

Modifications du Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville de février 2025 relativement aux aires d'affectation détaillées CMA_PC_26, M_PC_11, M_PC_12 et M_PC_36.

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.V.Q. 3392

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 12029Mb, 12056Mb, 12076Mb et 12086Mb aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.C.A.1V.Q. 527

Activité de participation publique



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

Date et heure

27 février 2025, à 19 h

Lieu

YMCA Saint-Roch, 500 rue du Pont, salle RC-14

Diffusion en direct sur Teams

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
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 du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
5. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent;
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 municipal pour le R.V.Q. 3392 (PDAD et PPU) et le conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou pour le R.C.A.1V.Q. 527 (concordance)

Projet

Secteur concerné

Est du quartier Saint-Roch, zones 12029Mb, 12056Mb, 12076Mb et 12086Mb.

Description des projets et principales modifications

- Un immeuble de 100 logements est proposé au-dessus du stationnement étagé Odéon (quadrilatère Sainte-Marguerite, de la Chapelle, et Fleurie; adossé au YMCA Saint-Roch). Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé d'augmenter la hauteur maximale permise dans la zone (12076Mb) de 9 m par rapport à celle autorisée au PPU.
- Dans le but de maintenir le dynamisme commercial et l'occupation de la rue Saint-Joseph Est, il est proposé d'autoriser les services financiers au rez-de-chaussée du côté nord de la rue Saint-Joseph entre les rues de la Chapelle et Saint-Dominique. La proposition concerne spécifiquement les services financiers afin de permettre la relocalisation de la Banque Nationale au 838, rue Saint-Joseph Est (zones 12029Mb 12056Mb et 12086Mb).

Ce règlement ne comporte pas de disposition susceptible d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=23

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Kendra Bédard
- Thomas Brady, trésorier
- Simon Gauthier
- Alexia Oman, présidente
- Robert Rousse
- Robert Jardine
- Odette Lavoie

Conseiller municipal

- Pierre-Luc Lachance, conseiller municipal du district de Saint-Roch-Saint-Sauveur

Personnes-ressources

- Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Catherine Perron, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- François Tremblay, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications
- Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

30 personnes en salle, 5 en ligne, et 7 membres du conseil d'administration du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

À la majorité, le conseil de quartier de Saint-Roch recommande au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'adopter, tels que présentés, les règlements modifiant le Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch et celui de concordance. Cependant, le conseil de quartier de Saint-Roch recommande de retirer l'usage C10 hébergement touristique de la zone 12076Mb dès que possible.

Options soumises au vote		Vote pour le projet « Odéon » dans la zone 12076Mb
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil municipal et au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	2	Refuser la demande Recommander au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	4	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement: Retirer l'usage C10 hébergement touristique de la zone 12076Mb dès que possible.
Abstention	1	
TOTAL	7	

Options soumises au vote		Votre pour le projet « Banque Nationale » dans les zones 12029Mb 12056Mb et 12086Mb
Options	Nombre de votes	
A.	7	Accepter la demande Recommander au conseil municipal et au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
Abstention	0	
TOTAL	7	

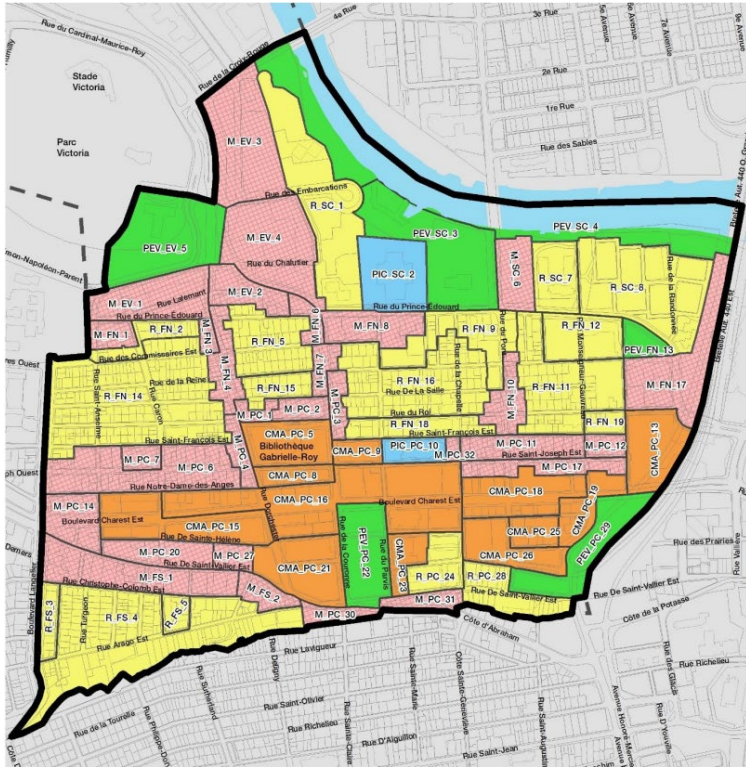
Questions et commentaires du public

Augmenter la hauteur maximale dans la zone 12076Mb pour la réalisation d'un immeuble résidentiel de 100 logements.

- **Citoyen 1** : Ses préoccupations sont la hauteur demandée et l'usage C10 Hébergement touristique.

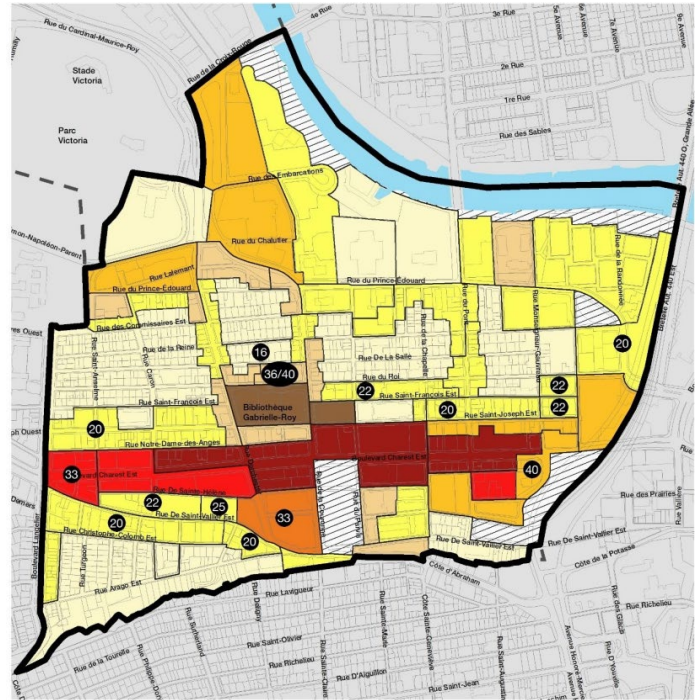
Concernant l'usage C10 Hébergement touristique, il est content d'apprendre l'intention de la Ville de le retirer prochainement, mais il est d'avis que la Ville aurait pu être proactive et avoir déjà retiré cet usage alors que le projet est d'y faire de l'habitation. Il ne faudrait pas permettre que la vocation change pour de l'hébergement touristique. La hauteur proposée peut générer des corridors de vent et gêner la vue sur les Laurentides du public, notamment depuis le bas de la côte Sainte-Genève. Il n'est pas d'avis que la proposition respecte l'objectif de « *Soutenir la densification des grands sites vacants dans le respect des principes de répartition des gabarits construits et de transition avec les milieux construits attenants* » en mettant côte à côte des zones d'affectation à 35 mètres et une de 12 à 13 mètres. Où est la cohérence?

Réponse de la Ville : Le projet comporte des enjeux avec la structure du stationnement étagé existant qui ne permet pas de couvrir l'entièreté de l'espace pour limiter le nombre d'étages et la hauteur. On est cependant dans la transition avec le boulevard Charest qui prévoit déjà une trentaine de mètres de hauteur.



PLAN DES AFFECTATIONS DÉTAILLÉES

- Centre majeur d'activité
- Résidentielle
- Mixte
- Publique, institutionnelle et communautaire
- Récréation, parc et espace vert
- Limite du PPU du secteur sud du centre-ville du centre-ville Saint-Roch



HAUTEURS MAXIMALES PRESCRITES

- Aucune hauteur
- 12 à 13 mètres
- 16 mètres
- 22 mètres
- 25 à 26 mètres
- 28 mètres
- 30 mètres
- 33 mètres
- 60 mètres
- Surhauteur autorisée pour une partie de la projection au sol du bâtiment

Note : Les normes applicables sont celles prévues au tableau 1 de l'annexe 1 pour chaque aire d'affectation

Limite du PPU du secteur sud du centre-ville du centre-ville Saint-Roch

Carte 14 : Plan des hauteurs proposées

- **Citoyenne 2** : Le PPU prévoit une gradation des hauteurs entre le boulevard Charest et le faubourg. Alors que le boulevard Charest est très large, la rue Sainte-Marguerite est très étroite. Il faudrait considérer la largeur des rues avant d'augmenter le gabarit des immeubles autorisés de part et d'autre. Un 10 étages sur Sainte-Marguerite va créer un canyon! La hauteur demandée ce soir est encore plus élevée que celle prévue sur le boulevard Charest alors que le faubourg a 13 mètres.

En design urbain, ces contrastes ne sont pas souhaitables, même si c'est pour permettre un projet résidentiel « rentable ». Il ne faut affecter négativement la qualité de vie pour augmenter le nombre de logements. Qu'arrivera-t-il si les gens ne veulent pas vivre au-dessus de Sainte-Marguerite? Est-ce que ces unités deviendront des Airbnb?

Le PPU est présenté comme un grand consensus tiré de grandes consultations ; mais vous venez le changer à la pièce pour des besoins privés sans même permettre de demander des référendums.

Réponse de la Ville : On ne peut pas tout prévoir au moment de la préparation du PPU. En 2017, on ne pouvait pas s'attendre à ce que ce stationnement se transforme en un projet de requalification résidentiel. Un projet résidentiel au-dessus d'un stationnement étagé existant, c'est probablement une première au Québec. Les besoins évoluent. On prévoit néanmoins des reculs depuis le YMCA, sur les rues Lachapelle et Fleurie. Il s'agit de la 5^e modification à ce PPU depuis son adoption en 2017, et à chaque fois, nous procédons à des consultations pour éclairer la prise de décision des élus.

- **Citoyen 3 (en ligne) :** Résidant de la rue De Saint-Vallier Est depuis 32 ans. Il a vu l'évolution de Saint-Roch d'avant le maire L'Allier, jusqu'au déménagement de Lauberivière. Il y a une grande différence entre des maisons de 13 mètres et un immeuble de 35 mètres. Il craint perdre son intimité et le soleil. Il craint aussi que sa maison perde en valeur.

Il rappelle que le stationnement étagé est très apprécié lors des opérations déneigement. Il s'indigne aussi qu'un nouvel immeuble sur le boulevard Charest, initialement annoncé comme résidentiel, soit occupé par du Airbnb.

Réponse de la Ville : L'immeuble sur le boulevard Charest est probablement le Caiman, dans cette zone l'usage C10 hébergement touristique est autorisé de plein droit. Pour le stationnement, il restera du stationnement commercial, mais 29 cases sont retirées pour la structure et 45 cases seront réservées aux occupants de l'immeuble. Il est difficile de répondre pour l'évaluation, car il s'agit d'un calcul multifactoriel, mais généralement, un développement à proximité augmente la valeur des propriétés.

- **Citoyen 4 :** Il salue la Ville d'accepter de traiter un projet de requalification pour un stationnement étagé plutôt que de le laisser déperir. Il trouve l'îlot glauque avec les murs aveugles et l'urine souvent laissée le long de la rue Sainte-Marguerite. Du côté de la rue Fleurie, il aimerait voir la conversion de certaines cases de stationnement en maison de ville pour animer la rue Fleurie. Avec ces unités au niveau de la rue, il serait peut-être possible de réduire le projet d'un étage. Aussi pour la rue Fleurie, le gabarit pourrait être en escalier ou terrasse pour faire une meilleure gradation.

Réponse de la Ville : La structure du stationnement est saine et le projet de logements permet d'avoir plus de gens au centre-ville pour des dizaines d'années à venir. On a déjà travaillé pour prévoir des dégagements avec le YMCA et les rues La Chapelle et Fleurie.

- **Citoyenne 5 (Engrenage Saint-Roch) :** Elle a un malaise que le maire annonce des projets comme approuvés et décidés avant même les consultations publiques. Ça donne l'impression que les consultations sont du bidon. Il serait intéressant que le maire dise plutôt « qu'il soumet un projet à la population ».

La Ville insiste beaucoup sur la création de logements, mais il y a aussi un enjeu d'abordabilité du logement qui demeure sans réponse avec les grands projets privés. Elle voudrait que la Ville annonce ce qu'elle permettra ou réalisera comme nouveaux

logements sociaux dans le quartier dans les années à venir. « On ne peut pas chercher un point d'équilibre dans l'offre de logement à Saint-Roch. C'est un centre-ville, il y aura toujours une demande pour des logements. » Il faut donc prévoir des logements hors marché et des logements sociaux.

Elle est d'avis que la Ville devrait demander une contrepartie aux promoteurs qui obtiennent des dérogations au zonage, *par exemple, des logements sociaux ou collectifs*.

Réponse de la Ville : L'intention de retirer l'usage C10 à la zone 12076Mb est un exemple de l'impact des mesures de consultation. Il y a d'autres projets de logements sociaux en cours de développement, mais il n'est pas possible d'en dire plus pour le moment. La Ville utilise le droit de préemption pour acquérir des terrains pour y développer du logement social.

- **Citoyen 1 (complément) :** Il y a un *clash* majeur entre le futur 35 mètres et le 13 mètres de l'autre côté de la rue Fleurie. Il propose au conseil de quartier de demander le retrait de l'usage C10 hébergement touristique de la zone 12076Mb. Il propose également que le conseil de quartier souligne le *clash* des hauteurs proposées et les orientations du PPU. À son avis, la politique devrait demander des contreparties aux promoteurs lorsqu'ils demandent des changements aux règlements. Sans contrepartie, la Ville brade le bien public!

Réponse de la Ville : Ce *clash* existait déjà avec l'aire d'affection « centre majeur d'activité » avec le stationnement et le YMCA bordant la rue Fleurie. La contrepartie est un projet innovant d'accueillir 100 nouveaux logements dans un milieu ayant besoin de plus d'activité. Des espaces verts seront ajoutés sur le toit au lieu d'avoir une surface entièrement pavée.

- **Citoyen 6 :** Où seront les espaces verts du projet? Quel sera l'impact sonore du projet avec la climatisation.

Réponse de la Ville : Le stationnement fait toutes les lignes de lot, donc le verdissement est sur le toit qui correspond au dernier étage du stationnement étagé actuel. Le projet prévoit la réalisation de 31% d'aire verte en toiture.

- **Citoyenne 2 (complément) :** Elle demande si les équipements techniques s'ajoutent au 35 mètres et s'il y aura des mesures pour en réduire le bruit. Elle suggère de les intégrer au dernier étage sans surhauteur. Elle aurait souhaité une réponse sur le canyon de la rue Sainte-Marguerite et une meilleure gradation des hauteurs. Il ne faut pas ruiner le cadre bâti, la topographie, et les percées visuelles.

Réponse de la Ville : Ça peut être une surhauteur sur une petite superficie avec des murs antibruit.

- **Citoyenne 7** : S'il y a un retrait de l'usage C10 Hébergement touristique, est-ce que Le Caiman perdrait le droit de faire du Airbnb?

***Réponse de la Ville** : Le Caiman et le présent projet ne sont pas dans la même zone ; il n'y aurait donc pas d'impact sur Le Caiman. Si c'était dans la même zone, il y aurait aussi la question des droits acquis.*

Autoriser les services financiers au rez-de-chaussée du côté nord de la rue Saint-Joseph entre les rues de la Chapelle et Saint-Dominique

- **[Aucune intervention du public à ce sujet]**

Questions et commentaires des administrateurs

Augmenter la hauteur maximale dans la zone 12076Mb pour la réalisation d'un immeuble résidentiel de 100 logements.

- **Administratrice 1** : Quelles sont les tailles de logements prévus, et est-ce que le conseil de quartier peut demander de retirer le C10 dans sa recommandation?

***Réponse de la Ville** : Le projet prévoit d'une moitié de 3 et demi et une moitié de 4 et demi. Le conseil de quartier peut recommander de retirer le C10 des usages; mais ce sera dans une prochaine modification du PPU car il n'est pas possible de l'ajouter au présent règlement.*

- **Administrateur 2** : Il a aimé la suggestion de faire des maisons de ville sur la rue Fleurie sans dépasser la norme du PPU actuel.

***Réponse de la Ville** : Ça n'a pas été retenu pour des raisons de charges ; on a préféré garder un dégagement avec les rues La Chapelle et Fleurie.*

- **Administrateur 3** : Il n'avait pas anticipé un développement résidentiel au-dessus d'un stationnement étagé, mais avec la modification du règlement, le retrait du C10 hébergement touristique aurait pu être déjà prévu par la Ville. Selon ses informations, les occupants des futurs logements n'auront pas accès aux vignettes de stationnement sur rue.

***Réponse de la Ville** : Les occupants auront accès à 46 cases du stationnement étagé. Le conseil d'arrondissement pourra exclure l'immeuble des vignettes de stationnement sur rue pour prévenir une pression indue dans le secteur.*

Autoriser les services financiers au rez-de-chaussée du côté nord de la rue Saint-Joseph entre les rues de la Chapelle et Saint-Dominique

- **Administratrice 1** : La Banque Nationale était déjà au rez-de-chaussée; pourquoi changer le zonage?

Réponse de la Ville : La Banque Nationale était en droit acquis au rez-de-chaussée et elle souhaite déménager dans un nouveau local au coin des rues Saint-Joseph et Saint-Dominique.

Nombre d'interventions

13 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, au conseil municipal, et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

28 février 2025

Rédigé par

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Alexia Oman, présidente du conseil de quartier de Saint-Roch