

Modifications réglementaires concernant le site du 3500, chemin des Quatre-Bourgeois (projet résidentiel)

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Ca, Règlement R.V.Q. 3216

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Pointe-de-Sainte-Foy

Date et heure (ou période)

25 octobre 2023, à 19 h

Lieu

Collège des Compagnons, 3643, avenue des Compagnons, salle F-224 (Le Carrefour)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme 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 sur place et en ligne;
6. 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;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
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 public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil de Ville

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, chemin des Quatre-Bourgeois, entre le boulevard Pie XII et la rue de La Pérade.

Description du projet et principales modifications proposées

Un nouveau projet résidentiel est prévu sur un terrain situé au 3500, chemin des Quatre-Bourgeois, à l'intersection du boulevard Pie-XII et du chemin des Quatre-Bourgeois. Le futur projet consiste en un bâtiment résidentiel de 76 logements locatifs sur 6 étages.

Actuellement, la réglementation de la zone autorise uniquement des usages commerciaux et fixe la hauteur maximale à 3 étages.

Modifications réglementaires

Pour permettre la réalisation du projet, la réglementation d'urbanisme doit être modifiée pour :

- Autoriser l'usage résidentiel;
- Autoriser le stationnement en façade;
- Réduire les marges avant et arrière;
- Augmenter les hauteurs maximales autorisées à 6 étages.

Ce règlement contient 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=527>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Andréa Giguère, trésorière
- Marc Laporte
- Daniel Laporte
- Jacques Pelchat
- Alexandre Perras
- Valérie Poirier, présidente
- Diana Polovei
- Suzanne Roy, secrétaire

Membre du conseil municipal

- Anne Corriveau, conseillère du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personnes-ressources

- Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Étienne Pelletier, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation

12 personnes, dont 8 membres du CA du conseil de quartier et 4 personnes du public.

Deux personnes représentant le promoteur sont dans la salle.

Recommandation du conseil de quartier

À majorité, le conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy recommande au conseil de ville d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Ca, R. V. Q. 3216* (3500, chemin des Quatre-Bourgeois) mais avec l'ajustement suivant « que le nombre de grands logements (5 et demi et plus) soit augmenté. »

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	3	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.	5	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	8	

Questions et commentaires du public

Intervention 1 : Une citoyenne souhaite savoir si la Ville évaluera l'impact sur la circulation des 300 nouveaux ménages liés aux 96 unités de la Bouée et aux 76 unités du projet du 3500, Quatre-Bourgeois.

Réponse de la Ville : *La Ville spécifie que l'évaluation de la circulation est faite au cas par cas. Dans le présent projet, l'évaluation a tenu compte de la desserte actuelle et future en transport en commun, ainsi que du fait que les futurs locataires de la Bouée seront peu motorisés.*

Intervention 2 : Un citoyen demande si des commerces situés au rez-de-chaussée de l'immeuble actuel pourront rester.

Réponse de la Ville : *Le projet du 3500, Quatre-Bourgeois est à vocation exclusivement résidentielle. Le promoteur étudie la possibilité de relocaliser les commerces dans d'autres établissements commerciaux dans le secteur.*

Questions et commentaires du conseil de quartier

Intervention 3 : Une administratrice demande si l'immeuble prévu contient des condos locatifs ou des logements locatifs. Elle s'informe de la typologie des logements.

Réponse du promoteur : *Ce sont des logements locatifs de type 3 1/2, 4 1/2 et 5 1/2.*

Réponse de la Ville : *La Ville précise que ce projet présente un nombre élevé de grands logements par rapport à d'autres projets de logements neufs.*

Intervention 4 : Un administrateur s'informe sur l'historique du zonage et les raisons qui font qu'aucun usage résidentiel n'avait été autorisé à l'origine.

Réponse de la Ville : *Il est possible qu'à l'origine, la Ville ait voulu favoriser le développement commercial sur le chemin des Quatre-Bourgeois. Le zonage reflétait cette volonté. Or, les villes évoluent. En ce moment, la fonction commerciale s'érode avec les changements d'habitudes de consommation. Les espaces de bureau perdent en popularité avec le recours accru au télétravail. Parallèlement, les villes font face à une pénurie de logements. Les besoins accrus en matière de logement ont fait en sorte que la Ville a été réceptive à la demande du promoteur de permettre des usages résidentiels dans une zone originalement destinée à un usage commercial.*

Intervention 5 : Une administratrice demande des précisions sur la nature des commerces qui se trouvent sur le site.

Réponse du promoteur : *On trouve un restaurant de sushi qui a fait faillite, un Subway, un salon de coiffure et une épicerie du monde. Le commerce de location de jeux gonflables ne se trouve plus sur place.*

Intervention 6 : Une administratrice s'informe du nombre de stationnements et de leur localisation. Elle émet un commentaire au sujet de l'espace restreint entre les deux bâtiments qui occupent beaucoup d'espace sur leur lot respectif. Elle souhaite également des précisions sur l'autre projet sur le boulevard Pie XII.

Réponse de la Ville : *Il est prévu d'aménager 96 cases de stationnement en souterrain et 8 cases à l'extérieur qui serviront pour les livraisons et le débarcadère. La Ville souligne qu'habituellement, un plus grand nombre de cases est aménagé en surface, mais qu'il était souhaité de minimiser le nombre de cases en surface dans ce projet.*

Quant à l'espace entre les deux bâtiments, la Ville spécifie que les deux projets ont été analysés de concert afin de maximiser l'espace disponible et assurer une distanciation optimale. Par exemple, le bâtiment du 3500 a été reculé afin d'assurer un meilleur ensoleillement du côté du bâtiment de la Bouée.

Le projet au 909, Pie XII est un projet de logement social subventionné pour des personnes ayant des limitations. 30 stationnements y sont prévus. Le 3500, chemin des Quatre-Bourgeois est un projet de logements locatifs standards, au prix du marché.

La Ville mentionne qu'elle essaie de densifier là où l'on trouve une bonne desserte de transport en commun et des services à proximité. L'endroit a été défini comme lieu stratégique étant donné la présence de ces deux éléments : un Métrobus, des autobus express et l'arrivée du tramway qui desservira cet emplacement.

Intervention 7 : Un administrateur souhaite savoir ce qu'il adviendra de l'arbre qui se trouve sur le site. Il souhaite également connaître la localisation des aires vertes.

Réponse de la Ville : *L'arbre en question est situé sur une parcelle de la Ville et restera en place. Les aires vertes seront situées tout autour du projet. Il y a toujours une bande à l'avant. Dans ce cas, malgré le peu d'espace, 27 % d'aire verte pourra être aménagé. Il y a également une servitude où il est impossible d'aménager des constructions. Cet espace sera naturalisé et remplacera l'actuel stationnement de surface.*

Intervention 8 : L'administrateur remarque que les typologies présentées n'ont pas changé depuis l'atelier d'échanges alors qu'il y avait eu des demandes pour de plus grands logements. Il demande ce qui explique que deux bâtiments de 6 étages ne soient pas de la même hauteur. Il trouve positif que le bâtiment se situe en recul par rapport au trottoir et non pas pratiquement sur le trottoir comme au centre-ville.

Réponse de la Ville : *La différence de hauteur est liée à la méthode de construction de chaque projet, notamment la confection de toiture et la hauteur de chaque étage.*

La Ville souligne qu'elle a travaillé avec le promoteur pour positionner le bâtiment de sorte que les locataires de la Bouée puissent profiter d'un espace de vie agréable avec de la lumière, tout en s'assurant que le dégagement avec la rue reste adéquat.

Intervention 9 : L'administrateur demande si des normes ou des contraintes régissent les différences de hauteurs.

Réponse de la Ville : *La gestion de la hauteur se fait par le nombre d'étages dans ces secteurs. Dans ces cas-là, il s'agit de 6 étages. Ensuite, le promoteur peut choisir sa méthode de conception.*

Intervention 10 : L'administratrice se dit satisfaite du souhait d'aménager des supports pour les vélos. Elle souhaite savoir où se trouvera l'entrée des stationnements et l'entrée de l'édifice. Elle émet le souhait qu'on retrouve un accès piéton par la rue des Quatre-Bourgeois.

Réponse de la Ville : *L'entrée se fera par le boulevard Pie XII. Le stationnement et le bac de poubelle semi-enfoui seront cachés par une haie. L'emplacement final du lien piéton entre le chemin des Quatre-Bourgeois et le bâtiment reste à déterminer. De l'aménagement paysager est également prévu. La Ville rappelle que les images soumises sont préliminaires et servent à illustrer le concept pour que le public puisse avoir une idée de l'implantation du projet. Le promoteur travaillera les rendus finaux lorsque la modification réglementaire sera adoptée, puisque tant que ce n'est pas adopté, celui-ci n'a aucune certitude que le projet pourra aller de l'avant.*

Intervention 11 : L'administratrice trouve que le projet est excellent et répond bien aux besoins en matière de logement. Elle approuve la décision de ne pas construire de condos. Elle reconnaît que le projet sera bien desservi en transport en commun et à proximité de plusieurs services. Elle félicite les promoteurs et la Ville pour ce projet.

Intervention 12 : L'administrateur appuie le commentaire de sa collègue.

Intervention 13 : L'administratrice demande s'il est possible d'informer le conseil de quartier des développements à venir et de la vision de la Ville pour ce secteur au lieu de demander au conseil de quartier de se prononcer au cas par cas.

Réponse de la Ville : *La Ville consulte la population lorsqu'il y a des demandes de modifications réglementaires. À moins de travailler un programme particulier d'urbanisme (un PPU), il n'y pas habituellement de présentation publique. La Ville souhaite accélérer la densification le long du corridor du tramway. Il n'y a pas de planification particulière pour le secteur, mais ça pourrait venir.*

Intervention 14 : Un administrateur rappelle que de toute façon, le conseil de quartier sera consulté pour les modifications au zonage, par exemple si un promoteur voulait construire une tour. Le conseil de quartier avait été consulté dans le cadre d'une modification sur le Campanile et avait émis une recommandation défavorable qui avait amené la Ville à reculer sur le projet.

Réponse de la Ville : *La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme oblige effectivement la Ville à consulter les personnes intéressées et les conseils de quartier pour les changements d'usages et d'autres modifications.*

Intervention 15 : Un administrateur veut confirmer s'il a bien compris que la Ville n'était pas obligée de partager sa vue d'ensemble d'un quartier aux citoyens.

Réponse de la Ville : *La Ville remercie le citoyen de lui donner l'occasion de clarifier ce propos. La Ville consulte lorsque le zonage est modifié. Mais le zonage en place a déjà fait l'objet de consultations et de discussions dans le passé. La Ville consulte également lorsqu'une Vision ou un PPU est développé pour un secteur.*

Intervention 16 : Un administrateur souhaite plus de détails sur le nombre de 3 ½, 4 ½ et 5 ½. Il aimerait savoir si la Ville peut obliger le promoteur à aménager un plus grand nombre de 5 ½. Il considère que la permission d'aménager trois étages de plus que ce qui est permis dans la réglementation avantage financièrement le promoteur. Il souligne que les 5 ½ conviennent mieux à des familles que des 3 ½.

Réponse du promoteur : *Les 3 ½ et les 4 ½ représentent la plus grande proportion des logements. Le promoteur estime qu'une quinzaine de 5 ½ se trouveront dans le projet. Il lui est difficile de donner des chiffres exacts puisque le projet se précisera lorsque la modification au zonage aura été accordée.*

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle que les images présentées sont préliminaires et servent à soumettre le concept d'aménagement global. Les requérants attendent que les modifications réglementaires leur soient accordées avant de faire travailler des architectes sur les plans finaux où on a la définition des détails. Tant et aussi longtemps que le projet de règlement n'est pas adopté, les promoteurs ne savent pas si ce sera adopté, refusé, ou adopté avec des demandes de modifications.*

La Ville souligne qu'elle laisse le choix des typologies au promoteur afin de lui permettre de s'adapter au marché. Le conseil de quartier pourrait inclure cette suggestion dans sa recommandation et elle sera étudiée.

Par ailleurs, la Ville souligne que les projets qui incluent des 5 ½, voire des 4 ½ se font rares. Le présent projet se démarque par les grands logements proposés. Plus les logements sont grands, plus ils sont difficiles à louer. En atelier, des personnes avaient plaidé pour des 6 et demi et plus. La Ville précise qu'il est extrêmement rare qu'on voie ces typologies dans les projets neufs puisqu'ils sont extrêmement coûteux à aménager et entraînent des loyers exorbitants. De plus, les statistiques indiquent que c'est la demande pour les logements pour personnes seules qui augmente le plus rapidement.

Intervention 17 : L'administratrice postule que la présence de commerces au rez-de-chaussée amènerait une meilleure fréquentation à pied et aurait un impact positif en rendant le quartier plus animé, notamment avec le tramway. Elle demande à la Ville pourquoi ne pas avoir exigé le maintien des commerces.

Réponse de la Ville : *La Ville présente deux enjeux qui ont motivé son approche pour un projet exclusivement résidentiel :*

- 1) *Depuis la pandémie, les commerces de plusieurs petits bâtiments commerciaux du même genre sont en train de mourir. L'arrivée des 76 nouveaux ménages ne peut pas soutenir une demande suffisante pour relancer les commerces actuels. Par ailleurs, plusieurs espaces sont vacants et difficiles à louer.*

- 2) *Pour les petits bâtiments commerciaux, il est nécessaire d'aménager un grand nombre de cases de stationnement extérieures pour assurer l'accès aux commerces. L'approche de la Ville est de ne pas favoriser les stationnements de surface, mais plutôt une présence bâtie sur le chemin des Quatre-Bourgeois.*

Intervention 18 : L'administrateur est d'avis que la présence combinée de logements et de commerces entraînerait une hausse très marquée de la circulation, à toute heure, en plus de limiter l'espace pour aménager l'aire verte. Il émet une préférence pour un projet de densification résidentiel avec de la verdure, composé de logements de milieu de gamme qui vont ramener des gens. Pour les commerces et les bureaux en recherche d'espace, il souligne que des places sont disponibles au Campanile. Il se dit en faveur du projet tel quel.

Nombre d'interventions

18 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil de la Ville

Réalisation du rapport

Date

30 octobre 2023

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

Valérie Poirier, présidente du conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy