

Modifications réglementaires concernant redéveloppement du site des Galeries Charlesbourg localisé au 4250-4350, 1^{re} Avenue

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46069Cd, **R.V.Q. 3312**

Activité de participation publique

Consultation publique

Date et heure

14 mai 2024, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Marchand, 2740, 2^e Avenue, Québec

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
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 tenue de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification est disponible sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de Règlement R.V.Q. 3312 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 réglementaire 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.

Activité réalisée à la demande du : Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Le site concerné est localisé dans l'arrondissement de Charlesbourg, quartier de Saint-Rodrigue (4-6), sur un terrain localisé entre l'autoroute Félix-Leclerc et la 41^e Rue Est, ainsi qu'entre la 1^{re} Avenue et la 4^e Avenue Est.

Le site des Galeries Charlesbourg est situé sur le territoire de planification de la [Vision d'aménagement pour le secteur de la 1^{re} Avenue](#).

Description du projet et principales modifications

La modification à la zone 46069Cd vise à permettre l'implantation d'un projet de haute densité comprenant un ensemble de bâtiments avec un potentiel d'environ 1500 logements, dont environ 250 logements en résidences pour personnes âgées, des espaces commerciaux et d'autres services aux étages inférieurs. Plus précisément, il va s'agir d'autoriser les usages résidentiels, de modifier les normes relatives aux gabarits telles que le nombre d'étages, la hauteur maximale et la hauteur minimale, de modifier les normes d'implantation telles que la marge avant, la marge arrière et la marge latérale. De plus, un découpage de la zone 46069Cd en trois secteurs sera fait pour avoir une gradation des hauteurs harmonieuse. Des normes seront aussi mises en place pour assurer une intégration harmonieuse du projet soit des mesures de contrôle de la volumétrie, un dégagement des bâtiments qui dépasse 6 étages, une augmentation de l'aire verte exigée, des exigences sur les cases de stationnement et des exigences pour le revêtement extérieur en façade.

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=553>

Participation

Conseillers municipaux

- M^{me} Marie-Pierre Boucher, membre du comité exécutif et responsable de l'aménagement du territoire, conseillère municipale du district de Louis-XIV
- M. Claude Lavoie, membre du comité exécutif et président de l'arrondissement de Charlesbourg, conseiller municipal du district de Saint-Rodrigue

Personnes-ressources

- M^{me} Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- M^{me} Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

26 participants

Commentaires et questions des citoyens

- Un citoyen résidant sur la 45^e Rue Est fait remarquer que la superficie d'aire d'agrément de 5 m² par logement pour les balcons est trop petite.

Réponse de la Ville : cette superficie est le minimum exigé. Il est possible pour le requérant d'augmenter celle-ci.

- Une citoyenne s'interroge sur les raisons justifiant les différentes hauteurs des bâtiments du projet.

Réponse de la Ville : les constructions résidentielles deviendront possibles de plein droit sur tous les lots en respectant les pourcentages d'aires vertes et les normes. Selon le lot, si le promoteur veut construire au-delà de 4 étages, il devra garder un dégagement des parties en surhauteurs et le bâtiment devra également être en retrait d'au moins 3 m au-delà du 4^e étage. Ces hauteurs balisées évitent l'effet de mur et les corridors de vent.

- Un citoyen se questionne sur les matériaux de revêtement prohibés : vinyle, clin de bois, clin de fibre de bois, enduit - stuc ou agrégat exposé, qui sont surtout des matériaux fabriqués au Québec. Il s'inquiète de l'importation de matériaux.

Réponse de la Ville : il existe plusieurs autres matériaux permis provenant du Québec et qui peuvent être utilisés comme l'aluminium, le fibrociment, les briques, le métal, etc. Les projets à grande échelle utilisent des matériaux de construction spécifiques différents des projets de construction de plus petits bâtiments.

Le requérant ajoute qu'il compte utiliser des matériaux durables comme la brique et/ou le revêtement métallisé.

- Un citoyen résidant de la rue Sapinière-Dorion remercie les présentateurs de la Ville pour leur présentation claire. Il demande des précisions sur l'usage ajouté C10 *Établissement d'hébergement touristique général* et le pourcentage qui sera accordé aux logements destinés aux touristes dans le projet.

Réponse de la Ville : La Ville de Québec est une destination touristique prisée qui cause une forte pression dans le Vieux-Québec. C'est pourquoi la Ville cherche à décentraliser cette offre en desservant les différents quartiers avec ce type d'hébergement.

Pour le projet présenté, l'usage C10 Établissement d'hébergement touristique général est autorisé dans une partie de bâtiment séparée ou dans un bâtiment en entier à la condition que ce bâtiment soit complètement divisé de l'usage résidentiel. L'idée est d'éviter les problèmes de cohabitation entre ces deux types de clientèles. Aussi, il n'y a pas de nombre maximal d'unités. Ce nombre est fixé selon les opportunités qui pourraient se présenter.

Le requérant ajoute qu'il ne souhaite pas faire de Airbnb et, même si la demande est forte, la construction d'un hôtel n'est pas prévue pour l'instant.

- Un citoyen demande si le nouveau règlement concernant le retrait de la norme minimale de stationnement dans certains secteurs va avoir un impact sur la nouvelle grille de spécification.

Réponse de la Ville : Oui. Dans le règlement présenté ce soir, nous avons limité au maximum le nombre de stationnements. La Ville ne veut pas qu'il y ait 2 voitures par logements. Ainsi, le promoteur pourra offrir 1.5 case de stationnement par logements au maximum. Il pourra offrir moins s'il le souhaite.

- Une citoyenne du quartier Lairet, après avoir assisté aux consultations sur la friche de la 41^e Rue, s'inquiète des îlots de chaleur qui seront créés par le projet du promoteur d'autant plus que les toits verts ne semblent plus faire partie de leur projet. Elle insiste sur l'importance de l'aménagement de toits verts sur les bâtiments qui seront construits également sur la friche.

Le requérant mentionne qu'il y aura plusieurs bâtiments qui seront verdis.

- Un citoyen demande quel est l'échéancier de construction du projet.

Le requérant répond que la première levée de terre aura lieu au printemps 2025. Le projet va se construire phase par phase au cours des 7 à 8 prochaines années.

- Une citoyenne demande si l'épicerie du IGA va être refaite ou déplacée.

Le requérant mentionne que l'épicerie va demeurer au même endroit et elle restera ouverte durant les travaux. L'épicerie a des droits de visibilité et un nombre de stationnements réservés. Il est possible que dans le futur leur stationnement évolue pour rendre l'expérience plus agréable aux clients.

Nombre d'interventions

8 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Mai 2024

Réalisé par

M^{me} Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications