

---

# **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*

*rues 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.**