

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Louis

Numéro de dossier : R.C.A.3V.Q.248

1. Événement, date et lieu	2. Origine	3. Objet
Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/>	Conseil municipal <input type="checkbox"/>	<b>Règlement R.C.A.3V.Q. 248</b> modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme en concordance avec le programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy
Consultation RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/>	Comité exécutif <input type="checkbox"/>	
Demande d'opinion <input checked="" type="checkbox"/>	Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/>	
	Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	
Tenue le 8 mai 2019 au 19 h Centre communautaire Saint-Mathieu 1000, rue Bar-le-Duc		

#### 4. Présences

**Membres avec droit de vote :** Mmes Andrée Blanchet et Carolle Dussault, MM. Arnaud Desbiens, Bernard Drouin, Walter Ouellet, Pierre Pelletier, Jean-François Rodrigue et Jean-Guy Villeneuve.

**Présentation :** Mme Diane Collin, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et Mme Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion du territoire, Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

**Animation et préparation du rapport :** Mme Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne.

#### 5. Informations présentées

- Présentation des modifications proposées
- Information relative au déroulement de la consultation publique

#### Objet de la demande :

Voici les ajustements proposés pour le quartier de Saint-Louis:

1. La localisation verticale des usages non résidentiels du projet QG;
2. La nouvelle aire désignée pour un projet de logements subventionnés pour personnes âgées, au sud du centre sportif de Ste-Foy;
3. La hauteur minimale pour le centre de glace et l'autorisation de projet d'ensemble pour le marché public de Ste-Foy;
4. L'assouplissement des règles concernant un petit terrain à l'intersection de la rue Germain-des-Prés et du boulevard Laurier;
5. Les marges applicables le long du Chemin des Quatre-Bourgeois;
6. Les marges à l'axe sur les rues attenantes aux centres commerciaux du boulevard Laurier;
7. Les marges latérales et les droits acquis sur certains lots à faible densité près de l'avenue Fournier et de la rue Sasseville.

Le conseil de quartier a reçu le mandat de formuler une recommandation au conseil d'arrondissement (demande d'opinion) en vertu de l'article 74.1 de la Charte de la Ville de Québec. Le règlement R.C.A.3V.Q. 248 ne comprend pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

#### 6. Recommandation spécifique du mandaté (conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Louis)

**Sur proposition dûment appuyée, les membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Louis recommandent majoritairement au conseil d'arrondissement d'adopter le règlement R.C.A.3V.Q. 248 modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme en concordance avec le programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy avec les ajustements suivants :**

##### 1. Localisation verticale des usages non résidentiels du projet QG

###### RÉSOLUTION 19-05-02

**Révision de la localisation verticale des usages non résidentiels dans l'immeuble situé à l'angle nord-ouest de l'intersection de la route de l'Église et de l'avenue Roland-Beaudin**

ATTENDU les projets de règlements R.V.Q 2748 et R.V.C.A. 3 V.Q.;

ATTENDU la modification proposée devant permettre, sur les cinq premiers étages dudit immeuble, l'installation d'établissements commerciaux de services courants utiles à la vocation résidentielle de l'immeuble et à la vocation du secteur;

ATTENDU que la vocation résidentielle de l'immeuble demeure majoritaire;

ATTENDU que la modification permettrait que des établissements commerciaux de type « services administratifs » (bureaux) occupent la totalité des cinq premiers étages de l'immeuble pouvant ainsi exclure l'installation de tout autre établissement de services courants utiles à la vocation résidentielle;

ATTENDU que l'usage « services administratifs » (bureaux) peut être complémentaire aux autres usages de services courants;

**Sur proposition dûment appuyée, le conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Louis recommande unanimement au conseil d'arrondissement :**

- **De modifier le projet de règlement R.V.Q 2748 pour que l'usage « services administratifs » ne puisse occuper que 20% de la superficie des cinq premiers étages de l'immeuble situé à l'angle nord-ouest de l'intersection de la route de l'Église et de l'avenue Roland-Beaudin.**

## **2. Création d'une nouvelle aire désignée pour un projet de logements subventionnés pour personnes âgées, au sud du centre sportif de Sainte-Foy**

### **RÉSOLUTION 19-05-03**

#### **Projet de logement subventionné à même une partie de l'aire PEV\_ER3 et Boisé de Rochebelle**

ATTENDU les projets de règlements R.V.Q 2748 et R.V.C.A. 3 V.Q.;

ATTENDU que les organismes communautaires ont de la difficulté à dénicher et acquérir des terrains aux fins de logements à prix abordables, et ce particulièrement dans le secteur du Plateau centre de Sainte-Foy;

ATTENDU que la clientèle visée, soit les personnes âgées, constitue un actif important pour le secteur nord du quartier de Saint-Louis sur le plan de la mixité sociale dont l'absence a été souvent déplorée par le conseil de quartier;

ATTENDU que la localisation de ce site est fort intéressante pour la clientèle visée suite à l'accès à des espaces verts à proximité (Boisé de Rochebelle et parc Roland-Beaudin) et la desserte du secteur par le transport en commun, dont éventuellement le tramway;

ATTENDU que la modification proposée constitue un zonage à la pièce (Spot zoning) qui va à l'encontre d'un PPU et qui met en évidence l'absence d'un plan d'aménagement du secteur Quatre-Bourgeois, route-de l'Église, Hochelaga et avenue de Rochebelle;

ATTENDU que la modification proposée, de par sa proximité immédiate, met en péril la pérennité du Boisé de Rochebelle qui est le seul boisé naturel du secteur;

ATTENDU que la création d'une nouvelle aire d'affectation (M\_ER8) à même l'aire PEV-ER3 ampute les espaces prévus aux fins d'espaces verts et d'activités sportives;

**Sur proposition dûment appuyée, le conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Louis, sur décision partagée, recommande au conseil d'arrondissement d'adopter la présente modification.**

Par ailleurs, compte tenu de :

- l'impatience et la vive inquiétude exprimées par les résidents lors de la consultation en regard du manque de protection du seul espace vert de ce secteur,
- plusieurs réponses insatisfaisantes de la ville suite aux demandes répétées du conseil de quartier quant à doter cet espace d'une protection officielle et d'une mise en valeur,
- une densification qui s'accélère et qui commande des actions rapides pour maintenir et améliorer ce poumon vert dans le secteur,

**Le conseil de quartier demande unanimement à la Ville d'assurer la pérennité du Boisé de Rochebelle :**

- **en lui conférant rapidement un réel statut de protection à travers la réglementation municipale;**
- **en le mettant en valeur dans une optique de conservation et d'aménagement pour les utilisateurs.**

**3. Hauteur minimale pour le centre de glace et l'autorisation de projet d'ensemble pour le marché public de Ste-Foy**

Adopter le règlement tel que proposé.

**4. Assouplissement des règles concernant un petit terrain à l'intersection de la rue Germain-des-Prés et du boulevard Laurier;**

**RÉSOLUTION 19-05-04**

**Ajustements des normes d'implantation applicables au terrain à l'angle nord-ouest de l'intersection rue Germain-des Prés / boulevard Laurier**

ATTENDU les projets de règlements R.V.Q 2748 et R.V.C.A. 3 V.Q.;

ATTENDU un projet à l'étude pour un terrain localisé dans l'aire M\_L6, soit au coin nord-ouest de l'intersection rue Germain-des Prés / boulevard Laurier;

ATTENDU la petite taille des trois terrains situés dans cette aire;

ATTENDU les modifications visant à assouplir les règles d'implantation applicables pour permettre ledit projet;

- en laissant la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) déterminer la marge arrière applicable à tout projet dans cette aire;
- en permettant qu'un stationnement souterrain soit implanté à marge zéro à la condition d'inclure des fosses de plantation;

ATTENDU que le Conseil de quartier Saint-Louis déplore que les avis de la CUCQ soient gardés confidentiels malgré que ceux-ci puissent affecter des droits des citoyens ainsi que la qualité de leurs milieux de vie ;

**Sur proposition dûment appuyée, le conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Louis recommande unanimement au conseil d'arrondissement :**

- d'adopter la modification proposée;
- de donner suite à la résolution du conseil de quartier adoptée le 2019-02-13 (Résolution 2019-02-04) qui demande à la Ville que les avis de la CUCQ qui traitent de questions reliées à l'adoption ou à la modification de règlements soient communiqués à toute personne qui en fait la demande, sous réserves des interdictions prévues dans la Loi.

**5. Les marges applicables le long du Chemin des Quatre-Bourgeois**

Adopter le règlement tel que proposé.

**6. Les marges à l'axe sur les rues attenantes aux centres commerciaux du boulevard Laurier;**

Adopter le règlement tel que proposé.

**7. Les marges latérales et les droits acquis sur certains lots à faible densité près de l'avenue Fournier et de la rue Sasseville.**

Adopter le règlement tel que proposé.

**7. Questions et commentaires du public**

Nombre de personnes présentes : 60

Nombre d'interventions :

**1. La localisation verticale des usages non résidentiels du projet QG :**

- Un résidant de la rue Mainguy mentionne des problèmes de circulation liés à la densification prévue de façon générale dans le PPU. Pour ce projet, il considère que des usages commerciaux risquent d'avoir un impact plus important qu'un usage résidentiel, ce qui affecte la qualité de vie du voisinage.

**2. La nouvelle aire désignée pour un projet de logements subventionnés pour personnes âgées, au sud du centre sportif de Ste-Foy - Boisé de Rochebelle :**

- Une résidante du quartier questionne le choix de l'endroit visé pour la construction de ce projet de logements sociaux dans une zone de récréation. Elle propose que la Ville trouve un site alternatif pour ce projet et demande à la Ville d'assurer la protection intégrale du boisé de Rochebelle situé à proximité. Elle demande des précisions concernant la distance entre le bâtiment et le boisé et souhaite qu'une zone tampon formée d'arbres à grand déploiement soit aménagée entre le boisé et le stationnement prévu dans le secteur, ainsi que toute autre construction. Elle demande également que la Ville sursoit au projet de logements sociaux le temps d'accorder un statut d'aire de conservation au boisé ou de trouver un autre site.

- Un résidant de la rue Mainguy considère qu'une aire d'affectation parc, espaces verts et équipements récréatifs devrait contenir principalement des parcs et des arbres, non pas un stationnement. *Même si cette question ne fait pas l'objet de consultation de ce soir, on précise qu'il y a un besoin de stationnement dans le secteur pour des équipements importants comme le centre de glaces et le marché public.*
  - Deux résidants mentionnent l'importance de préserver les terrains boisés et de favoriser les plantations afin de contrer la poussière, le bruit et la pollution causés par les travaux et la circulation. Une personne souhaite que la Ville mette en place des mesures d'atténuation, de créer des zones de plantation et de favoriser le verdissement. De plus, on propose de privilégier les arbres à déploiement rapide et de s'assurer que les espèces plantées en avant des bâtiments soient viables.
- 3. La hauteur minimale pour le centre de glace et l'autorisation de projet d'ensemble pour le marché public de Ste-Foy :**
- Des précisions sont demandées sur les bâtiments qui sont inclus dans le projet d'ensemble (centre de glaces et marché public) et la hauteur permise afin de bien comprendre la modification proposée.
- 4. L'assouplissement des règles concernant un petit terrain à l'intersection de la rue Germain-des-Prés et du boulevard Laurier :**
- Pas de questions ou commentaires.
- 5. Les marges applicables le long du Chemin des Quatre-Bourgeois :**
- Pas de questions ou commentaires.
- 6. Les marges à l'axe sur les rues attenantes aux centres commerciaux du boulevard Laurier :**
- Pas de questions ou commentaires.
- 7. Les marges latérales et les droits acquis sur certains lots à faible densité près de l'avenue Fournier et de la rue Sasseville (Droits acquis et augmentation de la marge latérale à 3 m) :**
- Plusieurs citoyens du secteur Sasseville (zone 33727 Ha), etc. demandent des précisions concernant les droits acquis pour les propriétés existantes et qui seront rendues dérogatoires par l'augmentation de la marge latérale de 2 à 3 mètres. Ils se disent mécontents de constater que les droits acquis concernent uniquement les cas de reconstruction à l'identique en cas de feu, et non les agrandissements ou l'ajout d'un étage dans les dimensions actuelles de leur maison.
  - Plusieurs citoyens touchés par cette modification demandent à la Ville de maintenir en vigueur les normes actuelles (marge latérale de 2 mètres).
  - Une résidante de la rue Grondines si un garage doit respecter les mêmes normes. *On précise qu'il s'agit uniquement des bâtiments principaux.*
  - Un résidant de la rue du Sieur d'Argenteuil mentionne l'importance de maintenir les espaces verts pour l'écologie et la santé. Il demande si la hauteur permise reste la même. *On lui confirme que la hauteur permise dans cette zone est de 2 étages, 10 mètres et qu'elle n'est pas changée.*

## **8. Questions et commentaires du mandaté (conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Louis)**

Les membres du conseil de quartier ont bénéficié d'une rencontre préparatoire qui leur a permis de poser plusieurs questions afin de bien comprendre les modifications proposées.

Ils prennent acte des préoccupations exprimées par les citoyens au sujet des modifications proposées. Les questions ou commentaires portent sur les sujets suivants :

### **Modification 1**

- L'ajout d'un pourcentage maximal de surface de bureaux pour le projet QG.
- L'importance d'attirer les commerces de proximité.
- L'importance de tenir compte des problèmes de circulation et de transit dans le quartier lors de l'analyse des projets.

### **Modification 2**

- L'emplacement du projet de logement sociale dans l'axe de la coulée verte prévue dans le PPU entre le secteur Roland-Beaudin et Hochelaga et à proximité du boisé, ce qui risque d'empiéter sur les espaces verts prévus. On précise qu'un bel endroit pour ce projet de logements sociaux aurait été le site de l'ancienne bibliothèque Monique Corriveau, qui appartenait à la Ville.
- La préservation du boisé de Rochebelle (en lui octroyant un statut de conservation) et l'ajout de plantations dans le secteur et sur le site du futur stationnement pour éviter de créer un îlot de chaleur et pour améliorer le paysage urbain.
- L'appui au projet de logements communautaires.

### **Modification 4**

- L'accès aux avis de la Commission d'urbanisme (en lien avec la modification proposée pour le terrain situé à l'intersection de la rue Germain-des-Prés et du boulevard Laurier, à l'effet de laisser aux soins de la

Commission d'urbanisme et de conservation de Québec le soin de déterminer la profondeur de la marge arrière appropriée au site).

Modifications 5 et 7

- L'effet de l'augmentation des marges latérales sur les résidants existants, malgré le fait que l'objectif visé par cette modification est de dissuader les promoteurs à exploiter au maximum un terrain en ayant peu d'égard au voisinage.
- La possibilité de maintenir les normes existantes ou de prévoir une application souple des nouvelles normes pour les propriétés rendues dérogoatoires par les modifications aux marges latérales ou à la marge de recul à l'axe.

**Suivi recommandé**

Transmettre à la Division de la gestion du territoire et à l'assistante-greffière de l'arrondissement. Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

**Approuvé par**

*Signé*

Pierre Pelletier  
Président  
Conseil de quartier de Saint-Louis

**21 mai 2019**

**Préparé par**

*Signé*

Cristina Bucica  
Conseillère en consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne