



**3^e ASSEMBLÉE SPÉCIALE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU CONSEIL DE QUARTIER DE VANIER
15 SEPTEMBRE 2021**

Procès-verbal de l'assemblée spéciale du Conseil de quartier de Vanier, tenue le mercredi, 15 septembre 2021 à 19 h 00, par visioconférence.

PRÉSENCES :

Mme Nicole Laveau	Présidente
M. André Garon	Administrateur
Mme Gemma Drouin	Secrétaire
M. André Proulx	Administrateur
M. Raynald Pelletier	Administrateur
M. Mahamadou Sissoko	Trésorier

Mme Alicia Despins	Conseillère municipales – Vanier et Duberger
Mme Renée Poulin	Secrétaire de soutien

ABSENCES :

Aucune

ASSISTENT ÉGALEMENT À CETTE RENCONTRE :

Mme Alexandra Mauger	Conseillère en consultation publique – Service de l'interaction citoyenne – Ville de Québec
Mme Diane Collins	Cheffe d'équipe – Aménagement et développement, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement.
M. François Tremblay	Conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement.
Mme Nathalie Cournoyer Mme Audrey Perreault	Conseillère en communication – Ville de Québec

INVITÉS:

M. Jonathan Trudel	Groupe Trudel Alliance
--------------------	------------------------

En surplus, on compte 18 personnes du public qui assistent à l'assemblée.

Il y a quorum.

**3^e ASSEMBLÉE SPÉCIALE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU CONSEIL DE QUARTIER DE VANIER
15 septembre 2021, 19 h 00**

ORDRE DU JOUR

- | | | |
|----|---|---------|
| 1. | Ouverture de l'assemblée | 19 h 00 |
| 2. | Lecture et adoption de l'ordre du jour | 19 h 01 |
| 3. | Cooptation de nouveaux membres du conseil d'administration | 19 h 05 |
| 4. | Demande d'opinion concernant le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 23404Cd, R.V.Q. 2994 (phase 1 du redéveloppement du site Fleur de Lys) | 19 h 20 |
| 5. | Correspondance et trésorerie | 20 h 20 |
| | a) Services de secrétariat | |
| | b) Dépôt d'un questionnaire « sondage » | |
| 6. | Levée de l'assemblée | 20 h 45 |

Nicole Laveau, présidente

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

Mme Laveau remercie les participants présents à cette assemblée.

2. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Mme Laveau fait la lecture de l'ordre du jour.

Les points suivants sont ajoutés à l'item 5 :

- c) Nomination au Conseil d'établissement de Notre-Dame du Canada.
- d) Formation à venir pour les administrateurs.
- e) Comité plénier à venir.
- f) Consignes à rappeler.

SUR UNE PROPOSITION DE MME GEMMA DROUIN ET SECONDÉE PAR M. ANDRÉ PROULX, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'adopter l'ordre du jour tel que modifié.

ADOPTÉ

3. COOPTATION DE NOUVEAUX MEMBRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mme Nicole Laveau explique que le quorum est au minimum de cinq membres du Conseil d'administration présents. Le conseil d'administration peut être composé de quatre hommes et quatre femmes plus trois membres cooptés.

A cette fin, deux personnes ont déposé leurs bulletins de candidatures pour être cooptés. Il s'agit des Messieurs Jean-Noël Ouisse et de Mathieu Legrand. Mme Alexandra Mauger confirme que les bulletins de vote sont conformes. Mme Laveau invite les deux candidats à se présenter.

M. Jean-Noël Ouisse explique qu'il a toujours été plus ou moins impliqué dans différents organismes et habite depuis quatre ans dans le quartier de Vanier. Lorsqu'il constate des choses qui peuvent être améliorées pour le bénéfice de la vie de tous et chacun, il se sent interpellé. Alors, autant participer et essayer d'apporter des idées. Il désire aller chercher les avis des résidents pour les apporter à la Ville de Québec.

M. Mathieu Legrand travaille pour la Ruche Vanier et il est chargé de projet en mobilisation citoyenne. Il est désigné pour représenter la Ruche Vanier. Il peut amener ce que cet organisme communautaire perçoit dans le quartier. Il espère apporter beaucoup de choses. Cela constitue un excellent lien avec les citoyens de Vanier et la Ville de Québec.

Les membres du Conseil d'administration votent unanimement pour la nomination par acclamation des deux nouveaux membres cooptés.

21-CAS-24

SUR UNE PROPOSITION MME GEMMA DROUIN ET SECONDÉE PAR RAYNALD PELLETIER, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT de coopter Messieurs Jean-Noël Ouisse et Mathieu Legrand comme membres du Conseil d'administration du Conseil de quartier de Vanier.

ADOPTÉ

4. DEMANDE D'OPINION CONCERNANT LE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 23404Cd, R.V.Q. 2994 (PHASE 1 DU REDÉVELOPPEMENT DE FLEUR-DE-LYS)

Avant de procéder à la présentation de la demande d'opinion, Mme Laveau précise qu'il y a eu beaucoup de gens qui ont pris connaissance d'un article publié dans le quotidien « Le Soleil » du 10 septembre 2021, par lequel on revendique plus de logements sociaux. Le Conseil de quartier de Vanier est très informé des données statistiques sur la diversité de la population qui y habite et leurs caractéristiques. Bien qu'on revendique des logements sociaux, il y a deux projets en cours : Le projet du Groupe O'Drey et le Piolet, qui sont dédiés pour une clientèle à faible revenu ou des personnes handicapées ou des personnes en difficulté ou des familles avec supervision et animation.

Mme Alexandra Mauger précise que M. Jonathan Trudel fera une courte présentation qui sera suivie d'une présentation de Mme Diane Collins et M. François Tremblay portant sur les modifications réglementaires. Ces présentateurs sont présents pour répondre aux questions. Elle précise que la consultation écrite a été envoyée au Conseil d'administration et sera rendue publique lorsque ce sera présenté et adoptée au Conseil de Ville le 4 octobre 2021.

Mme Alicia Despains mentionne que cette demande d'opinion fait suite à la séance d'information du 26 août dernier où plusieurs citoyens étaient présents et des consultations écrites se sont tenues jusqu'au 9 septembre 2021. Le but de cette présentation est d'obtenir l'opinion du Conseil de quartier de Vanier.

M. Jonathan Trudel, de Trudel Alliance débute sa présentation qui peut être consultée aux adresses suivantes :

[Trudel_Presentation_Ville_Qc \(ehq-production-canada.s3.ca-central-1.amazonaws.com\)](http://ehq-production-canada.s3.ca-central-1.amazonaws.com/Trudel_Presentation_Ville_Qc)

Cette présentation est suivie par celle de Mme Diane Collins, ainsi qu'une période de questions et commentaires.

[Quartier de Vanier – Phase 1 du redéveloppement du site Fleur de Lys \(R.V.Q. 2994\) | Participation citoyenne - Ville de Québec \(quebec.qc.ca\)](http://quebec.qc.ca/Quartier_de_Vanier_-_Phase_1_du_red%C3%A9veloppement_du_site_Fleur_de_Lys_(R.V.Q._2994)_|_Participation_citoyenne)

Q : Mme Renée Poulin mentionne qu'il est important de planter le plus d'arbres possibles afin de lutter contre les îlots de chaleur et les changements climatiques.

R : M. Trudel mentionne qu'il y aura un arbre planté par unité de logement qui sera construite. Cela permettra de planter des milliers d'arbres. C'est une volonté ferme de procéder au verdissement.

Q : M. Daniel Thouin réside près du centre commercial qu'il fréquente régulièrement et déplore le départ de certains commerçants. Mais il s'agit d'un projet extraordinaire comparativement à d'autres projets de logements de ce genre, pour les personnes âgées qui sont souvent logés sur le bord du cimetière ou qu'on isole sur le bord d'une autoroute.

C'est un projet extraordinaire de mise en situation d'une nouvelle communauté où les gens vont se côtoyer – âgées, jeunes, commerçants, etc. C'est innovateur, et il est en faveur du projet. Le Groupe Trudel fait œuvre de pionnier dans ce domaine. Il a hâte de voir la construction et le gabarit externe de ce projet.

Si on construit une tour d'habitation de 16 ou 20 étages avec des logements adaptés pour les personnes handicapées physiques, M. Thouin, ayant travaillé sur le sujet des logements adaptés il y a plusieurs années, il suggère de construire le même type de logement à chaque étage. Les pompiers peuvent

facilement les identifier en cas d'incendie. Convertir un logement à chaque étage pour les personnes handicapées physiques avec accès extérieur facilite l'évacuation de ces gens en cas de difficulté.

R: M. Jonathan Trudel précise qu'il est triste de voir que certains commerçants aient quitté. En changeant le modèle, plutôt que les gens se déplacent, on intègre de la vie au cœur des commerces, ce qui permet d'amener une certaine densité qui permettra d'aller chercher et amener de nouvelles bannières. Nous avons une opportunité de bonifier tout le volet commercial du site et de la propriété, ce qui n'est pas possible présentement.

Q: M. Raynald Pelletier demande s'il y aura des stationnements pour les visiteurs, pour les membres de la famille et les personnes à mobilité réduite?

R: M. Trudel précise qu'il y a une stratégie élaborée pour le stationnement par nos équipes d'ingénierie, d'architecture et d'urbanisme qui est assez complexe. Les stationnements sur sol et souterrains, ainsi que les stationnements pour visiteurs ont été réfléchis. Un bon pourcentage des stationnements a été réservé pour les visiteurs, dans lesquels il y aura des stationnements pour les personnes à mobilité réduite qui seront configurés convenablement. Cet aspect sera pris en compte. Pour la galerie commerciale, c'est la même chose pour les visiteurs ainsi que des accès pour les gens à mobilité réduite.

Q: M. André Garon demande combien d'étages représente le Centre Vidéotron?

R: Mme Diane Collins effectuera une recherche à ce sujet, mais il semble que le Centre Vidéotron a une hauteur approximative de 40 mètres.

Q: Avec le projet de développement de Fleur-de-Lys et la vision Hamel-Laurentien, M. André Garon demande s'il y a eu des études sur l'augmentation de la population qui pourrait résider dans ces projets? Du côté Fleur-de-Lys, on planifie déjà 1,500 unités de logements environ, même jusqu'à 2,000 unités. La Ville de Québec a des projets de développement en hauteur sur Hamel. Y a-t-il des études démographiques sur l'accroissement de la population? Va-t-on avoir 4,000, 5,000, ou 10,000 personnes additionnelles avec ce que cela comporte comme le transport, le voyageant et d'autres projets qui s'en viennent?

R: Mme Diane Collins précise qu'il y a eu des études de la dynamique du marché immobilier et le besoin principal et crucial est l'habitation. Toute la planification dans ces zones, où il y a de l'activité régionale, soit Hamel, Soumande, Laurentien et Fleur-de-Lys, et tous les autres sites dans ce secteur, ont un réel potentiel pour l'habitation. Dans un contexte de planification urbaine, on projette sur un horizon à long terme. On ne s'entend pas à ce que tout le potentiel qui a la possibilité d'être pris se passe dans un horizon de cinq à 10 ans, mais plutôt de 20 à 25 ans. Ce qui a été évalué, de façon très grossière, il y aurait une capacité maximale de l'ordre de 5,000 logements à terme, avec ce qui a été projeté comme gabarit. Dans le croisement Hamel-Laurentien, c'est l'endroit où il y a le plus gros gabarit. Mais lorsqu'on regarde dans la partie ouest, au sud du Boul. W.-Hamel, nous respectons un gabarit maître de 6 étages. S'il y avait des pointes de hauteur, ce serait très ciblé, avec une projection plus limitée. Mais essentiellement, le gabarit maître sera de l'ordre de 6 étages.

Q: M. André Garon demande en quoi consiste une période approbation référendaire?

R: Mme Diane Collins précise que c'est la période où les gens veulent présenter une demande d'ouverture de registre peuvent le faire. La demande d'approbation référendaire pour ce projet se tiendra du 22 au 30 septembre 2021. Ce sont des modalités très techniques, et il serait difficile pour elle d'en discuter à cette assemblée. Mais s'il y a des demandes, c'est dans ce créneau et il y a des assistants-greffiers de l'arrondissement qui sont présents pour répondre à toutes les questions pointues sur le fonctionnement. Il faut un nombre minimum de personnes requis pour l'ouverture d'un registre.

Q: M. André Garon demande en quoi consiste un PPU?

R: Mme Diane Collins mentionne qu'il s'agit d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) qui constitue un outil de planification sectoriel prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, qui devient une annexe du plan d'urbanisme. A Québec, on l'appelle le plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD). L'objectif est de venir enchâsser, dans l'outil de planification de la Ville, la vision dans notre plan après avoir dûment consulté la population et comment on peut orienter le secteur dans le futur.

La particularité est que la réglementation doit être conforme au plan d'urbanisme. Si on vient établir certaines normes plus pointues, cela permet de demander que la réglementation soit modifiée en concordance. Par le passé, le premier PPU adopté par la Ville de Québec, en 2010-2012, nous avons été très pointus dans le niveau des normes. Tout ce qui était dans la grille de zonage était couvert. Dans les plus récents PPU, en 2017, par exemple, Saint-Roch et Belvédère, nous avons commencé à alléger un peu en se concentrant sur certaines normes, et ce qu'on ciblerait dans le futur, si on s'oriente sur un PPU, on va se concentrer sur les normes cruciales, du respect de la vision, et le reste sera laissé au zonage

Ce qui est dans le PPU entraîne une modification de la réglementation en concordance et il n'y a pas d'approbation référendaire. Mais tout le reste va être traité séparément et il y aura un règlement qui va fournir les normes d'implantation, le stationnement, etc.

Q: Ceci veut dire que s'il y avait le PPU Hamel, M. André Garon demande si la Ville pourrait décréter des hauteurs de bâtiments dans le cadre d'un PPU sans avoir besoin d'une approbation référendaire?

R: Mme Collins mentionne que déjà, il y a eu des démarches au niveau de la vision et ce qui a été présenté, c'est le souhait de la Ville d'établir ces normes. Dans toutes les expériences où il y a eu des PPU par le passé, il y a toute une démarche de consultation très détaillée. Nous allons vraiment entendre ce que les citoyens ont à dire sur le sujet. Au niveau des autorités, lorsqu'il y a des ajustements à apporter, ces éléments de consultation sont pris en compte et on revient avec des propositions. Une fois que c'est dans le PPU, ce qui est convenu, on s'assure de le transposer dans la réglementation.

Q: M. André Garon demande ce qui se passe après la consultation dans le cadre d'un PPU? La Ville peut-elle modifier le zonage en hauteur sans avoir besoin d'approbation référendaire?

R: Mme Collins mentionne que la Ville peut modifier le zonage en hauteur sans avoir d'approbation référendaire; ceci est exact. Mais pour des besoins très ciblés.

Q: À la suite des questions de M. Garon concernant le PPU, Mme Laveau demande quand il est projeté que la démarche du PPU va commencer pour la Vision du pôle urbain Hamel-Laurentien?

R: Présentement, Mme Diane Collins précise qu'on est dans la période où cela ne peut pas débuter. Le travail va se poursuivre pour ce qui est déjà annoncé. Elle comprend ce qui a été présenté en public est le PPU. Mais nous n'avons pas encore la partie normative et les règlements pour l'appliquer. Avant que l'on puisse transposer cela dans la réglementation, il faut travailler à préparer les grilles de zonage et après les élections municipales, graduellement, il y aura des étapes qui seront présentées en public comme on le fait chaque fois au niveau des modifications réglementaires. Il est impossible de garantir exactement le processus et cela va se définir avec les nouveaux élus. Nous allons nous concentrer sur les usages et les hauteurs.

Q: Mme Laveau désire préciser que ce ne sera pas un PPAD, mais bien un PPU?

R: Mme Diane Collins est affirmative. L'optique que nous avons envisagé, c'est un PPU, mais vraiment limité au niveau des normes pour se concentrer sur les usages et les hauteurs. Le reste, ce sera des règlements standards.

Q: Concernant les ilots de zonage, M. Jean-Noël Ouisse, mentionne qu'une mixité est prévue. Dans les futures phases, il faut penser de ne pas oublier les ménages ayant moins de moyens financiers. En 2021, si nous n'avons plus d'unités de logements sociaux disponibles, pour les prochaines années, il faudra anticiper entre la Ville, entre les projections qu'elle fait, et sur la suite du projet Fleur-de-Lys, il faudra prendre en compte ces choses-là, parce qu'une communauté riche et qui évolue, c'est la mixité. Ce n'est pas le fait d'être isolé à droite ou à gauche. C'est important pour la suite.

Pour la première phase, il y aura quelque 1,000 logements qui seront inaccessibles pour les ménages moins nantis, en raison des loyers qui viennent avec ce genre de projet. Qui plus est, comme il s'agit d'un immeuble neuf, les locataires seront à la merci des hausses importantes, la loi les empêchant de refuser des augmentations demandées dans les cinq premières années qui suivent la construction de l'immeuble. Dans ce cadre, est-ce que vous seriez en mesure d'éviter la gentrification, prévenir ou anticiper sur les hausses éventuelles de loyer pour les cinq premières années que vont avoir à subir les nouveaux locataires?

