

MANDATÉ : Conseil de Ville

Numéro de dossier : R.V.Q.2964

<p>1. Événement, date et lieu</p> <p>Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Demande d'opinion <input type="checkbox"/></p> <p>Consultation publique s'étant tenue entre le 12 et le 26 mai 2021 inclusivement en ligne et par téléphone.</p>	<p>2. Origine</p> <p>Conseil municipal <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Comité exécutif <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil d'arrondissement <input type="checkbox"/></p> <p>Mandat Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet</p> <p><i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme du Plateau centre de Sainte-Foy (R.C.A.3V.Q.301)</i></p> <p><i>Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du Plateau centre de Sainte-Foy (R.V.Q.2964)</i></p>
--	--	---

4. Intervenants

Conseillers municipaux des districts concernés :

M. Rémy Normand, Vice-président du comité exécutif, conseiller municipal du district du Plateau
Mme Émilie Villeneuve, Membre du comité exécutif, conseillère municipale du district de Saint-Louis–Sillery

Personnes-ressources :

Mme Diane Collin, conseillère en urbanisme, Service de la planification et de l'environnement, Ville de Québec
M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale, Ville de Québec
M. François Légaré, directeur de la section de la foresterie urbaine, Ville de Québec.

Coordination de la consultation et préparation du rapport : M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne.

5. Informations présentées sur la plateforme de participation publique de la Ville de Québec

- Présentation des modifications proposées;
- Sommaires décisionnels concernant le projet de règlement;
- Information relative au déroulement de la consultation publique et de la demande d'opinion.

Objet de la demande :

Voici les ajustements proposés:

- Création d'une nouvelle aire d'affectation détaillée pour permettre la construction et une meilleure intégration du projet résidentiel du 2595 chemin des Quatre-Bourgeois;
- Révision de la localisation verticale des usages C20–Restaurants et C21–débit d'alcool pour un projet de restaurant (complexe Jules-Dallaire – étage du SKYSPA);
- Révision des usages autorisés dans le secteur du stationnement public Roland-Beaudin afin de mieux refléter l'utilisation réelle du stationnement public;
- Révision des marges de recul à l'axe applicables aux constructions souterraines le long du boulevard Laurier – arrimage avec l'emprise établie en prévision de l'insertion du tramway.

Les règlements R.V.Q.2964 et R.C.A.3V.Q.301 ne comprennent pas de disposition susceptible d'approbation référendaire.

6. Questions et commentaires du public

Nombre de participants : 9
(7 contributions, dont une cosignée par 3 participants)

Les modifications concernant la création d'une nouvelle aire d'affectation détaillée, pour permettre la construction et une meilleure intégration du projet résidentiel du 2595 chemin des Quatre-Bourgeois, ont motivé la majorité des interventions (5 sur 9). Une participante aborde plutôt la révision des usages autorisés dans le secteur du stationnement Roland-Beaudin. Finalement, trois participants (cosignataires d'une intervention) font état de préoccupations à l'égard du stationnement de même que de la révision de la localisation des usages C20– Restaurants et C21–débit d'alcool au complexe Jules-Dallaire. Nous n'avons reçu aucun commentaire à l'égard de la révision des marges de recul à l'axe applicables aux constructions souterraines le long du boulevard Laurier.

Nouvelle aire d'affectation détaillée pour le 2595 Quatre-Bourgeois

Les enjeux soulevés par ces résidants du secteur concernent la conservation des arbres, la zone tampon à l'arrière (en direction de la rue Jean-Hamelin), la ventilation du stationnement souterrain, la cohabitation et la transition entre résidences de haute et de plus basse densité (notamment un écran visuel).

Deux citoyens désirent obtenir des études détaillées sur l'impact sur la qualité de l'air et le bruit des systèmes de ventilation souterrains, un d'eux proposant qu'il soit du ressort du promoteur de fournir ces études. Une citoyenne craint que ce précédent n'altère la qualité de vie de ce quartier, indiquant que le système de ventilation se trouve adossé à une rue résidentielle. Un citoyen souhaite obtenir davantage d'informations quant à la réglementation de la Ville de Québec à l'égard des nuisances par le bruit de même que de la qualité de l'air en lien avec les systèmes d'aération de stationnements en souterrain. Ce dernier souhaite connaître la distance autorisée par la Ville entre l'emplacement des systèmes d'aération et les limites arrière des propriétés de même que la gestion des émissions liés aux systèmes d'échappement des véhicules dans ces souterrains.

Les participants se sont tous montrés préoccupés par la préservation des arbres, notamment en marge arrière, afin d'offrir un mur végétal entre le projet et les résidences unifamiliales à l'arrière. Un résidant nous a interpellé sur la préservation d'un arbre en particulier. Un autre citoyen propose que l'adoption de ce règlement soit retardée afin de permettre aux citoyens et au promoteur de s'entendre sur les aménagements à mettre en place pour susciter une meilleure adhésion au projet.

« [...] Aussi, la Ville devrait-elle retarder l'approbation du projet de modification réglementaire en ce qui concerne la création de l'aire R SD 23 jusqu'à ce qu'une présentation précise et détaillée sur les mesures d'aménagements prévus concernant les 4 points mentionnés ci-haut ait été faite aux riverains, que ces derniers puissent, au besoin, proposer des améliorations et enfin, jusqu'à ce qu'une adhésion importante, sinon unanime, des riverains aux aménagements proposés se soit dégagée. En outre, il faudra s'assurer du caractère contraignant des conditions imposées au promoteur sur la réalisation de ces aménagements. »

Réponses :

Nous avons indiqué à ces participants que l'intégration dans l'environnement bâti nous semble respectée par la marge de recul entre la partie arrière du futur bâtiment et les propriétés résidentielles qui est augmentée de 5 à 9 mètres afin d'assurer une insertion plus harmonieuse. Le lot à développer est situé en front du chemin des Quatre-Bourgeois, une artère principale du quartier où la volonté est de densifier le cadre bâti.

À l'égard du stationnement souterrain, il est important de préciser qu'on retrouve plusieurs stationnements de ce type sur le territoire de la Ville et, qu'à notre connaissance, cela n'a généré aucune problématique particulière. L'article 448 du règlement d'harmonisation de l'urbanisme R.V.Q.1400 autorise l'emplacement d'un système d'aération dans toute cour sans limites à respecter.

Les règlements de la Ville de même que la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec encadrent ces implantations. Les bouches d'aération (saut-de-loup) du projet résidentiel du 2595 Quatre-Bourgeois ne produisent aucun polluant. Elles assurent l'aération des stationnements souterrains. Deux bouches d'aération sont situées du côté ouest du complexe, soit du côté des cours arrière des propriétés de la rue Jean-Hamelin. La bouche d'aération la plus près du chemin des Quatre-Bourgeois servira comme sortie d'air du stationnement en cas d'incendie uniquement. C'est-à-dire que cette sortie d'air fonctionnera seulement après un feu pour désenfumer le stationnement. Ce système est mis en opération uniquement par les pompiers, n'émettant donc aucun bruit en usage normal. La seconde bouche d'aération est une prise d'air extérieur. L'air frais est puisé de l'extérieur par des ventilateurs situés à l'intérieur du stationnement. Pour cette raison, il n'y aura pas de bruit généré à l'extérieur et le saut-de-loup est isolé acoustiquement.

Le niveau de bruit des systèmes de ventilation est encadré, comme toute autre nuisance par le bruit, par le [Règlement sur le bruit \(R.V.Q.978\)](#). Ce règlement prescrit les niveaux de bruit maximal suivants :

29. Le niveau maximal de bruit normalisé ne doit pas dépasser, pour la période de la journée visée, le nombre de décibels dBA qui figure aux colonnes II, III et IV du tableau suivant en regard de chacun des lieux habités mentionnés à la colonne I de ce tableau :

NIVEAU MAXIMAL DE BRUIT NORMALISÉ

COLONNE I Lieu habité	COLONNE II 07h00 – 19h00	COLONNE III 19h00 — 23h00	COLONNE IV 23h00 — 07h00
Chambre à coucher	45	40	38
Salle de séjour	45	40	40
Autre pièce	45	45	45
Espace non bâti	60	55	50

Conformément à cette réglementation, nous invitons les citoyens qui subiraient des désagréments sonores à formuler une requête directement à la Ville en contactant le 311.

La protection des arbres est analysée dans le cadre du processus de traitement de la demande de permis de construction. Les arbres devant être protégés sont identifiés et ceci est inclus dans les termes de référence du permis. À partir du moment où le permis est émis, le déploiement des mesures de protection durant la construction est de la responsabilité du constructeur. Pour la durée des travaux, le rôle de la Ville est de contrôler le respect de l'application des mesures de protection.

Les critères pouvant justifier l'abattage d'arbres sont détaillés dans le règlement de protection des arbres. Dans le cas d'un projet de construction, on doit respecter 20% d'aire verte dans cette zone. Les marges définissent l'emplacement où un bâtiment peut se construire ce qui, une fois déterminé, permet au promoteur de soumettre l'analyse exigée évaluant l'impact des contraintes des marges sur les arbres qui est ensuite évaluée par la Ville. La CUCQ fait également une analyse indépendante de cette question et peut formuler des exigences complémentaires.

Le représentant du promoteur indique que la marge de recul était initialement de 5 mètres du côté de la rue Jean-Hamelin et que la CUCQ l'a ramenée à 9 mètres pour permettre de mettre des arbres plus volumineux ou pour des plantations plus généreuses.

L'arbre ayant suscité l'interrogation d'un citoyen est situé près du futur bâtiment et les mesures de protections suivantes ont été appliquées :

- L'installation de structures temporaires d'ancrage auxquelles est attaché un hauban temporaire (large lanière de nylon du type de celle utilisée pour la manipulation des charges par les grues) afin de garantir la solidité de l'ancrage de l'arbre avant le remblayage des excavations faites pour les fondations;
- L'installation d'une protection physique du tronc avec pièces de bois et signalisation avec clôture de maille orange;
- L'élagage préalable de branches qui auraient été directement en contact ou dans la surface couverte par le bâtiment afin d'empêcher leur bris.



À gauche, photo soumise par un citoyen. À droite, photo du même arbre (et des mesures de protection) prise le 14 mai 2021 dans le cadre d'une vérification de conformité du chantier (direction opposée de Samuel-King vers Quatre-Bourgeois)

Dans le cadre de ce projet, les relevés réalisés avant le projet par l'arpenteur géomètre mandaté par les propriétaires du terrain ont permis d'identifier 85 arbres au total. Ce relevé correspond aux informations préalables exigées par la Ville aux demandeurs de permis de construction pour les projets de densification. L'analyse du projet et de la demande de permis de construction ont été faits conjointement par toutes les unités administratives de la Ville concernées, incluant la division foresterie urbaine et horticulture pour la question des arbres.

La version finale des plans acceptés pour la construction de la phase 1 a permis d'identifier les arbres à conserver. La construction de la phase 1 du bâtiment a nécessité l'enlèvement de 44 arbres parmi ceux existants. La phase 2 de construction conduira elle aussi à l'abattage d'arbres supplémentaires en raison de leur localisation directement à l'emplacement du bâtiment ou dans les zones qui seront perturbés par les travaux, principalement par les excavations aux abords immédiats des constructions. Le nombre définitif d'abattage requis pour la phase 2 n'est pas encore déterminé puisque les plans de construction ne sont pas finalisés, dans l'attente des décisions concernant les modifications réglementaires demandées. On prévoit cependant qu'environ 28 abattages supplémentaires seront requis. Le bilan des arbres restants à partir des 85 présents à l'origine devrait donc être de l'ordre de 13.

Indépendamment de la conservation des arbres existants, plusieurs plantations sont prévues sur toutes les faces du bâtiment afin de créer un aménagement paysager de qualité et bien harmonisé aux fonctions des terrains voisins. Des analyses sont en cours actuellement entre la Ville et le promoteur quant au plan de plantation d'arbres feuillus, de conifères et d'arbustes dans l'ensemble des aménagements paysagers entourant les bâtiments. On prévoit que plus de 35 arbres seront plantés.

La Vision de l'arbre 2015-2025 est un guide d'application à l'échelle de la Ville des meilleures pratiques de foresterie urbaine à utiliser dans le cadre des nombreux autres impératifs découlant des fonctions urbaines d'une ville de la taille de Québec. Dans le présent cas, les impératifs de densification sur le site du projet ont déjà été identifiés depuis plusieurs années dans le cadre du Plan particulier d'urbanisme (PPU) et le projet est conforme à ces intentions. L'ensemble des bonnes pratiques pour conserver au mieux les arbres existants pouvant l'être avec des mesures de protection adéquate et pour planter des arbres de remplacement permettront de maintenir la meilleure couverture végétale possible tout en ayant densifié le site. L'ensemble des autres actions réalisées par la division foresterie urbaine et horticulture permettront d'augmenter la canopée dans l'ensemble du quartier en respect des objectifs visés.

Révision des usages autorisés dans le secteur du stationnement Roland-Beaudin

Des citoyens ont fait état de préoccupations quant à la proposition d'autoriser l'usage C30—stationnement commercial. Une résidente formule quelques questions relatives à la planification et l'aménagement du stationnement. Ces derniers s'interrogent notamment quant aux résultats de l'analyse des besoins des usagers de ce stationnement public et son nombre de cases.

Une citoyenne se montre préoccupée par la répartition des cases pour chacun des types d'usagers, disant craindre qu'un espace y soit réservé pour un immeuble de 12 étages et s'oppose à la modification proposée. Elle trouve que trop de cases

ont été ajoutées lors du réaménagement. Elle suggère que 24 cases soient réservées en bordure du boisé, des côtés nord et ouest, pour qu'y soient disposés des cèdres en boîtes de plantation afin d'accroître l'intimité des usagers du boisé.

Trois citoyens se demandent si l'ajout de cases de stationnement était nécessaire, se disant surpris que l'on affirme qu'un permis ait été émis, sans évaluer la conformité du nombre de cases fournies, puisqu'il s'agissait d'une réfection de l'existant. Ils estiment que « *deux modifications majeures ont été apportées à l'existant, soit une réduction du nombre de cases suite à la nouvelle aire réservée à un immeuble de logements subventionnés et une demande accrue de cases de stationnement suite à de nouveaux services reliés, notamment, au Centre de glaces* ». Ils croient par ailleurs que la Ville n'aurait pas fait l'analyse des besoins en stationnement (répartition) par type de clientèles préalablement à la réalisation des travaux et demandent que cette analyse soit rendue publique. Ils sont également d'avis que la Ville aurait dû ajouter cet usage dès 2018-2019 dans le cadre d'une modification au PPU afin de régulariser ces usages.

Réponses : *Lors de la planification du réaménagement du stationnement, les besoins en stationnement ont été analysés finement. Depuis plusieurs décennies, ce stationnement est utilisé comme stationnement public. Le stationnement avant son réaménagement comptait 394 espaces asphaltés et 214 espaces sur gravier pour un total de 608 cases. On y retrouve maintenant 621 cases, soit 13 cases de plus alors que des établissements d'envergure se sont ajoutés sur le site. Les besoins accrus découlant de ces établissements ont donc entraîné une rationalisation du stationnement, la Ville limitant le nombre de vignettes disponibles, qui était plus élevé auparavant, et a été revu à la baisse en fonction des besoins plus importants du marché notamment.*

La principale différence entre l'aménagement antérieur et l'actuel est que ce stationnement a fait l'objet d'une mise aux normes de verdissement et de subdivision (morcellement obligatoire par îlots d'au plus 100 cases entourés de zones de plantation). Des enjeux de gestion des eaux pluviales ont également été corrigés par ce réaménagement, notamment par l'ajout de noues végétalisées.

Aussi, on a plutôt réalisé une analyse des besoins réels en stationnement basés sur l'utilisation horaire, dans le but de rationaliser le nombre de cases à fournir. Les besoins pour le complexe sportif ont été établis à 220 cases. Pour le marché, outre les 50 cases requises selon les normes, 24 cases supplémentaires ont été prévues pour combler les besoins des marchands. De plus Keolis utilise 110 cases régies par servitude et une autre servitude vise 100 cases. Cela porte le total de cases associées aux obligations de base à 504 cases, sur les 621 cases aménagées. Il ne reste donc qu'environ 117 cases qui peuvent être utilisées par vignettes pour des travailleurs du secteur, ce qui est inférieur au nombre de vignettes disponibles avant les récents développements .

Pour permettre à d'autres usagers hors site (comme Keolis) de se stationner sur le site, on doit normalement prévoir cet usage commercial. Ceci ne rend pas le stationnement non conforme, mais permet plutôt à un établissement voisin de compter sur l'utilisation d'un certain nombre de cases de stationnement sur un site voisin (par servitude) pour être considéré conforme. Il n'était pas apparu nécessaire de régulariser la situation par le passé car les utilisations existaient de longue date.

Ce n'est que plus récemment, dans le cadre des travaux préparatoires touchant le site de l'actuel CPE en prévision des travaux du tramway, qu'il est devenu nécessaire de compenser temporairement quelques cases touchées à même le stationnement public. Pour ce faire, l'usage C30 était nécessaire et son ajout ne vise exclusivement qu'à refléter l'utilisation réelle qui est faite de ce stationnement, soit l'utilisation par certains établissements localisés sur un lot distinct de celui du complexe sportif. Les besoins étant déjà suffisamment importants, nous ne cherchons donc pas à attirer de nouveaux utilisateurs.

Révision de la localisation des usages C20– Restaurants et C21–débit d'alcool au complexe Jules-Dallaire

La dernière modification proposée à avoir fait l'objet de préoccupations de la part des citoyens ayant pris part à la consultation est celle visant la révision de la localisation des usages C20 et C21. Trois résidents s'interrogent quant à la préexistence d'un établissement de restauration au 17^e étage alors que la demande est aujourd'hui à l'étude. La zone M_L5 n'aurait subi aucune modification depuis l'adoption du PPU en 2012 et ces résidents se demandent quelle est l'origine du droit acquis évoqué par le représentant du requérant lors de la séance d'information. Ils sont néanmoins d'accord avec les usages proposés, mais en un endroit (étage) spécifique de l'immeuble.

Réponses : *Nous indiquons que l'établissement déjà ouvert au 17^e étage a obtenu son permis en mars 2013. L'entrée en vigueur du Règlement R.C.A.3V.Q.119 est venu modifier le règlement sur l'urbanisme en concordance au Programme particulier d'urbanisme en limitant effectivement aux quatre premiers étages les usages C20 et C21. L'établissement est donc à ce moment devenu dérogatoire protégé.*

Le PPU a été l'occasion d'une révision globale et en profondeur sur un territoire relativement vaste de 4,5km² et certaines situations dérogatoires peuvent faire ultérieurement l'objet de correctifs ponctuels. La proposition actuelle prévoit d'autoriser au dernier étage de l'immeuble les usages C20 et C21, ce qui permettra d'autoriser un second espace restaurant/bar tout en rendant conforme l'établissement existant.

7. Suivi recommandé

Transmettre au service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et au service du Greffe et archives.

Annexer au rapport du conseil.

Préparé par

Signé

Dave G. Pelletier
Conseiller en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

3 juin 2021