

# Nouveau projet résidentiel au 963, rue Mainguy

---

## Activité de participation publique

### **Atelier d'échanges en amont**

#### **Date et heure**

Jeudi 21 septembre 2023, à 19 h

#### **Lieu**

Rencontre par visioconférence (Zoom)

#### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Bonnes pratiques et fonctionnalités – Zoom;
3. Présentation du projet résidentiel;
4. Présentation du contexte réglementaire lié au projet et des étapes de consultation publique à venir;
5. Questions et précisions sur le contenu des présentations;
6. Atelier d'échanges à l'aide de trois questions;
7. Plénière (retour sur les faits saillants des ateliers);
8. Mot de la fin et remerciements.

Note : La séance a été enregistrée pour la rédaction du compte-rendu et pour diffusion [sur la page du projet](#).

## **Participation**

### **Membre du conseil municipal**

- David Weiser, conseiller municipal du district du Plateau

### **Personnes-ressources de la Ville**

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale (GT)
- Sadhana Carrier-Doneys, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (SPAÉ)
- Guillaume Rail, technicien à la circulation et au transport, Service du transport et de la mobilité intelligente

### **Personnes représentant le promoteur**

- Benoît Raymond, président, ACERO
- Sabrina Aubé, directrice développement immobilier, ACERO
- François Robitaille, architecte associé, CCM2
- Maude Chouinard, architecte, CCM2

### **Animation de la rencontre**

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques

### **Animation de sous-groupes :**

- Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques

### **Participation**

- 36 personnes étaient connectées à la rencontre
- 

## **Projet**

### **Secteur concerné**

Quartier de Saint-Louis, arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge. Le terrain visé est situé au 963, rue Mainguy, dans la zone 33233Hb. Le site est occupé par un bâtiment vacant (ancienne épicerie).

Le site identifié se trouve sur le territoire du [Programme particulier d'urbanisme \(PPU\) pour le plateau centre de Sainte-Foy](#).

Le projet proposé consiste en un immeuble résidentiel d'environ 8 étages.

Le terrain est actuellement occupé par un bâtiment vacant qui serait démoli pour permettre la construction d'un immeuble d'habitation d'environ huit étages (dont les trois derniers se trouveraient en retrait de la façade). Le requérant souhaiterait également préserver et planter des arbres sur le site.

### **Objectif de la rencontre**

L'atelier d'échanges en amont vise à permettre au public d'échanger avec les personnes-ressources de la Ville et les représentants du promoteur avant que le projet soit entièrement défini et avant qu'une demande de modification réglementaire soit déposée.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=571>

---

## Questions et précisions sur le contenu des présentations

**QUESTION 1** : Une personne souhaite plus de précisions sur la façon dont on calcule le nombre d'étages.

*La Ville répond que le nombre d'étages est calculé à partir du rez-de-chaussée, de sorte que le rez-de-chaussée compte dans le nombre total d'étages.*

**QUESTION 2** : Une citoyenne demande si les changements au PPU s'appliqueraient seulement sur le lot en question ou dans tout le secteur Saint-Denys.

*La Ville rappelle que le projet n'est pas rendu à l'étape de la modification réglementaire, donc il n'est pas encore question de modifications au PPU. Dans le contexte, si le promoteur souhaite continuer ses démarches, il demanderait une modification pour son lot.*

**QUESTION 3** : Un citoyen souhaite des précisions sur les marges avant et latérales. Il demande si les marges prévues risquent éventuellement d'inclure un trottoir qui viendrait rogner les espaces verts présentés.

*Le promoteur spécifie que ce sont seulement les marges souterraines qui seraient fixées à 0 mètre. La modification demandée pour les marges concerne uniquement la partie souterraine.*

*Quant aux marges avant relatives au bâtiment principal, en surface, au niveau de la rue, elles seraient de 6 mètres. Précisons que la marge avant de 6 mètres est calculée à partir du bâtiment jusqu'à la ligne de lot. Elle n'inclut pas l'emprise de la Ville qui totalise 12,2 mètres, ce qui comprends 1,8 mètres hors chaussée. Si la Ville décidait d'aménager un trottoir sur son emprise, il resterait encore 6 mètres pour le verdissement.*

*La Ville confirme que la réglementation actuelle prévoit une marge avant de 6 mètres pour le bâtiment. Pour l'instant, la Ville analyse l'opportunité ou non d'aménager un trottoir à cet endroit, en fonction du développement du secteur. La largeur standard d'un trottoir est de 1,75 mètre. L'analyse comporte aussi une décision par rapport au meilleur emplacement de ce trottoir : dans l'emprise, dans la rue, ou en mode hybride (une partie dans la rue, une partie dans l'emprise).*

**QUESTION 4** : Un citoyen s'informe du coût de la location des 10 % de logements qui seront considérés comme étant abordables.

