

Modifications réglementaires en lien avec un projet résidentiel et commercial au 78, rue Saint-Paul

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou, à une demande d'occupation concernant la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 503 (projet au 78, rue Saint-Paul, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 504 (projet au 78, rue Saint-Paul, quartier du Vieux-Québec Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire

Date et heure

Le 13 mai 2024, à 19 h

Lieu

100, rue Quai Saint-André (hall d'entrée)

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 deux projets de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
5. Mention que seul le projet de modification à la réglementation d'urbanisme R.C.A.1V.Q. 504 contient une disposition susceptible d'approbation référendaire (aire d'agrément).
6. Période de questions et commentaires du public.
7. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.

8. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Le projet concerne le terrain vacant qui est situé au 78, rue Saint-Paul, localisé entre la rue Saint-Paul et Quai Saint-André. La zone 11007Mb est localisée approximativement à l'est de la côte Dinan, au sud de Quai Saint-André, à l'ouest des rues Saint-Pierre et du Sault-au-Matelot et au nord de la rue des Remparts.

Description du projet et principales modifications

Un projet résidentiel et commercial est prévu sur le terrain situé au 78, rue Saint-Paul, situé entre la rue Saint-Paul et Quai Saint-André.

Le projet de 6 étages prévoit l'aménagement de 10 logements aux étages supérieurs et d'un local commercial au rez-de-chaussée.

Considérant le caractère unique du secteur, la Ville souhaite adopter un plan de construction afin de permettre la réalisation du projet dans le respect de l'environnement existant.

Le terrain visé est également assujéti à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec de même qu'au ministère de la Culture et des Communications du gouvernement du Québec.

Principales modifications à la réglementation

Les modifications réglementaires proposées concernent deux règlements en lien avec le plan de construction. Seul le projet de modification R.C.A.1V.Q. 504 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire relativement à l'aire d'agrément.

Pour plus de renseignements sur les modifications réglementaires proposées, consultez les sommaires décisionnels et les fiches de modifications réglementaires ci-bas.

Seul le projet R.C.A.1V.Q. 504 contient une disposition susceptible d'approbation référendaire (aire d'agrément).

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

[Participation citoyenne - Projet résidentiel et commercial au 78, rue Saint-Paul \(quebec.gc.ca\)](http://quebec.gc.ca)

Participation

Administrateurs du conseil de quartier

Jocelyn Gilbert, président

Farrah Bérubé, vice-présidente

Nadia Leclerc, trésorière

Andréanne Bernier

Claudia Bennicelli

Jean-Philippe Boivin

Guillaume Laurin

François Lefebvre

Daniel Riverin

Caroline Bouchard (*s'est retirée en raison de conflit d'intérêt*)

Conseillère municipale

Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale, district du Cap-aux-Diamants

Personnes-ressources

Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la Gestion territoriale

Antoine Guy, architecte, firme Atelier Guy architectes

Nicolas Paradis, promoteur

Animation de la rencontre

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

48 participants, 38 citoyens, 10 administrateurs du conseil de quartier (toutefois une administratrice s'est retirée de la consultation et de la demande d'opinion en raison de conflit d'intérêts)

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 503 et le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction

sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec,
R.C.A.1V.Q. 504

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	9	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.	0	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	1	
TOTAL	9	

Questions et commentaires du public

- **Citoyen/citoyenne 1** : On demande des précisions quant à la superficie des logements étant donné que le but est d'attirer les familles. Également, combien de temps est prévu pour la réalisation du projet et à quel moment est prévu la fin des travaux?

Réponse du requérant : Il est précisé que les logements auront respectivement une superficie de 800 pieds carrés et le projet sera destiné pour de la location à long terme. Le début de la construction est prévu à l'automne et la fin des travaux est prévu à l'été suivant. L'idée est d'amoindrir les effets sur les résidants du quartier.

- **Citoyen/citoyenne 1** : Se dit préoccupée par la question de l'échéancier lié au projet et demande combien de temps dureront les travaux. Par ailleurs, on s'inquiète de l'empiètement sur l'emprise publique. En conclusion, il y a beaucoup de projets de construction dans le secteur, ce qui rend la circulation difficile pour les résidants du quartier.

Réponse de la Ville : La modification réglementaire est prévue pour juillet et à partir de ce moment, un permis de construction pourrait être délivré. Les travaux liés à la construction du bâtiment seront effectués par le promoteur du bâtiment.

- **Citoyen/citoyenne 1** : Il est mentionné que les résidants du quartier ont eu de mauvaises expériences relativement à deux autres projets.
Réponse du requérant : Il dit comprendre que la durée des travaux liés aux autres projets a eu des impacts sur les résidants du secteur. Il précise qu'il s'agit d'un projet global composé de plusieurs bâtiments tels que le 209, 213 et le 241 rue Saint-Paul. En tout, cela représente 4 projets qui ont suscité leurs lots de défis. Par ailleurs, il mentionne qu'il n'est pas dans son intérêt de revivre ce genre d'expérience. Le projet du 78, rue Saint-Paul devrait débuter en automne et terminer à l'été afin de limiter les impacts sur les résidants et les commerçants. En conclusion, une étude concernant l'échéancier et les délais liés aux étapes du projet a été réalisée et est disponible.
- **Citoyen/citoyenne 2** : Quel sera le niveau d'empiètement sur la chaussée lors des travaux et la construction du bâtiment durera combien de temps?
Réponse du requérant : Des précisions sur l'empiètement et sa durée sont apportées dans une étude; l'objectif vise le minimum d'empiètement. Par ailleurs, la construction du bâtiment sera réalisée sur pieux forés, ce qui différencie ce projet des autres. En ce qui concerne le 115 Quai Saint-André, l'empiètement prévu est d'une durée d'un mois et du côté de la rue Saint-Paul, la durée est également d'un mois; l'objectif est de ne pas empiéter à ces endroits au même moment. Par ailleurs, l'évolution du chantier sera disponible sur le site Internet.
- **Citoyen/citoyenne 3** : Le propriétaire d'un commerce du secteur qui spécifie être également promoteur dans le secteur dit être en faveur du projet, notamment parce qu'il s'agit d'un projet visant l'ajout de logements dans le secteur. Il propose à la Ville d'étendre le zonage aux bâtiments de la zone et de ne pas utiliser l'outil plan de construction qui limite à un seul bâtiment. À titre d'exemple, le bâtiment Renaud Vaisselle a besoin d'être rénové et plusieurs plans de construction ont déjà été présentés. Il souligne qu'un amendement au zonage permettrait d'accorder plus de temps aux promoteurs et réglerait la question de la hauteur des autres bâtiments qui ont besoin d'être rénovés.
Réponse de la Ville : On rappelle que nous sommes dans le site patrimonial du Vieux-Québec et que le choix de la Ville est d'utiliser le plan de construction comme outil urbanistique afin, notamment d'éviter de rehausser globalement la hauteur des édifices du secteur. Par ailleurs, chacun de projets est analysé par la Ville et doit être approuvé par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). Chaque projet doit également être approuvé par le ministère de la Culture et des Communications. Il est précisé que l'obligation est que le chantier débute d'ici 3 ans.
- **Citoyen/citoyenne 4** : Un citoyen s'inquiète de sa sécurité puisqu'il utilise le terrain vacant visé par le projet pour circuler lorsqu'il sort de son logement.
Réponse de la Ville : L'architecte lié au projet réitère que la sécurité piétonne est prioritaire et qu'elle devient une obligation. Par ailleurs, le projet prendra en compte les issues de sorties pour le voisinage ainsi que les autres enjeux liés à la sécurité des résidants.

- **Citoyen/citoyenne 5:** Mentionne être agréablement surpris par le projet qui est présenté, notamment en raison du fait qu'il ne vise pas à bonifier l'offre d'hébergement touristique. Il souhaite toutefois attirer l'attention sur le fait que l'exigence de la Ville liée à l'aménagement de cases de stationnement tend à diminuer en raison des enjeux liés à la crise du logement. La pénurie de cases de stationnement est un enjeu dans l'arrondissement historique et selon lui, la Ville émet davantage de vignettes qu'il y a d'espaces disponibles. En conclusion, il mentionne que les resquilleurs sont aussi nombreux à utiliser les espaces de stationnement, notamment ceux prévus pour les condos environnants.

***Réponse du requérant :** Le promoteur mentionne que dans ses projets du centre-ville, les locataires ont accès à un service privé d'autopartage.*

- **Citoyen/citoyenne 6 :** Un représentant de la Société de développement commercial (SDC) mentionne que la collaboration des commerçants et des résidents du quartier est fructueuse. Il précise qu'à partir du moment où l'offre de logements est bonifiée par un projet, les commerçants se positionnent en faveur du projet. Enfin, il évoque la responsabilité des comités de résidents, de copropriété, des promoteurs, des commerces et de la SDC à mettre de l'avant de projets constructifs.

Questions et commentaires des administrateurs

- **Administrateur/administratrice 1 :** Une administratrice se retire en raison de l'apparence de conflit d'intérêts avec le projet.
- **Administrateur/administratrice 2 :** Une administratrice faisant référence aux deux stationnements met en doute la dangerosité liée à une éventuelle manœuvre de sortie en marche arrière d'un véhicule sur Quai Saint-André. Elle précise qu'actuellement, s'engager en marche avant est une manœuvre dangereuse et craint qu'en marche arrière, ce soit encore plus dangereux et difficile de s'engager sur Quai Saint-André.

***Réponse du requérant :** Des systèmes technologiques peuvent être mis en place, mais l'idée de stationner en marche arrière permettra à l'automobiliste de sortir en marche avant de façon plus sécuritaire. Compte tenu de l'espace disponible, il est normal d'avoir un seul côté pour le stationnement.*

- **Administrateur/administratrice 2 :** Dit comprendre que ces deux espaces de stationnement doivent être conservés.

***Réponse du requérant :** Oui, en raison d'une servitude.*

Nombre d'interventions

11 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

Le 4 juin 2024

Rédigé par

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Farrah Bérubé, vice-présidente du conseil du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire