

**MANDATÉ : Conseil de quartier de la Cité-Universitaire**

**Numéro de dossier : R.V.Q.2964 et R.C.A.3V.Q.301**

1. Événement, date et lieu	2. Origine	3. Objet
Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Demande d'opinion <input checked="" type="checkbox"/>  Demande d'opinion tenue le 19 mai 2021, 19 h en visioconférence sur la plateforme ZOOM  Consultation publique s'étant tenue entre le 12 et le 26 mai 2021 inclusivement en ligne et par téléphone.	Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	<i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme du Plateau centre de Sainte-Foy (R.C.A.3V.Q.301)</i>  <i>Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du Plateau centre de Sainte-Foy (R.V.Q.2964)</i>

#### 4. Présences

**Membres avec droit de vote :**

Mmes Vanessa Dallaire-Lagacé, Véronique Mercier, Line Marotte

MM. Pierre Martin, Bernard Paré, Charles Madet, François Payeur, Mathieu Trépanier, Stéphan Pouleur et Henri Simard

**Membres sans droit de vote :** M. Rémy Normand, Vice-président du comité exécutif, conseiller municipal du district du Plateau

**Présentation :**

Mme Diane Collin, conseillère en urbanisme, Service de la planification et de l'environnement de la Ville de Québec  
 M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale, Ville de Québec

**Participe également :** M. François Légaré, directeur de la section de la foresterie urbaine, Ville de Québec.

**Animation et préparation du rapport :** M. Dave G. Pelletier, conseiller, Service de l'interaction citoyenne.

#### 5. Informations présentées

- Présentation des modifications proposées;
- Information relative au déroulement de la consultation publique et de la demande d'opinion.

**Objet de la demande :**

Voici les ajustements proposés:

- Création d'une nouvelle aire d'affectation détaillée pour permettre la construction et une meilleure intégration du projet résidentiel du 2595 chemin des Quatre-Bourgeois;
- Révision de la localisation verticale des usages C20–Restaurants et C21–débit d'alcool pour un projet de restaurant (complexe Jules-Dallaire – étage du SKYSPA);
- Révision des usages autorisés dans le secteur du stationnement public Roland-Beaudin afin de mieux refléter l'utilisation réelle du stationnement public;
- Révision des marges de recul à l'axe applicables aux constructions souterraines le long du boulevard Laurier – arrimage avec l'emprise établie en prévision de l'insertion du tramway.

Le conseil de quartier a reçu le mandat de :

- Formuler une recommandation au conseil d'arrondissement (demande d'opinion) en vertu de l'article 74.1 de la Charte de la Ville de Québec;

La consultation publique s'est déroulée en ligne et par téléphone entre le 12 et le 26 mai 2021 inclusivement.

**Les règlements R.V.Q.2964 et R.C.A.3V.Q.301 ne comprennent pas de disposition susceptible d'approbation référendaire.**

## 6. Recommandation spécifique du mandaté (conseil d'administration du conseil de quartier de la Cité-Universitaire

Sur proposition dûment appuyée, la majorité des membres du conseil d'administration du conseil de quartier de la Cité-Universitaire ne recommande pas au conseil d'arrondissement d'adopter les Règlements R.V.Q.2964 e R.C.A.3V.Q.301 modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme.

Trois administrateurs en recommandent cependant l'adoption avec les ajustements suivants :

- Diminution de l'ajustement du nombre de logements maximum proposé;
- Inciter le promoteur à mettre l'emphase sur les relations de bon voisinage;
- Imposer un écran visuel à la zone tampon arrière.

Un administrateur recommande l'adoption sans ajustement.

## 7. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 23

Nombre d'interventions : 21

Les modifications concernant la création d'une nouvelle aire d'affectation détaillée pour permettre la construction et une meilleure intégration du projet résidentiel du 2595 chemin des Quatre-Bourgeois ont motivé la majorité des interventions.

Les enjeux soulevés par des résidants concernent le processus de modification réglementaire, la ventilation du stationnement souterrain, la cohabitation et la transition entre résidences de haute et de plus basse densité (notamment un écran visuel), le nombre d'unités ainsi que la coupe d'arbres.

### Processus réglementaire et normes de ventilation

Deux citoyens trouvent les explications techniques incomplètes en ce qui a trait au système de ventilation du stationnement souterrain (bruit ambiant, émissions de CO<sub>2</sub> de la ventilation, etc.) et réclament que des études indépendantes éclairent la décision du conseil de quartier de la Cité-Universitaire avant que ces derniers ne formulent leur opinion. Un d'eux souhaite que cette demande d'opinion (tenue le 19 mai 2021) soit plutôt tenue au terme de la consultation (26 mai 2021).

**Réponses :** *Les explications relatives à la réglementation quant à la localisation des bouches d'aération de ces systèmes ainsi qu'un plan d'implantation fourni par le promoteur sont utilisés afin d'illustrer ces éléments. Nous indiquons que plusieurs systèmes similaires sont présents sur l'ensemble territoire et, qu'à notre connaissance, nous n'avions jamais reçu de plainte à l'égard du bruit ou des émissions de ces systèmes.*

*Nous précisons également, à l'égard du processus de demande d'opinion, que le conseil dispose de toutes les informations relatives aux modifications proposées et qu'il sera en mesure de fournir une opinion éclairée au terme de la soirée. Dans la mesure où les études additionnelles demandées traitent d'aspects techniques encadrés par le Code du bâtiment et non directement des modifications proposées, elles ne sauraient infléchir le processus en cours.*

*Le représentant du promoteur fournit quelques informations relatives au fonctionnement de ce système et précise que la portion faisant l'objet de la consultation ce soir ne doit pas en comporter et qu'aucun ne sera ajouté dans la nouvelle portion de terrain.*

### Aire verte et mitigation haute/basse densité

Des citoyens ont fait état de préoccupations quant à la cohabitation entre ce lot, de plus haute densité, adjacent à des résidences de plus basse densité. Deux s'interrogent quant aux mesures d'atténuation exigées par la Ville, la CUCQ ou proposé par le promoteur (écrans visuels, clôture mitoyenne).

L'augmentation proposée du nombre de logements préoccupe également quelques citoyens, soulignant par exemple que « [...] six familles qui regardent votre cour, c'est moins pire que 50 ».

Ces citoyens croient que ces modifications changent considérablement la nature des quartiers, disant avoir l'impression de vivre dans un quartier enclavé par des murs de béton et des stationnements souterrains. Une citoyenne souligne que le projet ne fait pas que longer une artère structurante mais qu'il pénètre dans le quartier résidentiel. Certains demandent davantage de précision quant aux coupes d'arbres, à l'égard du pourcentage minimal d'aire verte.

**Réponses :** *Nous indiquons quelle est la proportion d'aire verte prévue à la zone et notons les préoccupations des citoyens. Nous indiquons également les moyens mis en œuvre par la Ville et la CUCQ afin de préserver le nombre maximal d'arbres dans le cadre d'un projet de construction ainsi que les plantations d'alignement exigées.*

*Le représentant du promoteur présentant les informations sur le plan d'intégration diffusé à l'écran, précise l'emplacement des arbres en cour arrière du terrain, indiquant que la Commission d'urbanisme et de préservation de Québec (CUCQ) souhaite que soit maintenu un couvert végétal entre les terrains. Il prévoit ainsi conserver plusieurs arbres matures conformément à la vision de la CUCQ.*

## **8. Questions et commentaires du mandaté**

### **Conseil d'administration du conseil de quartier de la Cité-Universitaire**

Les administratrices et administrateurs ont adressé sensiblement les mêmes interrogations à l'égard des modifications proposées, insistant eux aussi davantage sur celles qui concernent l'intégration du projet résidentiel du 2595 Quatre-Bourgeois : rôle du conseil de quartier dans le processus, écran visuel, aire verte et transport actif dans le secteur.

#### **Processus**

Un administrateur souhaite connaître le rôle du conseil ainsi que son influence sur le projet soumis. Un second se demande pourquoi le projet ne leur est soumis qu'aujourd'hui alors que le projet résidentiel est déjà en chantier. Un autre administrateur souhaite connaître la différence entre une modification au règlement d'urbanisme (MRU) conventionnelle et une modification au programme particulier d'urbanisme (PPU), notamment à l'égard des dispositions référendaires.

**Réponse :** *Nous indiquons que tous les commentaires reçus dans la consultation écrite de même que les demandes d'opinion ont une incidence sur la décision des élus. Ces derniers prennent préalablement connaissance de ces rapports avant de se prononcer et de rendre la décision. Le conseil de quartier joue donc un rôle consultatif à l'égard du processus de modifications au règlement d'urbanisme.*

*Le projet actuellement en construction respecte, presque en tous points, le règlement de zonage et seule la partie arrière comporte des éléments qui font l'objet de la demande de modification ce soir; c'est pour cette raison que les travaux ont pu débiter. Devant préalablement ouvrir le PPU avant le règlement de concordance, nous attendons d'avoir quelques demandes justifiant l'exercice, ce qui occasionne un certain délai.*

*Puisqu'il représente une planification plus poussée, le programme particulier d'urbanisme découle de rencontres et de consultations avec les citoyens et c'est pour cette raison que le législateur ne prévoit pas de disposition référendaire pour ces projets de règlements. Nous exposons ensuite les principales étapes d'une demande de modification à la réglementation de zonage dans un territoire couvert par un PPU.*

#### **Écran visuel, arbres et aire verte**

Six administratrices et administrateurs demande si une zone tampon a été prévue entre le 2595 Quatre-Bourgeois et les résidences à l'arrière. Constatant des coupes d'arbre qu'ils jugent important, deux administrateurs s'interrogent quant au respect du 20% d'aire verte prévue, notamment la profondeur de marge arrière autorisée, la conservation d'arbres dans cette zone ainsi que les plantations additionnelles prévues. Une administratrice indique que la présence d'un parc atténue l'impact d'un projet résidentiel de gabarit similaire dans le secteur. Elle souhaite en connaître davantage sur la démarche que doit effectuer un promoteur afin de couper un arbre.

**Réponses :** *Nous indiquons qu'il n'y a pas d'exigence de plantation de prévue dans le présent projet de règlement. C'est un terrain qui est assujéti au territoire d'application de la CUCQ qui voit à la bonne intégration d'un projet dans son environnement et qui exige, lorsque nécessaire, une exigence de plantation d'arbres. 20% d'aire verte doit être conservé en espace vert. Nous mentionnons également qu'en façade d'une rue, on exige la plantation en ligne avant de lot d'un arbre par tranche complète de 15 mètres.*

*Les critères pouvant justifier l'abattage d'arbres sont détaillés dans le règlement de protection des arbres. Dans le cas d'un projet de construction, on doit respecter 20% d'aire verte dans cette zone. Les marges définissent l'emplacement où un bâtiment peut se construire ce qui, une fois déterminé, permet au promoteur de soumettre une analyse évaluant l'impact des contraintes des marges sur les arbres qui est ensuite évaluée par la Ville. La CUCQ fait également une analyse indépendante de cette question et peut formuler des exigences complémentaires.*

*Le représentant du promoteur indique que la marge de recul était initialement de 5 mètres du côté de la rue Jean-Hamelin et que la CUCQ l'a ramenée à 9 mètres pour permettre de mettre des arbres plus volumineux ou pour des plantations plus généreuses.*

#### **Densification et cohabitation**

Quatre administratrices et administrateurs témoignent de préoccupations à l'égard de l'arrivée d'automobilistes additionnels en lien avec ce projet dans un secteur qui offrent, selon eux, peu de solutions en matière de transport actif ou de transport en commun (trottoirs étroits, piste cyclable non-déneigée, pas de parcours d'autobus en direction du centre-ville).

« [...] Au-delà de la fatalité de la densification, il est important d'assurer une qualité de vie et non d'empiler des gens qui se retrouvent sur une artère achalandée en sortant de chez eux ».

« [...] Je ne vois pas l'avantage d'accepter plus de logements. Ils ne peuvent qu'arriver avec leur voiture ».

Certains disent craindre que ce projet puisse créer un précédent à l'égard de demandes similaires dans le secteur et, tout en reconnaissant la nécessaire densification pour limiter l'étalement urbain, ils appellent à réfléchir aux questions de crise du logement ou d'hébergement temporaire pour évaluer ces modifications.

**Réponses :** Nous prenons note des commentaires.

*Le représentant du promoteur indique ne pas avoir l'intention de faire d'hébergement temporaire. Il précise offrir des milieux de vie recherchés avec cour intérieure, jardins communautaires et fenestration abondante. La réglementation municipale l'oblige à offrir 1.2 cases de stationnement par unité, mais seulement 60% de ses locataires auraient un véhicule selon lui.*

## 9. Suivi recommandé

Transmettre à la Division de la gestion territoriale et à l'assistant-greffier de l'Arrondissement.  
Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

### Approuvé par

*Signé*

Mathieu Trépanier  
Président  
Conseil de quartier de la Cité-Universitaire

### Préparé par

*Signé*

Dave G. Pelletier  
Conseiller en consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne

**31 mai 2021**