

Projet d'agrandissement résidentiel au 3333, rue de la Monnerie

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc (quartier du Plateau).

Déposé au conseil de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
le 3 octobre 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 réalisées;
- 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

Le projet consiste en l'agrandissement de l'immeuble résidentiel situé au 3333, rue de la Monnerie. Le site concerné est situé au nord-est de l'intersection de l'autoroute Duplessis et du chemin des Quatre-Bourgeois, dans le quartier du Plateau.

Il prévoit entre autres :

- l'ajout d'une centaine de logements répartis sur 8 étages;
- l'aménagement d'un stationnement intérieur d'environ 128 cases;
- un rangement intérieur pouvant accueillir jusqu'à 210 vélos;
- le verdissement du site;
- la création d'espaces communs extérieurs.

Modifications réglementaires

Il est proposé par le projet de règlement R.C.A.3V.Q.371:

- d'autoriser l'aménagement de logements sur tous les étages, incluant le rez-de-chaussée;
- d'augmenter le nombre de logements autorisés par bâtiment;
- d'augmenter la hauteur maximale à 8 étages.

D'autres modifications sont également proposées, entre autres pour :

- retirer certains usages commerciaux et publics (services administratifs, vente au détail, lieu de rassemblement, restaurant, bar, etc.);
- augmenter à 90 % le pourcentage de cases de stationnement qui doivent être obligatoirement aménagées en souterrain.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=651>

Démarche de participation publique

Étapes

- Atelier d'échanges : le 26 février 2024, à 19 h, au centre de Glaces Intact Assurances, situé au 999, avenue de Rochebelle (salle 121);
- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau: le 24 septembre 2024, à 19 h, au centre de loisirs Saint-Mathieu, située au 1000, rue de Bar-le-Duc;
- Consultation écrite en ligne: du 25 septembre au 1^{er} octobre 2024 inclusivement.

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

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges;
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire et de la demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau;
- Rapport de la consultation écrite.

Annexe : Rapports des différentes étapes

Projet d'agrandissement résidentiel au 3333, rue de la Monnerie

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc (quartier du Plateau).

Activité de participation publique



Atelier d'échanges

Date et heure

Le lundi 26 février 2024, de 19 h à 21 h

Lieu

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

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de la rencontre
2. Mot de bienvenue et d'introduction de M. David Weiser
3. Présentation du projet par l'architecte du projet
4. Présentation des modifications réglementaires par la Ville
5. Atelier d'échanges
6. Plénière
7. Mot de la fin et remerciements

Participation

Conseillers municipaux

- **M. David Weiser**, conseiller municipal du district électoral de Saint-Louis

Intervenants Ville et personnes-ressources

- **M^{me} Marie-Claude Bergeron** : conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- **M. Michael Boutin**, conseiller en développement économique, Division du développement des milieux de vie, de l'habitation et de l'immobilier, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- **M. Tommy Bernier**, conseiller en communication, Service des relations citoyennes et des communications

Requérants

- **M. Pierre-Luc Riverin**, gestionnaire immobilier
- **M. Vincent Beaudoin**, architecte associé principal, Atelier Guy Architectes.

Animation de la rencontre

- **M. Dave G. Pelletier**, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

- 16 participants

Mise en contexte

Le projet à l'étude consiste en l'agrandissement d'un immeuble résidentiel existant situé au 3333, rue de la Monnerie. Le site concerné est situé au nord-est de l'intersection de l'autoroute Duplessis et du chemin des Quatre-Bourgeois, dans le quartier du Plateau.

Un atelier d'échanges s'est tenu le lundi 26 février 2024, lors duquel les représentants du requérant ont présenté le projet aux citoyennes et citoyens. Des représentants de la Ville étaient aussi présents pour expliquer le contexte réglementaire et les prochaines étapes de consultation. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

Seize (16) citoyennes et citoyens se sont présentés pour échanger à propos du projet. Les points forts et ceux pouvant être améliorés ont été abordés ainsi que les zones de vigilance que les participants souhaitaient porter à notre attention¹.

Cases de stationnement

Si certains participants saluent la réduction du ratio de cases de stationnement de 0,75 à 0,60 cases par logement, promouvant l'utilisation des transports actifs (notamment avec un stationnement pour vélos), d'autres craignent que cette diminution incite plusieurs locataires à garer leur véhicule sur rue.

Les cases de stationnement étant extérieures actuellement, certains participants ont formulé des préoccupations quant à l'endroit où ces résidents auront à garer leurs véhicules lorsqu'on entamera les travaux.

Le requérant a indiqué qu'une portion du terrain longeant l'autoroute Duplessis pourrait être aménagée en stationnement temporaire durant les travaux.

Impacts sur les locataires actuels

Quelques participants ont souligné l'importance des impacts lors des travaux ou dans le retrait de certains logements du bâtiment actuel afin de permettre l'arrimage de la nouvelle section devant être construite.

Ils se demandent si ces locataires se verraient offrir une solution, auraient la possibilité de louer dans l'agrandissement ou ce qui serait prévu durant les travaux pour mitiger les inconvénients relatifs à la construction (poussière, bruit).

¹ Les questions posées lors de l'atelier : Quels éléments du projet pourraient être améliorés et pourquoi? Quels sont les points forts du projet? Y a-t-il des zones de vigilance que vous aimeriez porter à l'attention du requérant et de la Ville?

Des participants se demandent si l'agrandissement sera destiné à la même clientèle où s'il attirera des occupants plus fortunés.

Le requérant indique se préoccuper de garder ses locataires longtemps, que les locataires de six logements au 3333 et six autres au 3335 de la Monnerie devraient être relocalisés. Ces derniers se verraient offrir des unités dans d'autres propriétés du requérant dans le secteur.

Il précise avoir une très bonne clientèle et que, bien qu'il soit impossible d'indiquer à ce stade-ci quels seront les montants des loyers, les nouveaux logements s'adresseront tout aussi bien à ses locataires actuels. Il envisage recourir à un programme d'abordabilité pour une proportion de logements (SCHL) et que, selon la taille des logements offerts, la clientèle visée sera composée de professionnels et de familles.

Autres préoccupations formulées

Les participants ont ensuite formulé quelques commentaires traitant de la qualité des matériaux et de l'uniformité du revêtement de l'ancien et du nouveau bâtiment, invitant à se préoccuper de la pollution lumineuse occasionnée par l'intégration de lumières LED sur les façades ou des lumières mal orientées des balcons.

Deux participants ont indiqué être préoccupés par l'arrivée de nouveaux véhicules dans un secteur à la mobilité jugée difficile. Une personne s'est demandé quel impact pourrait avoir l'offre de plus grands logements sur les services de proximité, les écoles qu'elle juge déjà saturée. Un participant s'est également montré préoccupé à l'égard de l'ombre que produira le nouveau bâtiment, impactant la cour intérieure. Un autre a cherché connaître la durée estimée des travaux de même que la structure envisagée pour le bâtiment.

Éléments positifs du projet

Finalement, plusieurs éléments positifs au projet ont été soulignés, notamment l'ajout d'aire verte, de cases à vélo, l'ajout de nouveaux logements et la hauteur de 8 étages à un endroit jugé approprié par certains participants. D'autres ont également apprécié que le bâtiment proposé soit à usage résidentiel seulement et que ce projet de réaménagement améliore l'accessibilité au bâtiment.

Réalisation du rapport

Date

Le 1^{er} mars 2024

Rédigé par Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, service des relations citoyennes et des communications

Projet d'agrandissement résidentiel au 3333, rue de la Monnerie

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc (quartier du Plateau).

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau

Date et heure

Mardi 24 septembre 2024, 19 h

Lieu

Centre de loisirs Saint-Mathieu (1000, rue de Bar-le-Duc)

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
2. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de cette assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion;
3. Présentation du contexte réglementaire et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par une intervenante de la Ville;
4. Période de questions et commentaires du public;
5. Période de questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier du Plateau;
6. Formulation de l'opinion du conseil de quartier du Plateau;
7. Fin de l'assemblée publique de consultation et de demande d'opinion;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Description du projet

Le projet consiste en l'agrandissement de l'immeuble résidentiel situé au 3333, rue de la Monnerie. Le site concerné est situé au nord-est de l'intersection de l'autoroute Duplessis et du chemin des Quatre-Bourgeois, dans le quartier du Plateau.

Il prévoit entre autres :

- l'ajout d'une centaine de logements répartis sur 8 étages;
- l'aménagement d'un stationnement intérieur d'environ 128 cases;
- un rangement intérieur pouvant accueillir jusqu'à 210 vélos;
- le verdissement du site;
- la création d'espaces communs extérieurs.

Modifications réglementaires

Il est proposé par le projet de règlement R.C.A.3V.Q.371 :

- d'autoriser l'aménagement de logements sur tous les étages, incluant le rez-de-chaussée;
- d'augmenter le nombre de logements autorisés par bâtiment;
- d'augmenter la hauteur maximale à 8 étages.

D'autres modifications sont également proposées, entre autres pour :

- retirer certains usages commerciaux et publics (services administratifs, vente au détail, lieu de rassemblement, restaurant, bar, etc);
- augmenter à 90% le pourcentage de cases de stationnement qui doivent être obligatoirement aménagées en souterrain.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=651>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier du Plateau :

- M. Nicolas Gagnon président
- M. Kevin Breault, administrateur
- M. Luc Pesant, administrateur
- M. Jean-François Ross, vice-président
- M^{me} Chaymae Yousfi, administratrice

Conseillers municipaux

- M. David Weiser, conseiller municipal du district électoral du Plateau
- M^{me} Anne Corriveau, conseillère municipale du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy.

Personne-ressource

- M^{me} Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

- 16 participants, dont 5 administrateurs du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier du Plateau recommande unanimement au conseil municipal d'approuver le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc (quartier du Plateau), trois administrateurs proposant d'harmoniser la hauteur (en mètres) avec le bâtiment voisin, le *Vibe*.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	2	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	3	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux autorités municipales concernées 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 et des administrateurs du conseil de quartier

Lors de cette assemblée publique de consultation, M^{me} Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme de la Ville de Québec, a expliqué le contexte réglementaire de ce projet. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

- Une participante trouve le nombre d'étages trop élevés.

Nous prenons note de sa préoccupation.

- Un participant, résidant au premier étage de l'immeuble, trouve également le nombre d'étages trop élevés, disant regretter perdre la cour, remplacée par un bâtiment.
- Un résidant se demande si les cases de stationnement souterrain seront pour les seuls résidents du nouveau bâtiment ou pour l'ensemble des résidents.

La représentante de la Ville indique qu'elles seront pour l'ensemble des résidents.

- Un résidant s'interroge quant à la cible de 80 000 nouveaux logements. Il demande si cette cible représente une augmentation ou un maintien du nombre de constructions dans l'histoire de l'arrondissement?

La représentante de la Ville souligne que la cible semble ambitieuse, mais qu'elle est pour l'ensemble de la ville. Pour avoir un marché équilibré, il faut viser 3 % de taux d'inoccupation. Ces questions plus globales feront l'objet d'une consultation à l'automne dans le cadre du Plan d'urbanisme et de mobilité à laquelle il sera le bienvenu.

- Un participant demande si la Ville sera en mesure de valider que les toitures végétalisées seront réalisées?

La représentante de la Ville mentionne qu'une superficie représentant 40 % d'aire verte est prévue. La verdure se trouvera en cour intérieure, en cour arrière et en cour avant de même que sur les toits. La canopée sera donc considérablement augmentée puisque la surface est présentement entièrement asphaltée.

- Une participante est sceptique quant au calcul de l'aire verte avec la toiture végétalisée, se demandant si elle sera accessible à tous les résidents.

La représentante de la Ville indique qu'en l'absence d'un représentant du requérant, nous n'avons en référence que l'image de son projet qu'il nous a fournie. Il lui appartiendra d'en déterminer les règles d'usages. Elle souligne également la présence d'une cour intérieure gazonnée prévue au projet.

- Une participante se dit inquiète de la qualité de vie des résidents durant les travaux, demandant quand ils étaient prévus et quelle devait en être la durée.

Nous rappelons que lors de l'atelier participatif, l'architecte a indiqué que seuls les logements aux extrémités du bâtiment existant seraient impactés par la construction du bâtiment projeté. Nous vous référons à ce dernier pour connaître ces détails.

- Une participante, ayant précédemment pris part à l'atelier participatif, rappelle que les participants à sa table avaient proposé que le bâtiment soit d'une hauteur maximale de six étages. Elle souligne que la circulation dans le secteur lui semble déjà préoccupante. Elle indique qu'un autre projet résidentiel et commercial projeté à proximité lui semble davantage réfléchi, ayant ici l'impression qu'on souhaite remplir un espace vide alors qu'il s'agit d'un secteur névralgique.

Nous notons ses commentaires.

- Un résidant aimerait savoir s'il y aura entrave ou retrait d'une voie de circulation lors de la construction?

La représentante de la Ville précise que bien que nous ne soyons pas rendus à l'étape de la planification de la construction, la demande de permis de construction et l'occupation de la voie publique devront faire l'objet d'une demande et d'une analyse.

- Un résidant souhaite savoir de quelle manière devront s'effectuer les accès au stationnement souterrain.

La représentante de la Ville indique que l'entrée du stationnement sera positionnée au même endroit qu'actuellement, à l'extrémité ouest du terrain et qu'elle sera accessible par la rue de la Monnerie. Elle ajoute qu'un accès piéton est également prévu par le chemin des Quatre-Bourgeois au sud.

- Un administrateur demande s'il est prévu que la cour intérieure soit accessible aux piétons. Il indique que de son point de vue, la cour intérieure est plus agréable qu'un stationnement pavé.

La représentante de la Ville rappelle qu'il nous est impossible de répondre puisque nous n'avons pas l'information.

- Un administrateur souhaite connaître la différence entre l'affichage général proposé et l'affichage commercial.

La représentante de la Ville indique qu'on réglemente les dimensions et les types d'affichages, d'enseignes, en fonction des usages. Dans les types industriels, on permet un affichage plus grand que dans un type commercial ou résidentiel. Puisque le projet du requérant est de type résidentiel, le type d'affichage retenu sera donc celui qui s'applique dans un secteur résidentiel et prévoit une dimension moindre que le type commercial qui est actuellement en vigueur. Il s'appelle affichage général.

- Un participant demande quelles sont les exigences de la Ville concernant l'isolation des bâtiments, leur performance énergétique et environnementale?

La représentante de la Ville précise qu'à ce stade, le requérant n'en a pas fait mention, bien qu'il propose des toitures vertes ainsi que du rangement intérieur pour le vélo, qui encouragent la mobilité active. De façon générale, la Ville réfléchit notamment dans le cadre du Plan d'urbanisme et de mobilité, à de potentielles exigences par rapport au bâtiment. Nous aurons à déterminer si nous incitons à davantage d'innovation en termes écoénergétiques ou si nous en ferons des critères, des obligations.

- Une participante s'interroge quant au prix des loyers pour ces nouveaux logements.

La représentante de la Ville indique que bien que la typologie nous ait été indiquée, il est trop tôt dans le projet pour connaître le coût des loyers.

- Un participant mentionne être préoccupé quant à l'illumination du bâtiment, demandant si le projet en prévoit.

La représentante de la Ville souligne que la question a été posée à l'architecte et au requérant lors de l'atelier et ces derniers n'ont pas indiqué d'intentions particulières en ce sens à ce stade du projet.

- Un administrateur demande si le bâtiment projeté doit être de la même hauteur que le bâtiment voisin, le *Vibe*.

La représentante de la Ville indique que cet autre bâtiment comporte six étages. Nous n'avons pas sa hauteur en mètres. La grille de la zone visée par le projet ne précise que le nombre d'étages.

- Un participant s'interroge quant au retrait de 13 mètres, demandant s'il devrait être appliqué si des étages devaient être ajoutés au bâtiment existant. Il souhaite également savoir si cette distance se calcule à partir de la ligne de lot.

La représentante de la Ville précise que la distance de 13 mètres se calcule à partir du mur latéral du bâtiment visé par l'agrandissement et qu'en conséquence, les marges prévues pour les deux terrains doivent être ajoutées au 13 mètres entre la ligne de lot et le mur des étages supérieurs au troisième.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au conseil de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

Le 3 octobre 2024

Rédigé par

M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

M. Nicolas Gagnon, président du conseil de quartier du Plateau

Projet d'agrandissement résidentiel au 3333, rue de la Monnerie

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc (quartier du Plateau).

Activité de participation publique



Consultation écrite

Dates

Du 17 octobre au 24 octobre 2024 inclusivement.

En ligne :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=715>

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Description du projet

Le projet consiste en l'agrandissement de l'immeuble résidentiel situé au 3333, rue de la Monnerie. Le site concerné est situé au nord-est de l'intersection de l'autoroute Duplessis et du chemin des Quatre-Bourgeois, dans le quartier du Plateau.

Il prévoit entre autres :

- l'ajout d'une centaine de logements répartis sur 8 étages;
- l'aménagement d'un stationnement intérieur d'environ 128 cases;
- un rangement intérieur pouvant accueillir jusqu'à 210 vélos;
- le verdissement du site;
- la création d'espaces communs extérieurs.

Modifications réglementaires

Il est proposé par le projet de règlement R.C.A.3V.Q.371 :

- d'autoriser l'aménagement de logements sur tous les étages, incluant le rez-de-chaussée;
- d'augmenter le nombre de logements autorisés par bâtiment;
- d'augmenter la hauteur maximale à 8 étages.

D'autres modifications sont également proposées, entre autres pour :

- retirer certains usages commerciaux et publics (services administratifs, vente au détail, lieu de rassemblement, restaurant, bar, etc);

- augmenter à 90% le pourcentage de cases de stationnement qui doivent être obligatoirement aménagées en souterrain.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=651>

Participation

Personne-ressource

- M^{me} Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation

- M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

- Aucun

Questions et commentaires du public

- Aucun
-

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil municipal de la Ville de Québec

Réalisation du rapport

Date

Le 3 octobre 2024

Rédigé par

M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications