

## **Futur projet résidentiel à l'intersection des rues Kirouac et Marie-de-l'Incarnation (519, rue Marie-de-l'Incarnation et 680, rue Kirouac)**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15071Hb, R.C.A.1V.Q. 475

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

##### **Période**

17 au 23 novembre 2022

##### **Lieu**

Formulaire en ligne disponible depuis [la page Web du projet](#)

##### **Déroulement de l'activité**

Une consultation écrite s'est tenue du 17 au 23 novembre 2022 inclusivement. Une présentation des modifications réglementaires et le sommaire décisionnel étaient disponibles en ligne. Les citoyens ont pu soumettre leurs commentaires et poser leurs questions à l'aide d'un formulaire en ligne ou par téléphone auprès du conseiller en consultations publiques responsable.

##### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier de Saint-Sauveur

## **Description du projet et principales modifications**

La construction d'un projet résidentiel de 17 logements répartis sur 4 étages (environ 16 m) est prévu au 519, rue Marie-de-l'Incarnation, et 680, rue Kirouac. La hauteur de la nouvelle construction s'inscrirait dans une continuité par rapport aux bâtiments environnants. Le bâtiment voisin immédiat dans la rue Kirouac a toutefois une hauteur de 2 étages et est en recul par rapport à la rue Kirouac. Cette réalité est ressortie lors d'un atelier d'échanges avec les citoyens sur le projet. Ce dernier a d'ailleurs été modifié pour mieux s'intégrer au bâtiment voisin. Un stationnement souterrain de 8 cases serait aménagé au sous-sol.

### *Modifications réglementaires*

Afin de permettre la réalisation du projet immobilier, des règles d'urbanisme doivent être modifiées et il est proposé de créer une nouvelle zone à même la zone 15071Hb. Plus spécifiquement, une nouvelle zone serait créée à l'ouest de la rue Montmagny. Cette nouvelle zone regrouperait les propriétés situées de part et d'autre de la rue Kirouac.

La grille de spécifications de la nouvelle zone serait conçue sur le modèle de la zone 15071Hb. Les modifications suivantes seraient apportées : aucun nombre maximal de logements dans un bâtiment ne serait fixé et la hauteur maximale serait fixée à 16 m.

## **Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=358>

---

## **Participation**

### **Personne-ressource**

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et du territoire

### **Nombre de participants**

2 participants

---

## **Commentaires et questions des citoyens**

1. Commentaire d'un citoyen : « Bonjour, nous vous écrivons pour résumer nos commentaires, formulés lors de l'assemblée de consultation du 16 novembre 2022, au sujet du projet « Futur projet résidentiel à l'intersection des rues Kirouac et Marie-de-l'Incarnation (519, rue Marie-de-l'Incarnation) » et des modifications réglementaires qui sont proposées pour permettre ce projet. Nous souhaitons nous assurer que ces commentaires y soient inscrits en substance. Les mêmes commentaires ont été versés dans la plate-forme de consultation de la Ville, pour le projet. Nous croyons également que ces enjeux devraient être portés à l'attention de la Commission consultative d'urbanisme (CCU). Notez que n'ayant pas eu de retour de la présidente du conseil de quartier, je ne suis pas informé, au moment d'écrire ces lignes, des décisions qui ont été prises. Tout d'abord, nous tenons à dire que le projet apparaît être une très bonne

nouvelle pour le secteur. Il semble y avoir eu de sérieux efforts pour en assurer l'intégration. La façade est plus haute sur Marie de-l'Incarnation, mais il y a un abaissement sur Kirouac et une prise en compte de la marge de recul. Les voisins immédiats s'en déclarent satisfaits et ils sont premiers concernés. Les ajustements font suite, selon ce que nous comprenons, aux assemblées de consultation tenues en juin, lesquelles n'auraient pas eu lieu n'eût été un zonage plus restrictif. C'est donc une réussite qu'il ait été possible d'en arriver à une solution qui plait à tous ou presque, selon ce que nous avons pu voir à l'assemblée, au terme d'un processus structuré de consultation. C'est précisément la raison pour laquelle, dans son état actuel, le projet de règlement proposé nous apparaît trop large, trop général et susceptible de mener à des projets mal conçus ou insuffisamment réfléchis. En effet, le zonage proposé aurait pour effet de supprimer des droits de consultation. En fait, il semble y avoir une curieuse confusion entre le projet lui-même et le projet de règlement, à portée raisonnable et limitée, et la solution proposée, soit une modification réglementaire à large échelle proposée sans une prise en compte véritable du bâti. Selon nous, il eut été préférable que le projet spécifique fasse l'objet d'une dérogation limitée, pour permettre son implantation avec les hauteurs révisées, malgré le zonage. Cela, sans nous condamner à perdre tout droit de regard citoyen sur les futurs projets. Le secteur est trop bigarré pour faire l'objet d'une norme générale : il faut faire du « micro » en l'occurrence, et non du « macro ». Les effets sur l'ensoleillement et le bien-être des résidents concernés sont trop importants (ou alors, il faut les exproprier au juste prix). En tant que propriétaires du 664-670 rue Kirouac, nous avons investi économies et énergies dans notre propriété depuis 2011, pour la rénover, conformément à des travaux autorisés par la Ville, et nous nous plaisons dans le secteur. La résidence a remporté des prix d'architecture (dont 1 de la Ville) et un prix Nobilis. Or, la structure ne supporterait pas l'ajout d'étage. Nous ne pouvons pas parler pour les voisins du 674 et du 676, mais doutons qu'eux puissent monter à quatre étages. Eux aussi viennent de rénover. En conséquence, dans l'aménagement du secteur, il faut composer avec un existant qui demeurera à 1 ou 2 étages, selon toute probabilité, et avec d'autres bâtiments à 4 ou 6 étages. Notons aussi que tout le versant Est de la Rue Montmagny ou presque est à 2 étages actuellement. Ces résidents, en plus de ceux de la rue Kirouac, sont susceptibles de subir des effets à moyen terme de la modification réglementaire proposée. C'est le cas plus particulièrement en ce qui a trait aux lots voisins du nôtre, situé au coin Montmagny/Kirouac, qui sera probablement détruit au cours des prochaines années. Nous proposerions donc de limiter la modification des hauteurs au site du projet visé, situé sur le site de l'ancien garage Mécatrans, afin d'assurer que les développements futurs sur Kirouac et Montmagny fassent l'objet de consultation adéquates avant toute implantation. Subsidiairement, si la Ville décide néanmoins d'aller de l'avant avec ce projet de zonage trop large malgré la quasi-unanimité des citoyens présents à l'assemblée, il faudrait s'assurer que les propriétaires adjacents soient adéquatement consultés sur les futurs développements et que l'intégration se fasse correctement. Nous ne croyons pas que l'on puisse à cet égard se fier uniquement à la Commission consultative d'urbanisme (CCU). Si le zonage permet 4 étages, elle autorisera 4 étages

et ce ne sont pas quelques critères rattachés à un permis qui garantiront un résultat acceptable. Le processus de la CCU ne prévoit aucune consultation et n'assure aucunement, à titre d'exemple, qu'il y ait un abaissement du côté des bâtiments à 2 étages, même si c'est un critère à considérer. L'absence de garantie à ce titre a d'ailleurs été admise par les préposés de la Ville, à l'assemblée. C'est pourquoi il devrait être envisagé d'inclure des mécanismes additionnels garantissant que les futurs projets adjacents soient adéquatement intégrés, qu'il n'y ait pas d'effet d' « écrasement », que les hauteurs et volumes soient raisonnables compte tenu de l'existant, et que des marges de recul adéquates soient prévues. Pour la même raison, nous proposerions que la hauteur autorisée maximale demeure de trois étages au maximum pour les 2 lots situés au coin Montmagny/Kirouac, voisins de notre immeuble. Selon nous, pour que ce projet soit raisonnable, il faudrait qu'il soit limité à trois étages au maximum pour dialoguer à la fois avec : (a) les propriétés de 2 étages situées sur Montmagny et dans les environs; (b) notre portion de la rue Kirouac, où les immeubles ont un maximum de 2 étages, et (c) le bâtiment de 4 étages connexe (le HLM au coin Montmagny/Charest). Une telle norme ferait ainsi le compromis entre les différentes hauteurs présentes. Il ne suffirait pas selon nous que la solution ne consiste qu'à proposer un abaissement du côté de la rue Montmagny. Cela dit, sans avoir de projet concret, il est difficile de statuer d'avance. C'est pourquoi il est imprudent de procéder au zonage tel que proposé, et que nous y opposons. Enfin, sur un sujet connexe, nous en profitons pour souligner que ce n'est pas que la responsabilité des promoteurs et propriétaires d'assurer le verdissement du quartier. L'OMHQ (HLM juste derrière) et la Ville (Parc Roger Lemelin) ont des responsabilités à ce titre, et il m'apparaît qu'il serait possible de faire beaucoup plus. Le Parc du HLM, en particulier, est dans un état pitoyable et est très peu utilisé par les résidents. Ne pourrait-on pas envisager un partenariat Ville-HLM pour rendre cet espace agréable et bien aménagé au bénéfice de tous les citoyens du coin (le projet en ajoutera encore beaucoup!!!)? Dernière petite remarque : nous n'avons pas participé à la rencontre du mois de juin car nous n'en avons pas eu connaissance. Pourtant, nous sommes abonnés aux envois du service de consultation et lisons les communications de la Ville (sous réserve d'une omission possible de notre part). Il faudrait s'assurer pour le futur que nous soyons informés lorsque des initiatives de ce genre, à fort impact, sont envisagées dans notre voisinage. »

2. Commentaire du Comité des citoyens et citoyennes du Quartier St-Sauveur : « Quelques membres de notre conseil d'administration étaient présent-es lors du conseil de quartier du 16 novembre dernier. Nous réitérons que nous sommes CONTRE la création d'une nouvelle zone qui modifierait la limite à 16m maximum de hauteur et aucun maximum de logements. Comme mentionné par de nombreuses personnes ce soir-là, les projets de cette envergure (4 étages et plus) doivent être discutés lors de consultations publiques, puisque ceux-ci ont des impacts considérables sur les résident-es avoisinant-es et du quartier en général. Pour ce projet en particulier, il semblait y avoir un consensus de la part des voisin-es et des personnes davantage concernées. Cependant, le quartier Saint-Sauveur est déjà l'un des plus densifiés dans la ville de Québec. Une densification accrue dans ce contexte entraîne alors davantage d'effets négatifs que positifs, surtout

causés par la hauteur des immeubles (corridors de vent, perte de luminosité au sol, perte du quartier à l'échelle humaine dont la mobilité active conviviale et sécuritaire) mais non seulement (privation d'espaces de parcs ou de verdure potentiels, îlots de chaleur et participation à la gentrification et hausses des loyers du quartier, dans une optique que ces logements proviennent du marché privé). »

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

24 novembre 2022

### **Rédigé par**

M<sup>me</sup> Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne