

Agrandissement d'un immeuble résidentiel situé au 1500, route de l'Église

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 33707Mc et 33708Mc, R.V.Q. 3277 (intersection de la route de l'Église et du chemin Saint-Louis).

Déposé au conseil municipal

12 juin 2024

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisée;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Un requérant souhaite agrandir son immeuble résidentiel situé au 1500, route de l'Église, près de l'intersection avec le chemin Saint-Louis.

L'agrandissement se ferait à même l'espace extérieur disponible et prévoit l'ajout de 68 logements de même que l'aménagement d'un stationnement intérieur pour répondre aux besoins des occupants de l'immeuble.

Le projet respecte la hauteur maximale permise qui est fixée à 4 étages.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont requises. Ces dernières visent, entre autres, à :

- Diviser la zone visée (33708 Mc) en deux afin créer une nouvelle zone au sud du chemin Saint-Louis et de protéger les usages commerciaux au rez-de-chaussée des édifices au nord du chemin Saint-Louis;
- Permettre l'usage résidentiel à tous les étages et autoriser l'habitation avec services communautaires pour la nouvelle zone au sud du chemin Saint-Louis.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Louis 30 mai 2024, 19 h, Centre de glaces Intact Assurance
- Consultation écrite : du 31 mai au 6 juin 2024 (7 jours)

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et d'opinion du conseil de quartier (le cas échéant)
- Rapport de la demande d'opinion du conseil de quartier sur le projet de modification réglementaire (si tenue en dehors de la consultation publique LAU)
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

Aucune modification n'a été apportée au projet de règlement à la suite de la consultation publique.

Les préoccupations du conseil de quartier à l'égard de la localisation de l'entrée charretière (sur la route de l'Église) ont été transmises au Service des transports et de la mobilité intelligente (STMI). À la suite de l'évaluation réalisée, le STMI confirme que l'entrée peut demeurer à l'endroit projeté, notamment puisqu'elle répond aux diverses normes de visibilité et de distance avec les feux de circulation. Une réévaluation des mesures pourrait être faite lorsque le projet sera construit et habité.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Modifications réglementaires concernant l'agrandissement d'un immeuble résidentiel situé au 1500, route de l'Église

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 33707Mc et 33708Mc, R.V.Q. 3277

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Louis

Date et heure (ou période)

Jeudi, 30 mai 2024, à 19 h

Lieu

Centre de glaces Intact Assurance, 999, avenue de Rochebelle (salle 121)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme 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 sur place et en ligne;
6. 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;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil de Ville

Projet

Secteur concerné

Les zones visées sont situées à l'intersection de la route de l'Église et du chemin Saint-Louis, quartier de Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis–Sillery

Description du projet

Un requérant souhaite agrandir son immeuble résidentiel situé au 1500, route de l'Église, près de l'intersection avec le chemin Saint-Louis.

L'agrandissement se ferait à même l'espace extérieur disponible et prévoit l'ajout de 68 logements de même que l'aménagement d'un stationnement souterrain pour répondre aux besoins des occupants de l'immeuble.

Le projet respecte la hauteur maximale permise qui est fixée à 4 étages.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont requises. Ces dernières visent, entre autres, à :

- Diviser la zone visée (33708 Mc) en deux afin de créer une nouvelle zone au sud du chemin Saint-Louis et de protéger les usages commerciaux au rez-de-chaussée des édifices au nord du chemin Saint-Louis;
- Permettre l'usage résidentiel à tous les étages et autoriser l'habitation avec services communautaires pour la nouvelle zone au sud du chemin Saint-Louis.

Ce règlement comporte 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=634>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Louis Alexandre
- Martin Boucher

- René Boudreau, vice-président
- Bernard Drouin
- Marie-Hélène Felt, présidente
- Célia Forget
- Amélie Laliberté, secrétaire
- Pierre Samson

Membres du conseil municipal

- Maude Mercier-Larouche, conseillère du district électoral de Saint-Louis--Sillery
- Anne Corriveau, conseillère du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy
- David Weiser, conseiller du district électoral du Plateau

Personnes-ressources

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Michael Boutin, conseiller en développement économique, PAE

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation

6 personnes assistent à la séance, en plus des membres du CA du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Louis recommande au conseil de Ville d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 33707Mc et 33708Mc, R.V.Q. 3277* à condition que l'accès au stationnement du projet résidentiel se fasse sur le chemin Saint-Louis et non sur la route de l'Église

Le conseil de quartier est préoccupé par la sortie et l'entrée de nombreux véhicules aux heures de pointe sur la route de l'Église. Cette circulation supplémentaire poserait des risques pour la sécurité des enfants et des personnes qui utiliseront le trottoir et la future piste cyclable.

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.	8	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	8	

Questions et commentaires du public

Intervention 1 : Un résident de la rue Stanley demande si le futur bâtiment sera situé aussi près de la rue que le [bâtiment du Saint-Élisabeth](#) situé au 2849 chemin Saint-Louis. Il préférerait que le revêtement extérieur ne soit pas du même type.

Réponse de la Ville : *Le futur bâtiment ne sera pas aussi près de la rue. En ce qui concerne la finition, la Ville [projette les diapos 11 et 12](#) qui présentent des images soumises par le promoteur. Le secteur ne se trouve pas dans un secteur soumis à la Commission d'urbanisme ou à un PIIA (plan d'implantation et d'intégration architecturale) et donc, il n'y a pas de contrôle des matériaux.*

Questions et commentaires des membres du conseil d'administration du conseil de quartier

Intervention 2 : Un administrateur demande des précisions concernant l'accès au projet par la route de l'Église. Il se veut notamment savoir si l'entrée et la sortie se feront toutes deux par cet accès et si ce choix est arrêté. Il rappelle que plusieurs membres du CQ ont participé à un atelier pour le futur réaménagement de la route de l'Église, où une piste cyclable est prévue. Il estime qu'il y aura une circulation accrue à l'heure où les enfants se déplacent.

Réponse de la Ville : *La Ville confirme que l'entrée et la sortie se feront par l'accès donnant sur la route de l'Église. Cet accès est prévu depuis le début du projet. Une deuxième entrée charretière a été envisagée sur la route de l'Église, essentiellement pour permettre la collecte des matières résiduelles. Sa localisation n'était pas idéale étant donné que le camion-grue destiné à la collecte des matières résiduelles entrerait en conflit avec la piste cyclable. Plus précisément, à cet endroit, il y aurait eu un*

empiètement du camion dans la piste cyclable, ce qui n'est pas le cas avec l'entrée qui vous a été présentée. L'entrée sur la route de l'Église va servir à la fois aux personnes résidant dans le bâtiment existant et dans le futur immeuble. La Ville rappelle que ce plan sera soumis au Service des transports et de la mobilité intelligente lors de la demande de permis, et que des recommandations pourraient être émises quant à la mobilité.

Intervention 3 : Une administratrice souligne elle aussi l'enjeu de sécurité pour les enfants qui se déplacent vers ou depuis l'école. Elle remarque que l'accès se fait en ce moment par le chemin Saint-Louis. L'accès prévu sur la route de l'Église générerait un flux additionnel de voitures sur cette artère.

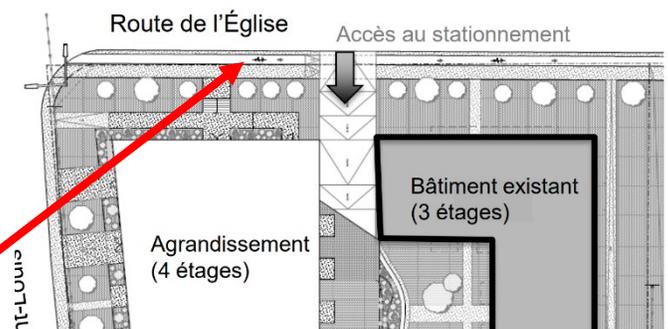
Réponse de la Ville : La Ville rappelle qu'un des accès existants donne sur la route de l'Église.

Intervention 3 (suite) : L'administratrice estime que le petit chemin d'accès sous les balcons vers la route de l'Église n'est pas très utilisé et que l'accès principal semble être sur le chemin Saint-Louis. Elle maintient sa préoccupation portant sur l'augmentation du nombre de voitures sortant sur la route de l'Église et traversant le trottoir et potentiellement une piste cyclable.

Les membres du conseil d'administration indiquent qu'ils partagent les préoccupations émises aux interventions 2 et 3.

Intervention 4 : Un administrateur demande si les arbres qu'on voit sur les images tiennent compte de la piste cyclable proposée ou si la piste cyclable viendra empiéter sur ces arbres.

Réponse de la Ville : La Ville attire l'attention sur [les plans et images soumis](#) où l'on peut voir que l'architecte a dessiné la piste cyclable (la bande blanche) à côté de la rangée d'arbres.



Intervention 4 (suite) : L'administrateur souhaite des précisions sur l'alignement du futur bâtiment avec celui situé à l'ouest (l'autre immeuble du même propriétaire).

Réponse de la Ville* : Le nouveau bâtiment serait plus près de l'emprise (trottoir) que le bâtiment existant situé à l'ouest. Le projet d'agrandissement propose une façade sur le chemin Saint-Louis à environ 7.3 mètres de l'emprise, pour respecter la marge à l'axe de 18 mètres. Le bâtiment voisin est situé approximativement à 12 mètres de l'emprise (trottoir).

* Cette information n'était pas disponible le soir de la consultation et a été ajoutée a posteriori.

Intervention 5 : Un administrateur demande des précisions sur ce qui est entendu par « clientèle étudiante ». Il souligne que les écoles sont loin pour une clientèle étudiante. Il s'informe de l'année de début de la construction

Réponse de la Ville : La question portant sur la clientèle étudiante a été posée au promoteur et les précisions n'ont pas été obtenues. La construction est prévue fin 2024/début 2025.

Intervention 6 : Un administrateur trouve étrange le découpage des zones 33707 et 33708 (cercle rouge sur le plan). Il demande pourquoi l'intersection de la route de l'Église et du chemin Saint-Louis ne se retrouve pas dans la zone 33707. Il craint que la Ville modifie en amont les zones dans le but d'établir un futur projet résidentiel de hauteur importante dans celles-ci. Il demande si la Ville peut garantir qu'il n'y aura pas de nouveau projet résidentiel dans les zones modifiées.



Réponse de la Ville : Le découpage existant vise à regrouper des fonctions et des types de bâtis similaires au sein d'une même zone. Ainsi, le bâtiment de la place Saint-Louis-de-France présente des caractéristiques différentes des autres bâtiments, en matière de gabarit et d'implantation. La présente consultation est liée au présent projet d'agrandissement du bâtiment au 1500, route de l'Église. En parallèle, la Ville en profite pour ajouter la marge à l'axe du chemin Saint-Louis qui était manquante à la grille de spécifications de cette zone (33707).

Intervention 6 (suite) : Le même administrateur demande si le fait d'augmenter la marge à l'axe facilitera l'aménagement d'une piste cyclable le long du chemin Saint-Louis.

Réponse de la Ville : La Ville précise que la marge à l'axe n'est pas augmentée dans le cadre de cette modification réglementaire. Cette marge n'était pas inscrite à la grille de spécifications. La Ville profite du fait que la réglementation est modifiée pour inscrire la marge à l'axe à la grille. La marge à l'axe est de 16 mètres sur la route de l'Église. On vient inscrire la marge à l'axe liée au chemin Saint-Louis, qui est de 18 mètres.

Intervention 7 : L'administrateur considère qu'il s'agit d'un bon endroit pour aménager des logements supplémentaires, notamment en les destinant à de jeunes familles avec moins de moyens, étant donné la présence de commerces de proximité et d'une école primaire. Il invite la Ville à revoir le ratio de stationnement étant donné que la clientèle étudiante est moins motorisée. Il calcule un ratio de 1,5 stationnement par logement, ce qu'il considère comme élevé.

Réponse de la Ville : La Ville rapporte qu'à ce stade de la planification du projet, des 4 et demi et des 5 et demi sont prévus. Pour ce qui est du stationnement, les 100 cases prévues sont destinées à l'ensemble des logements, soit les 38 logements existants et les 68 futurs

logements (68). Comme les normes de stationnement à cet endroit sont du type Général, la zone ne peut pas bénéficier d'assouplissements. En revanche, l'exigence minimale de stationnement pour le groupe d'usages H2 est fixée à 0,25 case par logement.

Intervention 7 (suite) : L'administrateur demande si des bornes de recharges pour voiture électrique sont prévues.

Réponse de la Ville : Le code de construction n'oblige pas l'implantation de bornes. Cependant, il est exigé que toutes les entrées électriques soient installées pour permettre la connexion d'éventuelles bornes.

Intervention 8 : Une administratrice demande si des bornes A Vélo seront prévues. Elle s'enquiert ensuite de la possibilité que les modifications réglementaires permettent que des logements soient aménagés au-dessus des commerces, notamment au-dessus de la place Saint-Louis-de-France.

Réponse de la Ville : Ce serait possible. La Ville réfléchit d'ailleurs à l'ensemble des centres commerciaux qui sont dans les différents quartiers. C'est un exercice qui se fera de façon globale dans le cadre de la [démarche du plan d'urbanisme et de mobilité \(PUM\)](#). Il n'est pas prévu de le faire à la pièce, à moins que des promoteurs en fassent la demande.

Intervention 9 : Un administrateur propose que le conseil de quartier recommande que le projet de règlement soit adopté dans la mesure où l'accès au stationnement ne se fait pas par la route de l'Église.

La proposition est dûment appuyée. Elle est ajoutée aux options de vote.

Nombre d'interventions

9 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge et au Conseil de la Ville

Réalisation du rapport

Date

5 juin 2024

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Marie-Hélène Felt, présidente du conseil de quartier de Saint-Louis

Modifications réglementaires concernant l'agrandissement d'un immeuble résidentiel situé au 1500, route de l'Église

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 33707Mc et 33708Mc, R.V.Q. 3277

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 31 mai au 6 juin 2024

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil de Ville

Projet

Secteur concerné

Les zones visées sont situées à l'intersection de la route de l'Église et du chemin Saint-Louis, quartier de Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis-Sillery

Description du projet

Un requérant souhaite agrandir son immeuble résidentiel situé au 1500, route de l'Église, près de l'intersection avec le chemin Saint-Louis.

L'agrandissement se ferait à même l'espace extérieur disponible et prévoit l'ajout de 68 logements de même que l'aménagement d'un stationnement souterrain pour répondre aux besoins des occupants de l'immeuble.

Le projet respecte la hauteur maximale permise qui est fixée à 4 étages.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont requises. Ces dernières visent, entre autres, à :

- Diviser la zone visée (33708 Mc) en deux afin de créer une nouvelle zone au sud du chemin Saint-Louis et de protéger les usages commerciaux au rez-de-chaussée des édifices au nord du chemin Saint-Louis;

- Permettre l'usage résidentiel à tous les étages et autoriser l'habitation avec services communautaires pour la nouvelle zone au sud du chemin Saint-Louis.

Ce règlement comporte 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=634>

Participation

Membre du conseil municipal

Maude Mercier-Larouche, conseillère du district électoral de Saint-Louis--Sillery

Personnes-ressources

Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Michael Boutin, conseiller en développement économique, PAE

Coordination de la consultation :

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page web du projet

- Personne n'a apporté de commentaires ou posé de questions.
-

Questions et commentaires du public

Aucune question ni aucun commentaire

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

7 juin 2024

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications