

Permettre la réalisation d'un projet d'ensemble dans la zone située à l'intersection de la rue de la Rivière-Nelson et du boulevard Valcartier

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 63203Ma, R.C.A.6V.Q. 338.

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Loretteville.

Date et heure : Mardi 10 octobre 2023, 19 h

Lieu : Édifice Denis-Giguère, 305 rue Racine, salle RC-15

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la *Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec* et la *Politique de participation publique de la Ville de Québec*.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier de Loretteville, secteur situé approximativement à l'est de la rue de l'Albatros, au sud de la rue de la Rivière-Nelson, à l'ouest du boulevard Valcartier et au nord de la rue des Épinettes-Noires.

Description du projet et principales modifications

Une modification réglementaire est proposée concernant la zone 63203Ma afin qu'un projet d'ensemble soit désormais permis. Cette zone est située à l'est de la rue de l'Albatros, au sud de la rue de la Rivière-Nelson, à l'ouest du boulevard Valcartier et au nord de la rue des Épinettes-Noires.

Un projet d'ensemble consiste en un regroupement de plusieurs bâtiments principaux implantés sur un même lot et partageant un usage commun de bâtiments accessoires, une aire de stationnement, des services ou des équipements.

Le projet inclut la construction de trois jumelés sur le lot 5 619 854, pour un total de six logements. Il est également prévu de préserver le boisé à l'ouest du lot.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=544>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- Mme Nancy Beaupré
- M^{me} Véronique Perez, secrétaire
- M^{me} Isabelle Duchesneau, trésorière (en ligne)
- M^{me} Linda Duchaine
- M. Samuel Clavet
- M^{me} Laurie-Anne Giguère

Conseillère municipale :

- M^{me} Marie-Josée Asselin, conseillère municipale, district Loretteville - Les Châtelers

Personnes-ressources :

- M. Louis Montgrain, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre :

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

Nombre de participants :

45 participants, dont 2 citoyens en ligne et 6 administrateurs du conseil de quartier.

Recommandation du conseil de quartier

À la majorité, les administrateurs du conseil de quartier de Loretteville recommandent au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter tel que proposé le projet de règlement modifiant le *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 63203Ma, R.C.A.6V.Q. 338*. Cependant, deux administrateurs suggèrent l'adoption avec la suggestion suivante :

- Que soit réalisée une étude approfondie du site, notamment en ce qui a trait aux caractéristiques hydriques et à l'impact de futures constructions sur le risque d'inondation.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	4	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.	2	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	6	

Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

- **Intervention 1 :** Un citoyen s'interroge sur les aspects négatifs du projet de modifications réglementaires. Selon lui, le projet présenté par le conseiller en urbanisme lui apparaît plutôt positif et il se questionne à savoir pour quelles raisons des citoyens pourraient s'y opposer.

***Réponse de la Ville :** Le projet proposé augmente le nombre de logements pouvant être construits sur le site. Le projet d'ensemble pourrait permettre la construction de 8 logements au total, alors que le maximum actuellement autorisé est de 6. Il s'agit d'une légère augmentation de la densité autorisée.*

- **Intervention 2 :** Une citoyenne se questionne sur l'impact de l'accès limité au site à partir de la rue de la Rivière-Nelson. Elle souhaite savoir si une seule entrée charretière est prévue au projet.

***Réponse de la Ville :** Effectivement, la façade du terrain est assez restreinte, en comparaison avec la grandeur du lot. La courbe limite également la possibilité d'entrées véhiculaires. On rappelle que la configuration des aires de stationnement illustrée est à titre indicatif et que celle-ci sera optimisée de façon à limiter les impacts sur le milieu avoisinant.*

- **Intervention 3 :** Une citoyenne s'interroge à savoir si le projet proposera des logements locatifs ou s'il s'agira d'une copropriété. Elle mentionne que la pénurie de logements concerne uniquement les logements locatifs.

***Réponse de la Ville :** Les intervenants précisent que la pénurie de logements concerne tous les types d'habitation, dont les maisons unifamiliales, les condominiums, les logements locatifs, etc. Par définition, un logement est un endroit où se loger. Le projet dont il est question propose des logements en copropriété.*

- **Intervention 3 (suite) :** La même citoyenne s'informe à savoir si le propriétaire actuel du terrain sera le promoteur du futur projet d'ensemble. Elle souhaite en connaître les détails précis afin de savoir à quoi s'en tenir.

***Réponse de la Ville :** Le propriétaire actuel n'est pas tenu de réaliser le projet lui-même. Le conseiller en urbanisme rappelle que la consultation concerne uniquement les modifications réglementaires visant à permettre la réalisation d'un projet d'ensemble sur le lot. Il ne s'agit pas d'une consultation visant à se prononcer sur un projet spécifique. Il rappelle que les plans illustrés dans la présentation sont à titre indicatif. Par ailleurs, le projet d'ensemble permet de contrôler d'autres paramètres selon des critères d'évaluation qualitative, notamment avec le [Plan d'implantation et d'intégration architecturale \(PIIA\) sur les projets d'ensemble](#). Cet outil permet d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités du site. Ce dernier permettra entre autres d'exiger la conservation*

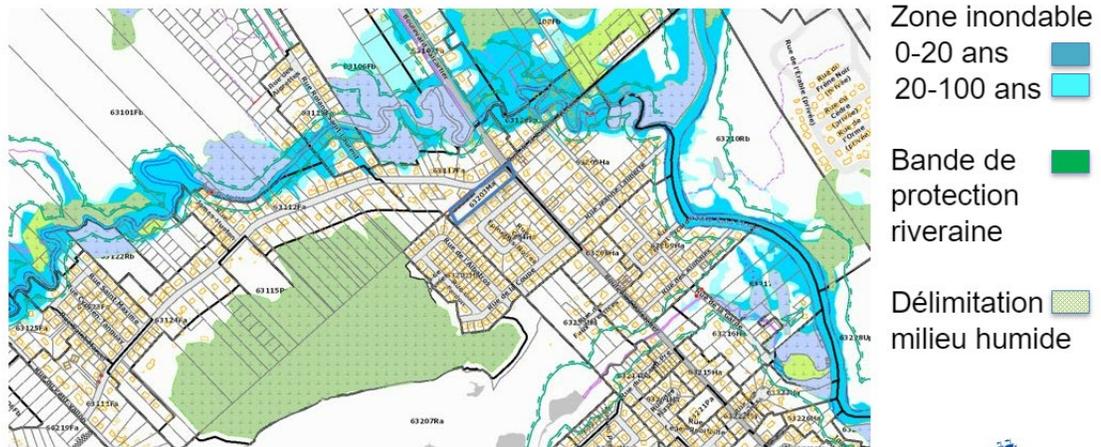
d'un pourcentage important du boisé du site. Il permettra également d'exiger un plan de gestion des eaux réalisé par des ingénieurs. De plus, on rappelle que le PIIA sera à l'ordre du jour du conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles et que toute personne intéressée pourra intervenir lors de cette assemblée. Finalement, il est mentionné qu'un permis de construction pourrait être délivré actuellement sur présentation d'un projet conforme à la réglementation en vigueur.

- **Intervention 4 :** Une citoyenne mentionne que la nappe phréatique est de faible profondeur sur le site. Elle souligne que l'abattage d'arbres aura un effet négatif sur l'évapotranspiration et pourrait provoquer le rehaussement de la nappe phréatique. Elle mentionne qu'il s'agit d'un milieu humide, soit une tourbière boisée. Elle souhaite savoir si une caractérisation du milieu a été réalisée afin d'éviter les problèmes liés au drainage du site.

Réponse de la Ville : On présente la carte de la zone inondable et des milieux humides, qui s'appuie sur la caractérisation réalisée par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP). Comme illustré, le lot concerné n'est pas sur un territoire identifié comme étant un milieu humide.

Contrainte du milieu

Zone inondable et milieu humide



17

- **Intervention 4 (suite) :** La même citoyenne mentionne que la carte n'est pas à jour. Elle partage à nouveau ses craintes relatives à la profondeur de la nappe phréatique. Selon son expérience en lien avec des travaux récemment effectués sur son terrain, il s'agit d'un enjeu à considérer et elle estime que le projet devrait tenir compte de cet élément afin de limiter les impacts sur les propriétés avoisinantes. Elle suggère qu'une évaluation plus approfondie soit exigée avant la délivrance du permis de construction.

Réponse de la Ville : *L'intervenant rappelle qu'un plan de gestion des eaux sera exigé avec la demande de permis de construction. Il mentionne également que les techniques de construction qui seront privilégiées devront tenir compte des particularités du site. Par ailleurs, on rappelle que l'objet de la consultation n'est pas de déterminer s'il est possible de construire des bâtiments sur le terrain ou pas, mais bien de savoir si le projet d'ensemble est préférable à ceux qui pourraient être réalisés selon la réglementation en vigueur. On souligne que le terrain est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et qu'il n'est pas actuellement protégé. Ainsi, la Ville pourrait dès maintenant délivrer un certificat d'autorisation suivant le dépôt d'une demande conforme à la réglementation. On rappelle que l'objectif de la Ville est de respecter le périmètre d'urbanisation. Considérant la pénurie de logements, il est nécessaire d'identifier des secteurs déjà minéralisés dans lesquels il est possible de construire de nouvelles habitations. De ce fait, le terrain dont il est question répond aux objectifs de densification de la Ville.*

- **Intervention 4 (suite) :** La même citoyenne souhaite savoir si la réglementation actuelle permettrait l'implantation d'un des bâtiments à l'extrémité sud-est du terrain, étant donné les marges à respecter.

Réponse de la Ville : *Oui, il serait possible de le faire en considérant la marge arrière de 9 mètres à partir de la ligne de lot sud-est.*

- **Intervention 4 (suite) :** La citoyenne mentionne que la pénurie de logements concerne uniquement les logements abordables.

Réponse de la Ville : *Conformément aux études réalisées par les professionnels de la Ville en matière d'habitation, on constate une importante demande pour le type de propriété proposé par le projet d'ensemble. Comme mentionné précédemment, la Ville ne souhaite pas agrandir le périmètre d'urbanisation. Ainsi, afin de répondre à la demande, il est nécessaire de poursuivre des objectifs de densification, ce à quoi répond le présent projet.*

- **Intervention 4 (suite) :** Cette citoyenne mentionne qu'il y a un enjeu d'acceptabilité sociale puisqu'elle subira directement les impacts négatifs de ce projet, à savoir la perte d'intimité de son terrain.

Réponse de la Ville : *Malheureusement, il s'agit d'un risque associé à l'achat d'une propriété adjacente à un terrain vacant.*

- **Intervention 4 (suite) :** La citoyenne rappelle les risques d'inondations en lien avec le projet proposé. Elle souligne qu'il y a d'autres endroits à considérer pour la densification. Finalement, elle suggère la réalisation d'études plus approfondies avant d'accepter tout projet de construction sur ce site.

- **Intervention 5 :** Un citoyen se questionne à savoir pourquoi un projet d'ensemble n'est pas actuellement permis par la réglementation.

***Réponse de la Ville :** La grille de spécifications ne le permet pas. Le projet d'ensemble est désormais considéré puisqu'il permettrait la réalisation d'un projet de meilleure qualité et d'optimiser l'espace en tenant compte des caractéristiques du site. De plus, le PIIA imposera une réglementation plus restrictive et un meilleur contrôle du futur projet.*

- **Intervention 6 :** Une citoyenne de la rue de l'Albatros souhaite savoir si un projet de construction est prévu derrière chez elle.

***Réponse de la Ville :** Non, ce n'est pas le terrain concerné par le projet de modifications réglementaires.*

- **Intervention 7 :** Une administratrice du conseil de quartier souligne le fait que le projet de modifications réglementaires vise à mieux encadrer le futur projet.
- **Intervention 8 :** Une administratrice du conseil de quartier souhaite savoir s'il est nécessaire de réaliser la demande d'opinion durant l'assemblée puisque les administrateurs n'ont pas accès aux commentaires écrits des citoyens.

***Réponse de la Ville :** Oui, il faut procéder à la demande d'opinion lors de la présente assemblée.*

Nombre d'interventions :

8 interventions

Prochaines étapes :

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

Réalisation du rapport :

Date : 2 novembre 2023

Rédigé par :

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

Approuvé par :

M^{me} Lyse Pelletier, présidente du conseil de quartier de Loretteville