

Modifications réglementaires concernant la construction d'un projet résidentiel et commercial situé au 475, boulevard de l'Atrium

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46013Cd, R.C.A.4V.Q. 231

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation

Date et heure

Le mercredi 12 juin 2024, à 19 h

Lieu

Centre de Loisirs St-Rodrigue, 130, 50^e Rue Est

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 moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Présentation du projet résidentiel par le promoteur.
8. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
9. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
10. Période de questions et commentaires des citoyens.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier 4-6, zone 46013Cd située à l'est et au nord du boulevard de l'Atrium, au sud de la 57^e Rue Ouest et à l'ouest de la 4^e Avenue Ouest.

Description du projet et principales modifications

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment de 143 logements répartis sur 8 étages dans le lot numéro 1 034 104, situé à l'intersection du boulevard de l'Atrium et de la 57^e Rue Ouest. Le bâtiment abriterait des espaces commerciaux dans une partie du rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs. L'autre partie du rez-de-chaussée serait occupée par 3 logements, de même que des services et équipements pour l'ensemble des locataires de l'immeuble. La hauteur projetée est de huit étages, conforme à la réglementation applicable dans la zone 46013Cd. En ce qui concerne le stationnement, le projet prévoit 151 cases intérieures et 26 de cases extérieures, pour desservir dans ce cas les commerces au rez-de-chaussée. Le pourcentage d'occupation au sol (POS) du bâtiment prévu est de près de 40 % de la superficie du lot, alors que l'indice d'aire verte prévu au projet équivaut à 40 % de la superficie du lot. Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la construction du bâtiment résidentiel :

Modifier la grille de spécifications de la zone 46013Cd, faisant partie du Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme (R.C.A.4V.Q. 4), de manière à :

- Modifier – La dominante de la zone en Mc, au lieu de Cd.
- Autoriser le groupe d'usages suivant :
 - H1 Logement.
- Ajouter la note relative à l'article 114, sur la ligne *Dispositions particulières* de la rubrique *Usages autorisés* :
 - Une partie du rez-de-chaussée d'un bâtiment dont une façade donne sur le boulevard de l'Atrium doit, sur la totalité de sa largeur, être occupée par un usage de la classe *Commerce de consommation et de services*. Cette partie du bâtiment visée doit avoir une profondeur minimale de dix mètres.
 - article 114.
- Ajouter la mention relative à l'article 619, sur la ligne *Dispositions particulières* de la Rubrique *Stationnement hors rue* :
 - Une aire de stationnement doit être aménagée à au moins 7 m d'une ligne avant de lot - article 619.

Ce règlement comporte 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=729>

Participation

Conseiller municipal

- M. Claude Lavoie, conseiller municipal, district électoral de Saint-Rodrigue et président de l'Arrondissement de Charlesbourg

Personne-ressource

- M. Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Jérôme-Alexis Tremblay, ingénieur, Transport et mobilité intelligente

Représentant du promoteur

- M. François Robitaille, architecte associé, CCM2 architectes
- M^{me} Florence Durocher, architecte associé, CCM2 architectes;
- M. Simon Rochefort, ingénieur, gestionnaire – projets, Logisbourg;
- M. Alexandre Lemieux, ingénieur, gestionnaire – projets, Logisbourg;
- M^{me} Frédérique Guilmette, directrice des opérations, Logisbourg;

Animation de la rencontre

- M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

41 participants : 4 représentants de la Ville de Québec, 5 représentants du promoteur et 32 citoyens

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant du boulevard de l'Atrium demande pourquoi, dans la zone concernée, l'usage *habitation* n'est pas permis alors que du côté ouest du lot visé il existe déjà un bâtiment à logements.

Réponse de la Ville : Lors de modifications réglementaires de 2008 et 2009, la mixité d'usages comme le résidentiel, le commercial ou le communautaire, était proposée par lot ou par zone et non pas par bâtiment. À cette époque nous avons constaté que le développement commercial se réalisait plus du côté ouest de l'autoroute Laurentienne dans le secteur Lebourgneuf. Pour cette raison, les zones dans ce secteur ont demeuré à usage commercial seulement. Maintenant, étant donné qu'il y a

encore des terrains vacants le long du boulevard de l'Atrium, nous cherchons à dynamiser le secteur en proposant la création des zones mixtes, c'est-à-dire en ajoutant l'usage résidentiel dans les zones où seulement l'usage commercial est permis.

D'autre part, après la pandémie, la construction de bâtiments commerciaux et des bureaux a drastiquement baissé. Actuellement, avec l'arrivée du télétravail, la demande de logements avec des espaces pour aménager un bureau à l'intérieur a fortement augmenté.

- **Intervention 2 :** Concernant la proposition d'aménager des commerces au rez-de-chaussée du bâtiment, un résidant de la 57^e Rue Ouest demande s'il y aura un nombre maximum de commerces pouvant s'y établir, selon la réglementation.

***Réponse de la Ville :** Non, il n'y a pas un nombre maximum de commerces à autoriser dans cet espace. Cela dépendra de la demande et de la décision du promoteur. Il s'agit d'une superficie de 750 mètres carrés qui sera disponible pour l'aménagement d'une certaine diversité des commerces et pour des bureaux.*

- **Intervention 3 :** Un citoyen qui demeure dans la phase six (6) de la résidence « Les Jardins de la Noblesse » du côté ouest de la résidence, mentionne que le bâtiment à 8 étages qu'on souhaite construire va bloquer complètement la vue qu'il a actuellement depuis son appartement qui est situé au 4^e étage de l'immeuble. Il dit que tous les édifices aux alentours de sa demeure sont à 4 étages maximum et il ne comprend pas la raison de vouloir construire un immeuble plus haut dans le secteur.

***Réponse de la Ville :** Selon le zonage, la hauteur permise en ce moment est de 8 étages et cet aspect n'est pas modifié dans le projet de modification réglementaire que nous présentons ce soir. Nous comprenons votre préoccupation. Toutefois, actuellement la hauteur à 8 étages est déjà permise. La modification réglementaire porte particulièrement sur l'ajout de l'usage habitation dans la zone. Toutefois, un édifice à usage commercial à 8 étages pourrait être construit sans processus de consultation publique.*

- **Intervention 4 :** Le même résidant demande si la Ville a l'intention d'augmenter la hauteur des édifices aux alentours. Il craint que la Ville autorise la construction de bâtiments à plus de 8 étages. Il demande également si le projet de modification réglementaire est déjà autorisé. Il se désole de la situation car il a décidé récemment de déménager et il avait choisi la résidence « Les Jardins de la Noblesse » à cause de la tranquillité et de la vue depuis son appartement au 4^e étage. Il ajoute qu'à son âge, il ne veut plus déménager à nouveau.

***Réponse de la Ville :** Actuellement, dans les zones contiguës, la construction d'édifices à 4, 6 et 8 logements est autorisée. Dans l'éventualité que ces hauteurs soient augmentées, nous sommes obligées d'entamer un processus de modification réglementaire et de consulter la population avoisinante. Concernant le statut actuel du projet de modification réglementaire, il n'est pas adopté. Nous sommes actuellement à*

l'étape de la consultation publique qui comprend aussi une période de consultation écrite de 7 jours. Par la suite, les citoyens auront la possibilité d'entamer un processus référendaire si toutefois ils souhaitent s'opposer au projet de règlement.

- **Intervention 5 :** Une résidante qui habite également dans la résidence « Les Jardins de la Noblesse » souhaite connaître la date du début de la construction du bâtiment.

***Réponse du promoteur :** Il est difficile de répondre à la question, car il y a encore beaucoup de conditions à respecter avant de débiter la construction. Il est certain que ce ne sera pas avant six (6) mois. Une fois que la construction est entamée, un projet de cette ampleur, sous des conditions normales, peut prendre environ 16 mois à être construit.*

- **Intervention 6 :** Un autre résidant de la résidence « Les Jardins de la Noblesse » exprime sa déception provoquée par l'arrivée de projet. À son avis, l'arrivée du projet va impacter grandement sa qualité de vie, en commençant par la perte de vue depuis son appartement et les désagréments qui seront provoqués au moment de la construction. Il souhaite savoir s'il existe un moyen pour s'opposer à la construction de l'immeuble.

***Réponse de la Ville :** Il est à noter que, selon le zonage, la hauteur permise en ce moment est 8 étages et que cet aspect n'est pas modifié dans le projet de modification réglementaire que nous présentons ce soir. Nous réitérons que durant la période d'approbation référendaire, vous allez avoir la possibilité de vous opposer au projet de règlement. Selon le processus de modification, la période de l'étape du dépôt d'une requête référendaire est du 23 au 30 juin 2024.*

- **Intervention 7 :** Un autre résidant de la résidence « Les Jardins de la Noblesse » fait noter que le nom de l'édifice proposé ce soir fait référence à une phase 8 du complexe résidentiel. Actuellement il existe l'immeuble numéro 4 de ce complexe, alors il demande où seront construites les phases 5, 6 et 7 du projet.

