



**CONSEIL
DE QUARTIER**
DES JÉSUITES

**8^e assemblée ordinaire du Conseil d'administration,
Lundi le 13 novembre 2023 à 19h00,
Salle RC36, Paul-André Duquet, Arpidrome de Charlesbourg,
750, rue de la Sorbonne**

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. Jean-Pascal Dumont	Président
M. David Khayat	Vice-président
M ^{me} Catherine Savoie	Secrétaire
M ^{me} Geneviève Khayat	Administratrice
M ^{me} Sylviane St-Louis	Administratrice

IL Y A QUORUM

ÉTAIENT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

M. Ernesto Salvador Cobos	Conseiller en consultations publiques, Ville de Québec
M. Claude Lavoie	Conseiller municipal, district de St-Rodrigue
Mme Marie-Pierre Boucher	Conseillère municipale, district de Louis-XIV
M. Étienne Pelletier	Conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
Mme Julie Dubé	Architecte associée, CIRCUM Architecture
M. Joël Thériault	Directeur des ventes, Groupe CSB
M. Michel Hubert	Conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
M. Danny Emond	Secrétaire de soutien

ÉTAIENT ABSENTS :

M. Michel Voisard	Trésorier
M. Michel-Marie Bellemare	Administrateur

19 citoyens étaient présents.

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

M. Jean-Pascal Dumont ouvre l'assemblée à 19 h.

2. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

M. Jean-Pascal Dumont fait la lecture de l'ordre du jour et demande s'il y des modifications à faire. Il n'y en a pas.

1.	Ouverture de l'assemblée	19 h 00
2.	Lecture et adoption de l'ordre du jour	19 h 01
3.	Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier sur le projet de modification réglementaire liée au Projet résidentiel sur les terrains du 1175 au 1203, boulevard Louis-XIV	19 h 05
4.	Adoption du procès-verbal de l'assemblée du 16 octobre 2023	20 h 05
5.	Suivi du procès-verbal	20 h 10
6.	Dossiers du conseil de quartier	20 h 25
7.	Période d'intervention des conseillers municipaux	20 h 45
8.	Période de questions et commentaires des citoyens	20 h 55
9.	Correspondance et trésorerie	21 h 10
10.	Divers	21 h 15
11.	Levée de l'assemblée	21 h 30

RÉSOLUTION 23-CA-56

L'adoption de l'ordre du jour est proposée par Mme Sylviane St-Louis et est appuyée par Mme Catherine Savoie.

Adoptée à l'unanimité.

3. ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION ET DEMANDE D'OPINION AU CONSEIL DE QUARTIER SUR LE PROJET DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE LIÉE AU PROJET RÉSIDENTIEL SUR LES TERRAINS DU 1175 AU 1203, BOULEVARD LOUIS-XIV

M. Ernesto Salvador Cobos présente le personnel de la ville ainsi que les requérants.

M. Michel Hubert commence sa présentation avec la localisation et la description du site. Il poursuit avec le contexte de planification urbaine. Il présente ensuite le contexte réglementaire en lien avec le zonage. Il termine sa présentation en énumérant les prochaines étapes du projet.

Pour sa part, Mme Julie Dubé fournit différentes informations relatives à la conception architecturale de l'ensemble du projet.

Pour de plus amples détails en lien avec présentations de M. Hubert et de Mme Dubé, voir le document PDF intitulé *Présentation sur la modification réglementaire par la ville de Québec* sur le site de la Ville :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=605>

Suit la période de questions et commentaires du public.

Intervention 1 : Un résident disant être voisin immédiat du projet pose une question en lien avec le changement de zonage, mais cette question repose sur une mauvaise compréhension, un responsable de la Ville dissipe le malentendu. Le même citoyen dit qu'il a, par le passé, fait une demande à la Ville pour ajouter un 5^e logement à sa propriété et croit qu'il pourrait désormais le faire. Un responsable de la Ville demande au citoyen de laisser ses coordonnées, le suivi sera fait sur cette demande particulière. Enfin, le citoyen mentionne que, dans la ligne de son lot, du côté du projet en discussion, un arbre mature endommage son garage. Il demande d'analyser la possibilité de l'abattre. Le responsable de la Ville répond que la replantation d'arbres est envisagée dans cette portion du terrain plutôt que de conserver ceux qui s'y trouvent déjà.

Intervention 2 : Une résidente de l'avenue de Talmont parle d'un bâtiment qui affectera les propriétés avoisinantes au nord, qui perdront la vue sur la ville et leur intimité. Elle trouve la marge arrière de 10 mètres insuffisante et qualifie de « mur » le bâtiment qui sera construit sur cette portion du terrain. Elle souhaite savoir quelles mesures seront prises pour réduire cet impact. Elle voudrait aussi obtenir plus d'informations concernant les balcons et savoir si les logements seront locatifs ou à vendre, et s'ils seront abordables. Enfin, elle demande si la maison patrimoniale sera vendue ou louée. Le promoteur répond qu'il s'assurera de ne pas construire de « mur ». Concernant les balcons, il serait possible d'opter pour certains types de balcons permettant de protéger l'intimité de tous. À propos de la maison patrimoniale, elle est présentement louée, elle devrait le rester pendant la construction et sera probablement vendue ensuite. Concernant les logements, ils

seront locatifs et 10% seront abordables. Un responsable de la Ville mentionne que la marge arrière sera de 13 mètres et non de 10.

Intervention 3 : Un autre résident de l'avenue de Talmont dit résider juste derrière la grange qui serait conservée. Il affirme qu'elle est très détériorée et nécessite des rénovations urgentes. Il mentionne également que l'arrivée de 300 personnes de plus nuira à un secteur déjà problématique en termes de sécurité routière. Il craint aussi que le projet affecte la valeur de sa propriété. Enfin, il craint que la construction du projet engendre des déplacements de vermine, déjà présente, d'ailleurs, dans le secteur. Il demande si la Ville s'engagerait à surveiller cette situation. Un responsable de la Ville répond que, concernant la valeur des propriétés voisines, l'arrivée de ce type de projets n'aurait pas d'impact négatif. Concernant la présence de vermine, il dit que c'est un enjeu à considérer et qu'il faudra être vigilants.

Intervention 4 : Un autre résident de l'avenue de Talmont signale que la sécurité routière sur l'avenue des Flandres est déjà très problématique, surtout à la sortie du boulevard Louis-XIV. Concernant la construction, le citoyen demande s'il y aura du dynamitage. Enfin, il mentionne que sa propriété est entièrement vitrée dans la partie arrière et qu'il a une vue sur la ville de Québec. Il pense que la perte de cette vue occasionnera une baisse de valeur de sa propriété et se dit sceptique quant aux explications de la Ville à ce sujet. Un responsable de la Ville dit qu'ils prennent note de la situation de la sécurité routière dans l'avenue des Flandres. Concernant la crainte liée à la perte de valeur de la propriété, les études à ce sujet révèlent qu'aucune perte de valeur n'est constatée pour les propriétés limitrophes pour ce type de construction. Le promoteur indique qu'aucun dynamitage ne sera fait.

Intervention 5 : Un résident de la rue Bourdais, situé un peu plus au nord du projet, se dit inquiet des enjeux de circulation routière, notamment de l'augmentation du trafic. Avec l'ajout d'une centaine d'appartements, il demande ce que prévoit la ville à ce sujet. Il veut aussi savoir s'il y a une instance à la Ville pour s'opposer au changement de zonage. Il trouve que les citoyens sont démunis face à ce processus et veut savoir à quoi sert la consultation publique. Un responsable de la Ville mentionne que ce qui est proposé n'est qu'une variante de ce qui est déjà autorisé par le zonage. Le faible taux d'occupation dans l'arrondissement de Charlesbourg et les grands besoins en termes de logement sont évoqués. Le but est d'éviter l'étalement urbain. Concernant le logement abordable et le phénomène de l'itinérance, ce type de projet contribuerait indirectement à la solution. Enfin, pour ce qui est du patrimoine bâti, la meilleure façon de le protéger est de conserver son utilisation d'habitation.

Intervention 6 : Un résident de l'avenue De Gaulle dit que le projet entraînera sur cette rue une grande augmentation de véhicules, car il s'agit d'une avenue collectrice secondaire qui conduit les résidents du secteur vers l'autoroute. Il pense que le projet peut avoir une incidence directe sur la circulation de l'avenue mentionnée. Il demande donc si la Ville a fait des études de circulation dans ce sens. Réponse de la Ville : une cartographie des artères principales et sites accidentogènes a été faite. Le suivi sera fait concernant l'avenue de Gaulle. Concernant un commentaire de

l'intervenant précédent selon lequel les citoyens se sentent démunis face à ce processus de modification réglementaire, on répond qu'un mécanisme d'approbation réglementaire est prévu par la LAU, qui donne aux citoyens un pouvoir décisionnel quant à l'adoption de certains règlements d'urbanisme. Les informations sur les modalités de participation à un tel référendum sont disponibles dans un document dont les citoyens sont invités à prendre connaissance.

Intervention 7 : Une résidente de l'avenue Talmont demande pourquoi la maison blanche sur le 1191 n'est pas conservée. Elle propose de conserver le pommier près de cette maison et de créer un espace communautaire. Le promoteur répond que la maison est en très mauvais état et que, d'après leurs évaluations, le coût pour la conserver est disproportionné par rapport à la valeur de la maison. Concernant le pommier, ils ne savent pas exactement quels arbres devront être abattus. L'objectif est de conserver le plus grand nombre d'arbres matures possible.

Intervention 8 : Un citoyen qui habite dans l'avenue de Talmont demande quel sera le nombre total d'unités sur le site. Il désire savoir quelle serait la différence en termes de nombre de logements, si le zonage reste tel qu'il est actuellement, avec le rez-de-chaussée commercial. Il dit trouver très élevé le nombre d'unités à construire et il aimerait conserver la densité permise en ce moment. Réponse du promoteur : 136 logements, comprenant un bâtiment de 105 logements et 31 maisons de ville. Avec le zonage actuel, il est difficile de dire un chiffre précis, car le nombre d'unités peut être très variable, selon le type de projet.

Puis c'est au tour des administrateurs de poser leurs questions ou d'émettre des commentaires.

Mme Sylviane St-Louis demande si la ville a évalué les besoins du secteur en matière de services de garde et si l'aménagement d'une garderie est envisageable sur le site. Elle demande aussi si des appartements pour les familles sont prévus. Le promoteur répond qu'il y a trop de contraintes pour que la maison patrimoniale puisse être utilisée comme garderie. Concernant la typologie des bâtiments, les maisons en rangée en location seront des maisons pour les familles.

Mme Catherine Savoie demande plus d'informations sur la gestion des matières résiduelles et veut savoir si le projet aura des impacts dans ce sens sur les propriétés adjacentes. Elle demande aussi si la maison patrimoniale pourrait être utilisée comme lieu de rassemblement pour les locataires au lieu d'en faire une maison unifamiliale. Le promoteur répond que l'allée pour la collecte des matières résiduelles sera en avant, le but étant d'éviter que les véhicules circulent à l'intérieur du site. Concernant la maison patrimoniale, après évaluation, il est apparu que la meilleure façon de la conserver serait en conservant son usage résidentiel.

M. David Khayat demande quel est le nombre de logements abordables dans ce projet et à quelle compagnie est rattaché le Groupe CSB selon les informations du REQ. Le promoteur répond que 10% des 136 unités seront des logements

abordables. Concernant la deuxième question, le promoteur répond que chaque projet a une compagnie à numéro, les projets étant toujours revendus.

Après une discussion à huis clos, les administrateurs du Conseil de quartier des Jésuites conviennent à l'unanimité de recommander au Conseil d'arrondissement de Charlesbourg d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q.226*, en tenant compte des quatre éléments suivants :

1. Que les promoteurs du projet déposent à l'Arrondissement de Charlesbourg un plan d'action public pour maximiser l'intimité visuelle et sonore des résidences de la rue Talmont qui sont limitrophes au projet;
2. Que l'Arrondissement de Charlesbourg s'engage à réaliser une étude sur les conséquences de ce projet en matière de circulation pour le quartier des Jésuites et aussi une analyse pour maximiser la sécurité routière sur les axes Louis-VIX, du Loiret, de Flandres, et favoriser le partage de la voie publique entre piétons, automobilistes et cyclistes, et que les constats de cette analyse soit déposés lors d'une assemblée du Conseil de quartier des Jésuites;
3. Que soit retirée l'obligation d'avoir un usage résidentiel au rez-de-chaussée pour la zone 44093Hb afin de permettre, si à l'avenir des projets se présentent où il y a un changement de vision, que l'usage de la maison patrimoniale puisse être différent que seulement le résidentiel;
4. Que la Ville de Québec s'engage à assurer un arrimage avec le ministère de l'Éducation et le ministère de la Famille pour s'assurer que la capacité dans le secteur est respectée afin de desservir les citoyens et citoyennes en matière de services scolaires et de services de garde.

4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 16 OCTOBRE 2023

M. Jean-Pascal Dumont laisse les membres du conseil faire la lecture du procès-verbal et demande ensuite si des corrections sont à apporter. Il n'y en a pas.

RÉSOLUTION 23-CA-57

Mme Catherine Savoie propose d'adopter le procès-verbal de l'assemblée ordinaire du 16 octobre 2023. Elle est appuyée par M. David Khayat.

Adoptée à l'unanimité.

5. SUIVI DU PROCÈS-VERBAL

M. Ernesto Salvador Cobos fait trois suivis.

Concernant l'étude de la sécurité routière dans le secteur de la 10^e avenue et de la rue de l'Entraide (résolution 23-CA-29), il rapporte qu'une analyse avait déjà été effectuée à l'intersection Entraide/Centenaire, qui avait justifié l'ajout d'arrêts à toutes les approches, en raison des enjeux de visibilité dus à la courbe. Un sommaire à cet effet est déjà lancé, pour ensuite se traduire par l'installation proprement dite.

Également, un trottoir du côté ouest de la 8e avenue Est est déjà envisagé pour relier la 71e rue Est à la 74e rue Est. Il reste toutefois des analyses de faisabilité à compléter.

Quant à la demande pour l'ajout d'un lien cyclable sur la rue de l'Entraide, la Ville ne pense pas qu'elle rencontre les critères d'implantation.

Une citoyenne demande à l'élu municipal d'avoir un suivi par rapport à l'ajout éventuel d'un lien cyclable sur la rue de l'Entraide. M. Ernesto Salvador Cobos s'engage à faire un suivi auprès d'elle directement.

Concernant la résolution 23-CA-37, des plantations en bordure de la rue de Nîmes par le biais du programme municipal d'alignement d'arbres sont déjà prévues pour l'automne 2024. Pour la bande gazonnée au centre du stationnement qui est sous la gestion du Centre de services scolaire, le CQJ est invité à soumettre sa proposition au Collectif Canopée, qui coordonne les plantations sur les terrains non municipaux.

Concernant la résolution 23-CA-51, il mentionne que la Ville travaille actuellement sur la planification et la conception des options pour la réalisation du raccordement de ce tronçon. À ce jour, plusieurs études et analyses ont été effectuées, par exemple une étude de conception préliminaire et des études écologiques. Elles ont démontré la présence d'un cours d'eau sur le terrain. Cet intrant rend obligatoire un certificat d'autorisation environnementale émis par le MELCCFP pour tout aménagement effectué aux abords de ce dernier, que ce soit temporaire ou permanent. L'option d'un lien temporaire n'est donc pas envisageable considérant que la Ville travaille sur un concept permanent.

6. DOSSIERS DU CONSEIL DE QUARTIER

Mme Julie Villeneuve, présidente du Conseil d'établissement de l'école des Deux-Moulins, présente son projet, qui est grosso modo une reconduction de ce qui a été fait l'année passée :

- pour les élèves du préscolaire à la 4e année, animations sur la sécurité routière données par *Accès transports viables*;
- pour tous les élèves, séance d'ajustement de casque par *Jamais sans mon casque* au printemps 2024 lors de la journée *À l'école à pied ou à vélo, je suis capable!*

RÉSOLUTION 23-CA-58

M. Jean-Pascal Dumont propose de déposer une demande au programme de mobilisation en sécurité routière de la ville de Québec de l'ordre de 3000\$ afin de pouvoir octroyer un financement de l'ordre de 1500\$ au Conseil d'établissement de l'école des Deux-Moulins pour leur projet de sécurité routière et pour utiliser la balance, 1500\$, pour la phase deux du projet de pancartes du Conseil de quartier des Jésuites. La proposition est appuyé par Mme Sylviane St-Louis.

Adoptée à l'unanimité.

Mme Geneviève Khayat signale que les pancartes produites par le CQJ dans le cadre du programme de mobilisation ont été ramassées. Deux cadres de métal sont un peu croches, mais, pour le reste, elles sont en bon état.

On demande s'il y a un local au bureau d'arrondissement pour les entreposer. M. Ernesto Salvador Cobos dit qu'il va se renseigner.

7. PÉRIODE D'INTERVENTION DES CONSEILLERS MUNICIPAUX

M. Claude Lavoie dit que la plupart de ses dossiers avait déjà été traités dans les points de suivi de M. Ernesto Salvador Cobos.

Mme Marie-Pierre Boucher dit qu'elle fera un retour sur le Sommet des aînés lors d'une future rencontre. Elle mentionne qu'elle fera également une présentation sur la Vision de l'habitation.

8. PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DES CITOYENS

Une citoyenne, Mme Julie Villeneuve, remercie le CQJ pour son implication dans les projets de sécurité routière. Elle dit trouver que les administrateurs font un beau travail et qu'ils sont très engagés avec la communauté. Elle soulève également quelques problématiques de sécurité routière concernant l'utilisation du vélo dans certains secteurs du quartier.

9. CORRESPONDANCE ET TRÉSORERIE

M. Jean-Pascal Dumont mentionne que le solde du compte, en date du 13 novembre, est de 1924,29\$.

Selon ses projections, en tenant compte des dépenses déjà prévues, à la fin de l'année, il resterait 1200,33\$ au compte.

RÉSOLUTION 23-CA-59

M. Jean-Pascal Dumont propose de verser un montant de 34,50 \$ à Mme Sylviane St-Louis pour le remboursement de la publicité effectuée sur Facebook. La proposition est appuyée par M. David Khayat.

Adoptée à l'unanimité.

RÉSOLUTION 23-CA-60

M. Jean-Pascal Dumont propose de verser un montant de 125 \$ à M. Danny Émond pour la rédaction du procès-verbal de novembre 2023. La proposition est appuyée par Mme Catherine Savoie.

Adoptée à l'unanimité.

RÉSOLUTION 23-CA-61

M. David Khayat propose de rembourser M. Jean-Pascal Dumont, pour la somme de 55.96\$, afin de le compenser pour l'achat de café et de beignes chez Tim Hortons pour la 8^e Assemblée ordinaire du Conseil d'administration du Conseil de quartier des Jésuites de novembre 2023. La résolution est appuyée par Mme Catherine Savoie.

Adoptée à l'unanimité.

10. DIVERS

RÉSOLUTION 23-CA-62

Pour faire suite à la résolution 23-CA-37 du CQJ, particulièrement à la recommandation que la Ville fait au CQJ de soumettre une proposition au Collectif Canopée, qui coordonne des plantations sur des terrains non municipaux, Mme Catherine Savoie propose que le CQJ dépose une demande à l'organisme Collectif Canopé pour proposer un projet de verdissement des stationnements de la Polyvalente de Charlesbourg.

La résolution est appuyée par Mme Sylviane St-Louis.

Adoptée à l'unanimité.

11. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

M. Jean-Pascal Dumont propose la levée de l'assemblée à 22 h 15.

Procès-verbal rédigé par M. Danny Emond et révisé par M. Jean-Pascal Dumont et M^{me} Catherine Savoie.

SIGNÉ

SIGNÉ

M. Jean-Pascal Dumont, président

M^{me} Catherine Savoie, secrétaire

Modifications réglementaires concernant la construction d'un projet résidentiel sur les lots correspondant aux 1175, 1185, 1191 et 1197 à 1203, boulevard Louis-XIV

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier des Jésuites

Date et heure

Lundi 13 novembre 2023, à 19 h

Lieu

Arpidrome de Charlesbourg, 750, rue de la Sorbonne (salle RC36 - Paul-André-Duquet)

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 et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
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. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire et document de modalités pour déposer une demande de participation à un référendum disponible dans la salle.
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 conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier des Jésuites, zone 44019Mb, localisée approximativement au nord du boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, au sud de l'avenue de Talmont et à l'est de l'avenue des Flandres.

Description du projet et principales modifications

Le projet prévoit la construction d'un complexe résidentiel situé sur les lots correspondant aux 1175, 1185, 1191 et 1197 à 1203, boulevard Louis-XIV. Les lots concernés sont situés au nord du boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, au sud de l'avenue de Talmont et à l'est de l'avenue des Flandres.

Les terrains concernés sont majoritairement sous juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). La maison patrimoniale et l'ancienne grange situées au 1175, boulevard Louis-XIV seront préservées. Elles font partie intégrante du projet résidentiel.

Outre la maison patrimoniale conservée, le projet prévoit un total de 137 logements, comprenant un bâtiment de 106 logements (27 studios, 44 logements d'une chambre et 35 logements de 2 chambres), et 31 maisons de ville de 2 ou 3 étages selon la localisation de celles-ci. Un total de 188 cases de stationnement est prévu, comprenant 14 cases extérieures, pour un ratio global de 1,37 case par logement, conforme à la réglementation applicable de 1,2 case.

Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la construction du complexe résidentiel :

- **La création de deux nouvelles zones à même la zone actuelle 44019Mb;**
 - Une nouvelle zone à même la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant. Cette première nouvelle zone regrouperait uniquement le lot du 1175 boulevard Louis-XIV (à l'ouest sur le site) où se localise la maison patrimoniale à conserver (à gauche sur le plan de développement en annexe).
 - La deuxième zone à créer le serait également à même une partie de la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant. Dans ce cas-ci, cette nouvelle deuxième zone regrouperait les lots du 1185, 1191, et 1197 à 1203 boulevard Louis-XIV, à l'est sur le site.
- **Le retrait de l'obligation de réserver le rez-de-chaussée à des usages commerciaux.**

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=605>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

M. Jean-Pascal Dumont, président

M. David Khayat, vice-président

M^{me} Catherine Savoie, secrétaire

M^{me} Sylvianne St-Louis, administratrice

M^{me} Geneviève Khayat, administratrice

Conseillers municipaux

M^{me} Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale, district de Louis-XIV

M. Claude Lavoie, conseiller municipal, district de Saint-Rodrigue

Personne-ressource

M. Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

M. Etienne Pelletier, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Représentant du promoteur

M. Joël Thériault, directeur des ventes, Groupe CSB

M^{me} Julie Dubé, architecte associée, CIRCUM. ARCHITECTURE.

Animation de la rencontre

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

24 participants, dont 5 administrateurs du conseil de quartier et 19 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil d'administration du conseil de quartier des Jésuites recommande au conseil d'Arrondissement de Charlesbourg d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226*, en tenant compte de quatre éléments suivants :

- Que les promoteurs du projet déposent à l'Arrondissement de Charlesbourg un plan d'action public pour maximiser l'intimité visuelle et sonore des résidences de l'avenue du Talmont qui sont limitrophes au projet;
- Que l'Arrondissement de Charlesbourg s'engage à réaliser une étude sur les conséquences de ce projet en matière de circulation pour le quartier des Jésuites et aussi une analyse pour maximiser la sécurité routière sur les axes Louis-XIV, du Loiret, de Flandres, et favoriser le partage de la voie publique entre piétons, automobilistes et cyclistes, et que les constats de cette analyse soit déposés lors d'une assemblée du Conseil de quartier des Jésuites;
- Que soit retirée l'obligation d'avoir un usage résidentiel au rez-de-chaussée pour la zone 44093Hb afin de permettre, si à l'avenir des projets se présentent où il y a un changement de vision, que l'usage de la maison patrimoniale puisse être différent que seulement le résidentiel;
- Que la Ville de Québec s'engage à assurer un arrimage avec le ministère de l'Éducation et le ministère de la Famille pour s'assurer que la capacité dans le secteur est respectée afin de desservir les citoyens et citoyennes en matière de services scolaires et de services de garde.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Refuser la demande (<i>Statu quo</i>) Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	5	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 des conditions particulières
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant qui dit être voisin immédiat du projet du côté ouest intervient pour demander si la zone concernée par le projet deviendra zone commerciale. Il fait remarquer que la zone où sa propriété est située est résidentielle.

Il signale que dans le passé il avait fait une demande à la Ville pour ajouter un 5^e logement. Il demande s'il peut avoir le droit de le faire. D'après les explications, il comprend qu'il serait possible de le faire. Il mentionne également que dans la ligne de son lot, du côté du projet en discussion, il y a actuellement un arbre mature dont les racines sont en train d'endommager le garage de sa propriété. En rapport avec la conservation des arbres prévue dans le projet, il demande d'analyser la possibilité de l'abattre.

Réponse de la Ville : *La zone visée par le projet est actuellement à usage commercial. La proposition est justement de permettre l'usage résidentiel dans les deux nouvelles zones à créer. Les lots résiduels de la zone 44019Mb demeureront à usage commercial, comme ils le sont actuellement. Dans la zone où votre propriété est située, en effet l'usage habitation est déjà autorisé. Par rapport à votre demande particulière d'ajouter un 5^e logement à votre propriété, nous vous demandons de nous laisser vos coordonnées. Nous recommuniquerons avec vous pour faire un suivi plus précis.*

En ce qui a trait à l'arbre mentionné, nous pensons que dans cette portion du terrain, étant donné que la superficie est réduite, nous considérerons plutôt la replantation d'arbres comme méthode et non pas de conserver ceux déjà existants.

Réponse du promoteur : *Nous prenons note de votre demande concernant l'arbre dans la ligne du lot.*

- **Intervention 2 :** Une résidante qui habite dans l'avenue de Talmont, au nord du lot visé par le projet, observe que lors de la présentation du projet de ce soir, elle n'a pas vu beaucoup de détails sur le bâtiment qui serait, selon le plan, en face de sa propriété. Elle dit avoir vu plus de détails lors de la présentation du 30 octobre dernier. Elle signale que les propriétés voisines seront les plus affectées par le bâtiment en question, car elles perdront la vue qu'elles ont actuellement sur la ville ainsi que leur intimité. Elle dit comprendre que la marge arrière serait de 10 mètres, distance qu'elle trouve insuffisante, et fait référence à un « mur » pour décrire le bâtiment qui serait construit dans cette portion du terrain. Elle demande de prendre en considération cet aspect et souhaite savoir quelles mesures seront prises pour diminuer ces impacts. Elle voudrait aussi obtenir plus d'informations concernant les balcons qui seront aménagés dans cette partie du bâtiment, et si les futurs logements seront locatifs ou à vendre et s'ils seront abordables. Concernant la maison patrimoniale qui sera conservée, elle demande si elle sera vendue ou louée.

Réponse du promoteur : *Dans cette présentation en effet nous ne voyons pas la partie arrière du projet. Toutefois, nous comprenons votre inquiétude concernant la potentielle perte d'intimité pour vous, et nous prenons la responsabilité de ne pas construire un « mur » comme vous le craignez. Concernant les balcons, afin de garder l'intimité pour les maisons voisines et pour les logements à construire, nous pourrions aménager des balcons en projection ou des parties de balcons en « loggia ». Même si la conception architecturale du projet semble achevée dans la présentation, la vérité est que le projet est encore en conception. Il nous reste encore beaucoup de travail à*

faire dans ce sens. Nous prévoyons en effet des balcons dans cette partie du bâtiment et vos commentaires nous aident à mieux les concevoir. Habituellement, nous portons plus d'attention à la façade d'un bâtiment qui est du côté de la rue qu'à la partie en arrière, mais nous porterons attention aussi à la bonne articulation de la façade arrière.

Concernant la maison patrimoniale située au 1175, en ce moment elle est louée. Le projet prévoit de continuer cette location durant les travaux et elle sera probablement vendue à la fin de la construction. Durant la période de construction, nous prévoyons également réaliser des travaux de rénovation et les autorisations pour le faire sont en traitement. Concernant les logements, ils seront locatifs et 10 % d'entre eux seront abordables. Concernant les prix, il est très tôt dans le processus pour avoir cette information.

Réponse de la Ville : *Concernant le commentaire sur la proximité du bâtiment avec les propriétés de l'avenue de Talmont, la marge arrière serait bien de 13 mètres et non pas de 10 mètres.*

- **Intervention 3 :** Un autre résidant qui habite dans l'avenue de Talmont mentionne qu'il compatit avec ses voisins du côté est de l'avenue. Il dit résider juste en arrière de la grange qui serait conservée et signale qu'il réalise qu'avoir la vue sur cette construction est inestimable. Il affirme toutefois que celle-ci est très détériorée et qu'elle nécessite des rénovations urgentes. Il dit être surpris de l'arrivée du projet, notamment en raison de la densité et du nombre de logements, et mentionne que l'arrivée de 300 personnes de plus nuira au secteur qui est déjà très problématique en termes de circulation routière. Il signale particulièrement un enjeu de sécurité routière sur l'avenue des Flandres. Il manifeste également une inquiétude concernant la valeur de sa propriété. Il craint que l'arrivée du projet nuise à la valeur de sa propriété. Pour finir, il signale qu'actuellement il y a un fort problème de présence de « vermine » dans le secteur. Il prévoit que la construction du projet engendrera des déplacements des animaux nuisibles vers les propriétés avoisinantes. Il veut savoir si la Ville s'engagerait à surveiller de près cette situation.

Réponse de la Ville : *En parlant de planification urbaine, en raison du contexte actuel, la Ville cherche à redensifier les espaces déjà construits ou urbanisés au lieu d'aller vers l'étalement urbain, et les axes de transport les plus structurants ce sont les axes les plus propices pour faire de la densification. Nous prenons en considération le réseau routier, le transport public, la largeur des rues, la disponibilité des services et des commerces, entre autres. Nous ne pouvons pas envisager de faire de la densification dans des secteurs résidentiels où il n'y a pas ces conditions. À noter que quatre (4) étages ce n'est pas de la densification forte comme nous pouvons observer ailleurs sur le territoire de la ville. Si vous observez les projets construits dernièrement aux abords du corridor Louis-XIV, vous verrez des immeubles résidentiels de six (6) étages. Pour le projet dont on parle ce soir, nous proposons même de diminuer à deux (2) étages la hauteur permise du côté de la maison patrimoniale.*

Concernant l'enjeu de sécurité routière dans l'avenue des Flandres, au-delà du projet dont on discute ce soir, nous en prenons note afin d'effectuer un suivi. En lien avec le projet, sachant que la circulation est importante sur le boulevard Louis-XIV, nous avons ajusté la portion à trois (3) et à quatre (4) étages pour que l'accès aux bâtiments soit vis-à-vis l'accès au pôle commercial qui est en face du projet en évitant ainsi des enjeux de visibilité. Nous prévoyons notamment faire une vigilance de la situation au fur et à mesure de l'avancement du projet et d'ajuster les mesures de sécurité, si nécessaire.

Concernant la valeur des propriétés, généralement la valeur augmente avec le temps et nous observons que l'arrivée de ce type de projets dans la ville n'a pas d'impact négatif sur les propriétés voisines. Concernant l'éventuelle présence de « vermine », nous serons vigilants. Nous savons qu'à Charlesbourg c'est un enjeu qu'il faut effectivement considérer.

- **Intervention 4** : Un autre résidant qui habite dans l'avenue de Talmont, en arrière du projet en discussion, réitère l'inquiétude concernant la « vermine ». Il dit avoir une piscine creusée sur sa propriété et que toutes les semaines il y trouve des animaux. Il pense donc qu'il s'agit bien d'une situation à surveiller. Concernant la circulation routière, il signale que son fils suit actuellement son cours de conduite et que l'avenue des Flandres est effectivement très problématique en termes de sécurité routière, particulièrement à la sortie du boulevard Louis-XIV. Selon lui, la sortie est tellement dangereuse que son fils ne veut pas conduire à cette intersection. Concernant la construction, le citoyen veut savoir s'il y aura du dynamitage pour la construction du stationnement souterrain. Pour finir, il signale que sa propriété est toute vitrée dans la partie arrière, du haut jusqu'en bas, et qu'il a présentement une vue sur la ville de Québec. Il mentionne que cette caractéristique est un atout pour sa propriété et il pense que la perte de cette vue avec la construction de l'immeuble en arrière de sa demeure occasionnera une baisse de sa valeur. Il dit ne pas croire aux explications du personnel de la Ville à ce sujet.

Réponse de la Ville : *Comme mentionné, nous serons vigilants concernant d'éventuels problèmes liés à la « vermine » et nous prenons note de la situation de sécurité routière dans l'avenue des Flandres. Concernant votre crainte liée à la potentielle perte de valeur de votre propriété, nous vous faisons part de ce que les études révèlent à ce sujet pour ce type de construction, aucune perte de la valeur n'est constatée pour les propriétés limitrophes. À noter que le zonage actuel peut permettre la construction de bâtiments à bureaux, par exemple, à quatre (4) étages, ce qui pourrait être plus dérangeant pour vous.*

Réponse du promoteur : *Non, il n'y aura pas de dynamitage. L'excavation s'effectuera à la pelle mécanique, car les conditions du sol nous permettent de le faire de cette manière.*

- **Intervention 5** : Un résidant de la rue Bourdais, qui est située un peu plus au nord du projet, mentionne qu'il est particulièrement inquiet par les enjeux de circulation routière et notamment par l'augmentation du trafic. Avec l'ajout de plus d'une centaine

d'appartements dans le secteur, il demande ce que prévoit la Ville à ce sujet et particulièrement pour ce qui est de joindre les autoroutes comme Félix-Leclerc Il veut également savoir s'il existe une instance à la Ville pour s'opposer au changement de zonage. Il dit penser que les citoyens sont démunis face à ce processus et il veut savoir à quoi ça sert la consultation publique.

Réponse de la Ville : *Selon le zonage, actuellement tous les usages commerciaux mentionnés dans la présentation sont permis. À propos des bâtiments, le zonage permet jusqu'à quatre (4) étages et à 13 mètres de hauteur. L'usage habitation est permis, mais non pas au rez-de-chaussée, seulement à partir du deuxième étage. Étant donné que le projet présenté ce soir est purement résidentiel, la modification réglementaire propose le retrait de l'obligation d'un rez-de-chaussée commercial, mais la hauteur et le nombre d'étages ne changent pas. Autrement dit, ce que nous proposons ce soir est une variante de ce qui est déjà autorisé par le zonage.*

En ce qui regarde la démographie et les besoins de logements. En ce moment, la Ville n'est pas capable de répondre à ces besoins. Actuellement le taux d'inoccupation à Québec est à 1,6 % et dans l'arrondissement de Charlesbourg le taux est à 0,6 %. C'est-à-dire que nous sommes beaucoup trop bas par rapport au point d'équilibre. Pour avoir un équilibre, nous devons être à 3 %. En termes de logements abordables sur tout le territoire de la ville, nous sommes en bas de 1 %. Les besoins en termes de logements, particulièrement à Charlesbourg, sont grands. Si nous voulons permettre aux familles qui ont des enfants qui partent de la maison de rester dans Charlesbourg, il nous faut plus de logements. Il y a certaines personnes qui veulent continuer avec le déboisement plus au nord de la ville et élargir le périmètre d'urbanisation, mais notre objectif est d'éviter le plus possible l'étalement urbain et de ne pas sortir du périmètre d'urbanisation. Notre choix est de densifier par l'intérieur de la ville et dans des secteurs comme Limoilou et Sainte-Foy, la densification est une préoccupation quotidienne. Concernant le logement abordable et le phénomène de l'itinérance, nous savons que le projet présenté ce soir n'est pas du logement abordable ou pour les itinérants, toutefois il est prouvé que ce type de projet contribue à la solution, car il provoque un « effet domino » dans l'occupation des logements. C'est-à-dire que les personnes qui quittent des logements, le font pour occuper des logements plus chers. De cette manière, ils libèrent des logements plus abordables pour d'autres personnes.

Pour ce qui est de la protection du patrimoine bâti, il faut considérer que la meilleure façon de le faire est en habitant ces immeubles, et le projet présenté ce soir met en valeur la maison patrimoniale en conservant justement son utilisation d'habitation.

Réponse du promoteur : *La raison fondamentale pour laquelle nous proposons un projet purement résidentiel est justement pour harmoniser l'ensemble avec l'aspect patrimonial du site. Franchement, nous voyons mal d'harmoniser l'usage commercial avec la maison Joseph-Prisque-Bourret. Nous croyons que nous pouvons encore mettre en place des mesures pour garder une ambiance résidentielle calme et agréable sur le site.*

- **Intervention 6** : Un résidant de l'avenue De Gaulle dit que le projet emmènera une grande augmentation de véhicules dans l'avenue De Gaulle, car il s'agit d'une avenue collectrice secondaire qui conduit les résidants du secteur vers l'autoroute. Il pense que le projet peut avoir une incidence directe sur la circulation de l'avenue mentionnée. Il demande donc si la Ville a fait des études de circulation dans ce sens.

Réponse de la Ville : *La Ville a cartographié les artères principales et particulièrement les sites les plus accidentogènes de la ville. Le boulevard Henri-Bourassa est parmi les sites le plus dangereux, notamment au nord à l'intersection avec le boulevard Louis-XIV. Nous prenons bonne note de votre commentaire dans ce contexte d'études de sites les plus accidentogènes et nous allons faire un suivi pour ce qui est de l'avenue De Gaulle.*

Concernant le commentaire du citoyen qui dit penser que les citoyens sont démunis face à ce processus de modification réglementaire, je vous réitère que c'est la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit le mécanisme d'approbation référendaire, et ce mécanisme donne, dans certaines circonstances, un pouvoir décisionnel au citoyen quant à l'adoption de certains règlements d'urbanisme. Nous vous invitons à réviser le document sur les modalités de participation à un referendum qui est disponible à l'entrée de la salle. La période pour démarrer le processus est du 30 novembre au 7 décembre 2023. Pour plus d'information sur ce processus, nous vous invitons à consulter directement l'assistante greffière de l'arrondissement de Charlesbourg.

- **Intervention 7** : Une citoyenne qui habite dans l'avenue de Talmont, en arrière du projet dont on parle, demande pourquoi la maison blanche qui est sur le 1191 n'est pas conservée. Elle pense que cette maison pourrait devenir un espace communautaire au lieu de la démolir et à sa place construire un bâtiment de quatre (4) étages. Elle propose de conserver le pommier qui est près de cette maison blanche et créer un espace communautaire. D'après elle, cette proposition pourrait diminuer la densité du projet et résoudre aussi l'impact visuel du projet pour les propriétés situées dans l'avenue de Talmont. Selon elle, la proposition pourrait augmenter aussi les espaces verts du projet.

Réponse du promoteur : *À propos de la maison blanche située au 1191, au tout début du processus, l'idée était de pouvoir la conserver. Toutefois, les rapports d'expertise ont démontré que sur le plan architectural, au fil du temps, la maison a perdu ces caractéristiques patrimoniales d'origine pour ce qui est de la fenestration et de la toiture, entre autres. Au fil des années, elle a malheureusement été mal entretenue et rénovée. Actuellement, la maison est en très mauvais état et il y a de la moisissure à l'intérieur. D'après nos évaluations, le coût pour la conservée est véritablement disproportionné par rapport à la valeur de la maison. Concernant le pommier, nous avons fait réaliser un inventaire des arbres et, pour le moment, nous ne savons pas exactement lesquels vont devoir être abattus. La distance qu'il y aura entre vos propriétés et le bâtiment à construire est d'environ 13 mètres, il faudra donc vérifier l'emplacement du pommier pour savoir s'il sera retiré ou non, mais nous prenons note de la suggestion. Dans tous les cas, notre objectif est de conserver le plus grand nombre d'arbres matures possible.*

- **Intervention 8** : Un citoyen qui habite dans l'avenue de Talmont demande quel sera le nombre total d'unités sur le site. Il désire savoir quelle serait la différence en termes de nombre de logements, si le zonage reste tel qu'il est actuellement, avec le rez-de-chaussée commercial. Il dit trouver très élevé le nombre d'unités à construire et il aimerait conserver la densité permise en ce moment.

Réponse du promoteur : 136 logements, comprenant un bâtiment de 105 logements et 31 maisons de ville. Avec le zonage actuel, il est difficile de dire un chiffre précis, car le nombre d'unités peut être très variable, selon le type de projet.

Questions et commentaires des administrateurs

- Après avoir entendu les citoyens, une administratrice dit comprendre que le sens de la modification réglementaire est le retrait des usages commerciaux dans la zone concernée. Dans ce sens, elle demande si la Ville a évalué les besoins du secteur en ce qui concerne les services de garde. Elle veut savoir si l'aménagement d'une garderie est envisageable sur le site du projet. Concernant la typologie des bâtiments, elle souhaite savoir si le projet prévoit des appartements pour les familles.

Réponse du promoteur : Au tout début du processus, nous avons aussi évalué la possibilité d'utiliser la maison patrimoniale à cette fin, justement comme une garderie. Toutefois, nous avons trouvé beaucoup de contraintes liées aux normes du ministère de la Famille et du code du bâtiment. Le stationnement constitue également une contrainte importante. Nous ne voulons pas augmenter la circulation automobile aux alentours de la maison patrimoniale. Concernant la typologie des bâtiments, les maisons en rangée qui seront en location seront des maisons pour des familles. Elles seront l'équivalent d'un logement 6 ½ avec un espace qui pourra être aménagé comme bureau ou comme chambre.

- Concernant les commentaires formulés par certains citoyens relativement à la proximité de l'immeuble résidentiel avec les propriétés contiguës, une autre administratrice demande plus d'information sur le fonctionnement du système de ventilation et sur la gestion des matières résiduelles sur le site. Elle veut savoir si le projet aura des impacts dans ce sens pour les propriétés adjacentes. Concernant la maison patrimoniale, elle trouve un peu particulier l'usage de celle-ci en tant que maison unifamiliale, et demande si elle ne peut pas être plutôt utilisée comme lieu de rassemblement pour les locataires du projet, exemple, comme cuisine communautaire ou autre.

Réponse du promoteur : L'allée pour la collecte de matières résiduelles est en avant du site sur le boulevard Louis-XIV à l'intérieur du terrain. Cette allée est conçue pour que le camion qui ramasse les ordures deux fois par semaine le fasse en allant en une seule direction et pour éviter qu'il recule. L'idée est que les résidents du projet aient déposer eux-mêmes les matières résiduelles dans des espèces de bacs ronds qui

seront placés dans cette allée en évitant ainsi de faire circuler des véhicules à l'intérieur du site. Concernant l'usage de la maison patrimoniale, nous avons en effet effectué une visite pour évaluer son usage dans le cadre du projet. Vu les conditions de l'immeuble, nous avons trouvé que la meilleure façon de la conserver est en conservant justement son usage résidentiel.

- Un administrateur demande plus précisément quel est le nombre de logements qui seront abordables dans le projet. D'autre part, il souhaite savoir à quelle compagnie est rattaché le Groupe CSB, selon les informations publiées au Registraire des entreprises.

Réponse du promoteur : *10% des 136 unités seront des logements abordables. Pour ce qui est du Groupe CSB, nous sommes une entreprise de développement de terrains, nous ne sommes pas une compagnie de construction d'immeubles. Chaque projet a une compagnie à numéro, car nous revendons toujours les projets.*

À la suite des échanges avec les résidants et en ayant eu un échange à huis clos, les administrateurs du conseil de quartier des Jésuites conviennent à l'unanimité de recommander au conseil d'Arrondissement de Charlesbourg d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226*, en tenant compte de quatre éléments suivants :

- Que les promoteurs du projet déposent à l'Arrondissement de Charlesbourg un plan d'action public pour maximiser l'intimité visuelle et sonore des résidences de l'avenue du Talmont qui sont limitrophes au projet;
- Que l'Arrondissement de Charlesbourg s'engage à réaliser une étude sur les conséquences de ce projet en matière de trafic pour le quartier des Jésuites et aussi une analyse pour maximiser la sécurité routière sur les axes Louis-XIV, du Loiret, de Flandres, et favoriser le partage de la voie publique entre piétons, automobilistes et cyclistes, et que les constats de cette analyse soit déposés lors d'une assemblée du Conseil de quartier des Jésuites;
- Que soit retirée l'obligation d'avoir un usage commercial au rez-de-chaussée pour la zone 44093Hb afin de permettre, si à l'avenir des projets se présentent où il y a un changement de vision, que l'usage de la maison patrimoniale puisse être différent que seulement le résidentiel;
- Que la Ville de Québec s'engage à assurer un arrimage avec le ministère de l'Éducation et le ministère de la Famille pour s'assurer que la capacité dans le secteur est respectée afin de desservir les citoyens et citoyennes en matière de services scolaires et de services de garde.

Nombre d'interventions

11 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

22 novembre 2023

Rédigé par

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par

M. Jean-Pascal Dumont, président du conseil de quartier des Jésuites