

## **Modifications réglementaires concernant la construction d'un projet résidentiel au 5055, 3<sup>e</sup> Avenue Ouest**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur  
l'urbanisme relativement à la zone 46035Cc, R.C.A.4V.Q. 223

Déposé au conseil de l'Arrondissement de Charlesbourg

Le 21 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 consiste en la construction d'un bâtiment de 27 logements avec une aire de stationnement souterraine de 26 cases. La volumétrie du bâtiment propose une forme en « U » avec des hauteurs de deux à quatre étages. Un volume principal du bâtiment serait implanté parallèlement à la 3<sup>e</sup> Avenue Ouest et atteindrait quatre étages (environ 13 mètres). Deux volumes moins élevés (trois et deux étages) seraient implantés dans la partie ouest du lot. Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la construction du bâtiment résidentiel :

- **Modifications à la grille de la zone 46035Cc :**  
Modifier – La dominante de la zone en Mb, au lieu de Cc.
- **Usages**  
Ajouter – Le groupe d'usages *H1 Logement* dans des bâtiments isolés d'un minimum de quatre logements et sans maximum.  
Retirer – Les groupes d'usages *C3 Lieu de rassemblement, P1 Équipement culturel et patrimonial, P2 Équipement religieux*.  
Ajouter – Le contingentement suivant : « Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe *C31 Poste de carburant* est d'un seul – article 301 ».  
Ajouter – Le contingentement suivant : « Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe *C36 Atelier de réparation* est de deux – article 301 ».  
Retirer – La mention « Un logement est associé à certains usages – article 194 ».
- **Bâtiment**  
Augmenter – La hauteur maximale à 13 mètres, au lieu de 12 mètres.  
Retirer – Le nombre maximal d'étages.  
Diminuer – La marge avant à cinq mètres au lieu de sept mètres.  
Augmenter – La marge latérale à deux mètres au lieu de zéro mètre.  
Retirer – La largeur combinée des cours latérales.  
Diminuer – La marge arrière à huit mètres au lieu de dix mètres.  
Augmenter – L'aire verte à 25 % au lieu de 10 %.  
Ajouter – La mention « **50 %** de l'aire verte exigée à la grille de spécifications est localisée dans la cour latérale et la cour arrière – article 400.0.1 »

Ajouter – La mention « Toute partie d'un bâtiment principal dans la zone doit être confinée à l'intérieur du volume compris à l'intérieur d'un angle d'éloignement de **50 degrés** à la limite des zones **46031Ha, 46038Ha et 46073Ha** – article 331.0.1 »

Ajouter – La mention « Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement – article 339 »

- **Stationnement**

Ajouter – La mention « L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la 3e Avenue Ouest est prohibé – article 633.0.1 »

- **Autres dispositions particulières**

Ajouter – La mention « Un arbre d'un diamètre minimal de 0,05 mètre mesuré à 1,3 mètre au-dessus du niveau du sol doit être préservé ou planté dans une **cour latérale ou arrière contiguë à la zone 46031Ha, 46038Ha ou 46073Ha** pour chaque tranche de **75 mètres carrés** dans cette cour – article 483 ».

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

**Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=407>

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Atelier d'échanges en salle – Participation active : 12 octobre 2022 à 19h, dans la salle Henri-Casault au Chalet Henri-Casault, au 5395, 4<sup>e</sup> Avenue Ouest
- Assemblée publique de consultation : 8 juin 2023 à 19h, dans la salle Henri-Casault au Chalet Henri-Casault, au 5395, 4<sup>e</sup> Avenue Ouest
- Consultation écrite : 9 au 15 juin 2023. En ligne
- Rapport disponible : juin 2023

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

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges en salle – Participation active
- Fiche de rétroaction dans le cadre de la démarche de participation publique
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

## Rétroaction

### **Modification(s) retenue(s) à la suite de l'activité de participation active :**

Un atelier de participation active a été tenu le 12 octobre 2022 au Chalet Henri-Casault, 5395, 4<sup>e</sup> Avenue Ouest. Cette activité visait à échanger, en amont, sur un projet immobilier résidentiel au 5055, 3<sup>e</sup> Avenue Ouest en vue d'éventuelles modifications à la réglementation d'urbanisme.

Les promoteurs ont ainsi pu présenter leur projet aux citoyens résidants dans le secteur. Une mise en contexte du zonage en vigueur a également été présentée. À la suite de cet atelier, les citoyens ont également pu transmettre des commentaires écrits.

Les préoccupations exprimées par les citoyens et les réponses de la Ville se trouvent consignées au « compte-rendu de l'atelier d'échanges » rédigé par le Service de l'interaction citoyenne et joint en annexe au sommaire décisionnel.

Un élément majeur était l'inquiétude face à l'impact du volume du bâtiment à construire par rapport aux propriétés unifamiliales voisines, notamment à la perte d'ensoleillement des maisons limitrophes et la perte de leur intimité causée par la vue plongeante depuis le bâtiment projeté dans leur cour.

Afin de répondre à cette préoccupation, la modification réglementaire proposée intègre l'exigence d'un angle d'éloignement afin que les volumes les plus élevés du bâtiment soient en recul par rapport aux propriétés unifamiliales voisines.

Également, des normes particulières sont prévues pour exiger une végétalisation et une plantation d'arbres dans la cour arrière localisée du côté des propriétés unifamiliales voisines. À terme, la canopée de ces arbres créera un écran visuel entre les propriétés.

## **Annexe 1 : Rapports des différentes étapes**

---

# **Projet résidentiel au 5055, 3<sup>e</sup> Avenue Ouest Quartier 4-6**

Compte-rendu de l'atelier d'échanges  
Le mercredi 12 octobre 2022, à 19 h

Rencontre en salle

**DATE DE LA SÉANCE** : le mercredi 12 octobre 2022, à 19 h

**ENDROIT** : Chalet Henri-Casault, salle Henri-Casault, 5395, 4<sup>e</sup> Avenue Ouest

**NOMBRE DE PERSONNES PRÉSENTES : 23 participants**

Vingt-trois (23 participants), incluant quinze (15) résidants du secteur concerné, cinq (5) intervenants de la Ville et trois (3) représentants du promoteur

**PARTICIPENT À LA RENCONTRE**

**Ville de Québec :**

**M. Claude Lavoie**, conseiller municipal du district de Saint-Rodrigue, président de l'Arrondissement de Charlesbourg;

**M. Emmanuel Bel**, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire.

**Représentants du promoteur :**

**M. Guillaume Fafard**, architecte, Quinzhee architecture;

**M<sup>me</sup> Camille Eustache**, stagiaire, Quinzhee architecture;

**M. Sébastien Roseberry**, promoteur.

**Autres ressources pour répondre aux questions :**

**M. Olivier Doré Bouchard**, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement;

**M. Dave Côté**, technicien à la circulation et au transport, Planification du transport et conception routière, Transport et mobilité intelligente.

**Animation: Ernesto Salvador Cobos**, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

**OBJECTIFS DE LA RENCONTRE**

Atelier d'échanges qui précède d'éventuelles modifications à la réglementation d'urbanisme.

- L'atelier vise à échanger avec les citoyens au sujet du projet résidentiel;
- Recueillir les préoccupations et les commentaires des citoyens liés au projet;
- Présenter le contexte réglementaire;
- Présenter les étapes de consultation publique à venir.

**ORDRE DU JOUR**

18 h 30      Accueil des intervenants

19 h 00      Ouverture par l'animateur

19 h 05	Mot de bienvenue et introduction
19 h 10	Présentation des objectifs de l'atelier d'échanges
19 h 15	Explications sur le déroulement de l'activité
19 h 20	Présentation du projet résidentiel par le représentant du promoteur
19 h 35	Présentation sur le contexte règlementaire lié au projet et prochaines étapes de consultation publique par le représentant de la Ville
19 h 45	Questions et précisions sur le contenu des présentations
20 h 00	Atelier d'échanges
20 h 40	Mot de la fin et remerciements
20 h 45	Fin de l'activité

### QUESTIONS DE PRÉCISIONS SUR LES PRÉSENTATIONS

- En faisant référence à la coupe transversale de l'immeuble, un résidant demande des précisions concernant la hauteur du bâtiment aussi que sur le nombre d'étages prévus. Il souhaite avoir une idée plus claire du gabarit de la bâtisse. D'autre part, étant donné qu'il s'agit d'un terrain où auparavant il y avait une station de service avec essence, il souhaite savoir s'il y a des études du sol et si le terrain a été décontaminé.

**Réponse du promoteur :** *Il s'agit d'un bâtiment à quatre étages avec un stationnement souterrain. L'étage « 0 » est au sous-sol et il est bien le stationnement souterrain. Le plancher du premier étage se trouverait à la hauteur de la chaussée. À noter que la partie en arrière de la façade est à trois étages. Concernant l'état du terrain, il a été déjà décontaminé. Sinon, nous ne pourrions pas demander du financement aux institutions financières et entamer les démarches auprès de la Ville pour la construction de l'immeuble.*

- Le même citoyen demande si les appartements seront vendus ou si ceux-ci seront loués.

**Réponse du promoteur :** *Il s'agit d'un bâtiment à logements. Il y aura un seul propriétaire qui s'occupera de la gestion de l'immeuble.*

- Une citoyenne demande à savoir le nom du promoteur.

**Réponse du promoteur :** *Je suis le propriétaire du terrain, je ne suis pas un promoteur immobilier. Je suis menuisier, c'est moi qui construis mes immeubles et je fais leur gestion avec ma conjointe. Elle et moi faisons également les enquêtes de crédit pour mieux identifier les personnes qui vont louer nos immeubles. Dans ce cas, la clientèle que nous cherchons ce sont des travailleurs de la classe moyenne. Ce ne seront pas des logements à des prix modique. J'aime bien la communication directe avec nos clients et j'essaie d'être disponible pour eux afin de résoudre rapidement des problèmes liés au chantier, le bruit, etc.*

- Une citoyenne demande s'il y aura juste des grands logements.

**Réponse du promoteur :** *Il y aura une diversité au niveau de la typologie. Il y aura des logements de quatre chambres, de trois chambres, de deux chambres et même d'une chambre. Nous cherchons à diversifier la clientèle, étant donné la diversité du secteur en termes de parcs et d'installations sportives.*



- Un résidant du secteur demande si le projet peut faire diminuer la valeur de sa propriété, notamment en référant à une potentielle perte d'intimité pour les maisons limitrophes.

**Réponse du promoteur :** *Les terrasses aménagées en arrière de l'immeuble sont éloignées par rapport aux maisons contiguës. Il n'y aura pas de regard sur les maisons limitrophes à partir des terrasses et nous planterons des arbres tout au long de la limite du terrain pour augmenter l'intimité des arrières-cours de ces maisons.*

- Un autre résidant du secteur fait noter que lors de l'excavation pour construire le stationnement des rats peuvent se promener partout, car le secteur de Saint-Rodrigue est connu pour la forte présence de ces animaux. Il s'inquiète de la possibilité que des rats envahissent les maisons voisines.
- **Réponse du promoteur :** *Ça fait plus de 12 années que je fais de l'excavation dans des secteurs comme Saint-Roch, Limoilou et Saint-Sauveur et je n'ai jamais eu ce problème. Les rats se promènent dans les égouts et pas dans la terre.*

#### QUESTIONS, COMMENTAIRES ET RÉPONSES :

- Une résidante qui dit habiter juste à côté du lot concerné, sur la 49<sup>e</sup> Rue Ouest, fait part de ses inquiétudes en ce qui a trait à l'ensoleillement sur sa maison ainsi que sur la vue plongeante dans sa cour à partir des nouveaux logements qui se trouvent en hauteur et à partir de la terrasse. Elle dit s'inquiéter de la perte d'intimité pour sa maison.
- Un autre résidant qui est limitrophe au projet dit qu'il est contre le projet. À son avis, ce nouveau projet va diminuer l'ensoleillement de sa maison. Il dit partager aussi les mêmes inquiétudes de la citoyenne qui a parlé précédemment quant à la vue plongeante dans sa cour.

**Réponse du promoteur :** *Toutes les contraintes soulevées ont été analysées. Il y a possibilité de revoir l'emplacement des fenêtres qui ouvrent directement sur les cours des deux maisons en arrière. Les espaces verts sont favorisés pour garder une bonne distance vis-à-vis des maisons. Pour la hauteur de la clôture, nous nous conformons à la réglementation et pour la terrasse, nous pouvons la reculer et la végétaliser en partie. Généralement, pour nos immeubles, les terrasses sont rarement utilisées par les résidants, ce qui écarte le problème des nuisances sonores à cause des « partys » supposés. Nous sommes ouverts à tout changement; par exemple, implanter des pieds de cèdres matures à l'arrière si cela peut rassurer quant à la protection des cours des maisons.*

*Aussi, il n'y a pas de barbecues sur les terrasses, pas de SPA, il y a des tables pour manger et profiter du soleil, rien que ça. C'est du logement locatif à long terme, pas de AirBnB, pas de chien, ce n'est pas du logement à prix modique. Notre clientèle cible, ce sont les travailleurs de la classe moyenne, nos loyers ne sont pas hyper chers. Nos locataires restent entre 2 et 4 ans.*

- Un résidant qui habite sur la 49<sup>e</sup> Rue Ouest dit trouver qu'il y a de la créativité dans le projet et, de ce fait, à son avis c'est louable. Toutefois, il demande pourquoi ne pas se conformer au zonage, c'est-à-dire de limiter le projet à 3 étages. À son avis 3 étages seraient suffisants et pourraient également être plus acceptables pour les voisins.

**Réponse du promoteur :** *Pour ce qui est de la hauteur de l'immeuble, la hauteur permise par le zonage actuel est de 12 mètres et nous pouvons aménager en effet un édifice à quatre*

*étages à cette hauteur en béton. Toutefois, nous voulons utiliser d'autres matériaux pour la structure comme le bois qui contribue à la séquestration de CO<sub>2</sub> et qui fait en sorte que la hauteur des étages soit légèrement plus élevée. Nous pensons que le problème n'est pas la hauteur, mais plus l'usage résidentiel. Avec le zonage actuel, nous pourrions construire un bâtiment à 12 mètres de hauteur avec le même gabarit et le même volume, mais avec des bureaux ou des commerces. Concernant l'acceptabilité du projet par les voisins, nous sommes ici justement pour prendre note des préoccupations et éventuellement ajuster le projet. Nous pensons qu'avec ce projet nous optimiserons un terrain qui était à l'abandon et nous revitaliserons ce coin du quartier.*

- Un citoyen habitant sur la 52<sup>e</sup> Rue, dit ne pas aimer le projet, car il le trouve trop haut. Il considère que le promoteur devrait prendre en considération les inquiétudes des voisins à propos de la hauteur de l'immeuble.
- Un résidant qui a parlé précédemment dit ne pas comprendre comment la Ville peut autoriser un bâtiment de cette nature qui manque de respect envers les voisins.

**Réponse du promoteur :** *Notre projet s'inscrit dans la volonté de la Ville de densifier les terrains vacants en milieu urbain. On est là pour recueillir vos commentaires et questions pour mieux répondre à vos préoccupations et attentes en améliorant certains aspects du projet.*

- Un citoyen demande si le projet est rentable avec un étage en moins.

**Réponse du promoteur :** *Nous ne nous sommes pas encore rendus au calcul de rentabilité du projet. Nous sommes à l'étape de présenter le projet à l'ensemble des habitants de la zone. C'est un projet résidentiel. Il est possible de présenter un projet commercial à la place tout en respectant le zonage actuel, mais ce n'est pas notre objectif. Nous préférons un beau projet résidentiel et si ce projet ne passe pas, le terrain sera vendu.*

- Un citoyen pense que ce projet fera baisser la valeur des maisons avoisinantes.

**Réponse du promoteur :** *Le projet tel qu'il est conçu ne représente pas un facteur de dévalorisation des maisons avoisinantes que ce soit sur l'aspect ensoleillement ou sur l'aspect flux de circulation.*

- Un citoyen se prononce contre le projet même s'il le trouve beau. Il dit qu'il s'inquiète par le fait que leurs voisins commencent à vendre leurs maisons et que l'on construise plus de bâtiments comme celui que l'on présente ce soir. Il craint également que le promoteur augmente le nombre d'étages dans les prochaines années.

**Réponse de la Ville :** *Pour ce qui est des valeurs des maisons, à savoir la dévalorisation, on a toujours fait des études là-dessus. Ce projet, comme c'est souvent le cas, ne dévalorise pas les maisons avoisinantes; au contraire, il y a tendance à contribuer à en augmenter la valeur. Au pire, la valeur des maisons reste la même que celle sans l'implantation du projet. Ici, on n'est pas dans le cas d'un grand bloc à côté d'une petite maison.*

- Un résidant qui a parlé précédemment intervient à nouveau pour dire que le promoteur présente uniquement les aspects positifs du projet. Il ne parle pas des inconvénients que ce projet peut entraîner pour les voisins.

**Réponse du promoteur :** *Nous savons que le projet peut provoquer des irritants pour les résidents du secteur et nous sommes justement ici pour entendre vos inquiétudes. Nous considérons que ce sera surtout la période du chantier qui pourra être déplaisante pour vous, mais une fois que le projet sera livré, il peut aussi apporter de bons changements pour le secteur.*

- Concernant le processus de consultation publique, un citoyen demande comment la Ville détermine la population convoquée ou non à y participer. Il souhaite savoir si la réunion de ce soir sera la seule occasion que les citoyens auront pour se prononcer à propos de ce projet.

**Réponse de la Ville :** *Non ce ne sera pas la seule réunion pour se prononcer par rapport au projet. La présente séance est un atelier d'échanges et d'information avant même de proposer un changement de zonage. Après cette assemblée, il y aura une consultation publique où tous les citoyens pourront y assister. Par contre, par rapport au processus référendaire seuls les résidents de la zone concernée et des zones contiguës peuvent participer.*

- Une citoyenne demande quel sera l'impact du projet sur le trafic routier.

**Réponse de la Ville :** *Pour les 27 logements qui sont prévus dans ce projet, aux heures de pointe, ce sont approximativement une vingtaine de véhicules qui s'ajoutent au trafic. À cet endroit, les destinations sont, soit la 3<sup>e</sup> Avenue, ou soit la 49<sup>e</sup> Rue Ouest pour aller vers la 4<sup>e</sup> Avenue, pour se rendre au boulevard de l'Atrium et pour aller prendre l'autoroute Laurentienne. Il n'y a pas de circulation qui sera générée sur la 51<sup>e</sup> Rue puisqu'il n'y a pas d'accès. Soit les gens se dirigent vers la 4<sup>e</sup> Avenue ou vers la 3<sup>e</sup> Avenue. C'est difficile de dire quel sera le nombre exact de véhicules, mais nous estimons que ce sera moitié-moitié. Nous pouvons dire que 50 % vont se diriger vers la 3<sup>e</sup> Avenue et 50 % vers la 49<sup>e</sup> Rue. Il s'agit donc de quelques véhicules sur l'heure de pointe. Actuellement, sur la 3<sup>e</sup> Avenue, qui est une collectrice principale, le débit de la circulation est très élevé, ce qui fait de la 3<sup>e</sup> Avenue une bonne destination. Ce qu'il faut comprendre, c'est qu'il ne s'agit pas d'une circulation de transit. Oui, effectivement il va y avoir une augmentation, mais elle sera très faible par rapport à la circulation actuelle. La 49<sup>e</sup> Rue Ouest est une rue locale secondaire où le débit de circulation actuel est de 750 véhicules par jour. Sur la 3<sup>e</sup> Avenue, qui est une rue collectrice principale, ce sont 10 000 véhicules par jour. Les 750 véhicules par jour sur la 49<sup>e</sup> Rue Ouest représentent 75 véhicules à l'heure de pointe (durant 1 heure) soit un peu plus d'un (1) véhicule par minute.*

- Un citoyen dit trouver ambiguë au point de vue de la sécurité d'avoir installé sur la 49<sup>e</sup> Rue Ouest des panneaux de limitation de vitesse et un panneau d'écolier et de les avoir enlevés par la suite. Il fait noter qu'actuellement les enfants qui marchent sur la 49<sup>e</sup> Rue Ouest le font sur la chaussée, car il n'y a pas de trottoir.

**Réponse de la Ville :** *Il y a plusieurs éléments à répondre :*

1. *L'an passé, la Ville de Québec a fait une révision des limitations de vitesse dans tout le territoire de la ville. Dans la 49<sup>e</sup> Rue Ouest, la limitation de vitesse est passée de 50 à 30 km/h. Cette rue est une rue locale secondaire dans un milieu de vie et la Ville a baissé la limite de la vitesse en conséquence. La 4<sup>e</sup> Avenue est une rue locale principale et la limite de vitesse est passée à 40 km/h. La 3<sup>e</sup> Avenue et le boulevard de l'Atrium sont encore à 50 km/h.*
2. *Les panneaux « Lentement » n'ont pas de lien avec la zone scolaire. Ce sont des panneaux qui ont été installés auparavant par les anciennes Villes ou par la Ville de Québec sur demande. Ces panneaux n'ont pas d'effet sur les conducteurs. L'enjeu est d'avoir une limitation de la vitesse crédible dans un environnement approprié. La signalisation lumineuse installée pour l'école de la Fourmilière est pour attirer l'attention des conducteurs et pour leurs indiquer qu'ils vont entrer dans une zone scolaire afin d'augmenter le niveau de sécurité des écoliers. Un panneau lumineux a plus d'effet sur les conducteurs qu'un panneau statique.*
3. *Pour les trottoirs, effectivement, dans les prochaines années, la Ville de Québec va en ajouter. Pour le moment, la Ville priorise les corridors scolaires de niveau 1, c'est-à-dire les*

*ruelles qui mènent directement aux écoles. Il y en a à l'ouest de la 4<sup>e</sup> Avenue, parce qu'il y a une plus grande densité, c'est-à-dire plus de piétons. En attendant, compte tenu des employés de l'édifice de l'Atrium qui stationnent dans la 49<sup>e</sup> Rue Ouest, la Ville interdit le stationnement sur le principe du stationnement en alternance les jours de semaine, ce qui fait que l'on vient améliorer la sécurité et la fluidité. La Ville offre aussi un corridor piéton sur le bord de la rue et n'oblige pas le piéton à marcher au milieu de celle-ci parce qu'il y a des voitures stationnées de part et d'autre. C'est un moyen de sécurité pour les piétons et quelquefois il n'est pas nécessaire de faire des trottoirs. À court terme, il n'est pas prévu de faire des trottoirs dans la 49<sup>e</sup> Rue Ouest, mais la Ville évalue les opportunités pour en faire de façon régulière d'année en année. Pour les trottoirs sur la 3<sup>e</sup> Avenue, la Ville a déjà annoncé qu'ils seront élargis. Les bandes cyclables vont un jour, peut-être, devenir des pistes cyclables pour être plus sécuritaires compte tenu des débits de circulation et l'utilisation à l'année. Ainsi, il y a plusieurs éléments de sécurité qui sont en place actuellement. La Ville met beaucoup d'efforts pour faire respecter la limitation de la vitesse à 30 km/h.*

- Le même citoyen manifeste une satisfaction mitigée par rapport au déneigement des trottoirs.

**Réponse de la Ville :** *C'est en banlieue que les trottoirs sont les mieux déneigés comparativement au centre-ville, que ce soit dans la Basse-Ville ou dans la Haute-Ville.*

*Nous avons bien entendu vos préoccupations. Tous les commentaires et préoccupations mentionnés sont notés et seront pris en compte dans les prochaines étapes. C'est une première rencontre d'information, il y en aura d'autres, au minimum deux. Le nombre d'étages, la hauteur, etc. seront étudiés avec attention.*

## FAITS SAILLANTS

- **La perte d'ensoleillement des maisons limitrophes et la perte de leur intimité causée par la vue plongeante du bâtiment dans leur cour;**
- **La hauteur du bâtiment;**
- **La possible présence de rats lors de l'excavation pour l'aménagement du stationnement souterrain;**
- **La potentielle baisse de valeur des propriétés limitrophes avec la construction du projet;**
- **La gestion de la circulation automobile dans la 49<sup>e</sup> Rue Ouest et la 3<sup>e</sup> Avenue Ouest.**

## FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG

DISTRICT DE SAINT-RODRIGUE

QUARTIER 4-6

ZONE VISÉE : 46035Cc

RESPONSABLE : EMMANUEL BEL

Dossier N° 2205-511

VERSION DU 2023-05-04

### DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

La construction d'un bâtiment résidentiel de 27 logements est projetée au 5055, 3<sup>e</sup> Avenue Ouest.

### MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Un atelier de participation active a été tenu le 12 octobre 2022 au Chalet Henri-Casault, 5395, 4<sup>e</sup> avenue Ouest. Cette activité visait à échanger, en amont, sur un projet immobilier résidentiel au 5055, 3<sup>e</sup> Avenue Ouest en vue d'éventuelles modifications à la réglementation d'urbanisme.

Les promoteurs ont ainsi pu présenter leur projet aux citoyens résidants dans le secteur. Une mise en contexte du zonage en vigueur a également été présentée. À la suite de cet atelier, les citoyens ont également pu transmettre des commentaires écrits.

Les préoccupations exprimées par les citoyens et les réponses de la Ville se trouvent consignées au « compte-rendu de l'atelier d'échanges » rédigé par le Service de l'interaction citoyenne et joint en annexe au sommaire décisionnel.

Un élément majeur était l'inquiétude face à l'impact du volume du bâtiment à construire par rapport aux propriétés unifamiliales voisines, notamment à la perte d'ensoleillement des maisons limitrophes et la perte de leur intimité causée par la vue plongeante depuis le bâtiment projeté dans leur cour.

Afin de répondre à cette préoccupation, la modification réglementaire proposée intègre l'exigence d'un angle d'éloignement afin que les volumes les plus élevés du bâtiment soient en recul par rapport aux propriétés unifamiliales voisines.

Également, des normes particulières sont prévues pour exiger une végétalisation et une plantation d'arbres dans la cour arrière localisée du côté des propriétés unifamiliales voisines. À terme, la canopée de ces arbres créera un écran visuel entre les propriétés.

## **Modifications réglementaires concernant la construction d'un projet résidentiel au 5055, 3<sup>e</sup> Avenue Ouest**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46035Cc, R.C.A.4V.Q. 223

---

### **Activité de participation publique**



#### **Assemblée publique de consultation**

##### **Date et heure**

Le jeudi 8 juin 2023, à 19 h

##### **Lieu**

Chalet Henri-Casault, 5395, 4<sup>e</sup> Avenue Ouest (salle Henri-Casault)

##### **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.
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. Présentation de la version modifiée du projet résidentiel par le promoteur.
8. 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 sont disponibles pour le public.
9. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
10. Période de questions et commentaires des citoyens.

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

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

---

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier 4-6, zone 46035Cc située approximativement à l'est de la 4<sup>e</sup> Avenue Ouest, au sud de la 52<sup>e</sup> Rue Ouest, à l'ouest de la 2<sup>e</sup> Avenue Ouest et au nord de la 47<sup>e</sup> Rue Ouest.

### Description du projet et principales modifications

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment de 27 logements avec une aire de stationnement souterraine de 26 cases. La volumétrie du bâtiment propose une forme en « U » avec des hauteurs de deux à quatre étages. Un volume principal du bâtiment serait implanté parallèlement à la 3<sup>e</sup> Avenue Ouest et atteindrait quatre étages (environ 13 mètres). Deux volumes moins élevés (trois et deux étages) seraient implantés dans la partie ouest du lot. Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la construction du bâtiment résidentiel :

- **Modifications à la grille de la zone 46035Cc :**  
Modifier – La dominante de la zone en Mb, au lieu de Cc.
- **Usages :**  
Ajouter – Le groupe d'usages *H1 Logement* dans des bâtiments isolés d'un minimum de quatre logements et sans maximum.  
Retirer – Les groupes d'usages *C3 Lieu de rassemblement*, *P1 Équipement culturel et patrimonial*, *P2 Équipement religieux*.  
Ajouter – Le contingentement suivant : « Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe *C31 Poste de carburant* est d'un seul – article 301 ».  
Ajouter – Le contingentement suivant : « Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe *C36 Atelier de réparation* est de deux – article 301 ».  
Retirer – La mention « Un logement est associé à certains usages – article 194 ».
- **Bâtiment :**  
Augmenter – La hauteur maximale à 13 mètres, au lieu de 12 mètres.  
Retirer – Le nombre maximal d'étages.  
Diminuer – La marge avant à cinq mètres au lieu de sept mètres.  
Augmenter – La marge latérale à deux mètres au lieu de zéro mètre.  
Retirer – La largeur combinée des cours latérales.  
Diminuer – La marge arrière à huit mètres au lieu de dix mètres.  
Augmenter – L'aire verte à 25 % au lieu de 10 %.  
Ajouter – La mention « **50 %** de l'aire verte exigée à la grille de spécifications est localisée dans la cour latérale et la cour arrière – article 400.0.1 »

Ajouter – La mention « Toute partie d'un bâtiment principal dans la zone doit être confinée à l'intérieur du volume compris à l'intérieur d'un angle d'éloignement de **50 degrés** à la limite des zones **46031Ha, 46038Ha et 46073Ha** – article 331.0.1 »

Ajouter – La mention « Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement – article 339 »

- **Stationnement**

Ajouter – La mention « L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la 3<sup>e</sup> Avenue Ouest est prohibé – article 633.0.1 »

- **Autres dispositions particulières**

Ajouter – La mention « Un arbre d'un diamètre minimal de 0,05 mètre mesuré à 1,3 mètre au-dessus du niveau du sol doit être préservé ou planté dans une **cour latérale ou arrière contiguë à la zone 46031Ha, 46038Ha ou 46073Ha** pour chaque tranche de **75 mètres carrés** dans cette cour – article 483 ».

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

**Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=407>

---

## Participation

### Conseiller municipal

- M. Claude Lavoie, conseiller municipal, district électoral de Saint-Rodrigue et président de l'Arrondissement de Charlesbourg

### 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 de l'environnement
- M. Dave Côté, conseiller à la planification du transport, Planification du transport et conception routière, Transport et mobilité intelligente



### Représentant du promoteur

- M. Guillaume Fafard, architecte, Quinzhee architecture;
- M<sup>me</sup> Camille Eustache, stagiaire, Quinzhee architecture;
- M. Sébastien Roseberry, promoteur.

### Animation de la rencontre

- M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Nombre de participants

21 participants : 5 représentants de la Ville de Québec, 3 représentants du promoteur et 13 citoyens

---

## Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant de la 52<sup>e</sup> Rue Ouest observe que les modifications réglementaires proposées sont particulièrement orientées en fonction du projet présenté. Il veut savoir ce qui arrive avec les autres terrains demeurant dans la même zone qui n'accomplissent pas nécessairement les conditions nouvellement exigées, par exemple concernant les aires vertes.

***Réponse de la Ville** : Effectivement, les nouvelles règles vont s'appliquer à l'ensemble de la zone. Les règles s'appliqueraient pour le projet que l'on discute ce soir, mais aussi pour les projets résidentiels futurs. Les nouveaux projets résidentiels dans la zone devront respecter les nouvelles normes y compris celles concernant les aires vertes. Toutefois, les aménagements actuels ne doivent pas nécessairement s'ajuster, car ils sont protégés par des droits acquis.*

***Réponse du promoteur** : Habituellement, pour ce genre de modifications réglementaires, la Ville s'assure d'apporter des modifications qui ne causeront pas de préjudice à d'autres propriétés de la zone. De cette manière, les enjeux signalés et les observations que vous faites pour la construction de notre projet vont servir aux décisions à prendre lorsqu'il y aura de nouveaux projets dans la même zone.*

- **Intervention 2** : Un résidant de la 49<sup>e</sup> Rue Ouest demande des précisions concernant la plantation d'arbres dans la marge arrière du lot. Selon ses calculs, un seul arbre pourra y être planté. Il signale qu'il est très important d'essayer de garder l'intimité totale pour les voisins qui se trouvent en arrière du lot du projet.

***Réponse de la Ville** : Dans le projet actuel, il y a 500 mètres carrés de cour arrière environ, ou 5000 pieds carrés. Sur cette superficie, selon la norme, il est exigé de planter six (6) arbres. Le projet en discussion prévoit de planter un arbre de plus, c'est-à-dire sept (7) arbres en tout et en conservant les arbres existants.*

***Réponse du promoteur** : Pour ce qui est du type de végétaux, nous sommes ici pour discuter avec vous des meilleures options pour vous et surtout afin d'éviter les regards*

*indiscrets. Toutefois, il faut considérer que la ligne hydroélectrique nous limite pour ce qui est de la plantation des arbres à grand déploiement comme l'érable à sucre. Mais malgré cette contrainte, nous avons quelques options de végétaux à vous proposer.*

- **Intervention 3 :** Le même résidant signale qu'actuellement dans les deux (2) lots contigus au lot du projet, il existe deux (2) garages. Ces deux garages se trouvent dans la même zone du projet. Il dit qu'en lisant les informations publiées dans la page Web concernant le projet, il comprend que la Ville souhaite les protéger, alors il demande d'avoir des clarifications par rapport à ce sujet.

***Réponse de la Ville :** Effectivement, il y a deux (2) garages en activité dans la zone concernée, car le zonage en vigueur le permet. Avec les modifications au zonage que l'on propose ce soir, on vient justement limiter à deux (2) le nombre de garages qui peuvent exister dans la zone. La Ville ne peut pas les empêcher d'opérer, car le zonage le permet. Il faut se rappeler qu'on parle d'une zone qui est actuellement à usage commercial.*

- **Intervention 4 :** Le même résidant demande si l'immeuble résidentiel aura finalement des fenêtres du côté des maisons qui sont en arrière du lot. Également, il demande des précisions sur le processus d'approbation du règlement par le conseil d'arrondissement. Il dit que selon les informations publiées dans le site Web du projet, il comprend que le projet a déjà été adopté.

***Réponse du promoteur :** Non, les murs qui sont plus proches des maisons voisines n'auront pas de fenêtres. L'installation de fenêtres est considérée sur les façades de l'immeuble du côté de la 49<sup>e</sup> Rue Ouest et de la 51<sup>e</sup> Rue Ouest ainsi que sur les murs vers la cour intérieure.*

***Réponse de la Ville :** Pour ce qui est du processus d'adoption du projet de règlement, la décision qui a été prise par le conseil d'arrondissement est de mettre en œuvre le processus de consultation publique. C'est la raison pour laquelle on organise aujourd'hui l'assemblée publique de consultation et la consultation écrite entre le 9 et le 15 juin 2023. L'adoption finale du règlement par le conseil d'arrondissement aura lieu juste après l'étape de consultation publique et après la période du processus référendaire.*

- **Intervention 5 :** Le même citoyen qui habite sur la 52<sup>e</sup> Rue Ouest et qui a participé précédemment, observe que ce projet résidentiel devrait rencontrer davantage les normes en vigueur pour être accepté plus facilement par les résidants du secteur. À son avis, le projet comporte beaucoup de modifications réglementaires et il est trop imposant pour le secteur.

***Réponse de la Ville :** Le projet comporte effectivement plusieurs modifications réglementaires, car il s'agit d'ajouter l'usage résidentiel au zonage. L'ajout de l'usage résidentiel exige l'ajout de normes pour permettre une intégration harmonieuse de l'habitation avec les commerces. Dans ce sens, on ajoute des normes comme l'aire*

verte exigée, la plantation d'arbres et l'angle d'éloignement entre autres. Par rapport à la hauteur permise, la modification prévoit d'augmenter d'un seul mètre la hauteur de l'immeuble, passant de 12 à 13 mètres. Actuellement, sur le même terrain, le zonage permet la construction d'un bâtiment commercial à trois (3) étages de 12 mètres de hauteur.

**Réponse du promoteur :** Concernant les normes à ajuster avec l'ajout de l'usage résidentiel dans la zone, nous avons compris l'inquiétude des résidents limitrophes au projet en lien avec leur intimité. En conséquence, nous sommes d'accord d'établir une norme pour élargir les marges en arrière afin d'éloigner le bâtiment des propriétés contiguës et diminuer les marges en avant, vers la 3<sup>e</sup> Avenue. À noter que la norme actuelle sur les marges nous permet d'être plus proches de vos demeures. Concernant la hauteur, le mètre additionnel que nous demandons est dû au fait que nous prévoyons la construction de planchers en bois et non pas en béton. Le bois étant le choix le plus écologique. La construction de planchers en bois augmentera l'épaisseur des planchers et la hauteur de l'immeuble d'un mètre.

- **Intervention 6 :** En s'adressant au promoteur, une résidente demande si le terrain destiné à la construction de l'immeuble sera entretenu entre temps avant le début du chantier.

**Réponse du promoteur :** Si le processus d'approbation du projet avance normalement, le début des travaux serait en 2024, vers la fin de l'été ou au début de l'automne. Des travaux se dérouleront durant l'hiver pour terminer l'immeuble en 2025. Concernant la possibilité de devoir gérer de la vermine lors de l'excavation, nous profitons de l'occasion pour vous mentionner que nous sommes prêts à agir. Nous avons effectué des recherches à ce propos et nous avons fait affaire avec deux firmes d'experts pour bien gérer la situation le moment venu.

- **Intervention 7 :** Le même résident de la 49<sup>e</sup> Rue Ouest demande des informations sur le déneigement de l'entrée du stationnement dont l'aménagement est prévu sur la 49<sup>e</sup> Rue Ouest.

**Réponse du promoteur :** Nous avons prévu une entrée de stationnement chauffante. Donc, l'accumulation de la neige sera très faible et elle ne causera pas de préjudices particuliers aux voisins. Concernant la gestion des matières résiduelles, tous les contenants seront à l'intérieur de l'immeuble.

**Réponse de la Ville :** Pour finir, on vous rappelle qu'à compter de demain et jusqu'au 15 juin 2023, une consultation écrite aura lieu dans la page du projet qui se trouve dans site Web de la Ville. Par la suite, le 27 juin, le dossier reviendra au conseil d'arrondissement pour adoption du projet de règlement et pour la publication de l'avis de motion. Du 4 au 12 juillet aura lieu la période d'approbation référendaire et s'il n'y a

*pas de demande en ce sens, l'adoption finale du projet est prévue pour le 29 août 2023.*

---

### **Nombre d'interventions**

7 interventions

---

### **Prochaines étapes**

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

---

### **Réalisation du rapport**

#### **Date**

Le 21 juin 2023

#### **Rédigé par**

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

## **Modifications réglementaires concernant la construction d'un projet résidentiel au 5055, 3<sup>e</sup> Avenue Ouest**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46035Cc, R.C.A.4V.Q. 223

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

##### **Date et heure (ou période)**

Du 9 au 15 juin 2023

##### **Lieu**

Formulaire en ligne

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

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

Arrondissement de Charlesbourg, quartier 4-6, zone 46035Cc située approximativement à l'est de la 4<sup>e</sup> Avenue Ouest, au sud de la 52<sup>e</sup> Rue Ouest, à l'ouest de la 2<sup>e</sup> Avenue Ouest et au nord de la 47<sup>e</sup> Rue Ouest.

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

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment de 27 logements avec une aire de stationnement souterraine de 26 cases. La volumétrie du bâtiment propose une forme en « U » avec des hauteurs de deux à quatre étages. Un volume principal du bâtiment serait implanté parallèlement à la 3<sup>e</sup> Avenue Ouest et atteindrait quatre étages (environ 13 mètres). Deux volumes moins élevés (trois et deux étages) seraient implantés dans la partie ouest du lot. Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la construction du bâtiment résidentiel :

- **Modifications à la grille de la zone 46035Cc :**  
Modifier – La dominante de la zone en Mb, au lieu de Cc.
- **Usages**  
Ajouter – Le groupe d'usages *H1 Logement* dans des bâtiments isolés d'un minimum de quatre logements et sans maximum.  
Retirer – Les groupes d'usages *C3 Lieu de rassemblement*, *P1 Équipement culturel et patrimonial*, *P2 Équipement religieux*.

Ajouter – Le contingentement suivant : « Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe *C31 Poste de carburant* est d'un seul – article 301 ».

Ajouter – Le contingentement suivant : « Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe *C36 Atelier de réparation* est de deux – article 301 ».

Retirer – La mention « Un logement est associé à certains usages – article 194 ».

- **Bâtiment**

Augmenter – La hauteur maximale à 13 mètres, au lieu de 12 mètres.

Retirer – Le nombre maximal d'étages.

Diminuer – La marge avant à cinq mètres au lieu de sept mètres.

Augmenter – La marge latérale à deux mètres au lieu de zéro mètre.

Retirer – La largeur combinée des cours latérales.

Diminuer – La marge arrière à huit mètres au lieu de dix mètres.

Augmenter – L'aire verte à 25 % au lieu de 10 %.

Ajouter – La mention « **50 %** de l'aire verte exigée à la grille de spécifications est localisée dans la cour latérale et la cour arrière – article 400.0.1 »

Ajouter – La mention « Toute partie d'un bâtiment principal dans la zone doit être confinée à l'intérieur du volume compris à l'intérieur d'un angle d'éloignement de **50 degrés** à la limite des zones **46031Ha, 46038Ha et 46073Ha** – article 331.0.1 »

Ajouter – La mention « Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement – article 339 »

- **Stationnement**

Ajouter – La mention « L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la 3<sup>e</sup> Avenue Ouest est prohibé – article 633.0.1 »

- **Autres dispositions particulières**

Ajouter – La mention « Un arbre d'un diamètre minimal de 0,05 mètre mesuré à 1,3 mètre au-dessus du niveau du sol doit être préservé ou planté dans une **cour latérale ou arrière contiguë à la zone 46031Ha, 46038Ha ou 46073Ha** pour chaque tranche de **75 mètres carrés** dans cette cour – article 483 ».

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

**Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=407>

---

## Participation

### Conseiller municipal :

M. Claude Lavoie, conseiller municipal du district de Saint-Rodrigue, président de l'Arrondissement de Charlesbourg

### Personne-ressource :

M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### Coordination de la consultation :

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

---

## Questions et commentaires du public

Une (1) personne a formulé des commentaires en ligne.

- **Question / commentaire 1** : Mon épouse et moi étions présent aux deux assemblées concernant la modification du règlement de zonage de la zone 46035Cc, R.C.A.Q.223 Lors des deux séances une vingtaine de citoyen directement concerné étaient très inquiet de voir s'implanter ce projet de construction résidentielle multifamiliale de 29 logements en bordure de leur résidence unifamiliale. Les citoyens n'étaient pas d'accord avec la modification du zonage et la construction d'un bloc de quatre étages avec droit de regard sur leur espace intime. Je crois que l'étape référendaire devrait suivre afin que chaque citoyen puisse s'assurer du respect de ses droits. Nous sommes des citoyens qui respectons la réglementation établit concernant nos résidences unifamiliales.

**Réponse du personnel de la Ville** : Bonjour, Tel que mentionné lors de l'assemblée publique de consultation du 8 juin dernier, le règlement R.C.A.4V.Q. 223 comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Concernant ce processus, je vous invite à consulter le site Web suivant : [Processus d'approbation référendaire \(quebec.qc.ca\)](https://www.ville.quebec.qc.ca/Processus_d'approbation_referendaire)

*Je profite de l'occasion pour vous réitérer qu'un avis sera publié à cet effet après le 27 juin prochain, date de l'adoption du projet de règlement par le conseil*

*d'arrondissement de Charlesbourg, et que la période référendaire est prévue du 4 au 12 juillet 2023.*

---

### **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la direction de l'Arrondissement de Charlesbourg et au conseil d'arrondissement de Charlesbourg.

---

### **Réalisation du rapport**

#### **Date**

Le 21 juin 2023

#### **Rédigé par**

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne