

Modifications réglementaires concernant le projet résidentiel situé au 111, 58^e Rue Est

Projet de règlement visé : Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 45093Cb, R.C.A.4V.Q. 235

Activité de participation publique

Consultation publique

Date et heure

25 septembre 2024, à 19 h

Lieu

Chalet Henri-Casault, 5395, 4^e Avenue Ouest

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 sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de Règlement R.C.A.4V.Q. 235 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 contigües 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

Description du projet et principales modifications

Le propriétaire de l'immeuble commercial localisé au 111, 58^e Rue Est prévoit de remplacer l'édifice actuel par un immeuble résidentiel comprenant une trentaine de logements locatifs répartis sur 4 et 5 étages.

Ce projet permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan d'action de la Vision de l'habitation, en offrant notamment un certain nombre de logements plus grands pour les familles.

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont nécessaires pour, entre autres, autoriser l'usage résidentiel et prévoir des mesures permettant une intégration harmonieuse avec le milieu existant.

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=753>

Participation

Conseiller municipal

- M. Claude Lavoie, membre du comité exécutif et conseiller municipal du district de Saint-Rodrigue

Personnes-ressources

- M. Michel Hubert, urbaniste, Division de la gestion territoriale
- M. Thomas Fortin, conseiller au développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- M^{me} Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

18 participants

Commentaires et questions des citoyens

1. Problématique de congestion dans les rues

La majorité des citoyens présents dénoncent le commerce Resto-Bar La Bourge, dont le lot n'offre pas un nombre suffisant de cases de stationnement pour accueillir ses clients. Par conséquent, ceux-ci utilisent la 58^e Est et la 59^e rue Est, causant certaines problématiques aux résidents de ces rues.

En effet, les citoyens expliquent que le stationnement du Resto-Bar La Bourge situé en face du futur immeuble, étant insuffisant, les clients ont l'habitude de se stationner sur le terrain où se destine le projet immobilier et ensuite dans les rues avoisinantes. Cela a pour effet de congestionner les rues avoisinantes. Les citoyens s'inquiètent de l'aggravation de ce problème avec la construction du futur bâtiment et la perte de ce stationnement.

Plusieurs problématiques sont nommées par les citoyens :

- Difficulté à accéder à la 1^{re} Avenue à cause du manque de visibilité
- Circulation laborieuse et peu fluide sur la 58^e Est et la 59^e rue Est
- L'hiver, mauvais déneigement causé par la présence de véhicules dans la rue, notamment ceux d'une entreprise de construction-excavation ayant pignon sur la 58^e Rue Est, et ce, même si les feux clignotent
- Manque de stationnement sur rue pour recevoir des visiteurs
- Difficulté de sortir de leur stationnement privé
- Voitures qui empiètent sur l'entrée de leur stationnement privé
- Non-respect des indications d'interdictions de stationner

Les citoyens se disent déçus de ne pas avoir obtenu de solutions de la Ville malgré leurs multiples requêtes faites au 311 il y a quelques années et leur demande d'instaurer une vignette sur rues. Ils sont d'avis que, le problème s'aggravant chaque année, la Ville doit mettre en place des mesures au niveau d'assurer la fluidité de la circulation malgré la densification.

Des citoyens proposent à la Ville d'évaluer le déneigement et le réaménagement du stationnement situé près du corridor des Cheminots pour permettre aux clients du resto-bar de l'utiliser et ainsi diminuer la pression sur le stationnement dans les rues avoisinantes. L'ouverture 24h de ce stationnement est proposée.

Un citoyen, résident du secteur, ajoute qu'il faut installer un feu de circulation pour faciliter l'accès à la 1^{re} Avenue.

Réponse de la Ville : *Il est mentionné que le projet actuel prévoit 39 logements et que le promoteur a prévu plus de stationnements pour les locataires que ceux exigés par la réglementation. Il ajoute que le projet est évolutif et des analyses seront demandées au Service des Transports et de la mobilité intelligente (STMI) pour évaluer l'impact de*

l'implantation du projet immobilier et les problématiques soulevées par les citoyens sur la circulation et le stationnement. Des solutions seront envisagées.

Le stationnement public du corridor des Cheminots sur la 58^e Rue pourrait être incitatif pour les utilisateurs du Métrobus ou du corridor des Cheminots et une réflexion est à faire pour son accessibilité en hiver.

L'élu du district confirme que pour chaque projet la Ville fait effectivement des études d'impacts sur la circulation, la mobilité, le stationnement et la densité dans le quartier. Des recommandations seront faites si des ajustements sont nécessaires comme l'ajout de feux de circulation, d'interdiction de stationnement sur rue, etc.

2. Autres commentaires

Un citoyen, résidant du secteur, demande où se trouvera l'accès principal du projet immobilier, quand débutera sa construction et si le stationnement sera payant.

Réponse de la Ville : Il est mentionné que l'accès principal du bâtiment sera sur la 58^e Rue Est. Le processus consultatif se termine en novembre et qu'ensuite, si le projet est accepté, le promoteur devra attendre la délivrance d'un permis ce qui prend, au total, de 4 à 6 mois.

Le promoteur ajoute que les stationnements intérieurs seront destinés aux locataires et qu'ils seront inclus dans le prix de location. Si tout va bien, les travaux sont prévus au printemps.

Un citoyen, résidant de la 58^e Rue Est, demande quel est le pourcentage de logement abordable ou réservé au programme de supplément de loyer (PSL) dans le projet immobilier.

Le promoteur répond que pour le moment, même s'il a la volonté d'inclure le PSL dans son projet, c'est un programme qui provient de la Ville.

L'élu du district mentionne que la Ville cible un minimum de 20%, or elle est tributaire de ce que le gouvernement du Québec accorde.

Un citoyen, résidant du secteur, demande s'il est possible de transformer les espaces verts prévus dans le projet immobilier par le promoteur en parc public. Cette pratique s'observe à la Ville de Montréal et est incluse dans sa réglementation d'urbanisme.

Réponse de la Ville : Il est mentionné que dans ce cas-ci, puisqu'il s'agit d'un seul lot, le zonage ne prévoit pas ce type de mesure. Un 10% de la valeur marchande des terrains doit être déposé dans un fonds de parc si c'est un grand terrain subdivisé en plusieurs lots. Avec la révision du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), il y aura des consultations publiques et il sera possible de modifier le zonage pour être concordant aux nouveaux objectifs, si ceux-ci tendent vers une telle mesure.

Un citoyen, résidant du secteur, se questionne sur la réfection de la clôture adjacente à sa propriété et si les fenêtres du projet immobilier feront face à sa propriété.

Le promoteur répond qu'il y aura des travaux de réfection du mur de soutènement et qu'il rencontrera le citoyen à cet effet. Il y aura peu de fenêtres du côté des maisons et que l'impact est minime du fait que l'implantation du bâtiment est suffisamment éloignée.

Une citoyenne, résidante du secteur, demande si la réglementation d'urbanisme permet au promoteur d'envisager l'installation d'une terrasse sur le toit de son bâtiment.

Réponse de la Ville : *Il est mentionné que le promoteur doit respecter les hauteurs accordées et que s'il y avait une terrasse d'ajoutée, des mesures de mitigations pourraient être ajoutées par le promoteur.*

Un citoyen, résidant du secteur, demande s'il est possible actuellement d'ouvrir un restaurant sur ce lot.

Réponse de la Ville : *Il est mentionné qu'effectivement, l'usage restaurant avec bar associé y est possible. Or, la volonté du promoteur et de la Ville est d'y instaurer du logement.*

Un citoyen, résidant du secteur, demande quel est le nombre de logements maximum autorisé avec le H1 Logement.

Réponse de la Ville : *Il est mentionné que le gabarit du bâtiment est fixé, mais que le nombre de logements à l'intérieur n'est pas défini de même que leur grandeur.*

Un citoyen, résidant du secteur, demande s'il est possible d'ouvrir un café dans le bâtiment.

Réponse de la Ville : *Il est mentionné qu'actuellement l'usage restaurant inclut la possibilité d'ouvrir un café.*

Une citoyenne, résidante du secteur, demande si les modifications proposées incluent le lot actuel du Resto-Bar La Bourge et si un bâtiment de 5 étages pourrait y être construit.

Réponse de la Ville : *Il est mentionné que la modification proposée touche également ce lot et que les spécifications proposées dans le règlement s'y appliquent aussi. Avec l'angle de 50 degrés exigés, le bâtiment ne pourrait pas atteindre 5 étages ni être de même gabarit que le projet présenté.*

Des citoyens, résidants de la 59^e rue, se questionnent sur la pertinence de la demande du promoteur d'obtenir un bâtiment de 5 étages alors que les hauteurs avoisinantes sont de 3 et 4

étages. Ils s'expliquent mal la nécessité d'avoir un 5^e étage qui, même s'il donne sur la 1^{re} Avenue, devient quand même un droit acquis et cela pour seulement quelques logements de plus.

Réponse de la Ville : *Il est mentionné que la Ville souhaite un projet acceptable dans le cadre existant. La volonté de la Ville et de sa Vision d'habitation est de densifier pour répondre au besoin en logement à Charlesbourg. La gradation des hauteurs et l'angle d'éloignement du bâtiment exigés pour sa construction du bâtiment permettent d'ajouter quelques logements tout en préservant l'intimité des voisins de proximité qui ne perçoivent pas le 5^e étage.*

Le promoteur répond qu'il a évalué l'opportunité et la rentabilité de construire ou non un 5^e étage pour ajouter environ 8 logements. Or, avec cet ajout, il peut ajouter des services aux locataires : stationnement souterrain, ascenseur et surtout d'offrir une plus grande variété de grandeur de logement, dont des 5 ½. Ainsi, les aînés, grâce à l'ascenseur et les familles, grâce au 5 ½ pourront être une clientèle ciblée.

Une citoyenne, résidante du secteur, s'interroge sur l'intégration urbaine de ce bâtiment dans un secteur en forte pente. Elle propose d'ajouter des dispositions dans le règlement de zonage pour mieux encadrer cette élévation. En outre, elle remarque qu'il n'y a pas de zone tampon, de haies, etc. pour préserver les maisons unifamiliales. Elle trouve le recul de 10 mètres insuffisants. De même, elle se questionne sur la localisation des balcons.

Réponse de la Ville : *Il est mentionné que le projet présenté peut être accepté avec modifications. Aucun balcon ne sera installé sur le côté est.*

Une citoyenne, résidante du secteur, s'interroge si le bâtiment fait obstruction à la visibilité des automobilistes qui souhaitent rejoindre la 1^{re} Avenue.

Réponse de la Ville : *Il est mentionné que tous les bâtiments construits en coin de rue doivent respecter un triangle de visibilité pour permettre aux voitures d'avoir une vue à gauche et à droite.*

Un citoyen, résidant du secteur, demande s'il est possible d'ajouter des mesures supplémentaires pour favoriser l'intimité des voisins. Il demande qu'elle ait la hauteur maximum permise de clôture.

Réponse de la Ville : *Il est mentionné que le citoyen peut s'entendre avec le promoteur du type de clôture et de sa hauteur ou autres mesures de mitigations possibles. La hauteur d'une clôture est d'un maximum de 2 mètres et devra être opaque. Une haie pourrait être installée si cela est viable.*

Nombre d'interventions

12 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

31 octobre 2024

Réalisé par

M^{me} Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications