

Permettre une surhauteur sur 10 % de la surface du toit du nouveau bâtiment de la Résidence Saint-Philippe

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 24011Mb, R.C.A2V.Q. 328

Activité de participation publique



Demande d'opinion au conseil de quartier des Châtelers

Date et heure

1er juin 2022, à 19 h 15

Lieu

Édifice Denis-Giguère, 305, rue Racine (salle RC15)

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. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
9. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Le territoire concerné est situé à l'est du boulevard de l'Ormière, au sud de l'avenue Chauveau, à l'ouest du ruisseau Pincourt et au nord de la rue Siméon-Drolet.

Description du projet et principales modifications

Il est proposé de permettre la construction d'un appentis sur le toit d'un bâtiment de la Résidence Saint-Philippe afin d'offrir des espaces de loisirs et de détente aux résidents.

Les modifications sont principalement de :

- Limiter le nombre de logements à 301;
- Permettre une surhauteur à 20 m pour 10 % de la superficie du bâtiment;
- Ajouter une distance maximale de 5 m entre la ligne de lot avant et la façade du bâtiment;
- Prévoir un angle d'éloignement du bâtiment par rapport à la rue.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=348>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Marie-Lou Carbonneau, secrétaire
- M^{me} Isabelle Chabot, présidente
- M. Jean-Claude Falardeau, trésorier
- M^{me} Laurie Plamondon, vice-présidente
- M. Pierre Turgeon

Conseillère municipale

- M^{me} Véronique Dallaire, conseillère municipale du district des Saules–Les Méandres

Personne-ressource

- M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Représentants du promoteur

- M. Martin Parent, co-propriétaire, Résidence Saint-Philippe
- M. Gilles Cossette, co-propriétaire, Résidence Saint-Philippe
- M. James R. Leeming, architecte principal, firme d'architectes Bilodeau Baril Leeming

Animation de la rencontre

- M. Jean-Sébastien Mathon, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Également présente

- M^{me} Bianca Dussault, conseillère municipale du district de Val-Bélair et présidente de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Nombre de participants

25 participants, dont 5 administrateurs du conseil de quartier et 20 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier des Châtels recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 24011Mb, R.C.A2V.Q. 328, mais en limitant cette modification réglementaire à la phase trois de la Résidence Saint-Philippe, soit seulement pour le bâtiment actuellement en construction.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	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.	5	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	5	

Questions et commentaires du public

- Citoyen 1 : Un résidant de la rue Pincourt demande si la modification est déjà acceptée étant donné que les dates d'adoption sont déjà déterminées. Il souhaite avoir des détails sur le processus et savoir si la Ville souhaite que la modification soit acceptée. De plus, il mentionne que plusieurs règlements semblables ont passé les deux dernières années.

Réponse de la Ville : *Ce n'est pas encore accepté. C'est le processus normal d'adoption d'une modification réglementaire qui vous a été présenté. Il y a une période d'approbation référendaire prévue à la fin juin-début juillet si vous souhaitez contester le règlement proposé. La modification est demandée par le propriétaire et comme toute autre demande, la Ville la traite. Toutefois, la décision revient au conseil d'arrondissement des Rivières. Ce soir, on est ici pour expliquer et répondre à vos questions. Rien n'est final.*

- Citoyen 1 : Le citoyen demande si la boucherie près de la Résidence Saint-Philippe pourrait être démolie pour construire un bâtiment à 15 m étant donné que c'est la hauteur réglementaire dans la zone.

Réponse de la Ville : *La boucherie est dans une autre zone, la modification présentée de ce soir n'a donc aucun impact.*

- Citoyen 1 : Le citoyen demande pourquoi la surhauteur à 20 m n'était pas dans la demande de zonage initiale par le promoteur et demande des précisions sur la surhauteur sur 10 %

Réponse de la Ville : *Pour la permission d'une surhauteur jusqu'à 20 m, c'est pour une petite partie du toit qui représente jusqu'à 10 %. Comme l'ajout sur le toit monterait jusqu'à près de 20 m. La surhauteur montrée dans la présentation représente 10 % de l'ensemble. Cette petite partie aura 20 m.*

- Citoyen 2 : Un citoyen de la rue Saint-Maurice demande pourquoi l'espace de loisirs dans la nouvelle bâtisse n'a pas été prévu dès le début pour cette nouvelle bâtisse de la Résidence Saint-Philippe. Il demande si quelqu'un a posé la question.

Réponse du promoteur : *Cette demande a été faite dans le passé, mais elle avait été refusée par la Ville parce que le règlement ne le permettait pas. On est ici aujourd'hui parce qu'il y a un processus à suivre : on a déposé une demande, elle a été analysée et critiquée par la Ville et on a essayé de trouver un terrain d'entente avec elle. C'est ce qu'on vous présente aujourd'hui. On veut permettre aux résidents du bâtiment de la 3^e phase de sociabiliser dans un espace « mezzanine ». Autre point, pour les citoyens qui résident dans les environs du bâtiment, cet espace ne sera pas visible à cause des angles qui vous ont été présentés. Les voisins autour de la résidence ne verront pas la surhauteur et les résidents de la résidence gardent leur intimité. Concernant la 2^e phase de notre projet, on avait demandé plus d'étages et cela nous avait été refusé. On voulait en faire plus et les autorisés de la*

Ville ont refusé, on n'a donc pas fait plus de 5 étages. On le demande pour offrir un espace « mezzanine » à tous les résidents de la 3^e phase.

- Citoyen 2 : Le citoyen précise sa question : il souhaite savoir pourquoi cet espace de loisirs n'a pas été installé dans la bâtisse, à l'intérieur du 15 m, plutôt que sur le toit. Il ajoute qu'une passerelle aurait pu être installée étant donné que les bâtisses sont près les unes des autres. Il demande si quelqu'un a posé la question en amont afin de savoir si cet espace aurait dû être fait de cette façon plutôt que sur le toit.

Réponse du promoteur : *Il y a plusieurs stratégies quand on fait un projet comme celui-ci. Ce qui a été présenté, c'est la stratégie qu'on a prise. Mettre une piscine sur un toit, c'est plus propice qu'à l'intérieur.*

- Citoyen 1 : Le citoyen explique qu'on doit faire attention, parce qu'on va plus haut que la limite permise de 15 m, car c'est 5 m de plus que ce qui est autorisé.

Réponse du promoteur : *On doit faire attention quand on parle de hauteur. Le 15 m est respecté et la Mezzanine a 5 m de plus, mais on ne la voit pas.*

- Citoyen 1 : Le citoyen explique que cette surhauteur bloquera la vue et l'ensoleillement de l'autre côté du bâtiment, soit du côté où il y a une bande verte (cours d'eau et forêt) qu'il juge être en train de mourir. Il trouve que c'est tard dans l'avancement du projet pour demander cette surhauteur. De plus, il craint que la surhauteur pourra être faite sur tous les bâtiments de la Résidence Saint-Philippe et que la hauteur sur le boulevard de l'Ormière soit éventuellement augmentée. Il rappelle que c'est un quartier résidentiel.

Réponse de Mme Véronique Dallaire : *Avant d'arriver ici, le projet nous a été présenté au conseil d'arrondissement. Donc trois conseillères municipales ont reçu le projet du promoteur et nous avons statué. La première version du projet a été refusée et on avait demandé que le promoteur retourne à la table à dessin. Pour qu'une modification soit possible, cela doit passer par nous et c'est analysé par les professionnels de la Ville et par les élus. Ce qui est présenté ce soir, on est à l'aise avec cela et on l'a approuvé pour continuer le processus d'adoption et demander l'opinion des citoyens. Si une autre demande de modification au zonage est déposée plus tard, ce sera le même processus et vous serez consultés à nouveau. En terminant, il n'y avait pas de maximum de logements prévu au zonage et on a ajouté la limite de 301 logements. On peut donc jouer sur d'autres aspects.*

- Citoyen 2 : Le citoyen demande si quelqu'un a demandé au propriétaire s'il aurait pu installer l'espace de loisirs à l'intérieur du 15 m.

Réponse de la Ville : *Cela a été regardé et ce n'est pas la solution qui a été retenue.*

- Citoyen 1 : Le citoyen trouve que cette modification vient briser un règlement qui est jusqu'à présent respecté. Il craint que la situation empire.

Réponse de la Ville : *C'est bien noté. Merci.*

- Citoyen 2 : Le citoyen précise que sa question est reliée à une ancienne maison résidentielle à côté de la Résidence Saint-Philippe, au coin du boulevard de l'Ormière et de l'avenue Chauveau. Il explique que les arbres poussent, qu'aucun entretien n'est fait et qu'elle sera éventuellement démolie. Il trouve que la Ville aurait dû demander au propriétaire d'entretenir sa propriété et son terrain et que la Ville devrait travailler en amont en ce sens. Il repose sa question à savoir s'il a été demandé au propriétaire de la Résidence Saint-Philippe d'introduire cet espace de loisirs dans la bâtisse actuellement en construction.

Réponse de la Ville : *La réponse vous a été donnée. On comprend que la réponse ne vous satisfait pas et que vous auriez aimé avoir plus de détails sur l'option que vous avez décrite, mais elle a été analysée et discutée et elle n'a pas été retenue. Merci.*

- Citoyen 3 : Un citoyen de l'avenue Becquet demande si la modification réglementaire est faite à la demande des résidents de la bâtisse ou à celle des propriétaires.

Réponse du promoteur : *On ne sait pas encore qui résidera dans la nouvelle bâtisse. C'est nous qui avons demandé cela au bénéfice des futurs résidents. On est présentement en construction. La location commencera quelque part à l'été.*

- Citoyen 1 : Le citoyen veut savoir combien de personnes pourront être sur la terrasse en même temps. Il craint qu'il puisse y avoir des rassemblements importants avec les invités, voire des centaines de personnes.

Réponse du promoteur : *Au niveau légal, c'est 59 personnes le maximum, mais on pourrait difficilement accommoder ce nombre en même temps avec l'espace disponible.*

- Citoyenne 4 : Une citoyenne veut s'assurer de bien comprendre que l'unité de 301 logements (phases un et deux) est bien une résidence avec services où les gens ont des automobiles et s'il y a du stationnement pour eux. Elle veut aussi confirmer que le nouveau bâtiment est pour des gens autonomes et qu'il y aura 119 stationnements.

Réponse du promoteur : *C'est bien cela. La particularité, c'est que dans le bâtiment de 301 logements, on a un étage de stationnement sous-terrain, mais dans le nouveau bâtiment, on en a deux. Il y a plus de stationnements étant donné qu'il y a plus de gens autonomes. Pour le nouveau bâtiment, on a dix cases à l'extérieur et 170 à l'intérieur. C'est plus que la réglementation demande.*

- Citoyen 1 : Le citoyen trouve que la Ville semble défendre le projet du promoteur et il est mécontent, d'abord, qu'il y ait des erreurs dans les images, plans et cartes présentés, puis parce qu'il a appris le soir même que la modification s'appliquerait dans toute la zone plutôt que seulement pour bâtiment en construction. Il trouve que le projet « pue ».

Réponse de la Ville : *Vous avez le droit de trouver que le projet « pue » et c'est pour avoir votre opinion qu'on consulte ce soir. Vous avez aussi la conseillère municipale qui est là et qui vous écoute.*

Questions et commentaires des administrateurs

- Une administratrice demande si la mezzanine ne serait pas visible de la boucherie mentionnée précédemment. Elle demande aussi des précisions sur l'étendue de la zone (territoire impacté par la modification règlementaire) et si la modification impacterait l'entièreté de la zone.
Réponse du promoteur : *Avec l'angle qui a été présenté, c'est pratiquement impossible. Avec l'alignement de la façade, le recul est plus important que la hauteur de la mezzanine. Il y a une garderie au sud de notre propriété.*
Réponse de la Ville : *La zone part du terrain qui est en construction jusqu'à la garderie. C'est un total d'environ quatre terrains. Les modifications présentées ce soir visent la zone au complet. Autrement dit, il serait règlementaire de construire une mezzanine sur d'autres toits. Le respect de l'angle et le 10 % de la surface s'appliqueraient de la même manière.*
- Une administratrice demande si le 90 % restant de la terrasse sera accessible.
Réponse du promoteur : *Non. Il y a des distances maximums sur des terrasses en toiture qui ne sont pas très grandes, des distances de parcours maximales. Sur l'édicule qui est construit, il y a déjà l'espace des ascenseurs et l'espace des escaliers qui sont requis. L'espace résiduel est pour les résidants. Il y a les règlements, mais aussi un enjeu de sécurité, d'assurances, et protection; le reste, c'est une toiture. La circulation des résidants est restreinte à ce qui vous a été présenté (dessin de droite).*
- Une administratrice demande si cette mezzanine sera accessible seulement aux résidants de la Résidence Saint-Philippe et s'il y a un risque d'avoir des fêtes passé 23 h.
Réponse du promoteur : *Ce ne sera que les résidants et leurs invités. Ce n'est pas un lieu public. L'utilisation auquel on s'attend est du jardinage communautaire et des plantations. Tous les résidants ont leur propre balcon. Sur le toit, c'est un espace de socialisation. Notre clientèle cible se situe entre 55 et 80 ans et ces gens demandent à se retrouver ensemble et c'est là qu'ils pourront se retrouver.*
- Une administratrice demande si le promoteur devra repasser par le conseil de quartier pour ajouter des mezzanines supplémentaires si la modification est acceptée.
Réponse du promoteur : *Sincèrement, il n'y en aura pas d'autres. Il y aurait des problèmes structurels parce que cela n'a pas été prévu. Si on voulait le faire, il n'y a pas d'accès prévu pour les résidants. Les accès actuels sont prévus pour les gens de la maintenance. Les coûts seraient trop élevés. Autrement dit, techniquement ce serait possible, mais économiquement cela n'arrivera pas.*

- Une administratrice demande des précisions sur les calculs du 10 %. Elle trouve que l'espace présenté dans les plans semble plus étendu que 10 %.
Réponse du promoteur : *On parle d'une superficie de 2 636 m² pour l'ensemble du bâtiment et de 255 m² pour la mezzanine. Sur le plan présenté, il y a des terrasses qui sont plutôt au niveau du sol; ce n'est pas construit en hauteur à ces endroits et ne fait pas partie du calcul de 10 %.*
- Une administratrice demande si la circulation routière et des aménagements routiers ont été considérés pour l'obtention du permis pour construire la phase trois de la Résidence Saint-Philippe.
Réponse de la Ville : *Le bâtiment était conforme à la réglementation. Les études de circulation se font quand un projet n'est pas conforme à la réglementation. Dans ce cas-là, c'est un terrain qui est adjacent à une rue existante et qui était conforme à la réglementation, nonobstant la petite surhauteur de ce soir. Il n'y a pas d'étude de circulation qui se fait dans ces cas.*
- Une administratrice demande s'il a été considéré de revoir le nombre de 301 logements à la baisse pour aménager l'espace de loisirs discuté ce soir pour qu'il soit à même le bâtiment existant. Elle demande aussi si une étude démographique du quartier a été faite pour savoir si les citoyens du quartier des Châteliers utiliseront ce nouveau bâtiment afin de justifier ce nombre de logements.
Réponse du promoteur : *Premièrement, le bâtiment de la phase trois a 119 appartements. Les trois phases, c'est un peu plus de 400, parce qu'on a déjà un total de 301 appartements en cumulant les phases un et deux. Dans un contexte inflationniste, ça coûte extrêmement cher et on a essayé de trouver la meilleure façon de présenter un dossier attrayant. On vient servir les gens de votre communauté. Notre clientèle c'est environ entre 3 et 5 km autour de ce bâtiment. Ce sont ces gens qui viendront vivre à la résidence. On pense que ça correspond aussi à une demande de la Ville dans tous les projets de densifier les terrains au maximum. De plus, on entretient le parc à l'arrière. Si vous venez, vous constaterez que c'est de la haute qualité. On garde nos arbres et on en replante. À la question si on aurait pu faire les choses autrement, la réponse est toujours oui.*
- Une administratrice demande si l'option a été considérée de, par exemple, réduire de 119 chambres à 112 chambres pour laisser de la place à cet espace de loisirs à l'intérieur du bâtiment.
Réponse du promoteur : *On y a pensé, mais on l'a écarté. D'abord pour des questions de rentabilité. Il y a aussi la préoccupation de rendre disponible le meilleur du bâtiment à tous les résidents. C'est un problème typique de faire des « penthouse » pour des gens privilégiés. Ce qu'on fait permettra à tous de bénéficier d'une belle vue et de profiter de la terrasse. On pense que c'est la solution optimale pour tout le monde.*

- Une administratrice veut des clarifications sur la limite de 301 logements qui est ajoutée.
Réponse du promoteur : *On n'a jamais demandé de mettre un maximum. Avant cette modification, on a déposé un permis pour construire et on l'a obtenu. Comme ça a été dit, on a demandé la modification de ce soir une première fois et elle nous a été refusée. On a fait nos devoirs et c'est ce qui vous est présenté ce soir. Le terrain de la phase 3 n'a pas de lien avec les phases 1 et 2, c'est une clientèle différente et ce ne sont pas les mêmes services qui y sont offerts. Ce que je peux vous dire, c'est qu'on a un permis pour faire 119 logements.*
Réponse de la Ville : *La limite de 301 logements est pour chaque bâtiment, mais ce qu'il faut comprendre, c'est que les phases un et deux sont reliées : ils sont considérés comme un seul bâtiment.*
- Une administratrice demande s'il est noté dans le règlement que la surhauteur pourra seulement être utilisé pour du loisir et de la détente. Autrement dit, qu'aucun logement ne pourra être construit dans cette surhauteur.
Réponse de la Ville : *Non. On ne peut pas aller jusque-là dans le règlement.*
- Une administratrice veut avoir plus d'information sur l'impact sur l'ensoleillement.
Réponse du promoteur : *L'image qu'on vous a présentée est pour la fin de journée. Avec le recul et l'angle présentés, l'ombre sera portée sur la toiture du 5^e étage au lieu d'être portée au sol.*
- Une administratrice aimerait que la modification soit restreinte seulement à la phase trois du projet.
- Un administrateur demande s'il y a une réglementation sur la gestion du bruit en lien avec cet ajout sur le toit.
Réponse de la Ville : *Oui. Il y a un règlement sur les nuisances.*
- Une administratrice trouve que l'explication que l'ensoleillement de la bande verte ne sera pas affecté était claire. Elle ajoute que l'objet de la consultation est la surhauteur et non le bâtiment de 5 étages dans son entièreté. Elle trouve qu'il n'y a donc pas d'inquiétude reliée à l'impact de la surhauteur sur l'ensoleillement.
- Une administratrice aurait trouvé intéressant de regarder la possibilité de faire l'espace de loisirs à l'intérieur du bâtiment de cinq étages. Elle se demande si cet espace pourra justifier un loyer plus élevé. Elle aimerait que le nombre de logements soit appuyé sur des données démographiques afin de démontrer que les gens du quartier auront réellement besoin de 119 logements. Elle ajoute que si 112 logements avaient été suffisants, il serait préférable de localiser cet espace de loisirs au 5^e étage, qui permettrait aussi d'avoir une belle vue.

Réponse de la Ville : *La demande d'opinion porte sur la surhauteur. Vous pouvez inclure une proposition sur cet aspect si vous voulez, mais le permis qui leur permet de construire leur a déjà été octroyé.*

- Un administrateur se dit en faveur de la modification présentée.
- Les administrateurs s'entendent à l'unanimité de recommander au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 24011Mb, R.C.A2V.Q. 328, mais en limitant cette modification réglementaire à la phase trois de la Résidence Saint-Philippe, soit seulement pour le bâtiment actuellement en construction.

Nombre d'interventions

31 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au Conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

14 juin 2022

Rédigé par

M. Jean-Sébastien Mathon, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M^{me} Isabelle Chabot, présidente du conseil de quartier des Châtelains