

Immeuble résidentiel au 1307, avenue Conway

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 18115Hc et 18117Cb, R.C.A.1V.Q. 547 (1307, avenue Conway, quartier de Maizerets, district électoral de Maizerets-Lairet)

Activité de participation publique

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

Date et heure

5 mai 2025, à 19 h

Lieu

Centre Monseigneur-Marcoux, salle polyvalente au 2e étage, 2025, rue Adjutor-Rivard

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 d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Zones 18115Hc et 18117Cb, arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier Maizerets, lots le long de la rue Conway

Description du projet et principales modifications

Il est proposé d'effectuer une modification de zonage afin de permettre la réalisation d'un immeuble résidentiel de 6 étages comptant environ 110 logements. Ces logements s'adresseront surtout à la clientèle étudiante, en raison de sa proximité du CÉGEP de Limoilou et du Métrobus 800. Le stationnement souterrain comptera 55 cases pour les voitures et des espaces pour les vélos.

Principales modifications réglementaires

- Créer une nouvelle zone résidentielle 18124Hc à même une partie des zones 18115Hc et 18117Cb qui seraient réduites d'autant;
- Autoriser uniquement l'usage H1 Logement;
- Autoriser un maximum de 6 étages pour le bâtiment principal;
- Spécifier la profondeur des marges avant, latérales, et arrière;
- Augmenter le pourcentage d'aire verte à 20 %.

Le futur immeuble est voisin du 1175 avenue Conway qui a été récemment construit. Ce projet s'inscrit dans la [requalification des quartiers de la Canardière](#) et la [vision de l'habitation](#).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=898

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Sébastien Boisvert
- Martin Cauchon
- Marie-Joëlle Hotte
- Claudia Larochelle
- Sabrina Mhyraye Méthot Dupont
- Liane-Clarisse Mouchon
- Hoffman Wolff

Membres du conseil municipal

- Claude Villeneuve, conseiller du district de Maizerets-Lairet

Personne-ressource de la Ville

- Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Olivier St-Laurent, conseiller en développement économique, service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- Jean-François Beaudoin, Logis-Experts
- Audrey Vaillancourt, architecte associée, BG3A

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 10 personnes assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Maizerets recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 18115Hc et 18117Cb, R.C.A.1V.Q. 547 (1307, avenue Conway, quartier de Maizerets, district électoral de Maizerets-Lairet)* tel que présenté.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	7	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
Abstention	0	
TOTAL	7	

Questions et commentaires du public

- Une résidente souhaite confirmer que le bâtiment remplacé est celui de l'entreprise de réfrigération et que Collaboration Santé Internationale reste en place.

Réponse de la Ville : *Collaboration Santé Internationale reste dans l'autre zone commerciale le long du chemin de la Canardière. Le requérant a rencontré Collaboration Santé Internationale au sujet du mur mitoyen et du futur chantier de construction.*

- La résidente mentionne également que des poteaux d'électricité et télécommunication sont au milieu du trottoir, il est donc impossible d'y circuler avec une poussette ou d'y marcher normalement.

Réponse du requérant : *Dans le cadre du projet on aura nos propres demandes aux fournisseurs de services; le chantier est peut-être l'occasion pour la Ville de refaire le trottoir.*

- Un résident demande si une passerelle au-dessus du rail pourrait être envisagée.

Réponse de la Ville : *Le terrain est la propriété du CN, rien ne se fait sans l'accord du CN et ils n'ont jamais montré d'ouverture. Il devrait néanmoins avoir des investissements pour le viaduc de la Canardière.*

Questions et commentaires du conseil de quartier

- Un administrateur demande si 25 % des logements prévus ont deux chambres ou plus, doit-on comprendre que 75 % des logements ont une seule chambre?

Réponse du requérant : *Ce n'est pas encadré par le projet de règlement, mais le projet compte 75 % de studio à 3 et demi contre 25 % de 4 et demi ou 5 et demi. On s'attend à ce que la clientèle souhaite ce type de logement. Certains logements auront des bureaux pour le télétravail (pas considéré comme une 2e chambre).*

- Un administrateur demande quel sera le prix d'un loyer. Il demande également si les occupants vont traverser le rail vers le CÉGEP.

Réponse du requérant : *La ventilation des prix n'est pas encore déterminée. Ça sera en fonction du nombre de pieds carrés; c'est pourquoi les logements sont conçus plus petits avec du mobilier intégré pour offrir des loyers moins élevés qu'un 3 et demi typique. Il y aura une variété de formes différentes, mais on parle de moins de 1 000 \$ par mois services inclus.*

Réponse du requérant et de la Ville : *Le CÉGEP est à 300 mètres en passant par le chemin de la Canardière. De plus, le rail est bordé de clôtures et de talus et une bande végétale sera ajoutée. Une citoyenne ajoute ne pas voir de gens traverser le rail pour rejoindre l'école secondaire plus au nord.*

- Une administratrice demande si l'immeuble résidentiel voisin pourra augmenter à 6 étages. Elle demande aussi si le prix des loyers sera déterminé avec des organismes communautaires du milieu ou spécialisé.

Réponse de la Ville et du requérant : *L'immeuble résidentiel voisin est effectivement dans la nouvelle zone proposée, mais dans la pratique l'immeuble existant a une structure de bois et il n'a pas été conçu pour avoir 6 étages. Le nouvel immeuble proposé aura une structure de béton. Le prix des loyers est déterminé en fonction des programmes existants, notamment les programmes de financement. Il y a un programme de l'OMHQ qui permet aussi de cibler ceux qui ont vraiment besoin de logement abordable.*

- Une administratrice demande s'il pourrait y avoir plus de passages pour piétons à travers la voie ferrée comme dans le quartier de Vanier (exemple : avenue Santerre).

Réponse de la Ville : *Ces passages datent de l'ancienne ville de Vanier, le CN n'ajoute plus ce type de passage. Les passages à niveau de Vanier sont au niveau du sol (sauf celui Pierre-Bertrand), alors que ceux de Maizerets sont sous ou au-dessus des rails (Canardière, 18^e Rue, 22^e Rue, Henri-Bourassa). Dans Vanier, les trains à l'arrêt peuvent interrompre la circulation très longtemps.*

- Un administrateur demande si l'immeuble sera en location ou divisé en condos. Il demande comment seront entretenus les arbres. Le bord d'un rail est inhospitalier pour certains arbres et ces arbres seront importants pour le confort des locataires.

Réponse du requérant : *L'immeuble sera en location et l'entretien des arbres sera la responsabilité du gestionnaire.*

- L'administrateur demande aussi s'il y aura des espaces sécuritaires pour les vélos.

Réponse du requérant : *Il y aura un espace dédié au sous-sol pour les vélos. On s'attend à avoir plus de vélos que de voitures. C'est une demande fréquente des locataires et on peut le prévoir dès maintenant; notamment les vélos électriques.*

- Une administratrice a un malaise avec le projet immobilier St-So, car les loyers demandés étaient le double de ceux exigés dans le quartier; alors que le quartier Maizerets est celui avec les revenus les plus faibles.

Réponse du requérant : *Les vieux loyers sont souvent mal isolés, non chauffés, non éclairés, ça a donc un impact sur le prix du logement en plus du loyer mensuel. C'est un enjeu de perception et nos locataires ont fait le calcul avec le neuf et les services offerts.*

- L'administratrice demande également si des mesures sont prévues pour prévenir les îlots de chaleur. Elle est aussi préoccupée du confort des locataires avec la présence du rail à proximité.

Réponse du requérant : *Il y a la chaleur associée aux matériaux, notamment le revêtement en hauteur qui est plus pâle. Les balcons qui donnent plus à l'avant sont intégrés dans le bâtiment, il y a donc moins de soleil qui entre dans les logements. On ne parle pas de toiture verte, mais une toiture pâle pourrait être utilisée. Pour les vibrations, l'immeuble a une structure en béton qui répond mieux aux vibrations et les nouvelles fenêtres offrent une meilleure isolation au froid et aux bruits.*

- Au moment du vote, un administrateur demande si le conseil de quartier se prononce sur le projet ou sur les modifications règlementaires.

Réponse du requérant : *La recommandation du conseil de quartier est sur le projet de règlement (modification de zonage sur les usages, hauteurs, et marges), et non sur le projet du requérant (types de logements, coût des loyers, architecture).*

Nombre d'interventions

12 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

16 mai 2025

Rédigé par

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Liane-Clarisse Mouchon, présidente du conseil de quartier de Maizerets