

9330, boulevard de l'Ormière : changement de zone du terrain

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 64202Ha.

Activité de participation publique



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

Date et heure

Le 11 septembre 2024, à 19 h

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. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme 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 contiguës sont disponibles pour le public.
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 conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier Des Châtelers, secteur situé approximativement l'est du boulevard de l'Ormière, au sud de la rue Durand, à l'ouest des rues Bellin et Bazire de même qu'au nord de la rue Pincourt.

Description du projet et principales modifications

Une modification réglementaire est proposée afin d'agrandir la zone 64137Cc dans le but qu'elle corresponde à la limite du terrain situé au 9330, boulevard de l'Ormière. Cette modification a pour objectif d'optimiser l'espace de ce lot en facilitant la construction d'un bâtiment dans le futur.

Plus spécifiquement, l'objectif est de permettre les usages et les normes de la grille de spécifications de la zone 64137Cc sur l'ensemble du lot concerné.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=756>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Isabelle Chabot, présidente
- M^{me} Laurie Plamondon, trésorière
- M. Pierre Turgeon, secrétaire
- M. Patrick Desrochers
- M. Lorenzo Genois

Conseillères municipales

- M^{me} Marie-Josée Asselin, conseillère municipale, district électoral de Loretteville–Les Châtelers (en ligne)

Personne-ressource

- M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

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

Nombre de participants

21 participants, dont 5 administrateurs du conseil de quartier, 14 citoyens en salle et 2 citoyens en ligne

Recommandation du conseil de quartier

À l'unanimité, le conseil de quartier Des Châtelers recommande au conseil municipal de refuser le projet de règlement modifiant le *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 64202Ha*¹.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
B.	5	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	5	

Questions et commentaires du public et des administrateurs

- **Intervention 1** : Un administrateur demande à la conseillère en urbanisme si ce terrain est contaminé, auquel cas, si la contamination pourrait éventuellement empêcher la construction.

Réponse de la Ville : *Nous n'avons pas les informations pour l'instant. La présence de contaminants ne serait pas un frein à la construction, mais le propriétaire devrait suivre la procédure de décontamination comme prévu par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. Les normes sont strictes lorsqu'il s'agit de projets résidentiels.*

¹ Le 16 septembre 2024, la présidente du conseil de quartier a transmis à la conseillère en consultations publiques, par courriel, les raisons expliquant leur refus. Ces éléments n'ont pas été discutés publiquement lors de la demande d'opinion mais ont été joints en annexe du présent rapport.

- **Intervention 2** : Un citoyen se demande si la Ville souhaite acheter le terrain. Il se questionne également à savoir si un projet de logements sociaux pourrait être envisagé.

Réponse de la Ville : La Ville n'a pas l'intention d'acquérir le terrain. Par ailleurs, le dépôt d'un projet de logements sociaux par un promoteur serait sans doute accueilli favorablement par la Ville.

- **Intervention 3** : Un citoyen se demande si la nouvelle zone se rendra jusqu'à la rue Saint-Maurice.

Réponse de la Ville : Non. Il s'agit du lot identifié par le point rouge (voir figure 1). Celui riverain à la rue Saint-Maurice demeurerait dans la zone 64202Ha.



Figure 1 - Lot concerné par le projet de modification réglementaire

- **Intervention 4** : Un administrateur se questionne à savoir si l'aménagement d'un parc pourrait être envisagé par la Ville, considérant notamment le nouveau développement de l'emprise Pincourt, à proximité du site. Il déplore également que la minéralisation du boulevard de l'Ormière crée des îlots de chaleur et affirme qu'il serait souhaitable de préserver des espaces verts sur cet axe. Il considère que ce terrain pourrait servir à améliorer la qualité de vie des résidents du quartier en y aménageant, par exemple, des sentiers piétonniers et un jardin communautaire. Il souligne que le quartier des Châteliers ne compte aucun espace communautaire de ce type. Finalement, il souhaite connaître la démarche pour qu'un parc urbain y soit aménagé.

Réponse de la Ville : La conseillère en urbanisme mentionne que les parcs sont autorisés partout. Cependant, la Ville n'est pas propriétaire de ce terrain et n'envisage pas de l'acquérir.

- **Intervention 5** : Un administrateur du conseil de quartier souhaite connaître la procédure pour suggérer à la Ville d'étudier la possibilité d'acquérir le terrain pour y aménager un parc. Il souhaite également avoir des précisions concernant les conséquences d'une modification réglementaire sur la possibilité d'y aménager un parc dans le futur.

Réponse de la Ville : Le conseil de quartier peut déposer une résolution à la Ville. Celle-ci sera étudiée par le Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement ainsi que par le Service des loisirs, des sports et de la vie communautaire. Par ailleurs, les parcs sont autorisés sur tout le territoire de la ville, soit dans l'ensemble des grilles de spécification. Une éventuelle modification réglementaire n'aurait donc pas d'impact sur la possibilité d'aménager un parc sur ce terrain.

On rappelle cependant que la Ville n'est pas propriétaire du terrain et qu'elle n'a pas l'intention d'en faire l'acquisition. Étant donné l'espace limité à l'intérieur du périmètre urbain, la Ville doit concilier plusieurs besoins, dont celui du logement. Considérant le faible taux d'inoccupation dans le secteur (0,3 %) et en raison de sa localisation sur un

axe structurant et à proximité des services de transport collectif, il s'agit d'un terrain stratégique pour la réalisation d'un projet résidentiel. On rappelle finalement qu'un parc sera aménagé dans le nouveau développement du secteur Pincourt.

- **Intervention 6** : Une citoyenne s'inquiète de l'impact sur la circulation sur le boulevard de l'Ormière d'un éventuel projet résidentiel et s'informe sur les analyses réalisées par la Ville à cet effet.

Réponse de la Ville : Le Service du transport et de la mobilité intelligente analyse l'impact des projets sur la circulation. Ces analyses sont réalisées lors du dépôt d'un projet par le promoteur en vue d'obtenir un certificat d'autorisation.

- **Intervention 7** : Une administratrice s'informe à savoir si le conseil de quartier sera consulté lorsqu'un projet sera déposé.

Réponse de la Ville : Si le projet est conforme au règlement, le conseil de quartier ne sera pas consulté.

- **Intervention 7 (suite)** : La même administratrice se demande si le règlement pourrait prévoir que l'allée d'accès du futur bâtiment puisse se raccorder à la rue Saint-Maurice plutôt que sur le boulevard de l'Ormière.

Réponse de la Ville : Puisqu'il s'agit de lots distincts qui pourraient ne pas appartenir au même propriétaire suivant la vente, cela ne serait pas possible.

- **Intervention 8** : Une résidante voisine du terrain visé par la modification réglementaire s'inquiète de l'impact d'une éventuelle construction sur son intimité. Elle s'informe sur les mesures imposées aux promoteurs afin de limiter les impacts négatifs sur les résidences de faible densité à proximité de multi logements. Par ailleurs, elle mentionne que la valeur de sa propriété, et conséquemment ses taxes municipales, a augmenté de façon significative durant les dernières années. Selon les explications qu'elle aurait obtenues de la part de la Ville, cela serait dû à la construction de bâtiments résidentiels et commerciaux sur le boulevard de l'Ormière. Elle souhaite donc savoir si le futur bâtiment aurait un impact sur la valeur de sa propriété. Finalement, elle affirme être en faveur de l'aménagement d'un parc sur ce terrain et mentionne que si le projet résidentiel devait aller de l'avant, elle souhaiterait qu'il s'agisse de logements sociaux.

Réponse de la Ville : La Ville n'a pas le pouvoir d'obliger un promoteur à construire des logements sociaux. Cela dit, les projets de cette nature sont priorisés par la Ville. Concernant la préservation de l'intimité, on assure que les équipes considèrent le milieu d'insertion des projets lors de leur analyse, notamment en ce qui a trait à l'implantation du bâtiment, l'orientation des balcons, etc. Par exemple, dans le cas présent, l'aménagement de l'allée d'accès du côté des résidences unifamiliales serait sans doute privilégié.

- **Intervention 9** : Un administrateur se questionne à savoir pourquoi on procède avec une modification réglementaire avant qu'un projet ne soit déposé. Il aurait préféré pouvoir se prononcer sur un projet concret.
Réponse de la Ville : Il s'agit d'une demande du requérant. La procédure est conforme. On rappelle que l'objet de la demande d'opinion au conseil de quartier et de la consultation publique n'est jamais le projet en soi, mais bien la modification des normes inscrite dans la grille de spécifications. Le fait de présenter un projet ne garantit pas sa réalisation.
- **Intervention 10** : Une administratrice souhaite une précision quant au nombre maximum de logements prévu dans le règlement.
Réponse de la Ville : Aucun maximum de logements n'est prévu, comme c'est le cas dans la zone 64202Ha. Cependant, les normes relatives au gabarit du bâtiment sont applicables (hauteur maximale, marges avant, arrière et latérales, etc.).

Nombre d'interventions

10 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles et au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

Le 3 octobre 2024

Rédigé par

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

Approuvé par

M^{me} Isabelle Chabot, présidente du conseil de quartier Des Châtel

Annexe

16 septembre 2024



Consultation publique,

Mercredi le 11 septembre 2024, les administrateurs du conseil de quartier des Châtelains ont été consultés pour donner leur opinion sur une demande de changement de zonage visant la propriété située au 9330 boulevard de l'Ormière. En résumé, la demande visait à augmenter la densité du volet résidentiel sur la partie de terrain attenante au boulevard de l'Ormière.

À la suite de la présentation de la Ville et aux questions posées dans la salle, les membres du conseil de quartier se sont prononcés en défaveur du changement de zonage pour les raisons suivantes :

- Avec l'arrivée d'une centaine d'unités de logement sur l'emprise Pincourt (donc des centaines de personnes), il faut prévoir davantage de verdure dans ce secteur;
- L'îlot de chaleur important dans ce secteur nous oblige à prévoir davantage d'îlots de fraîcheur;
- L'institut national de santé publique du Québec recommandant des espaces verts à moins de 300 mètres de sa résidence (voir [document](#));
- La présence d'un espace vert à cet endroit aurait un impact positif sur les enfants du quartier tous âges confondus. Selon l'institut national de santé publique du Québec, le couvert végétal agit positivement sur les enfants en réduisant l'indice de masse corporelle (IMC) et en augmentant la pratique d'activités physiques à l'extérieur. Les espaces verts ont également un impact sur la santé mentale des enfants en favorisant le calme, l'attention et la concentration en milieu scolaire, notamment pour les enfants aux prises avec un trouble du déficit de l'attention, et favorisent la réduction du stress. Chez les nouveau-nés, la présence de verdure dans l'environnement maternel a été associée à une diminution des risques périnataux. Gardons en tête que l'organisme Relevailles a maintenant pignon sur rue dans notre quartier à proximité de ce terrain. (voir même [document](#));
- La congestion est déjà problématique sur le boulevard de l'Ormière à cette hauteur et qu'il serait encore plus problématique que d'autres véhicules puissent entrer et sortir par ce lot visant la présente demande de modification réglementaire;
- La densification doit se faire dans le quartier comme ailleurs mais pas n'importe comment et en considérant prioritairement la qualité de vie des citoyens;
- Le quartier des Châtelains n'a pas d'espace public à proximité lui permettant des rencontres extérieures;

- Le maire Marchand est d'[avis](#) qu'il faut raviver le dynamisme des quartiers et le sentiment d'appartenance de chaque citoyen envers son milieu de vie.
- L'emplacement de la propriété est tout désigné pour offrir un accès en mobilité active au boulevard de l'Ornière à partir de la rue St-Maurice. De plus, cette dernière pourrait devenir un [corridor vélo cité](#) dans les prochaines années.
- Des citoyens dans la salle se sont aussi dit en désaccord avec l'idée de construire des unités de logement sur ce terrain.

Comme certains citoyens, nous privilégions l'instauration d'un parc urbain en faisant appel à du financement offert, par exemple, par le programme Hydro-Québec pour la mise en valeur des milieux naturels.

Finalement, en 1857, les citoyens qui ont fait pression pour instaurer Central Park à New-York sont passés pour des fous. La ville était déjà fortement peuplée. Aujourd'hui, à plus petite échelle, il faut faire de même et considérer que l'aménagement de notre quartier doit prioritairement être pensé en fonction de la qualité de vie des citoyens qui l'habitent et qui l'habiteront.

Isabelle Chabot
Conseil de quartier des Châtelers