*Le promoteur rapporte que la SCHL établit le loyer à 1057 \$ pour un logement d'une chambre à coucher.*

**QUESTION 5** : Un citoyen demande quels sont les critères qui permettent à la Ville d'établir que ce projet peut être présenté au public en atelier d'échanges. Il souhaite savoir si l'idée d'aménager un parc a été envisagée.

*La Ville rappelle que le projet présenté est dans sa phase conceptuelle et qu'il n'est toujours pas accepté. Avant toute chose, la Ville souhaite présenter le projet aux citoyens pour entendre leurs commentaires afin de prendre une décision éclairée.*

*La Ville reste flexible lorsque des projets sont déposés et répondent à certains objectifs de développement économique pour des quartiers ou répondent à des besoins de logements dans*

*un contexte de pénurie. Pour le projet en question, le site est actuellement vacant depuis plusieurs années et le projet permettrait de le mettre en valeur.*

*Rappelons que le projet n'ira pas nécessairement de l'avant tel que déposé.*

*En ce qui concerne le parc, la possibilité d'aménager un parc n'avait pas été considérée puisque le lot appartient à un promoteur privé.*

**QUESTION 6 :** Un résidant voisin du projet sur la rue Pouliot demande quelle distance séparera le projet de sa propriété. Il souhaite savoir si des balcons seront aménagés de ce côté.

*Le promoteur spécifie qu'une marge de 5 mètres est prévue. Les maisons de ville sont prévues sur les rues Pouliot et Gabriel-Le Prévost. Des balcons seront aménagés sur tous les côtés du bâtiment. Le promoteur rappelle que du côté de la rue Pouliot, ce sont 5 étages qui sont prévus et non 8 étages.*

**QUESTION 7 :** Une citoyenne se réjouit de la volonté de préserver certains arbres, mais reste inquiète de leur survie pendant les travaux. Elle s'informe sur la nature des mesures qui seront prises pour les protéger.

*Le promoteur rappelle qu'il a l'habitude de travailler pour protéger les arbres et cite en exemple le projet du « Jack » à Limoilou. Aucune excavation n'a lieu à moins de 3 mètres du tronc des arbres présents. La canopée est protégée par une protection physique. Le tronc est entouré d'une protection en bois. Le promoteur collabore avec le département de la Division de la foresterie urbaine et de l'horticulture de la Ville qui s'assure que des mesures adéquates sont mises en place et que les normes de protection sont respectées.*

## **Synthèse des échanges**

Les questions suivantes ont été posées dans les sous-groupes :

- 1) Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir?
- 2) Quels éléments du projet pourraient être améliorés? Pourquoi? Comment pourraient-ils être améliorés?
- 3) Quels sont les points forts du projet présenté?

### **1. Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir?**

#### **Appréciation générale**

Les personnes participantes réagissent défavorablement au projet présenté en émettant des commentaires portant sur le nombre d'étages, le nombre de logements, la nécessité de respecter les normes du PPU, l'impact négatif du projet sur l'ambiance du quartier, la disponibilité des stationnements et les enjeux de circulation existants.

Elles sont d'avis que le cadre du PPU devrait être respecté. Elles considèrent que même si le design de l'immeuble est intéressant, le projet n'est pas en phase avec le type d'habitation du quartier, composé d'habitations unifamiliales et d'immeubles de petit gabarit.

Quelques personnes reconnaissent le besoin de logement et se disent en accord avec la nécessité de densifier les quartiers. Elles sont d'avis que la construction d'un bâtiment conforme densifierait le quartier quand même, tout en restant à dimension humaine.

La proposition en termes de design, de verdissement et d'espace pour les vélos est appréciée, mais n'est pas suffisante pour que les participants adhèrent au projet.

### **Hauteur, gabarit et nombre de logements**

- Le nombre d'étages est trop élevé. Il s'agit du double de ce qui est permis dans la réglementation. Pour les personnes participantes, le projet dans sa forme actuelle est inacceptable.
- Le nombre de logements est perçu comme trop élevé.
- Appel à respecter la hauteur en vigueur dans la réglementation (4 étages).

### **Programme particulier d'urbanisme (PPU) et réglementation d'urbanisme**

- Plusieurs personnes manifestent leur incompréhension, indignation et opposition envers la possible modification du PPU.
- Elles ont le sentiment que le PPU comportait déjà plusieurs concessions de la part des citoyens.
- Quelques personnes appellent à une révision globale du PPU pour le secteur. Selon ces dernières, si la Ville souhaite densifier, elle devrait réviser le PPU au lieu d'y apporter des modifications par projet.
- Une personne affirme qu'elle aurait toléré une ouverture du PPU pour un projet de coopérative d'habitation, un projet plus abordable, plus respectueux du cadre bâti environnant, qui comporte une proposition audacieuse en termes de verdissement.
- Il subsiste une crainte qu'une modification à la réglementation d'urbanisme sur ce lot crée un précédent et encourage d'autres demandes du même type à proximité.

### **Prix des logements et clientèle cible**

- Les logements dits « abordables » ne sont pas considérés comme réellement abordables.
- Les gens craignent que les logements non « abordables » soient très chers et contribuent à l'embourgeoisement du quartier.
- Le projet n'est pas vu comme adéquat pour loger des familles : les logements visés pour être abordables sont de petits logements, les logements de trois chambres et les maisons de ville seront « très chères », le projet n'offre pas d'espaces gazonnés.

### **Devenir du quartier**

- Le quartier est composé de résidences unifamiliales ou de petit gabarit. Le gabarit du projet est jugé imposant et s'intégrant mal dans ce type de cadre bâti.
- Appel pour du développement à dimension humaine.
- Crainte que la volonté soit d'éliminer les petites maisons pour implanter de gros bâtiments.
- Il y a déjà plusieurs gros projets en cours pour le quartier.

### **Enjeux de circulation, de sécurité routière et de déneigement**

- Le projet viendrait intensifier les problèmes de circulation existants (vitesse excessive, volume de circulation, enjeux de sécurité piétonne, circulation de transit);

- Impact négatif sur la sécurité des piétons, notamment de jeunes familles et des enfants;
- Aggravation du manque de disponibilité de stationnement sur rue : le nombre de stationnements semble insuffisant pour le nombre de ménages attendus et leurs visiteurs.
- D'autres personnes considèrent que le nombre d'espaces de stationnement prévu est trop nombreux, ce qui amènera de nombreuses voitures supplémentaires dans le quartier.
- Inquiétude portant sur l'enlèvement de la neige.

### **Verdissement et canopée**

- Effort de préservation des arbres apprécié.

### **Qualité de vie**

- Doute envers l'étude d'ensoleillement présentée.
- Crainte de perdre de l'ensoleillement.
- Perte de visibilité en hauteur.
- Impacts négatifs sur la quiétude du quartier et son ambiance.
- Impact du projet sur les canalisations déjà surchargées.
- Nuisances liées à la période de construction.

## **2. Quels éléments du projet pourraient être améliorés? Pourquoi? Comment pourraient-ils être améliorés?**

### **Hauteur, gabarit, nombre de logements**

- Densifier le quartier avec un projet conforme à la réglementation en vigueur (4 étages) : « Limoilou est composé de bâtiments de 3 étages, et c'est dense ».
- Diminuer le nombre de logements.
- Proposer un projet à taille humaine.

### **PPU**

- Respecter les normes inscrites au PPU et à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

### **Prix des logements et clientèle cible**

- Axer le projet sur la famille en offrant des espaces verts gazonnés et de grands logements.
- Offrir des logements abordables.

### **Verdissement**

- Éviter de couper des arbres.
- Améliorer la proposition en termes de verdissement.

### **Enjeux de circulation et de sécurité routière**

- Ajouter des trottoirs.

### **3. Quels sont les points forts du projet présenté?**

*Toutes les suggestions ont été inscrites même si elles étaient mentionnées dans un seul groupe.*

- Le bâtiment est beau et le design intéressant.
- Préservation de certains arbres.
- Les maisons de ville.
- Occuper un terrain vacant.

---

#### **Réalisation du rapport**

##### **Date**

22 septembre 2023

##### **Réalisé par**

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