***Réponse du promoteur :** Le chiffre n'est pas représentatif du nombre de bâtiments que nous souhaitons construire. Le nom que nous donnons au bâtiment est en effet un nom séquentiel, mais nous ne s'avons pas pour le moment où pourrions être construites les étapes mentionnées, car il y a encore plusieurs terrains vacants aux alentours.*

- **Intervention 8 :** En parlant de l'actuelle pénurie de logements, une autre résidante de la 57^e Rue Ouest dit comprendre que la Ville veut contrer cette carence. Toutefois elle considère que les types de logements dont la Ville encourage la construction sont de logements à des prix inabordables pour la plupart de citoyens. En parlant du bâtiment proposé, elle dit que les logements de 4 et demi qui sont considérés à 30 % dans l'ensemble du bâtiment ne répondent pas véritablement au besoin des familles. Dans

ce sens, elle propose l'ajout de logements à 5 et demi pour le projet. Concernant le stationnement pour les visiteurs, elle signale que dans le bâtiment où elle habite sur la 57^e Rue Ouest n'a pas de stationnement pour les visiteurs. Donc, durant la nuit, si les visiteurs restent à coucher, ils se stationnent tous dans la rue, forcément. Durant la journée, elle signale que la problématique du stationnement est liée aux employés du ministère des Ressources naturelles et des Forêts qui stationnent aussi dans la rue. Donc, elle signale qu'il peut y avoir une problématique aggravée en termes de stationnement dans la 57^e Rue Ouest avec l'arrivée du projet.

- **Intervention 9** : Un résidant qui a parlé précédemment demande des précisions concernant la possibilité de s'opposer au changement de zonage. Il demande si en s'opposant au changement au zonage on pourrait finalement arrêter la construction du projet présenté ce soir.

***Réponse de la Ville** : Vous pouvez effectivement vous opposer légalement aux dispositions que nous proposons de modifier au zonage mais la hauteur des bâtiments ne fait pas partie de ces dispositions. Donc, concernant la hauteur à 8 étages vous ne pourriez pas vous y opposer, car le zonage le permet en ce moment. Dans tous les cas, si vous souhaitez vous opposer au projet de modification réglementaire vous y avez droit et le processus d'approbation référendaire est justement l'outil légal à votre disposition.*

- **Intervention 10** : Le même résidant demande des renseignements sur le terrain qui se trouve au nord-ouest de l'édifice de l'Atrium. Il fait référence à un lot actuellement vacant et il demande pourquoi le projet n'est pas construit sur ce terrain.

***Réponse de la Ville** : Il s'agit d'un lot où l'usage résidentiel est actuellement permis. Toutefois, le projet présenté vise le lot situé au 475, boulevard de l'Atrium, dans la zone 46013Cd.*

- **Intervention 11** : Une résidante qui habite sur la 57^e Rue Ouest dans un édifice à condominiums demande si sa propriété risque de perdre de la valeur avec la construction du nouveau bâtiment. Elle dit qu'il y a présentement deux édifices à condominiums qui vont se trouver entourés de bâtiments locatifs de plus grand gabarit. Par ce fait, elle dit craindre la perte de la valeur de sa propriété.

***Réponse de la Ville** : Lorsqu'on construit ce type d'habitations, les études démontrent qu'il n'y a pas de perte de valeur pour les propriétés aux alentours. De façon générale, l'ensemble des propriétés des secteurs visés ont plutôt des valeurs foncières à la hausse.*

***Réponse du promoteur** : Les terrains se situant en face des édifices des condominiums nous appartiennent aussi. Concernant votre inquiétude, notre intention pour le secteur est de garder une certaine uniformité ou signature dans le style de*

bâtiments à construire. Nous avons actuellement des enjeux économiques qui nous obligent à augmenter la densité dans nos terrains. Également, pour pouvoir offrir des prix raisonnables pour les locateurs, comme demandé par la citoyenne qui a parlé précédemment, nous devons augmenter davantage la densité dans nos projets. Nonobstant, nous cherchons toujours à créer des environnements intéressants à vivre. Nous comprenons la préoccupation des résidents de la résidence « Les Jardins de la Noblesse » qui ont parlé précédemment. Toutefois, le bâtiment que nous prévoyons construire sera plutôt éloigné du bâtiment où ils habitent. Nous ne savons pas exactement quelle est la distance, mais le stationnement situé entre votre immeuble et le projet restera tel qu'il l'est actuellement. L'espace du stationnement ne sera pas touché, le bâtiment sera construit uniquement sur la portion gazonnée du terrain qui est indiqué à l'écran, soit à l'intersection du boulevard de l'Atrium et la 57^e Rue Ouest. En ce qui concerne l'ensoleillement, vous ne serez pas affectés, justement grâce à cette distance. De plus, nous prévoyons l'aménagement d'un abribus à l'intersection du boulevard de l'Atrium et la 57^e Rue Ouest afin d'encourager l'utilisation du transport en commun.

- **Intervention 12 :** En faisant référence à une consultation publique qui aura lieu le lundi 17 juin prochain concernant un autre projet résidentiel dans le même secteur, une résidente demande si le promoteur du projet présenté ce soir et le même que celui du projet qui sera présenté lundi prochain.

Réponse de la Ville : *Non, le terrain visé par la consultation du lundi 17 juin prochain appartient à un autre propriétaire.*

- **Intervention 13 :** Un autre résident de la 57^e Rue Ouest souhaite confirmer si le projet aura ou non des logements locatifs et de logements de type HLM. Concernant le prix de logements à construire, il demande également s'il y a des estimations en ce moment.

Réponse de la Ville : *Non, effectivement, le projet ne prévoit pas la construction ce type de logements.*

Réponse du promoteur : *Concernant le prix des logements à construire, pour l'instant nous n'avons pas cette information.*

- **Intervention 14 :** Un autre résident du secteur demande plus de précisions concernant la durée des travaux. Il souhaite savoir combien de temps peut durer un chantier de cette envergure dans des conditions normales.

Réponse du promoteur : *Environ 16 mois. Concernant les possibles désagréments au voisinage, la partie la plus dérangeante est la construction de la superstructure qui peut prendre environ 3 mois. Une fois que cette partie est construite, les désagréments peuvent diminuer.*

- **Intervention 15** : Concernant la hauteur de bâtiments qui est actuellement permise dans la zone du projet et dans les zones contiguës, le même résidant de la 57^e Rue Ouest qui s'est exprimé précédemment demande quelle sera la hauteur des bâtiments qui pourraient éventuellement être construits à ces endroits. Il veut savoir s'il y aura des bâtiments à 5 étages ou à 8 étages.

***Réponse de la Ville** : Dans le cas de demandes de construction d'immeubles qui dépassent la hauteur permise dans les zones mentionnées, des analyses devront être faites par la Ville pour évaluer la faisabilité et la pertinence des projets. Par la suite, le conseil d'arrondissement devra approuver ces nouveaux projets de modification réglementaire et procéder à des nouvelles consultations publiques auprès de résidents du secteur.*

Enfin, nous vous rappelons qu'à compter de demain et jusqu'au 19 juin 2024, une consultation écrite aura lieu sur la [page Web du projet](#) qui se trouve sur le site Web de la Ville. Les présentations que vous avez vues ce soir y seront également publiées.

Note : Voir en annexe la lettre d'un résidant du secteur, remise au personnel de la Ville dans le cadre de l'assemblée publique de consultation.

Nombre d'interventions

15 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

Le 20 juin 2024

Rédigé par

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Québec, 11 juin, 2024

Ville de Québec,
Règlementation de l'urbanisme

Projet de construction
Zone 46013Cd, RCA4V.Q. 231
475, boulevard de l'Atrium

Opposition à un projet de construction, au 475, boulevard de l'Atrium.
Et à la modification des règlements d'urbanisme.

Quand nous avons choisi notre logement au Manoir de la Noblesse, nous voulions avoir une vue de la ville coté ouest aussi dégagée que possible, La première fois on nous a offert un logement, que nous avons refusé car il était au premier étage, et du coté intérieur du complexe d'habitation, la vue n'était pas ce que nous voulions.

Après une attente de près de cinq mois, on nous a offert un autre logement coté ouest, au 4è étage. Cela était exactement ce que nous voulions, une vue. (tout le coté ouest de la ville plus l'horizon coté ouest jusqu'au coucher de soleil)

Le projet de construction prévu bloque à presque 100% notre vision pour notre logement situé au [REDACTED] 57^e rue ouest, apt. [REDACTED] Québec.

Un immeuble de 143 logements plus espaces commerciaux et stationnements sur une hauteur de 8 étages, bloquera presque totalement notre vision; soit arbres, verdure, et gazon, aussi le firmament, les nuages et le soleil coté sud et ouest, nous aimons beaucoup aussi voir la circulation automobile, les autobus, les gens à pieds et à bicyclettes (de la vie quoi!).

Rendu à notre âge nous aurions crus mériter au moins voir l'horizon et tout ce qu'il contient, avant de partir.

J'espère que vous donnerai suite à cette lettre car nous sommes réellement désappointés de voir notre milieu de vie amoindri de telle manière suite à votre projet de construction..

Bien à vous,

[REDACTED]
[REDACTED] 57^e rue O. apt. [REDACTED]
Québec, Que.