

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 écrite

Période

Du 26 septembre au 2 octobre 2024

Lieu

Formulaire en ligne

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 bâtiment résidentiel 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 dernier permettrait également de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan d'action de la Vision de l'habitation

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 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

Personne-ressource :

- M. Michel Hubert, urbaniste, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

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

Participation sur la page web du projet

- 22 visiteurs ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite;
- 1 visiteur a consulté la documentation disponible.

Questions et commentaires du public

Les voisins immédiats résidants sur la 59^e rue Est se sont concertés pour déposer des documents (en annexe) qui ont été remis à l'équipe responsable du projet.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Charlesbourg, au Conseil d'arrondissement de Charlesbourg et au Conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

7 octobre 2024

Rédigé par

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

Annexes au rapport

Objet : Mémoire – Consultation écrite concernant le 111, 58^e Rue Est

Le 111, 58^e Rue Est un site favorable à un projet pour la densification, mais ne devrait pas être faite au détriment de l'intégration de ce dernier au quartier et aux propriétés adjacentes. Ce projet propose plusieurs modifications à la grille de zonage sans aucune limite dans certains cas. Lors de la consultation publique le 25 septembre 2024, l'urbaniste Michel Hubert nous disait de faire confiance au projet et au promoteur, mais plusieurs se demandent : avec quelle garantie?

Nombre de grands logements : Dans certains arrondissements de la ville de Québec, un pourcentage de grands logements est exigé dans les grilles de spécifications du zonage (voir 14017Mb, 17001Hc et 17301Hb). Par souci de la pénurie de logements et sachant la forte demande pour les logements avec 2 ou 3 chambres, la mention de pourcentage de grands logements devrait être inscrite à la grille de zonage. Cela permettra de s'assurer d'un nombre convenable de grands logements. Avec le marché actuel, plusieurs familles ont des difficultés à se loger. Cela limitera les unités de type studio et aidera au manque de grands logements.

Normes de gabarit (hauteur) : L'augmentation de la hauteur maximale à 16 m et le retrait du nombre d'étages maximal semble trop permissive lorsque les zonages voisins ont une réglementation de 12 m avec 3 étages maximum et ailleurs de 15 m avec 4 étages maximum (voir 46024Mb, 46023Hc et 45089Hc). Le retrait du nombre d'étages maximum semble donner un préjudice et serait permissif au demi-étage et à l'optimisation complète du 16 m qui pourrait donner 5 étages et demi. Le zonage sur la même rue 58^e et 59^e (45094Ha) quant à elle, a une limite de 9 m (donc certains bâtiments sont plus petits). Ceci est donc presque la moitié plus basse que le projet projeté. Il faudrait tenir compte des maisons modestes qui sont les voisins directs ; une maison unifamiliale avec seulement un RDC et un sous-sol (128 59^e Rue Est) et d'une maison à 2 étages et demi (125-127 58^e Rue Est) les deux ayant une cour au niveau de la 58^e rue Est. Le projet projeté ne sera donc pas harmonieux avec l'existant à proximité. Une diminution à 4 étages serait beaucoup plus appropriée pour le secteur. Le projet sera le seul bâtiment à 5 étages en façade de la 1^{re} Avenue. Les seuls bâtiments à proximité et qui font face à la 1^{re} Avenue ont 4 étages ou moins. L'urbanisme Michel Hubert, lors de la consultation publique, a fait mention que le projet ne sera pas rentable pour le promoteur et ne verra pas le jour si la réglementation de 16 m et 5 étages n'est pas adoptée. Pourtant, plusieurs projets ont vu le jour dans le secteur dans les dernières années et leur rentabilité n'est pas discutée.

Dispositions particulières : La mention qu'il n'y aura aucun balcon sur le côté de la 1^{re} Avenue est spécifiée, mais il serait préférable d'obliger la mention pour le côté est sur la grille de zonage. Également, l'obligation du maximum de 4 (12 m) étages sur le côté est devrait être inscrite sur la grille. Le tout pour permettre une intégration plus harmonieuse avec l'existant. Les terrasses au toit créant encore une diminution de l'intimité par une vue en plongée des propriétés adjacentes devraient être encadrées par le zonage. L'obligation aussi de prévoir une clôture opaque de la même hauteur que celle présente ou plus grande pourrait également assurer une intimité aux voisins. Une mention sur l'équipement de ventilation ou tout autre équipement qui pourrait émettre un bruit devra être située ailleurs que sur le côté Est pour assurer un environnement paisible aux propriétés voisines.

Pour conclure, la densification est requise pour aider aux manques de logements. Mais ce n'est pas nécessairement le plus d'unités possible qui sont la solution. Il faut également prendre en compte l'environnement autour du projet et s'assurer qu'il soit bien équilibré avec l'existant et d'avoir l'appui des résidents autour. Il serait donc important pour la Ville de Québec d'adopter une bonification de seulement 4 étages et l'ajout des dispositions particulières mentionnées ci-haut.

Cordialement,

Propriétaires 59e rue Est

Objet : Mémoire – Consultation écrite concernant le 111, 58e Rue Est

Le 111, 58e Rue est un site favorable à un projet pour la densification, mais ne devrait pas être faite au détriment de l'intégration de ce dernier au quartier et aux propriétés adjacentes. Ce projet propose plusieurs modifications à la grille de zonage sans aucune limite dans certains cas. Lors de la consultation publique le 25 septembre 2024, l'urbaniste Michel Hubert nous disait de faire confiance au projet et au promoteur, mais plusieurs se demandent : avec quelle garantie?

Nombre de grands logements :

Dans certains arrondissements de la ville de Québec, un pourcentage de grands logements est exigé dans les grilles de spécifications du zonage (voir 14017Mb, 17001Hc et 17301Hb). Par souci de la pénurie de logements et sachant la forte demande pour les logements avec 2 ou 3 chambres, la mention de pourcentage de grands logements devrait être inscrite à la grille de zonage. Cela permettra de s'assurer d'un nombre convenable de grands logements. Avec le marché actuel, plusieurs familles ont des difficultés à se loger. Cela limitera les unités de type studio et aidera au manque de grands logements.

Normes de gabarit (hauteur) :

L'augmentation de la hauteur maximale à 16 m et le retrait du nombre d'étages maximal semble trop permissive lorsque les zonages voisins ont une réglementation de 12m avec 3 étages maximum et ailleurs de 15 m avec 4 étages maximum (voir 46024Mb, 46023Hc et 45089Hc). Le retrait du nombre d'étages maximum semble donner un préjudice et serait permissif au demi-étage et à l'optimisation complète du 16m qui pourrait donner 5 étages et demi. Le zonage sur la même rue 58e et 59e (45094Ha) quant à elle, a une limite de 9 m (donc certains bâtiments sont plus petits). Ceci est donc presque la moitié plus bas que le projet projeté. Il faudrait tenir compte des maisons modestes qui sont les voisins directs ; une maison unifamiliale avec seulement un RDC et un sous-sol (128 59e Rue Est) et d'une maison 2 étages et demi (125-127 58e rue Est) les deux ayant une cour au niveau de la 58e rue Est. Le projet projeté ne sera donc pas harmonieux avec l'existant à proximité. Une diminution à 4 étages serait beaucoup plus appropriée pour le secteur. Le projet sera le seul bâtiment à 5 étages en façade de la 1re Avenue. Les seuls bâtiments à proximité et qui font face à la 1re Avenue ont 4 étages ou moins. L'urbanisme Michel Hubert, lors de la consultation publique, a fait mention que le projet ne sera pas rentable pour le promoteur et ne verra pas le jour si la réglementation de 16 m et 5 étages n'est pas adoptée. Pourtant, plusieurs projets ont vu le jour dans le secteur dans les dernières années et leur rentabilité n'est pas discutée.

Dispositions particulières :

La mention qu'il n'y aura aucun balcon sur le côté de la 1re Avenue est spécifiée, mais il serait préférable d'obliger la mention pour le côté Est sur la grille de zonage. Également, l'obligation du maximum de 4 (12m) étages sur le côté Est devrait être inscrite sur la grille. Le tout pour permettre une intégration plus harmonieuse avec l'existant. Les terrasses au toit créant encore une diminution de l'intimité par une vue en plongée des propriétés adjacentes devraient être encadrées par le zonage. L'obligation aussi de prévoir une clôture opaque de la même hauteur que celle présente ou plus grande pourrait également assurer une intimité aux voisins. Une mention sur l'équipement de ventilation ou tout autre équipement qui pourrait émettre un bruit devra être située ailleurs que sur le côté Est pour assurer un environnement paisible aux propriétés voisines.

Pour conclure, la densification est requise pour aider aux manques de logements. Mais ce n'est pas nécessairement le plus d'unités possible qui est la solution. Il faut également prendre en compte l'environnement autour du projet et s'assurer qu'il soit bien équilibré avec l'existant et d'avoir l'appui des résidents autour. Il serait donc important pour la Ville de Québec d'adopter une bonification de seulement 4 étages et l'ajout des dispositions particulières mentionnées ci-haut.

Cordialement,

Propriétaires du 128 59e Rue Est