- **Intervention 7 :** Une résidante du quartier soutient que c'est un très beau projet et qu'il y a un souci du respect de l'environnement. Par ailleurs, elle souhaite y voir plus de maisons unifamiliales isolées pour y assurer une harmonie et une homogénéité dans ce secteur, à son avis, magnifique.

  Réponse de la Ville : *Nous vous remercions pour votre commentaire. Concernant le type de maisons, il y a dans la salle des représentants du requérant qui prennent note aussi de votre demande.*

- **Intervention 8 :** Une résidante de la rue des Pasquiers et mère d'une jeune famille clame l'importance de protéger l'environnement. Elle plaide pour que la Ville en fasse davantage pour la protection de l'environnement pour les futures générations.

  Réponse de la Ville : *Soyez assurée que pour tous les projets, l'aspect environnemental fait partie intégrante de nos réflexions. Plusieurs personnes sont impliquées dans le processus afin de concilier l'ensemble des besoins. En complément, pour ce projet, la forêt est protégée, car elle fait partie du répertoire des milieux naturels d'intérêt. Cet espace est donc conservé afin de donner l'accès à un lieu naturel accessible aux résidants du quartier et qui appartient à la Ville.*

- **Intervention 9 :** Une résidante du nord du chemin de Château-Bigot demande s'il y a eu une analyse sur la mobilité à la suite de l'aménagement du parc et des espaces réservés aux loisirs qui est prévu. De plus, la citoyenne fait part de ses inquiétudes sur le précédent que ce projet créera pour le développement de projets futurs au niveau environnemental, à savoir que d'autres forêts pourraient être détruites pour de nouveaux projets résidentiels et par conséquent, contribuer à l'augmentation de la circulation dans le secteur de l'avenue du Bourg-Royal.

  Réponse de la Ville : *Tout d'abord, le parc de voisinage s'adresserait à une clientèle d'un rayon d'environ 400 mètres d'une distance de marche. Au niveau de la desserte en plein air, il est prévu notamment de formaliser les activités qui sont déjà pratiquées sur place. Le site de plein air vise ainsi à offrir une offre de plein air de proximité. Il n'y a pas des analyses sur la mobilité en lien avec le site de plein air, car selon le type de site à aménager, nous n'attendons pas de déplacements de gens d'autres quartiers. Ce type de site est conçu pour que les gens puissent se rendre à pied ou à vélo.*

  Concernant le développement résidentiel, il peut se faire uniquement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Dans le secteur concerné, il n'est pas prévu d'agrandir ce périmètre ou permettre un nouveau développement. Par ailleurs, le secteur de Château-Bigot fait l'objet d'un moratoire limitant ainsi le développement à court et à moyen terme.

- **Intervention 10 :** Un résidant du quartier s'interroge sur la norme minimale d'aire verte de 25 % par terrain et de la conservation des arbres matures. De plus, il partage des préoccupations sur la volonté d'aménager un site de proximité alors que le groupe

d'usage *R3 Équipement récréatif extérieur régional* est ajouté. Il craint alors qu'advenant un changement d'administration, il puisse y avoir du développement résidentiel au nord du secteur.

Réponse de la Ville : *Tout d'abord il faut savoir qu'il y a des exigences en matière d'aires vertes et en matière de présence d'arbres sur le terrain. Le requérant a l'obligation d'avoir un certain nombre d'arbres à la suite de la construction. Toutefois, il n'est pas précisé qu'il doit s'agir d'arbres matures. Autrement dit, le requérant n'a pas d'obligation de conserver des arbres matures ou d'autres arbres de différentes grosseurs. Il est à noter cependant qu'il y a des coûts importants associés à l'enlèvement et à la replantation d'arbres sur les terrains et cela peut représenter un incitatif pour encourager le requérant à conserver le plus possible les arbres existants sur place. D'autre part, pour ce projet, il faut considérer que la conservation d'arbres matures dans un espace sur lequel il y a une dénivellation importante représente une complexité à cause du rayon des racines. La conservation des arbres matures dans le cas d'une maison isolée est plus propice. Toutefois dans le cas d'un multilogement la conservation devienne plus difficile.*

Pour ce qui est de la norme minimale de 25 % d'aire verte, cela a pour objectif d'assurer une superficie d'un terrain qui est perméable et qui permet la gestion des eaux pluviales dans le sol.

Pour ce qui est des usages, le R1 Parc *et le* R2 Équipement récréatif extérieur de proximité*, il est prévu de consolider l'offre de plein air et de mieux encadrer les activités qui sont actuellement réalisées sur le site pour protéger la forêt existante. Pour votre inquiétude concernant l'ajout du* R3*, cela fera partie de la réflexion pour le projet de règlement.*

- **Intervention 11 :** Un résidant de l'avenue de l'Altesse se questionne sur le projet de développement résidentiel qui est prévu près de l'école primaire du Châtelet et du projet actuel, à savoir comment la Ville fera pour apaiser la circulation vers l'avenue du Bourg-Royal avec l'ajout de nouveaux résidants dans ce secteur déjà problématique.

  Réponse de la Ville : *Il y a un moratoire pour le développement de tout nouveau projet dans ce secteur. Donc, il n'y a pas de projet prévu ni à court ni à moyen terme.*

- **Intervention 12 :** À ce sujet, une résidante réclame la possibilité d'obtenir le nom des propriétaires intéressés par les projets de développement résidentiels dans les autres secteurs.

  Réponse de la Ville : *Ce sont des entreprises à numéro et vous pouvez obtenir l'information sur la carte interactive.*

- **Intervention 13 :** Un résidant de la rue des Alysses s'informe auprès du promoteur s'il y a de l'ouverture pour construire plus de maisons unifamiliales afin de mieux répondre aux inquiétudes des résidants du secteur.

  Réponse du requérant : *Oui, il y a de l'ouverture pour le volet des jumelés au sud afin de les convertir en unifamiliale. Nous travaillerons avec la Ville en ce sens.*

- **Intervention 14 :** Concernant l'échéancier du projet, un résidant souhaite obtenir des précisions sur le début des chantiers.

  Réponse de la Ville : *Dans un scénario optimiste, les travaux débuteraient au début de l'année 2026.*

- **Intervention 15 :** Une résidante demande s'il existe un visuel en trois dimensions (3D) du projet pour donner une idée aux résidants du quartier.

  Réponse du requérant : *Il n'y a rien qui a été fait pour une visualisation 3D du projet. Il est toutefois possible d'élaborer un visuel du projet.*

Nombre d'interventions

15 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

8 avril 2025

Réalisé par

Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications.