

Projets résidentiels et commerciaux à l'angle du boulevard de l'Ornière et de la rue Adrien-Pouliot

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb, R.C.A.2V.Q. 354.

Déposé au conseil d'arrondissement des Rivières

28 juin 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

Le projet résidentiel Le Novelit est projeté au 4020, rue Adrien-Pouliot, à l'intersection du boulevard de l'Ormière. Ce dernier prévoit la construction de 54 logements. Les terrains concernés sont actuellement occupés par des maisons unifamiliales et une aire de stationnement. La démolition des bâtiments existants est prévue au projet.

Une modification au zonage est envisagée afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel multilogements. Pour ce faire, il est proposé de créer une nouvelle zone afin d'autoriser ce type d'usage sur les terrains concernés.

Par la même occasion, il est proposé d'effectuer des ajustements à la zone 24004Cb afin de poursuivre les objectifs de consolidation urbaine du secteur, qui se situe à l'angle de deux axes de circulation importants, soit le boulevard de l'Ormière et l'avenue Chauveau. Le projet de modification réglementaire inclut notamment la réduction de la marge avant et l'autorisation d'exercer les usages C1 Services administratifs, C2 Vente au détail et services et C20 Restaurant sur tous les étages des bâtiments.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=437>

Démarche de participation publique

Étapes

- Atelier d'échanges en ligne : 26 octobre 2022
- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier des Châtels : le 7 juin 2023, à 19 h 15, salle RC15, Édifice Denis-Giguère, 305, rue Racine
- Consultation écrite en ligne : du 8 au 14 juin 2023
- Rapport disponible : 4 juillet 2023.

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges du 26 octobre 2022.
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

Lors de l'activité de participation active, les principaux thèmes soulevés ont été :

- Le gabarit du bâtiment
- La végétalisation
- La circulation routière et stationnement sur rue

En réponse aux commentaires reçus, le projet de modification réglementaire prévoit :

- La réduction de la marge avant de 9 m à 7,5 m et augmentation de la marge arrière de 7,5 m à 9 m afin d'assurer l'éloignement du bâtiment du lot voisin adjacent situé du côté ouest
- Des modifications apportées à l'écran visuel indiqué au plan de zonage afin qu'il borde la limite de ce même lot voisin afin d'adapter la mesure d'atténuation, soit un écran visuel composé d'une haie à feuillage persistant.
- La réglementation en matière de zonage ne peut toutefois agir sur les problématiques liées à la circulation routière et au stationnement sur rue. Cela relève d'un autre type de législation.
- Par ailleurs, le promoteur a bonifié le projet de construction par une plus grande plantation d'arbres et par la conservation d'un plus grand nombre d'arbres.

Finalement, à la suite de la consultation publique, aucune modification n'a été apportée au projet de règlement puisqu'aucune question ou commentaire ne concerne la réglementation d'urbanisme.

Annexe 1 : Comptes-rendus et rapports des différentes étapes

Projet de développement résidentiel *Le Novelit* à l'intersection de la rue Adrien-Pouliot et du boulevard de l'Ormière

Activité en amont du processus de modification réglementaire

Activité de participation active – Atelier participatif

Dialogue citoyen en ligne pour présenter le projet résidentiel et échanger avec les citoyens

Date et heure

Mercredi 26 octobre 2022, 19 h

Lieu

Rencontre par visioconférence (Zoom)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Mention que l'activité est tenue en amont d'une éventuelle demande de modification à la réglementation d'urbanisme.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de l'atelier participatif.
5. Présentation du projet par le promoteur.
6. Présentation du contexte réglementaire par la personne-ressource de la Ville.
7. Mention que les documents présentés seront rendus disponibles en ligne.
8. Période d'échanges en sous-groupes.
9. Partage et synthèse des discussions en grand groupe.
10. Rappel des prochaines étapes dans le cas d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Des Châtel.

Description du projet

Le projet résidentiel Le Novelit est projeté au 4020, rue Adrien-Pouliot, à l'intersection du boulevard de l'Ormière. Les terrains concernés sont actuellement occupés par des maisons unifamiliales et une aire de stationnement. La démolition des bâtiments existants est prévue au projet.

Une modification au zonage est envisagée afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel multilogements. Pour ce faire, il sera nécessaire d'effectuer des ajustements aux zones 24004Cb et 24005Ha afin d'autoriser ce type d'usage sur les terrains concernés.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=437>

Participation

Animation de la rencontre

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Animation des sous-groupes

- M^{me} Alexandre Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- M. Ernesto Salvador-Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Représentants du projet de développement

- M. Bernard Poitras, propriétaire, Les Immeubles Vivo inc.
- M. Louis Faille, architecte, Beaudet Faille Normand Architectes

Conseillères municipales

- M^{me} Véronique Dallaire, conseillère municipale du district des Saules–Les Méandres
- M^{me} Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale du district de Louis-XIV

Personnel de la Ville

- M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale
- M. Frédéric Chartier, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M^{me} Carolyne Larouche, directrice de division, Service du transport et mobilité intelligente
- M. Daniel Cimon, technicien à la circulation, Service du transport et mobilité intelligente

Nombre de participants

- 25 participants
- 641 avis distribués aux citoyens de la zone concernée et des zones contiguës
- 2 sous-groupes animés par l'équipe du Service de l'interaction citoyenne

Faits saillants – discussion en plénière

Questions posées aux participants lors des sous-groupes

1. Quels éléments du projet pourraient être améliorés et pourquoi ?
2. Quels sont les points forts du projet ?
3. Quels éléments environnants devraient être considérés dans l'évaluation du projet dans sa globalité ?

Sous-groupe	Préoccupations formulées
<p>1 (Alexandra Mauger)</p>	<p>Éléments à améliorer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le gabarit est jugé convenable du côté du boulevard de l'Ormière, mais trop important du côté des résidences de la rue Adrien-Pouliot. Une gradation en « escalier » est suggérée. • Certains participants souhaiteraient davantage de verdure et un mur végétalisé plus important entre le nouveau bâtiment et les maisons voisines. Une bonification de la canopée est souhaitée. • Intérêt pour un toit végétalisé, ou un toit blanc pour limiter les îlots de chaleur dans le secteur. • Une personne souligne l'importance de s'assurer de l'intimité des balcons. • Un participant souhaiterait que le projet inclue un volet commercial. Cette proposition ne fait pas l'unanimité parmi les participants puisque certains craignent que ce type d'usage entraîne une intensification du volume de circulation dans le secteur. <p>Points forts :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet permet de modifier favorablement l'intersection selon des participants, qui y voient notamment une opportunité d'y ajouter de la verdure. • Le stationnement intérieur est apprécié. • Le projet permet une certaine densification, ce qui est souligné comme un élément positif par un participant. <p>Éléments environnants à considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certains participants craignent que le projet augmente la circulation de transit sur la rue Adrien-Pouliot ainsi qu'une augmentation de la circulation de façon générale dans le secteur. • Des participants s'interrogent sur l'impact du projet sur la valeur des propriétés voisines.

Sous-groupe	Préoccupations formulées
<p>2 (Ernesto Salvador Cobos)</p>	<p>Éléments à améliorer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concernant l'entrée au stationnement souterrain par la rue Adrien-Pouliot, un participant considère plus convenable d'aménager l'accès à ce stationnement par le boulevard de l'Ormière. Il mentionne que le virage à gauche pour avoir accès à la rue Adrien-Pouliot par le boulevard de l'Ormière en direction nord est parfois très difficile. Il en est de même pour le virage à gauche à partir de la rue Adrien-Pouliot. Avec l'ajout de 54 logements, la situation risque de s'aggraver. • Un autre participant suggère d'aménager l'accès au stationnement souterrain directement par le boulevard de l'Ormière, près de l'entrée du Subway. • Certains participants craignent l'augmentation du stationnement sur rue par les visiteurs des résidents et il est suggéré que le stationnement pour les visiteurs soit visible et facilement accessible. • Un participant trouve très élevé le nombre de places de stationnement considérées par le projet et croit que cela aura des impacts négatifs pour l'environnement. À cet effet, une autre personne mentionne que le secteur est bien desservi par le transport en commun et considère que la réduction de places de stationnement pourrait contribuer à encourager l'utilisation du transport public. • Un toit végétalisé est suggéré par un citoyen. • Un participant propose l'installation de bornes électriques dans le stationnement. • Un participant propose l'aménagement de plus d'espaces verts pour les résidents du nouveau bâtiment. • Un participant propose d'affecter quelques places de stationnement à l'autopartage, tel que Communauto. <p>Points forts :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un participant considère que le projet favorise la densification et diminue l'étalement urbain. • Un participant se questionne sur l'intention du promoteur quant à l'aménagement du toit; il s'inquiète qu'un espace public y soit aménagé. Ce dernier est rassuré, car le promoteur n'a pas l'intention d'y créer une place commune. Une terrasse sur le toit, par exemple, aurait pu avoir un impact négatif sur l'intimité des résidents à proximité du bâtiment. <p>Éléments environnants à considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs participants s'inquiètent de l'impact du stationnement sur rue. • Certains participants se questionnent sur l'impact du projet sur la qualité de vie des voisins immédiats ainsi que sur la valeur des propriétés voisines. Ils estiment que la préservation de l'intimité des voisins est nécessaire. • Un participant mentionne qu'il observe un effet d'enclavement provoqué par ce type de projets résidentiels de haute densité sur les quartiers résidentiels de basse densité du secteur. On craint que la cohabitation ne soit pas harmonieuse.

Réalisation du rapport

Date

7 novembre 2022

Réalisé par

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

Projets résidentiels et commerciaux à l'angle du boulevard de l'Ormière et de la rue Adrien-Pouliot

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb, R.C.A.2V.Q. 354.

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier Des Châtelers

Date et heure

Mercredi 7 juin 2023, 19 h 15

Lieu

Édifice Denis-Giguère, 305, rue Racine, salle RC-15

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
8. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
9. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier des Châtelers.

Les zones 24004Cb et 24006Ha se localisent approximativement au nord du boulevard de l'Auvergne, au sud de l'avenue Chauveau, à l'est de la rue du Point-du-Jour et à l'ouest du ruisseau Pincourt.

La zone 24011Mb se localise approximativement au nord de la rue Siméon-Drolet et son prolongement vers l'est, au sud de l'avenue Chauveau, à l'est du boulevard de l'Ormière et à l'ouest du ruisseau Pincourt.

Description du projet et principales modifications

Le projet résidentiel Le Novelit est projeté au 4020, rue Adrien-Pouliot, à l'intersection du boulevard de l'Ormière. Ce dernier prévoit la construction de 54 logements. Les terrains concernés sont actuellement occupés par des maisons unifamiliales et une aire de stationnement. La démolition des bâtiments existants est prévue au projet.

Une modification au zonage est envisagée afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel multi logements. Pour ce faire, il est proposé de créer une nouvelle zone afin d'autoriser ce type d'usage sur les terrains concernés.

Par la même occasion, il est proposé d'effectuer des ajustements à la zone 24004Cb afin de poursuivre les objectifs de consolidation urbaine du secteur, qui se situe à l'angle de deux axes de circulation importants, soit le boulevard de l'Ormière et l'avenue Chauveau. Le projet de modification réglementaire inclut notamment la réduction de la marge avant et l'autorisation d'exercer les usages C1 Services administratifs, C2 Vente au détail et services et C20 Restaurant sur tous les étages des bâtiments.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=437>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Isabelle Chabot, présidente
- M. Patrick Raymond, vice-président
- M^{me} Laurie Plamondon, trésorière
- M. Pierre Turgeon, secrétaire
- M. Patrick Desrochers
- M. Jérémy Papinet

Conseillère municipale

- M^{me} Véronique Dallaire, conseillère municipale, district des Saules–Les Méandres

Personnes-ressources

- M. Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Service de la gestion du territoire
- M. Clarens Lavoie, technicien à la circulation et au transport, Service du transport et de la mobilité intelligente
- M. Frédéric Chartier, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (en ligne)
- M. Maxime Rochette, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (en ligne)

Animation de la rencontre

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Soutien à l'animation (en ligne)

- M^{me} Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

21 participants

- 6 administrateurs du conseil de quartier (en salle)
- 8 citoyens en salle
- 7 citoyens en ligne

Recommandation du conseil de quartier

À l'unanimité, le conseil de quartier des Châtels recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de règlement modifiant le *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb, R.C.A.2V.Q. 354*, tel que proposé.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	6	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière.
Abstention	0	
TOTAL	6	

Questions et commentaires du public

- Intervention 1** : Un résidant de la rue Adrien-Pouliot affirme que le nombre de véhicules stationnés dans sa rue est conforme à ce qui a été présenté par monsieur Clarens Lavoie, technicien à la circulation et au transport. Entre 15 et 20 véhicules appartenant au personnel de la résidence pour aînés (RPA) *Le Saint-Philippe*¹ sont effectivement stationnés chaque jour. En ce sens, la proposition d'autoriser le stationnement en alternance est accueillie favorablement par ce résidant. Cependant, il souligne que la qualité de vie des résidants de la rue Adrien-Pouliot a été affectée depuis la construction de la RPA et que le stationnement sur rue a eu pour effet de réduire considérablement le nombre de marcheurs empruntant ce tronçon. Par ailleurs, il juge dangereux d'effectuer un virage à droite sur la rue Adrien-Pouliot, en provenance du nord du boulevard de l'Ornière. Il craint que les automobilistes qui

¹ Résidence le Saint-Philippe sise au 8500, boulevard de l'Ornière

le suivent ne freinent pas à temps, croyant qu'il effectuera un virage sur le boulevard de l'Auvergne, dont l'intersection est située au sud de la rue Adrien-Pouliot. Il mentionne que cette problématique est accentuée en période hivernale étant donné la faible largeur de la rue Adrien-Pouliot en raison du stationnement et des bancs de neige.

Monsieur suggère d'évaluer la possibilité d'ajouter une intersection du boulevard de l'Auvergne avec la rue de l'Amazone ou avec la rue Sainte-Barbe.

Réponse de la Ville : *Un relevé terrain a été effectué sur le terrain dans les dernières semaines et 48 véhicules ont été observés durant l'heure de pointe du matin. On rappelle que pour une rue résidentielle comme Adrien-Pouliot, le débit journalier moyen (DJMA) acceptable est de 1 000 véhicules par jour. Ces observations montrent qu'il n'y a pas de circulation de transit abondante dans le secteur. Cependant, on observe effectivement une augmentation du nombre de véhicules stationnés sur cet axe.*

- **Intervention 2 :** Le même citoyen mentionne que la visibilité est réduite à l'intersection de la rue Adrien-Pouliot et du boulevard de l'Ornière lorsque des véhicules y sont stationnés.

Réponse de la Ville : *Nous tiendrons compte de cet aspect dans le projet de modification réglementaire concernant le stationnement sur rue.*

- **Intervention 3 :** Un résidant se questionne à savoir si la résidence *Le Saint-Philippe* a l'obligation d'offrir un nombre suffisant de cases de stationnement à ses employés. Il suggère l'utilisation des cases réservées aux visiteurs, au besoin.

Réponse de la Ville : *La résidence offre des espaces de stationnement à ses employés, mais certains d'entre eux se voient obligés de stationner dans la rue. Ils n'ont pas l'obligation d'offrir davantage de places au personnel.*

- **Intervention 4 :** Un résidant anticipe un nombre élevé de voitures stationnées dans la rue Adrien-Pouliot en raison de la localisation de l'accès au stationnement qui est prévu à cet endroit. Il croit que les visiteurs auront tendance à se stationner sur la rue plutôt que dans l'aire de stationnement à l'arrière du bâtiment. Il suggère d'évaluer la possibilité de déplacer l'entrée du stationnement intérieur sur le boulevard de l'Ornière.

Réponse du promoteur : *Le promoteur du projet rappelle que deux entrées sont prévues, soit par le stationnement à l'arrière du bâtiment et sur la rue Adrien-Pouliot. Cependant, l'entrée principale est celle qui communique avec l'aire de stationnement. Dans ce contexte, on estime que les visiteurs utiliseront ces espaces de stationnement plutôt que ceux de la rue. Il rappelle que le ratio de stationnement est de 1.5 par logement. Il compare avec d'autres projets réalisés dans le secteur dont le ratio est de 1.1 par logement, et l'impact sur le stationnement sur rue est très minime.*

- **Intervention 5 :** Une résidente mentionne que le stationnement sur rue observé actuellement empêche ses visiteurs de stationner à proximité de sa résidence. Elle

estime que le stationnement par alternance ne règlera pas le problème. Elle suggère de limiter à 90 minutes le stationnement sur rue en période hivernale.

Elle est également d'avis que *Le Saint-Philippe* devrait offrir des espaces de stationnement en quantité suffisante à ses employés.

Réponse de la Ville : *On rappelle que la Municipalité a la responsabilité d'offrir des espaces de stationnement sur son territoire, et qu'elle ne peut pas interdire le stationnement pour le seul bénéfice des résidents de la rue. Les citoyens se déplacent dans la Ville occupent à leur tour des espaces de stationnement en dehors de leur quartier. Nous prenons note des commentaires exprimés par la résidente.*

- **Intervention 6 :** Un participant en ligne indique avoir été surpris par les documents consultés sur la page web du projet, qui mentionnent que le projet est en conformité avec les objectifs poursuivis par le [Plan d'aménagement et de développement](#), à savoir « de revitaliser les secteurs résidentiels anciens ou vieillissants afin d'améliorer le cadre de vie qu'ils offrent, de les rendre plus attractifs pour de nouveaux résidents et d'accroître l'offre résidentielle »². Il souhaite savoir dans quelle mesure le projet résidentiel contribue à l'attractivité du quartier.

Réponse de la Ville : *L'attractivité d'un quartier dépend de son dynamisme, en lien notamment avec son développement. Malgré les inconvénients que peut générer l'arrivée de nouveaux résidents, les études démontrent que des projets résidentiels de ce type contribuent à l'attractivité d'un quartier et à son dynamisme.*

- **Intervention 7 :** Le même résident se questionne sur l'impact du Novelit sur la valeur des propriétés de la rue Adrien-Pouliot.

Réponse de la Ville : *Les études démontrent que la construction de bâtiments de ce gabarit n'a pas d'impact sur la valeur des propriétés avoisinantes. De façon générale, on observe même une légère augmentation en raison de la revitalisation du quartier et l'augmentation des services.*

- **Intervention 8 :** Un résident souligne la particularité du secteur, qui change fréquemment de circonscription électorale provinciale et fédérale, et même de district municipal. Il mentionne que les résidents du secteur sont attachés à leur milieu de vie et conserve leur propriété. De ce fait, il estime que le projet aura un impact négatif sur la valeur foncière.

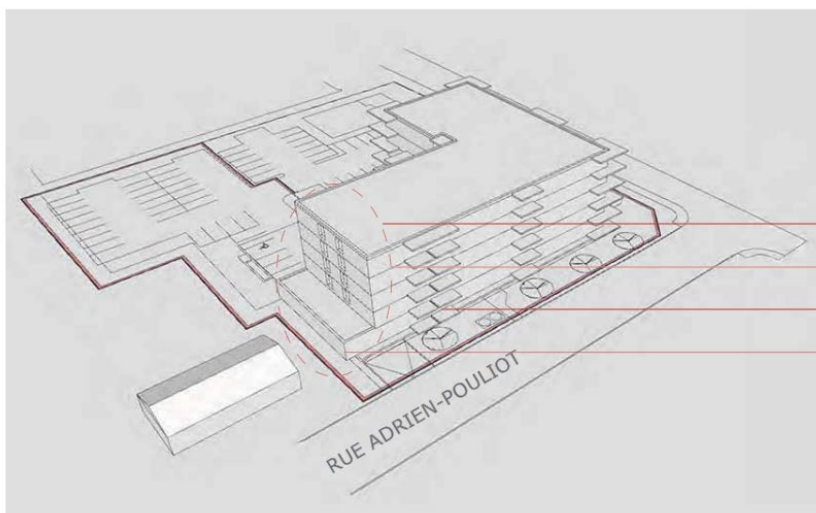
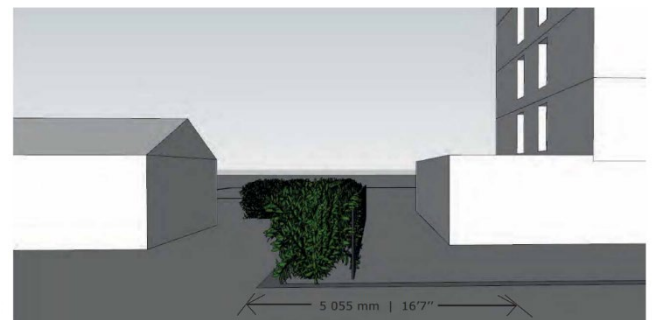
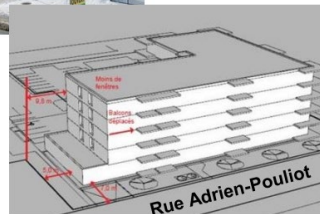
Réponse de la Ville : *Selon les études, la construction de nouveaux bâtiments donne un signal aux investisseurs, et cela a généralement un impact positif sur la valeur foncière des bâtiments voisins.*

² [Sommaire décisionnel](#), annexe 8 – Avis préliminaire de conformité

Questions et commentaires des administrateurs

- **Intervention 9** : Un administrateur du conseil de quartier souhaite voir une vue de la rue Adrien-Pouliot pour comparer le gabarit du bâtiment avec celui de la maison voisine.

Réponse de la Ville : Des images³ sont projetées. On rappelle que depuis la première version du projet, la façade ouest du bâtiment a été décalée, que le nombre de fenêtres a été revu à la baisse, et que les balcons ont été éloignés de la limite du terrain. On ajoute qu'aucun étage ne pourra être construit au-dessus de l'entrée du garage et que le mur de la façade ouest devra être implanté à 9 mètres de la ligne de lot.



- Fenestration réduite
- Aucun balcon sur la façade latérale (ouest)
- Balcons déplacés
- Volumétrie en retrait

³ [Présentation](#), Ville de Québec, 7 juin 2023 / [Présentation](#), BNF Architectes, 26 octobre 2022

- **Intervention 10** : Une administratrice estime que les futures phases du projet *Le Saint-Philippe* risquent d'avoir un impact sur le nombre de voitures stationnées sur la rue Adrien-Pouliot, notamment durant la fin de semaine. De plus, elle se questionne sur la pertinence d'augmenter le temps alloué aux piétons au feu de circulation de l'intersection de l'avenue Chauveau et du boulevard de l'Ormière puisque l'enjeu concerne d'abord la fluidité de la circulation automobile. Elle souhaite par ailleurs que la Ville rejette la proposition de créer une ouverture avec le boulevard de l'Auvergne. Cela augmenterait la circulation de transit dans le quartier résidentiel. Elle suggère également l'ajout d'une interdiction de stationnement sur la rue Adrien-Pouliot, à l'approche de l'intersection avec le boulevard de l'Ormière. Enfin, elle propose d'ajouter des voies de virage sur le boulevard de l'Ormière, à l'intersection avec le boulevard de l'Auvergne.
Réponse de la Ville : Plusieurs cases de stationnement pour visiteur demeurent inoccupées au Saint-Philippe. Ainsi, il serait peu probable que les visiteurs se stationnent sur la rue Adrien-Pouliot. Les stationnements sur rue seraient plutôt occupés par des employés. En ce qui concerne l'ajout d'une intersection sur le boulevard de l'Auvergne, on mentionne que cela aurait effectivement un impact sur la circulation de transit dans ce secteur. Finalement, les relevés effectués sur le terrain ne justifieraient pas l'ajout de voies de virage à l'intersection du boulevard de l'Auvergne et du boulevard de l'Ormière.
- **Intervention 11** : Un administrateur appuie le commentaire précédent concernant l'augmentation du temps de la phase piétonne à l'intersection du boulevard de l'Ormière et de l'avenue Chauveau, ce qui lui semble contre-intuitif. Il suggère d'augmenter le temps réserver à la circulation automobile sur le boulevard de l'Ormière et d'améliorer la synchronisation des feux de circulation sur l'axe nord-sud, en amont et en aval de l'intersection.
Réponse de la Ville : Ce sont des éléments qui sont étudiés par l'équipe de programmation des feux de circulation.
- **Intervention 12** : Un administrateur suggère l'ajout d'un viaduc à l'intersection du boulevard de l'Ormière et de l'avenue Chauveau.
Réponse de la Ville : Nous poursuivons nos relevés sur le terrain, et plusieurs concepts pourront être étudiés lorsqu'un réaménagement de l'intersection sera nécessaire.

Nombre d'interventions

12 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

21 juin 2023

Rédigé par

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par

M^{me} Isabelle Chabot, présidente du conseil de quartier des Châtelers

Projets résidentiels et commerciaux à l'angle du boulevard de l'Ormière et de la rue Adrien-Pouliot

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb, R.C.A.2V.Q. 354.

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 8 au 14 juin 2023

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier des Châtel.

Les zones 24004Cb et 24006Ha se localisent approximativement au nord du boulevard de l'Auvergne, au sud de l'avenue Chauveau, à l'est de la rue du Point-du-Jour et à l'ouest du ruisseau Pincourt.

La zone 24011Mb se localise approximativement au nord de la rue Siméon-Drolet et son prolongement vers l'est, au sud de l'avenue Chauveau, à l'est du boulevard de l'Ormière et à l'ouest du ruisseau Pincourt.

Description du projet et principales modifications

Le projet résidentiel Le Novelit est projeté au 4020, rue Adrien-Pouliot, à l'intersection du boulevard de l'Ormière. Ce dernier prévoit la construction de 54 logements. Les terrains concernés sont actuellement occupés par des maisons unifamiliales et une aire de stationnement. La démolition des bâtiments existants est prévue au projet.

Une modification au zonage est envisagée afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel multilogements. Pour ce faire, il est proposé de créer une nouvelle zone afin d'autoriser ce type d'usage sur les terrains concernés.

Par la même occasion, il est proposé d'effectuer des ajustements à la zone 24004Cb afin de poursuivre les objectifs de consolidation urbaine du secteur, qui se situe à l'angle de deux axes de circulation importants, soit le boulevard de l'Ormière et l'avenue Chauveau. Le projet de modification réglementaire inclut notamment la réduction de la marge avant et l'autorisation d'exercer les usages C1 Services administratifs, C2 Vente au détail et services et C20 Restaurant sur tous les étages des bâtiments.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=437>

Participation

Conseillère municipale

- M^{me} Véronique Dallaire, conseillère municipale, district des Saules–Les Méandres

Personne-ressource :

- M. Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Service de la gestion du territoire

Coordination de la consultation :

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation sur la page Web du projet

- 9 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite.
 - 2 citoyens ont apporté un commentaire ou une question via le formulaire.
 - 2 citoyens ont soumis un mémoire (Annexe)
-

Questions et commentaires

Les commentaires ont été reproduits tels que reçus via le formulaire en ligne.

- **Citoyen/citoyenne 1 :**

« Nous ne sommes pas d'accord avec la proposition des no parkings. Je veux pouvoir me stationner dans la rue ou pour ma visite sans contrainte. Je ne souhaite pas être pénalisé car le st-philippe n'est pas capable de prévoir du stationnement pour ses employés. Cela serait la moindre des choses avant de faire 3 immeubles. De plus, nous sommes contre le projet du Novelit. La rue devrait rester résidentielle avec des maisons unifamiliales. Le Novelit jure avec le reste des bâtiments de la rue. »

- **Citoyen/citoyenne 2 :**

« J'ai lu sur le site que « Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire ».

J'aimerais connaître les délais pour concrétiser cette option si elle s'applique bien ».

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'arrondissement des Rivières et au Conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

22 juin 2023

Rédigé par

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Annexe – Mémoires déposés dans le cadre de la consultation

Annexe 1

Lettre-mémoire à M. Poitras (promoteur projet Novelit)

Bonjour M. Poitras,

Le 26 octobre 2022, j'ai participé à l'atelier d'échanges sur le projet Novelit. Le 7 juin dernier, j'ai pris part, en tant que membre du Conseil de quartier des Châtelains, à la consultation publique sur la modification réglementaire de zonage afin de permettre la réalisation du projet. J'ai pu constater l'évolution du projet qui a démontré votre souci de prendre en considération les commentaires émis par les résidents en octobre 2022.

Aujourd'hui, je vous écris en mon nom personnel afin de vous exprimer mes préoccupations et vous inviter à bonifier votre projet à nouveau pour tenir compte de la crise climatique en cours.

À l'heure où nous recevons, à Québec, nos premiers réfugiés climatiques provenant des communautés du nord qui brûlent, et que les événements climatiques extrêmes sont appelés à se multiplier (inondation, sécheresse, tempête, etc ...), on ne peut attendre que les politiques et les règlements changent pour nous forcer à agir. Nous TOUS, citoyens, entreprises, citoyens corporatifs, élus, devons revoir nos modes de vie dans toutes les sphères de la société. Ceci inclut la façon d'aménager le territoire et de construire les bâtiments.

Dans le présent projet, il serait indispensable de considérer :

- La contribution aux îlots de chaleur générée par les trop nombreux stationnements prévus et l'installation de toiture conventionnelle. Tous les résidents du secteur en seront affectés.
- La présence immédiate (devant la porte!) d'un accès à un transport en commun efficace pour inciter les résidents à n'avoir qu'une seule voiture et diminuer le nombre de cases de stationnement par logement (actuellement prévu : 1,5 cases/logement). Les gens n'ayant pas le choix d'avoir 2 voitures devraient s'installer là où le transport en commun est moins disponible.
- La création d'un espace vert (en plus des quelques arbres isolés actuellement prévus) qui permettrait aux futurs résidents de profiter de l'extérieur (jardinage ou autre) contribuant ainsi à leur santé physique et mentale.
- L'offre d'une voiture en autopartage pour permettre à ceux qui le désire d'abandonner leur voiture et de profiter du concept de « cocktail transport ».

Et pourquoi pas prévoir, afin de réduire la consommation énergétique :

- Du chauffage géothermique
- Une toiture écologique (revêtement blanc ou végétalisé)

Je comprends très bien que votre responsabilité se limite à offrir un logement à des citoyens en tenant compte d'objectifs de rentabilité. Mais avec la crise climatique, de grandes responsabilités viennent s'ajouter pour tous.

Je fais appel à votre sensibilité pour reconsidérer ces aspects du projet. Lors de la présentation fait en octobre 2022, vous mentionniez que ce projet permettra de laisser un héritage pécunier à vos enfants et petits-enfants mais je ne peux que vous rappeler que ces derniers, selon ce que nous disent les scientifiques, n'auront pas accès à la qualité de vie que nous avons

actuellement. Ces héritages pécuniers seront donc bien futiles pour ceux qui nous suivent.
Nous devons faire davantage et investir dans l'environnement.

Ce projet est une belle occasion d'être innovateur et éco-responsable et de donner l'exemple qu'il est possible de bâtir autrement pour l'avenir de nos enfants!

Je demeure disponible pour échanger davantage sur ce sujet.

Je vous remercie de l'attention portée à cette demande,

Pierre Turgeon (turpi2@hotmail.com)

Appuyé par : Catherine Rouleau

Michèle Tilmant

Isabelle Chabot

Guillaume Tardif

Résidents du quartier des Châtelains



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE
ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES
QUARTIER DES CHÂTELS
ZONES VISÉES : 24004CB, 24006HA ET 24011MB
MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4
RESPONSABLE : CHRISTIAN LEPAGE

L'approbation à l'unanimité, et sans conditions, des modifications au « Règlement R.C.A.2V.Q.-4 » par le conseil de quartier Des Châtelés lors de sa séance du 7 juin dernier, en début de soirée, supprime les derniers obstacles à la construction du bâtiment « Le Novelit » de 54 logements par le promoteur et ce, malgré l'incompatibilité avec la vocation initiale du quartier résidentiel, les conséquences inévitables sur la circulation, le stationnement sur rue, la valeur des maisons et l'opposition des résidents actuels.

Désormais, il semble que le seul recours possible pour tous les résidents du secteur serait de tenter d'en diminuer les impacts, principalement pour ceux qui demeurent dans la partie « est » de la rue Adrien-Pouliot, soit quelque 15 familles.

De fait, il est invraisemblable que l'ajout de 54 nouveaux logements ayant accès à cette portion de rue ne vienne pas en modifier de façon notable l'accès au quartier, le milieu de vie des résidents installés depuis plus de quatre décennies et le retour de leurs investissements sur leur propriété depuis le début.

Ci-bas, vous trouverez la proposition initiale du projet prévoyant l'entrée/sortie du stationnement intérieur sur la rue Adrien-Pouliot et celle illustrant la possibilité de déplacer cette entrée/sortie dans la zone du stationnement extérieur.

Sur les illustrations qui suivent, les flèches vertes () indiquent les chemins plus faciles pour accéder au stationnement intérieur et les rouges () ceux qui présentent le plus de difficultés en fonction de la provenance des véhicules.

Plan actuel : Entrée du stationnement intérieur sur Adrien-Pouliot



1. Véhicules en provenance du sud sur l'Ormière et de l'ouest sur l'Auvergne :
 - Entrée sur Adrien-Pouliot difficile en raison de la proximité des feux de circulation sur l'Auvergne et de la circulation sur l'Ormière en direction sud;
 - Entrave à la circulation sur l'Ormière quand des autos se dirigeant vers le sud bouchent la jonction avec la rue Adrien-Pouliot;
2. Véhicules en provenance de l'ouest (Chauveau, Henry IV, ...) :
 - Plausible de croire que les conducteurs choisiront Chauveau puis Ste-Barbe (ou de l'Amazone) et ensuite Adrien-Pouliot plutôt que l'Auvergne et l'Ormière en raison de la facilité d'accès supérieure;
 - Probable qu'ils opteront pour le même chemin pour retourner à l'ouest;
3. Sortie des véhicules provenant du Novelit vers l'Ormière nord, compte tenu de la difficulté à tourner à gauche en raison du blocage des autos et de la circulation, il est fort possible que les résidents choisissent Adrien-Pouliot, Ste Barbe et Chauveau pour prendre à gauche au coin l'Ormière-Chauveau.

Plan proposé : Entrée du stationnement intérieur sur Boul. l'Ormière



1. Véhicules en provenance du sud sur l'Ormière et de l'ouest sur l'Auvergne :
 - Entrée sur l'Ormière facilitée par l'éloignement des feux de circulation entre Chauveau et l'Ormière;
 - Amélioration possible avec une bonne synchronisation des feux de circulation;
2. Véhicules en provenance de l'ouest (Chauveau, Henry IV, ...);
 - Avantageux de continuer sur Chauveau et de tourner à droite sur l'Ormière pour accéder aux stationnements plutôt que de circuler au travers de la zone résidentielle;
3. Sortie en direction nord sur l'Ormière (vers la gauche) facilitée par l'éloignement des feux de circulation (Chauveau et Auvergne), leur synchronisation et la priorité du virage à gauche.

Plan proposé : « Entrée du stationnement intérieur sur Boul. l'Ormière »

Avantages :

- Accès améliorés aux stationnements intérieur et extérieur pour les résidents;
- Sorties en direction nord sur l'Ormière facilitées par l'éloignement des feux de circulation;
- Impacts minimaux sur la circulation dans le quartier résidentiel des maisons unifamiliales.

Inconvénients :

- Retrait d'environ 4 à 5 espaces de stationnement extérieurs;
- Modifications au plan du « Novelit » nécessaires pour déplacer l'entrée du stationnement intérieur;
- Circulation plus importante à l'entrée/sortie du stationnement du Subway.

Considérant :

- L'importance pour les résidents actuels de maintenir le caractère paisible, peu achalandé et sécuritaire du quartier qui les ont conduits à choisir cet emplacement de vie (pour certains depuis plus de 40 ans);
- Les effets néfastes sur la circulation, l'accès au secteur, le stationnement sur rue et la perte de valeur des résidences de la rue Adrien-Pouliot principalement au voisinage du nouveau bâtiment;

Et d'autre part :

- Les objectifs de la ville d'augmenter la densité populationnelle sur son territoire;
- L'acceptation à l'unanimité et sans conditions des changements réglementaires par le conseil de quartier Des Châteliers pour permettre la construction d'un bâtiment de 54 logements à l'intersection nord d'Adrien-Pouliot et l'Ormière;

Nous demandons aux représentants de la ville :

- D'abandonner le projet de construction dudit bâtiment de 54 logements;

Et dans l'impossibilité de répondre positivement à cette demande :

- D'exiger du promoteur le déplacement de l'entrée/sortie du stationnement intérieur du bâtiment en question, de la rue Adrien-Pouliot vers le boul. l'Ormière.