

Projet d'espaces de bureaux avec un volet résidentiel, rue de l'Aqueduc

Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 5 342 515 du cadastre de Québec, R.C.A.1V.Q.472

et

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot 5 342 515 du cadastre de Québec, R.C.A.1V.Q.474

Déposé au conseil d'Arrondissement de La Cité-Limoilou

Le 27 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

Un projet de construction d'espaces de bureaux comportant un volet résidentiel est projeté sur le lot qui porte le numéro 5 342 515 sur la rue de l'Aqueduc, au coin de la rue Franklin, dans le quartier Saint-Sauveur. Ce site est actuellement vacant.

Réalisé par la firme *AUpoint*, spécialisée en architecture et urbanisme, le bâtiment de quatre étages, avec une terrasse partiellement végétalisée sur le toit et un stationnement intérieur de deux cases, serait occupé par des espaces de bureaux à tous les étages et d'un logement au 2^e étage.

Modifications réglementaires

Certains éléments dérogent de la réglementation d'urbanisme :

- Les espaces de bureaux (usages du groupe C1 Services administratifs) ne sont actuellement pas autorisés aux 3^e et 4^e étages;
- Les espaces du stationnement intérieur ne peuvent pas permettre la sortie des véhicules en marche avant alors qu'il s'agit d'une obligation lorsque les espaces ont un

usage commercial. De plus, la largeur de l'allée qui mène aux espaces est de 5,2 mètres alors que le règlement exige une largeur minimale de 6 mètres;

- Le projet comporte deux espaces de stationnement alors que la réglementation en exige trois;
- L'aire verte sur le lot d'environ 10 % n'atteint pas le minimum prescrit de 15 %. La superficie au sol est toutefois suffisante pour y planter un arbre et le requérant propose de végétaliser deux portions de murs extérieurs;
- L'occupation d'espaces de bureaux aux 3^e et 4^e étages dans cette zone n'est actuellement pas autorisée. La vocation mixte de ce secteur du quartier n'est toutefois pas compromise puisque des espaces de bureaux sont aussi prévus au rez-de-chaussée et que ceux-ci contribuent à l'animation de la rue.

Les projets de règlements faisant l'objet de la présente activité de consultation publique (R.C.A.1V.Q.472 et R.C.A.1V.Q.474) proposent de procéder par « permission d'occupation » (article 112 de la Charte de la Ville de Québec), qui s'appliquera uniquement au lot 5 342 515 pour rendre conformes les éléments suivants :

- Permettre les espaces de bureaux à tous les étages (usage C1 Services administratifs);
- Aménager au moins un logement d'une superficie de plancher d'au moins 85 mètres carrés (groupe d'usages H1 Logement);
- Permettre un pourcentage minimal d'aire verte de 10 %);
- Au moins 30 % de la superficie du toit doit être végétalisée;
- Malgré le nombre minimal d'espaces de stationnement prescrit (3), au moins deux espaces de stationnement intérieurs doivent être aménagés;
- Les articles 654, 656 et 659 relatifs à l'aménagement d'une aire de stationnement ne s'appliquent pas.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=459>

Démarche de participation publique

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur: le 18 janvier 2023 à 19 h, au centre communautaire Édouard-Lavergne situé au 390, rue Arago ouest (salle 303)
- Consultation écrite en ligne: du 19 au 26 janvier 2023 inclusivement
- Rapport de consultation : le 27 janvier 2023

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur

Date et heure

Le mercredi 18 janvier 2023, de 19 h à 21h

Lieu

Centre communautaire Édouard-Lavergne (390, rue Arago ouest – Salle 303)

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de la séance du conseil de quartier;
2. Adoption de l'ordre du jour;
3. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de cette assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion;
5. Présentation du projet par la requérante;
6. Présentation du contexte réglementaire et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par une intervenante de la Ville;
7. Période de questions et commentaires du public;
8. Période de questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
9. Formulation de l'opinion du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
10. Fin de l'assemblée publique de consultation et de demande d'opinion et reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

Participation

Conseiller municipal

- **M. Pierre-Luc Lachance**, conseiller municipal du district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur

Intervenants Ville et personnes-ressources

- **M^{me} Lydia Toupin**, urbaniste, Division de la gestion territoriale

Requérante

- **M^{me} Sonia Batres**, architecte associée et designer urbain, *AUpoint* architecture et territoire

Animation de la rencontre

- **M. Dave Gagnon-Pelletier**, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

- 25 participants

Questions et commentaires du public

Lors de cette assemblée publique de consultation, Lydia Toupin, urbaniste de la Ville de Québec, a expliqué le contexte réglementaire de ce projet. La requérante était également présente pour présenter le projet et répondre aux questions. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

Les principales préoccupations exprimées par les citoyens concernaient le besoin de **logement abordable** dans le quartier, le pourcentage minimal d'**aire verte** exigé, la question plus générale de **modification à la réglementation** en matière d'urbanisme de même que le nombre d'**espaces de stationnement**.

Logement

Plusieurs participants ont rappelé le faible taux d'inoccupation (0,5 % en 2022, 0,7 % en 2023) et le besoin en logements abordables dans le quartier. Ils ont souligné que le projet proposé ne comptait qu'une seule unité locative alors que le terrain présente à leur sens le potentiel d'en accueillir davantage. Un résidant demande s'il était prévu qu'un employé de l'entreprise occupe le logement.

Un citoyen a indiqué que d'autres locaux commerciaux étaient disponibles dans le quartier, notamment sur la rue Saint-Vallier. Mais, dans la même veine, un participant suggère que les modifications proposées vont à l'encontre des besoins du quartier. Une employée de la requérante, résidant dans le secteur avec ses jeunes enfants, indique que ce projet répond parfaitement à ses besoins, qu'elle pourra aller travailler à pied à proximité de chez elle.

Finalement, deux participants soulignent la hauteur du projet. Le premier indique croire que le 4^e étage crée un précédent, tandis qu'un autre indique croire que la hauteur du projet proposé risque de placer dans l'ombre les voisins au nord.

Des administrateurs du conseil de quartier ont indiqué être tout aussi préoccupés par le faible taux d'inoccupation des logements du quartier, mais qu'il ne revenait pas qu'à un seul projet de l'adresser et que tout apport était appréciable. Dans la même veine, un autre administrateur mentionne que la façade longeant la rue de l'Aqueduc présente peu d'attrait pour un usage résidentiel, avec la circulation, le bruit et la poussière qu'elle entraîne. Une administratrice indique que la localisation lui semble également appropriée à un usage commercial. Une autre administratrice conclue que l'arrivée de ces quinze travailleurs est une bonne nouvelle pour les commerces du quartier.

Réponse de la requérante : Le logement n'est pas conçu afin d'être habité par un employé de l'entreprise et sera offert sur le marché. Les employés résidant déjà dans le quartier et l'emplacement a été sélectionné pour permettre le transport actif à ceux-ci. Le terrain était jadis occupé par un établissement commercial (une quincaillerie) rappelle-t-elle, ajoutant qu'elle avait préféré construire un plus grand bâtiment afin d'y ajouter un logement. Elle ajoute que le 4^e étage est autorisé, ce n'est pas une dérogation.

Réponse de l'urbaniste de la Ville : Il est indiqué que la réglementation actuelle permet d'avoir des services administratifs au rez-de-chaussée et à l'étage au-dessus. Toutefois, ce n'est toutefois pas permis aux deux autres étages. Les projets de règlements qui sont proposés aujourd'hui visent à permettre d'implanter des bureaux à ces deux autres étages. [...] Les hauteurs sont conformes. Elles ont été révisées autour de 2017 et les citoyens ont été consultés. Sur la rue de l'Aqueduc, la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres.

Aire verte

La plupart des intervenants indique trouver regrettable que le projet proposé ne présente pas les 15 % minimal d'aire verte prévus à la réglementation. Bien que certains trouvent intéressant de végétaliser les façades et les toitures végétalisées, d'autres croient que ces verdissements seront surtout profitables aux occupants. Les passants au niveau de la chaussée et les résidants avoisinants ne bénéficieront pas de l'apport d'une canopée plus généreuse. Un citoyen croit que le minimum d'aire verte devrait être rehaussé à 20 % et qu'un arbre sur la rue Franklin devrait être ajouté à celui proposé sur la rue de l'Aqueduc.

Un administrateur, exprimant son malaise quant au non-respect de la norme de 15 %, indique que l'effort pour le verdissement est néanmoins visible et apprécié. Une administratrice mentionne que la plantation d'un arbre est également une bonne nouvelle. Un autre souligne que la configuration de ce site, situé à une intersection, ne rend pas facile le respect de cette norme.

Précision de l'urbaniste de la Ville : le projet ne présente peut-être que 10 % d'aire verte, mais il faut tout de même considérer ce qui a été ajouté aux toits, en contrepartie de ce qui ne se retrouve pas au sol.

Modifications à la réglementation en général

Un citoyen s'inquiète de l'acceptation des modifications proposées. Selon lui, ces modifications dérogent des règlements d'urbanisme adoptés récemment pour améliorer le quartier. Ceci pourrait créer un précédent que de futurs requérants pourraient exploiter. Pourquoi adopter des règlements d'urbanisme pour améliorer le quartier si c'est pour les bafouer l'année suivante, demande-t-il? Il indique qu'il s'agit du troisième projet en peu de temps à demander des modifications à la réglementation afin d'être autorisé.

Une administratrice mentionne qu'à son sens, les modifications demandées peuvent présenter certains avantages pour les résidants du quartier. La démarche de participation publique permet, soutient-elle, qu'il y ait une délibération et une mitigation entre un requérant et ses voisins. Un administrateur réagit en soulignant qu'au regard de la réglementation actuelle, un requérant aurait pu, sans avoir à consulter, implanter un projet comprenant un seul logement sur trois étages, avec un garage triple. Ici, croit-il, bien que ce soit un projet privé sur un terrain privé, le règlement de zonage est là pour limiter les impacts très négatifs sur les voisins. La démarche de participation permet ainsi aux citoyens d'obtenir un projet bonifié.

Le conseiller municipal précise qu'un des derniers projets présentés était une préconsultation et qu'aucune demande de modifications à la réglementation de zonage n'a officiellement été présentée à la Ville.

Espaces de stationnement

Un citoyen a indiqué regretter que le projet n'offre pas le nombre d'espaces de stationnement minimal prévu à la réglementation alors que les résidents du secteur peinent déjà à se trouver un stationnement sur rue.

D'autres citoyens et administrateurs ont quant à eux mentionné ne pas être préoccupés par cette demande de modification. Un administrateur indique que l'ajout d'un espace de stationnement aurait été visuellement moins intéressant en plus de privatiser des espaces de stationnement public sur rue avec l'implantation d'une entrée plus large. Des précisions quant à la porte de garage sont demandées.

La requérante illustre la façade donnant sur la rue Franklin. Pour en atténuer l'impact, un modèle de porte de la même couleur de revêtement que le bâtiment a été retenu.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Sauveur recommande unanimement au Conseil d'arrondissement La Cité – Limoilou d'approuver le projet de *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 5 342 515 du cadastre de Québec* (R.C.A.1V.Q.472) et le *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot 5 342 515 du cadastre de Québec* (R.C.A.1V.Q.474).

Activité de participation publique

Consultation écrite

Dates

Du 19 au 26 janvier 2023 inclusivement.

En ligne : <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=459>

Participation

Nombre de participants

- 5 participants

Questions et commentaires du public

Participant 1 :

« Ancien résident de ce secteur et ancien client de Chs. N. Paquet, je trouve ce projet fort intéressant et il vient bien compléter les nouvelles constructions sur la rue de l'Aqueduc. Intéressant qu'une entreprise de ce genre désire s'installer dans le quartier. Bravo »

Participant 2 :

« Est-ce que ce projet va ouvrir la porte à d'autres constructions de plus de 4 étages? Car il ne faut pas que le quartier St-Sauveur devienne un lieu (c'est déjà commencé) où les gens du quartier dont je fais partie se sentent envahis et ne se reconnaissent plus avec la construction de tour à logements hors de prix. Il faut dire que les airbnb ont déjà commencés à changer l'âme de ce quartier. Je suis mitigée! »

Participant 3 :

« Ce projet, bien que proposant un bâtiment de belle facture sur un terrain désert depuis plusieurs années, n'apporte pas de valeur ajoutée au quartier.

Plusieurs cabinets d'architectes sont déjà présents, et l'argument de « faciliter la vie de famille » avancé par le promoteur ne tient pas la route : comment garantir que les employé.es du cabinet seront systématiquement des habitant.es du quartier? Impossible.

Par ailleurs, le quartier connaît un manque criant de logements abordables. Ce projet n'en apportera aucun, ce qui contribuera à la gentrification du quartier, phénomène déjà très grave actuellement.

Enfin, le non-respect du pourcentage d'aire verte sur le terrain est déplorable. La révision des normes relatives aux aires vertes a été effectuée très récemment et le conseiller Lachance y a participé. Je ne comprends pas pourquoi on laisserait passer un projet qui déroge à ces nouvelles normes, celles-ci étant nécessaires pour assurer un verdissement minimal sain dans le quartier, déjà aux prises avec d'importants problèmes de qualité de l'air et d'îlots de chaleur urbains.

Ce projet ne doit pas être autorisé tel que présenté actuellement. »

Participant 4 :

« En tant que résidant du quartier Saint-Sauveur, je m'oppose aux modifications réglementaires nécessaire à la construction de ce projet. Premièrement, en pleine crise du logement, il est absurde que la Ville octroie des dérogations pour construire des bureaux à la place de logements locatifs. Le taux d'inoccupation dans le quartier n'est que de 2%, bien en deçà du seuil d'équilibre. L'usage résidentiel doit être maintenu. De plus, je m'oppose à la réduction de l'aire verte minimale. La ville a adopté une vision de l'arbre pour augmenter le taux de canopée dans Saint-Sauveur. Il ne fait aucun sens que le minimum de 15% ne soit pas respecté. La plantation d'un seul arbre et la végétalisation des murs ne compense pas le fait que la rue de l'Aqueduc est fortement bétonnée. La densification ne doit pas se faire au détriment de l'environnement et du peu de vert qu'on retrouve dans nos quartiers centraux. »

Participant 5 :

(au nom du Comité des citoyens et citoyennes de Saint-Sauveur) : « Le CCCQSS s'oppose à l'approbation des dérogations demandées par la firme d'architecture AUPoint pour la construction d'un bureau d'architectes sur la rue de l'Aqueduc. Nous tenons aussi à souligner que lors de la séance de consultation publique qui a eu lieu lors du conseil de quartier du 18 janvier dernier, plusieurs résidents·es se sont prononcés·es en défaveur de ce projet ou ont émis des réserves face à ces demandes de dérogation. Notons que l'opinion émise par le conseil de quartier ne reflétait pas les préoccupations qui ont émané de la salle. La position que nous vous transmettons aujourd'hui s'appuie sur des préoccupations que porte le CCCQSS et plusieurs citoyens·nes du quartier qui ne trouvent pas écho dans le projet de construction présenté par la firme AUPoint, soit la lutte aux îlots de chaleur, la crise du logement et la démocratie locale.

Accepter des dérogations aux règlements devrait se faire en respect des enjeux locaux et être approuvé lorsque le projet contribue à l'amélioration de la qualité de vie des résidents·es du quartier, particulièrement les plus vulnérables.

Lutte aux îlots de chaleur

Alors que les résidents·es du quartier et la Ville de Québec œuvrent à lutter contre les îlots de chaleur par la plantation d'arbres, le quartier n'offre que très peu d'espace pour effectuer des plantations d'arbres à moyen et grand déploiement. Tous et toutes s'entendent sur le fait que la plantation d'arbres représente un outil incontournable pour créer des îlots de fraîcheur. Par ailleurs, la Ville l'a mise au coeur de sa Vision de l'arbre pour lutter contre les îlots de chaleur. Dans ce contexte, tout espace vert conservé ou créé représente un gain et constitue un possible pour améliorer la qualité de vie des résidents·es du quartier. Pour cette raison, il nous semble absurde et contre-productif d'accepter des projets qui ne respectent pas les normes minimales d'aire verte, qui, je le rappelle, ont été établies à la suite d'un processus participatif avec les résidents·es du quartier. Même si cela ne représente pas une perte importante d'aire verte (qui aurait pu être créée), nous tenons à souligner que cela a un impact et envoie un message contradictoire aux résidents·es qui doivent maintenant arracher de l'asphalte à la main pour réussir à verdir le quartier.

La crise du logement

Alors que les prix des loyers explosent depuis plusieurs années dans le quartier¹, que le taux d'inoccupation est largement sous le seuil acceptable² et que le nombre de logements

d'initiative privée a seulement augmenté de 0,5% en 2022, on ne peut pas nier que le quartier fait face à une crise du logement qui a des effets directs sur la qualité de vie des résidents·es du quartier. Considérant cela, permettre la construction de plus d'espaces de bureau dans des espaces qui pourrait servir à la construction de logements (préférentiellement sociaux) est, selon nous, une atteinte au travail qui est fait pour lutter contre la crise du logement. L'ajout d'un seul logement sur un terrain qui aurait permis d'en construire davantage nous apparaît faible considérant les enjeux auxquels font face les résidents·es du quartier.

Démocratie locale

Le CCCQSS tient à souligner que la dérogation sur l'aire verte à conserver porte directement atteinte à l'impératif participatif qui est à la base de la démocratie locale et duquel se revendique la Ville de Québec. Un long processus de participation publique qui a mené à l'adoption du règlement sur les aires vertes dans le quartier Saint-Sauveur est venu affirmer une vision concertée de la volonté des résidents·es et de la Ville. L'approbation d'une dérogation à ce règlement, nous questionne sur l'importance qui est accordée aux processus participatifs mise en œuvre par la Ville. De plus, nous réitérons que les conseils de quartier sont des organes municipaux qui doivent permettre de créer un lien entre la Ville et les résidents·es. Ils ont été créés pour que tous et toutes puissent se faire entendre sur des enjeux locaux et transmettre cette voix aux élus·es. La déconnexion entre l'opinion émise par conseil de quartier et les préoccupations des résidents·es présents·es lors de la séance, nous amène à douter de son rôle et de sa valeur réelle pour la démocratie locale. Le cynisme envers les institutions et les processus participatifs et l'impression que les processus participatifs ne sont pas respectés ne représentent-ils pas des freins importants au désir de participer à la vie démocratique locale?

Le CCCQSS s'oppose à l'approbation de ce projet dans sa forme actuelle et demande aux élus·es locaux de rejeter les demandes de dérogation, en particulier celles touchant la conservation de l'aire verte et l'espace de bureau dans les étages supérieurs.

Le CCCQSS recommande que le développement de ce projet fasse l'objet d'une réelle collaboration et d'un dialogue entre les résidents·es et le promoteur, afin que l'approbation de dérogations s'inscrive dans une perspective participative et concertée avec le milieu.

Réalisation du rapport

Date

Le 27 janvier 2023

Rédigé par

M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne