

Modifications réglementaires concernant la construction d'un projet résidentiel au 5055, 3^e Avenue Ouest

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46035Cc, R.C.A.4V.Q. 223

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation

Date et heure

Le jeudi 8 juin 2023, à 19 h

Lieu

Chalet Henri-Casault, 5395, 4^e Avenue Ouest (salle Henri-Casault)

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.
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. Présentation de la version modifiée du projet résidentiel par le promoteur.
8. 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 sont disponibles pour le public.
9. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
10. Période de questions et commentaires des citoyens.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier 4-6, zone 46035Cc située approximativement à l'est de la 4^e Avenue Ouest, au sud de la 52^e Rue Ouest, à l'ouest de la 2^e Avenue Ouest et au nord de la 47^e Rue Ouest.

Description du projet et principales modifications

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment de 27 logements avec une aire de stationnement souterraine de 26 cases. La volumétrie du bâtiment propose une forme en « U » avec des hauteurs de deux à quatre étages. Un volume principal du bâtiment serait implanté parallèlement à la 3^e Avenue Ouest et atteindrait quatre étages (environ 13 mètres). Deux volumes moins élevés (trois et deux étages) seraient implantés dans la partie ouest du lot. Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la construction du bâtiment résidentiel :

- **Modifications à la grille de la zone 46035Cc :**
Modifier – La dominante de la zone en Mb, au lieu de Cc.
- **Usages :**
Ajouter – Le groupe d'usages *H1 Logement* dans des bâtiments isolés d'un minimum de quatre logements et sans maximum.
Retirer – Les groupes d'usages *C3 Lieu de rassemblement*, *P1 Équipement culturel et patrimonial*, *P2 Équipement religieux*.
Ajouter – Le contingentement suivant : « Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe *C31 Poste de carburant* est d'un seul – article 301 ».
Ajouter – Le contingentement suivant : « Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe *C36 Atelier de réparation* est de deux – article 301 ».
Retirer – La mention « Un logement est associé à certains usages – article 194 ».
- **Bâtiment :**
Augmenter – La hauteur maximale à 13 mètres, au lieu de 12 mètres.
Retirer – Le nombre maximal d'étages.
Diminuer – La marge avant à cinq mètres au lieu de sept mètres.
Augmenter – La marge latérale à deux mètres au lieu de zéro mètre.
Retirer – La largeur combinée des cours latérales.
Diminuer – La marge arrière à huit mètres au lieu de dix mètres.
Augmenter – L'aire verte à 25 % au lieu de 10 %.
Ajouter – La mention « **50 %** de l'aire verte exigée à la grille de spécifications est localisée dans la cour latérale et la cour arrière – article 400.0.1 »

Ajouter – La mention « Toute partie d'un bâtiment principal dans la zone doit être confinée à l'intérieur du volume compris à l'intérieur d'un angle d'éloignement de **50 degrés** à la limite des zones **46031Ha, 46038Ha et 46073Ha** – article 331.0.1 »

Ajouter – La mention « Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement – article 339 »

- **Stationnement**

Ajouter – La mention « L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la 3^e Avenue Ouest est prohibé – article 633.0.1 »

- **Autres dispositions particulières**

Ajouter – La mention « Un arbre d'un diamètre minimal de 0,05 mètre mesuré à 1,3 mètre au-dessus du niveau du sol doit être préservé ou planté dans une **cour latérale ou arrière contiguë à la zone 46031Ha, 46038Ha ou 46073Ha** pour chaque tranche de **75 mètres carrés** dans cette cour – article 483 ».

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=407>

Participation

Conseiller municipal

- M. Claude Lavoie, conseiller municipal, district électoral de Saint-Rodrigue et président de l'Arrondissement de Charlesbourg

Personne-ressource

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Dave Côté, conseiller à la planification du transport, Planification du transport et conception routière, Transport et mobilité intelligente

Représentant du promoteur

- M. Guillaume Fafard, architecte, Quinzhee architecture;
- M^{me} Camille Eustache, stagiaire, Quinzhee architecture;
- M. Sébastien Roseberry, promoteur.

Animation de la rencontre

- M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

21 participants : 5 représentants de la Ville de Québec, 3 représentants du promoteur et 13 citoyens

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant de la 52^e Rue Ouest observe que les modifications réglementaires proposées sont particulièrement orientées en fonction du projet présenté. Il veut savoir ce qui arrive avec les autres terrains demeurant dans la même zone qui n'accomplissent pas nécessairement les conditions nouvellement exigées, par exemple concernant les aires vertes.

***Réponse de la Ville** : Effectivement, les nouvelles règles vont s'appliquer à l'ensemble de la zone. Les règles s'appliqueraient pour le projet que l'on discute ce soir, mais aussi pour les projets résidentiels futurs. Les nouveaux projets résidentiels dans la zone devront respecter les nouvelles normes y compris celles concernant les aires vertes. Toutefois, les aménagements actuels ne doivent pas nécessairement s'ajuster, car ils sont protégés par des droits acquis.*

***Réponse du promoteur** : Habituellement, pour ce genre de modifications réglementaires, la Ville s'assure d'apporter des modifications qui ne causeront pas de préjudice à d'autres propriétés de la zone. De cette manière, les enjeux signalés et les observations que vous faites pour la construction de notre projet vont servir aux décisions à prendre lorsqu'il y aura de nouveaux projets dans la même zone.*

- **Intervention 2** : Un résidant de la 49^e Rue Ouest demande des précisions concernant la plantation d'arbres dans la marge arrière du lot. Selon ses calculs, un seul arbre pourra y être planté. Il signale qu'il est très important d'essayer de garder l'intimité totale pour les voisins qui se trouvent en arrière du lot du projet.

***Réponse de la Ville** : Dans le projet actuel, il y a 500 mètres carrés de cour arrière environ, ou 5000 pieds carrés. Sur cette superficie, selon la norme, il est exigé de planter six (6) arbres. Le projet en discussion prévoit de planter un arbre de plus, c'est-à-dire sept (7) arbres en tout et en conservant les arbres existants.*

***Réponse du promoteur** : Pour ce qui est du type de végétaux, nous sommes ici pour discuter avec vous des meilleures options pour vous et surtout afin d'éviter les regards*

indiscrets. Toutefois, il faut considérer que la ligne hydroélectrique nous limite pour ce qui est de la plantation des arbres à grand déploiement comme l'érable à sucre. Mais malgré cette contrainte, nous avons quelques options de végétaux à vous proposer.

- **Intervention 3 :** Le même résidant signale qu'actuellement dans les deux (2) lots contigus au lot du projet, il existe deux (2) garages. Ces deux garages se trouvent dans la même zone du projet. Il dit qu'en lisant les informations publiées dans la page Web concernant le projet, il comprend que la Ville souhaite les protéger, alors il demande d'avoir des clarifications par rapport à ce sujet.

***Réponse de la Ville :** Effectivement, il y a deux (2) garages en activité dans la zone concernée, car le zonage en vigueur le permet. Avec les modifications au zonage que l'on propose ce soir, on vient justement limiter à deux (2) le nombre de garages qui peuvent exister dans la zone. La Ville ne peut pas les empêcher d'opérer, car le zonage le permet. Il faut se rappeler qu'on parle d'une zone qui est actuellement à usage commercial.*

- **Intervention 4 :** Le même résidant demande si l'immeuble résidentiel aura finalement des fenêtres du côté des maisons qui sont en arrière du lot. Également, il demande des précisions sur le processus d'approbation du règlement par le conseil d'arrondissement. Il dit que selon les informations publiées dans le site Web du projet, il comprend que le projet a déjà été adopté.

***Réponse du promoteur :** Non, les murs qui sont plus proches des maisons voisines n'auront pas de fenêtres. L'installation de fenêtres est considérée sur les façades de l'immeuble du côté de la 49^e Rue Ouest et de la 51^e Rue Ouest ainsi que sur les murs vers la cour intérieure.*

***Réponse de la Ville :** Pour ce qui est du processus d'adoption du projet de règlement, la décision qui a été prise par le conseil d'arrondissement est de mettre en œuvre le processus de consultation publique. C'est la raison pour laquelle on organise aujourd'hui l'assemblée publique de consultation et la consultation écrite entre le 9 et le 15 juin 2023. L'adoption finale du règlement par le conseil d'arrondissement aura lieu juste après l'étape de consultation publique et après la période du processus référendaire.*

- **Intervention 5 :** Le même citoyen qui habite sur la 52^e Rue Ouest et qui a participé précédemment, observe que ce projet résidentiel devrait rencontrer davantage les normes en vigueur pour être accepté plus facilement par les résidants du secteur. À son avis, le projet comporte beaucoup de modifications réglementaires et il est trop imposant pour le secteur.

***Réponse de la Ville :** Le projet comporte effectivement plusieurs modifications réglementaires, car il s'agit d'ajouter l'usage résidentiel au zonage. L'ajout de l'usage résidentiel exige l'ajout de normes pour permettre une intégration harmonieuse de l'habitation avec les commerces. Dans ce sens, on ajoute des normes comme l'aire*

verte exigée, la plantation d'arbres et l'angle d'éloignement entre autres. Par rapport à la hauteur permise, la modification prévoit d'augmenter d'un seul mètre la hauteur de l'immeuble, passant de 12 à 13 mètres. Actuellement, sur le même terrain, le zonage permet la construction d'un bâtiment commercial à trois (3) étages de 12 mètres de hauteur.

Réponse du promoteur : Concernant les normes à ajuster avec l'ajout de l'usage résidentiel dans la zone, nous avons compris l'inquiétude des résidents limitrophes au projet en lien avec leur intimité. En conséquence, nous sommes d'accord d'établir une norme pour élargir les marges en arrière afin d'éloigner le bâtiment des propriétés contiguës et diminuer les marges en avant, vers la 3^e Avenue. À noter que la norme actuelle sur les marges nous permet d'être plus proches de vos demeures. Concernant la hauteur, le mètre additionnel que nous demandons est dû au fait que nous prévoyons la construction de planchers en bois et non pas en béton. Le bois étant le choix le plus écologique. La construction de planchers en bois augmentera l'épaisseur des planchers et la hauteur de l'immeuble d'un mètre.

- **Intervention 6 :** En s'adressant au promoteur, une résidente demande si le terrain destiné à la construction de l'immeuble sera entretenu entre temps avant le début du chantier.

Réponse du promoteur : Si le processus d'approbation du projet avance normalement, le début des travaux serait en 2024, vers la fin de l'été ou au début de l'automne. Des travaux se dérouleront durant l'hiver pour terminer l'immeuble en 2025. Concernant la possibilité de devoir gérer de la vermine lors de l'excavation, nous profitons de l'occasion pour vous mentionner que nous sommes prêts à agir. Nous avons effectué des recherches à ce propos et nous avons fait affaire avec deux firmes d'experts pour bien gérer la situation le moment venu.

- **Intervention 7 :** Le même résident de la 49^e Rue Ouest demande des informations sur le déneigement de l'entrée du stationnement dont l'aménagement est prévu sur la 49^e Rue Ouest.

Réponse du promoteur : Nous avons prévu une entrée de stationnement chauffante. Donc, l'accumulation de la neige sera très faible et elle ne causera pas de préjudices particuliers aux voisins. Concernant la gestion des matières résiduelles, tous les contenants seront à l'intérieur de l'immeuble.

Réponse de la Ville : Pour finir, on vous rappelle qu'à compter de demain et jusqu'au 15 juin 2023, une consultation écrite aura lieu dans la page du projet qui se trouve dans site Web de la Ville. Par la suite, le 27 juin, le dossier reviendra au conseil d'arrondissement pour adoption du projet de règlement et pour la publication de l'avis de motion. Du 4 au 12 juillet aura lieu la période d'approbation référendaire et s'il n'y a

pas de demande en ce sens, l'adoption finale du projet est prévue pour le 29 août 2023.

Nombre d'interventions

7 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Le 21 juin 2023

Rédigé par

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne