Modifications réglementaires concernant le projet résidentiel situé au 6125, 1re Avenue

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 45092Pa, R.C.A.4V.Q. 242

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

Mardi 11 février 2025, à 19 h

Lieu

Arpidrome de Charlesbourg, 750, rue de la Sorbonne (salle RC36)

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. 242 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, zone 45092Pa située approximativement à l'est de la 3e Avenue Ouest, au sud de la 62e Rue Ouest, à l'ouest de la 1re Avenue et au nord de la piste cyclable Corridor des Cheminots.

Description du projet et principales modifications

Le projet résidentiel vise à transformer le bâtiment de l'ancien séminaire-couvent des Pères Eudistes en logements sous la forme de coopérative d'habitation pour les Anciens Combattants de la région de Québec. Ce bâtiment comprendrait entre 40 et 50 logements.

Le projet vise également la construction d'un deuxième bâtiment résidentiel sur la partie ouest et sud du site, sur un nouveau lot. Celui-ci comprendrait environ 200 logements locatifs répartis majoritairement sur six étages, hauteur conforme à la grille de spécifications de la zone. Étant donné que la hauteur se calcule à partir de la 62e Rue Ouest, seule la partie au sud du site, localisée en bordure de la piste cyclable Corridor des Cheminots, pourrait atteindre sept étages en raison du dénivelé présent sur le site (pente vers le sud). Le tout serait tout de même conforme à la hauteur réglementaire, prise du côté de la 62e Rue Ouest. Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la construction du projet résidentiel :

Modifier la grille de spécifications de la zone 45092Pa, faisant partie du Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme (R.C.A.4V.Q. 4), de manière à :

- Autoriser le groupe d'usages suivant :
  - *H1 Logement*;
- Changer la dominante de la zone de 45092**Pa** à 45092**Mc** pour refléter la nouvelle vocation résidentielle;
- Indiquer, sur la ligne *Normes d'implantation générales* de la rubrique *Bâtiment principal* :
  - Une marge latérale de 4 mètres au lieu de 6 mètres;
  - Une largeur combinée des cours latérales de 10 mètres au lieu de 12 mètres;
  - Une marge arrière de 8,5 mètres au lieu de 10 mètres.

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=816

Participation

Conseiller municipal

- Claude Lavoie, conseiller municipal du district électoral de Saint-Rodrigue, président de l'Arrondissement de Charlesbourg et membre du comité exécutif

Personnes-ressources

- Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Sébastien Dumas, conseiller au développement économique, Développement économique et des grands projets

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)

- Luc Blier, vice-président, Société immobilière Codimm

Participation du public

13 personnes : 3 personnes représentant la Ville de Québec, 3 personnes représentant le promoteur et 7 citoyennes et citoyens

---

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1 :** Une résidante de la 63e Rue Ouest se demande s'il y aura un autre accès que sur la 1re Avenue pour l'entrée des logements. Comme elle habite dans un secteur tranquille, elle est inquiète, car la circulation sera en hausse avec l'arrivée du projet. Elle explique que lors de la construction de l'hôpital Saint-Jacques (CHSLD), l'accès a été limité sur la 62e Rue Ouest et seulement les ambulances avaient le droit de passage.

  Réponse du promoteur : Une étude sur la circulation a été effectuée à notre demande par une firme d'ingénieurs afin de vérifier l'impact des voitures sur le voisinage en général. Selon les ingénieurs de la firme, il y a peu d'impact sur la circulation. Par exemple, aux heures de pointe du matin, il y a une différence de 25 voitures. Pour l'heure de pointe du soir, il n'y a que 3 voitures de plus.

  Réponse de la Ville : En complément, l'étude d'impacts sur la circulation effectuée par le Service des transports de la Ville confirme qu'il y aura effectivement une augmentation de la circulation sur la 62e Rue Ouest. Toutefois, la situation actuelle est différente de celle du CHSLD parce que le projet est directement adjacent à la 1re Avenue. Le matin, la majorité des gens qui vont travailler passeront directement par la 1re Avenue. Au retour, ils seront plus nombreux à passer par la 62e Rue Ouest. Toutefois, l'entrée est plus près de l'intersection, soit 60 à 70 mètres de l'intersection de la 1re Avenue. Donc, sur un très petit tronçon de la 62e Rue Ouest, il y aura une augmentation quelque peu significative de la circulation.

Ce n'est pas la même situation que le CHSLD où on va être beaucoup plus près de la 1re Avenue et où l'ensemble du trafic va se concentrer.

Un autre élément à prendre en considération est que la construction d'un immeuble à logements standard, en comparaison avec la construction d'une résidence pour 200 à 300 personnes aînées qui est aussi autorisée, apportera moins de circulation. Des cases de *stationnement* sont *prévues* pour les locataires et il y aura moins de personnes stationnées dans les rues.

Réponse du promoteur : Selon notre expérience, de faire un deuxième accès sur la 1re Avenue serait refusé par la Ville compte tenu de la pente sur la 1re Avenue et des arbres qui seraient à couper aussi.

Réponse de la Ville : Actuellement le site bénéficie d'une entrée qui normalement ne serait pas autorisée mais elle est autorisée par la Ville, donc l'entrée va demeurer sur la 1re Avenue.

- **Intervention 2 :** Une résidante de la 62e Rue Ouest et son conjoint habitent actuellement dans la demeure qui est devant l'entrée du site du côté de la 62e Rue Ouest. Elle dit que des interventions ont déjà été faites de leur côté pour fermer cette entrée. Elle explique à l'aide du plan projeté à l'écran qu'il y a déjà une entrée existante sur la 3e Avenue Ouest et une autre sur la 1re Avenue pour le CHSLD. Elle propose l'ajout d'un autre passage avec l'accord du CHSLD. Elle signale que la 3e Avenue Ouest est déjà très impactée avec le projet de la piste cyclable. Elle mentionne que depuis la piste cyclable, il est difficile de sortir du quartier en passant par les 62e et 63e rues Ouest et de tourner à gauche. Donc, sa proposition au départ était de fermer la 62e Rue Ouest. Elle demande si une lumière pourrait être ajoutée en coin 62e Rue et 1re Avenue pour ralentir la circulation, car c'est déjà très passant. Elle demande s'il est possible que quelque chose soit fait avec le CHSLD qui a déjà un *stationnement* et un accès par la 3e Avenue Ouest. Elle dit trouver le projet résidentiel acceptable. Toutefois elle dit être inquiète par la potentielle augmentation de la circulation automobile qui découlera des nouveaux logements, notamment par les 62e et 63e rues Ouest.

  Réponse du promoteur : Effectivement, l'entrée principale du projet est projetée sur la 62e Rue Ouest. Toutefois l'entrée sur la 1re Avenue demeura pour le passage de résidants du projet. Nous attendons que les résidants du bâtiment de l'ancien séminaire circulent sur l'entrée de la 1re Avenue et ceux du nouveau bâtiment par la 62e Rue Ouest.

- **Intervention 3 :** La même résidante de la 62e Rue Ouest mentionne que selon ce qu'elle a observé sur le terrain, l'entrée sur la 1re Avenue est très peu utilisée par les actuels résidants du site, car elle est en pente et inconfortable pour rejoindre la 1re Avenue. Elle dit prévoir que la plupart de nouveaux résidants vont choisir de circuler plus par la 62e Rue Ouest.

Réponse du promoteur : Nous comprenons votre inquiétude. Nous vous réitérons que les études que nous avons montrent un impact particulièrement aux heures de pointe.

- **Intervention 4 :** Une autre résidante de la 63e Rue Ouest mentionne qu'elle considère aussi que l'entrée au projet sur la 62e Rue Ouest doit être fermée.

- **Intervention 5 :** Un résidant de la 62e Rue Ouest et coin de la 63e Rue Ouest mentionne qu'il est d'accord avec la personne qui a parlé précédemment. Il ajoute qu'il y a environ 12-13 ans, des gens avaient pétitionné la conseillère municipale de l'époque pour ajouter des « no parking » du côté nord, car les déneigeurs ne respectaient pas les contrats et qu'ils ne pouvaient pas passer dans la rue.

  Réponse du promoteur : Concernant le *stationnement* dans le secteur, le projet prévoit l'aménagement de plus de cases de *stationnement* que le nombre de logements. Théoriquement, nous ne devrions pas observer une augmentation de véhicules stationnés dans la rue provenant du projet résidentiel.

  Réponse de la Ville : La réglementation concernant le *stationnement* sur rue sera maintenue de 8 h à 16 h du lundi au vendredi.

- **Intervention 5 :** Le même résidant demande d'avoir des précisions concernant la donnée de 25 voitures de différence avec l'arrivée du projet. Il aimerait connaître le total des voitures qui vont passer avec la construction du projet.

  Réponse du promoteur : Au total, pour un projet H1, à l'heure de pointe entre 7 h à 8 h 30, c'est 87 voitures qui vont s'ajouter et le soir, on parle de 98 voitures. Pour un projet H2 (édifice à logements), c'est 62 véhicules le matin et 95 véhicules le soir. C'est pourquoi il y a une différence de 25 voitures le matin et de 3 voitures le soir.

- **Intervention 6 :** Le même résidant se questionne sur la réalisation de ce projet qu'il qualifie de rare et de gros dans un quartier résidentiel. Il se demande s'il existe quelque chose qui peut venir contredire le droit de passage à autant de personnes qui circulent dans le quartier.

  Réponse de la Ville : L'adresse civique du site est sur la 1re Avenue. Si ce n'était pas de la pente sur la 1re Avenue et que le terrain était plat, on ne se poserait même pas la question. Il n'est pas prévu de faire passer tous les nouveaux résidants par le quartier résidentiel pour sortir. Il est à noter que l'accès au site par la 1re Avenue demeure.

- **Intervention 7 :** Le même résidant fait référence à la présence d'une école dans le haut de la 3e Avenue Ouest. Selon lui, la circulation pourrait augmenter en raison de l'installation de petites familles dans les nouveaux logements.

  Réponse du promoteur : Selon notre expérience, ce type de logements est plutôt pour des personnes retraitées et des professionnels.

  Réponse de la Ville : En complément, tout ce qui a été dit fera partie d'un compte rendu qui sera transmis au Service des transports. Si nous constatons des problématiques sur une artère, nous pouvons, par exemple, ajouter un trottoir pour

sécuriser les piétons et réduire la largeur de la rue. Il y a aussi des rétrécissements ponctuels qui peuvent être effectués pour créer des ralentissements de la circulation.

On est dans un secteur près de deux axes structurants, soit les 1re et 3e avenues. On est près de générateurs de déplacements, près du centre-ville et au cœur géographique de la ville. Il est évident que le secteur va se densifier et qu'il y aura une augmentation de la population. Dans ces cas-là, nous pouvons repenser la façon d'aménager les rues avec le Service des transports.

Ces types de secteurs où il y a des bungalows et un fort potentiel de densification vont croître dans les prochaines années. Des terrains pour acheter des logements, on en a plus à la ville et on est à la limite de ce que nous pouvons faire. Actuellement, ce sont les grands terrains des communautés religieuses qui ont le plus de potentiel. De plus, c'est avantageux si on bénéficie d'un parcours d'autobus Métrobus et d'une piste cyclable. Toutefois, pour apaiser la circulation, il y a des aménagements qui peuvent être faits.

- **Intervention 8 :** Un autre résidant se questionne sur la sortie de la 1re Avenue qui est actuellement sur le terrain des pères Eudistes. Il demande si elle sera encore à cet endroit.

  Réponse du promoteur : Oui, elle y sera. Lors de la construction du bâtiment, 25 arbres seront abattus et 48 seront replantés.

- **Intervention 9 :** Le même résidant demande à quel endroit pourront se stationner les travailleurs pendant les travaux.

  Réponse du promoteur : Sur le *stationnement* des Eudistes, il y a 36 espaces et il n'y a pas de raison pour que les travailleurs se stationnent dans les rues. La roulotte de chantier ne sera pas dans la rue.

- **Intervention 10 :** Un résidant qui a parlé précédemment mentionne que sur la 3e Avenue Ouest, il était possible de tourner à droite au feu de circulation. Un panneau a été mis pour interdire de le faire et a été retiré finalement. Il se demande si la Ville a l'intention de remettre le panneau, car il y aura 90 personnes de plus. Auparavant, il y avait deux voies et une piste cyclable sur la 3e Avenue Ouest. Maintenant, il n'y a qu'une seule voie et la piste cyclable. Depuis ce changement, le trafic a beaucoup augmenté. De plus, tous les matins, les gens prennent l'autoroute en passant par la 3e Avenue Ouest. Il pense que ce serait mieux de remettre le panneau. Auparavant, il n'y avait pas de trafic et maintenant il y en a jusqu'en haut de la côte à l'heure de pointe. Il demande également si un parc pour les enfants pourrait être aménagé sur la propriété et le partager avec la communauté. Pour finir, il demande au promoteur d'avoir de dates concernant le chantier de construction.

  Réponse du promoteur : La Commission d'urbanisme nous a demandé de conserver les arbres dans le lot existant. Nous sommes en discussion pour qu'il y ait des logements sociaux ou des logements pour d'anciens combattants. Nous ne croyons pas qu'il y aura un parc accessible à tous puisqu'il s'agit d'un espace privé réservé aux anciens combattants qui vont occuper le bâtiment, toutefois, les arbres seront

conservés et d'autres seront plantés. Concernant le calendrier du chantier de construction, considérant qu'il y a encore des étapes à franchir, nous pensons que certains travaux pourraient commencer au courant de l'été.

- **Intervention 11 :** Une résidante qui a participé précédemment signale que la mise en place de mesures pour apaiser l'impact du projet est importante, soit en matière de circulation routière, soit en matière de verdissement. Elle est satisfaite de savoir que les arbres matures situés sur la 62e Rue Ouest seront conservés. Selon elle, il est important de conserver un espace végétal pour garder un environnement tranquille du côté du secteur résidentiel. Elle dit toutefois s'inquiéter par la circulation routière sur la 62e Rue Ouest.

  Réponse de la Ville : Il y aura une bonification des aménagements paysagers devant la 62e Rue Ouest et l'accès pour le *stationnement* souterrain devant la façade du bâtiment. Le boisé sera conservé et les sentiers seront accessibles. Concernant la sécurité routière, nous effectuerons une consultation auprès du Service de transport et mobilité intelligente (STMI) pour identifier le besoin d'un trottoir. Ceci pourrait rendre plus sécuritaires les déplacements piétonniers. Actuellement, il y a plusieurs moyens qui peuvent être mis en place comme c'est le cas avec plusieurs projets pilotes dans l'arrondissement de Charlesbourg, par exemple, sur la rue Wapiti. Ces propositions sont aussi présentées aux gens lors de consultation.

- **Intervention 12 :** Un résidant qui est intervenu précédemment demande si la Ville a pensé à faire une entrée près du corridor des Cheminots, où il y a un abri d'autobus et un feu de circulation présentement.

  Réponse de la Ville : Non, c'est trop serré à cet endroit.

- **Intervention 13 :** Un autre résidant demande à la Ville de porter une attention particulière au déneigement de la 62e Rue Ouest lors des chutes de neige abondantes.

- **Intervention 14 :** La même résidante qui a participé précédemment demande plus d'information sur les 37 *stationnements* qui sont prévus pour les anciens combattants. Elle demande si des *stationnements* en plus grand nombre seront bien disponibles pour les visiteurs. Elle demande également plus d'information sur la clientèle « anciens combattants ».

  Réponse de la Ville : Oui, ils pourront se stationner derrière le couvent entre autres.

  Réponse du promoteur : Les anciens combattants sont principalement de personnes âgées provenant de partout dans le pays.

- **Intervention 15 :** La même résidante qui vient de s'exprimer propose de déplacer l'entrée projetée dans le projet sur la 62e Rue Ouest vis-à-vis la 63e Rue Ouest. Elle propose de faire entrer les nouveaux résidants vis-à-vis la 63e Rue Ouest plutôt que de les faire passer devant les maisons sur la 62e Rue Ouest.

  Réponse de la Ville : Un compromis est possible en installant un *4 stops* ou un feu de circulation. Ceci obligerait peut-être une portion de gens à passer par la 1re Avenue et une portion par la 62e Rue Ouest. À ce sujet, une vérification sera effectuée auprès des responsables en matière de circulation et de transport.

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

11 mars 2025

Réalisé par

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