R: M. Jonathan Trudel précise que pour la clientèle moins bien nantie, ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de logements sociaux dans la première phase qu'il n'y en aura pas dans le futur. D'autre part, il est très ouvert à avoir des logements sociaux et c'est une priorité pour le Groupe. Le projet se veut axer sur la mixité, autant la mixité des usages que la mixité des gabarits, des clientèles et des générations qui vont y habiter.

M. Trudel précise qu'il a servi 15 ans au Service de police de la Ville de Québec (SPVQ) et il comprend très bien la dynamique de la clientèle des personnes démunies. Il est intervenu souvent à titre de policier communautaire et comprend cette clientèle. Au Service de police de la Ville de Québec, les policiers sont très sensibles à cet aspect.

Ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de logements de ce type dans la première phase qu'il n'y en aura pas. Il faut aussi savoir qu'il y a plusieurs types différents d'unités : logement abordable, logement subventionné, logement avec des prix spécifiques qui sont protégés sont présentement à l'étude. Il y aura un travail effectué en collaboration avec la Ville, les organismes, des institutions comme la SCHL qui peuvent aider à avoir des logements abordables, qui sont différents des logements subventionnés.

Concernant la question sur la tarification des cinq premières années, M. Trudel ne sait pas quel est le document auquel on fait référence, mais ce n'est pas un document qui vient du Groupe Trudel Alliance.

Précision : Mme Alexandra Mauger mentionne qu'il s'agit d'un document confidentiel qui provient des commentaires que les citoyens ont soumis. Les rectifications nécessaires ont déjà été effectuées. Elle rassure en mentionnant que ce n'est pas un commentaire qui émane de la Ville de Québec et les rectifications nécessaires ont été faites à ce niveau.

R: Concernant l'augmentation des loyers et la gentrification, M. Trudel mentionne qu'il est vrai qu'il y a une possibilité d'ajuster les prix dans les cinq premières années d'opération d'un immeuble en fonction de la réalité du marché et en fonction de la réalité économique de la gestion de cet immeuble. La Régie du logement le prévoit. C'est une pratique qui est permise. Cependant, cela ne veut pas dire que cela va être fait et doit être fait. S'il y a des craintes à ce sujet, nous ne sommes pas pour la gentrification. Notre parcours le démontre très bien au niveau de la communauté, de la culture et du multiculturalisme. Nous avons un parcours de vie différent des autres de par notre ancienne vie professionnelle. Ce n'est dans notre objectif d'avoir un projet qui va gentrifier le quartier de Vanier, mais plutôt dans notre intérêt d'avoir un projet qui va venir bonifier et améliorer l'ensemble de la Ville de Québec, et qui va

probablement assurer et permettre à plusieurs résidents de Vanier d'y trouver leur compte, une source de travail et de revenus, ainsi qu'un logement qu'ils vont pouvoir occuper et en jouir. Il faut séparer la gentrification de la réalité du marché. Le Groupe Trudel Alliance n'est pas dans ce type de pensée avec les valeurs de l'entreprises et les valeurs personnelles de ses dirigeants.

Q: Pour les édifices en hauteur, Mme Laveau demande si les logements auront des gicleurs?

R: M. Trudel mentionne que les gicleurs font partie du Code du bâtiment. Il y a toute une vision d'un mode énergétique. Nous développons nos logements en fonction du Code de 2021 et c'est déjà obligatoire. Tout est conforme à ce niveau.

Voici le tableau résumant les options sur lesquelles le Conseil d'administration devra prendre le vote.

21-CAS-25

SUR UNE PROPOSITION M. ANDRÉ PELLETIER ET SECONDÉE PAR M. MAHAMADOU SISSOKO, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'accepter la demande de recommander au Conseil municipal de la Ville de Québec d'approuver le projet de modification.

ADOPTÉ

Mme Alexandra Mauger enverra à Mme Laveau le rapport d'opinion pour son approbation. Mme Alicia Despins remercie les participants.

5. CORRESPONDANCE ET TRÉSORERIE

a) Services de secrétariat

21-CAS-26

SUR UNE PROPOSITION DE M. ANDRÉ PROULX ET SECONDÉE PAR M. MAHAMADOU SISSOKO, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT de défrayer un montant de 85.00 \$ pour les services de secrétariat pour la 3^e assemblée spéciale du 15 septembre 2021.

ADOPTÉ

b) Dépôt d'un questionnaire « sondage »

Mme Laveau précise que ce sujet sera discuté plus largement à la prochaine assemblée régulière du Conseil d'administration.

c) Conseil d'établissement de l'école Notre-Dame-du-Canada

Mme Laveau mentionne que récemment, Mme Jacynthe Fortin, auparavant membre du Conseil d'administration, avait été désignée comme représentante auprès du Conseil d'établissement de l'école Notre-Dame-du-Canada. Maintenant, elle ne sent plus confortable avec cette responsabilité, n'étant plus administratrice au Conseil de quartier de Vanier. Par conséquent, Mme Laveau se propose pour être représentante.

21-CAS-27

SUR UNE PROPOSITION DE M. MAHAMADOU SISSOKO ET SECONDÉE PAR MME GEMMA DROUIN, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT de désigner Mme Nicole Laveau représentante auprès du Conseil d'établissement de l'école Notre-Dame-du-Canada.

ADOPTÉ

d) Formation des administrateurs

Pour les nouveaux élus, Mme Laveau précise qu'il y a toujours une formation que la Ville rend accessible. Mme Mauger précise que les administrateurs ont accès au « Guide de participation à un Conseil de quartier » en ligne. Aucune date n'a été fixée présentement pour ce type de formation. Elle enverra le lien aux deux nouveaux officiers cooptés.

e) Comité plénier

Dans le cadre du sondage, Mme Laveau mentionne qu'un comité plénier pourrait être tenu en présentiel dans une salle de La Ruhe Vanier le 27 septembre 2021.

f) Consignes à rappeler

Mme Laveau mentionne que s'il y a des médias qui rejoint un des officiers du Conseil d'administration, svp me les référer. C'est la présidente qui a la responsabilité de répondre aux questions au nom du Conseil de quartier de Vanier, afin d'éviter la confusion.

Si un officier doit faire garder ses enfants pour assister aux assemblées, les frais de garde sont remboursés. Mme Mauger va vérifier cette information.

La fonction de membre d'un conseil d'administration est bénévole. Par contre, les frais de déplacements sont remboursés.

6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée est levée à 21 h 00.

Nicole Laveau, Présidente

Gemma Drouin, Secrétaire

Mandaté : Conseil de quartier de Vanier

No de dossier : R.V.Q. 2994

1. DATE, ÉVÉNEMENT ET LIEU

Demande d'opinion

Demande d'opinion et consultation LAU

Tenue le 15 septembre 2021 en visioconférence

2. ORIGINE

Conseil municipal

Conseil exécutif

Conseil d'arrondissement

Mandat Direction générale

3. OBJET

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 23404Cd, R.V.Q. 2994 (réf. : Phase 1 du redéveloppement du site Fleur de Lys)

4. PRÉSENCES

Membres avec droit de vote :

Mesdames Gemma Drouin, et Nicole Laveau

Messieurs André Proulx, André Garon, Raynald Pelletier, Mahamadou Sissoko, Mathieu Legrand et Jean-Noël Ouisse

Membres sans droit de vote :

Mme Alicia Despins, conseillère, district électoral de Vanier-Duburger

Personnes-ressources :

Mme Diane Collin, cheffe d'équipe - aménagement et développement, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

M. François Tremblay, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation et préparation du rapport :

Mme Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

5. INFORMATIONS PRÉSENTÉES

- Présentation de la phase 1 du projet de redéveloppement du site Fleur de Lys par le promoteur
- Présentation du projet de Règlement R.V.Q. 2994 par la personne-ressource.
- Les administrateurs ont été informés des commentaires reçus lors de la consultation publique écrite.

6. RECOMMANDATION DU MANDATÉ

Le conseil de quartier de Vanier recommande au conseil de Ville d'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 23404Cd, R.V.Q. 2994 (District électoral de Vanier-Duberge - Quartier de Vanier).

7. OPTIONS SOUMISES AU VOTE			DESCRIPTION DES OPTIONS
Option	Nombre de votes	de	<p>Option A – Accepter la demande, soit : recommander au conseil de Ville d'approuver le projet de modification;</p> <p>Option B – Statu quo, soit recommander au conseil de Ville de refuser la demande.</p> <p>Option C – Accepter la demande, soit recommander au conseil de Ville d'accepter, mais demande au requérant de prendre les dispositions nécessaires pour atténuer le bruit et l'éclairage pour les voisins immédiats.</p>
A.	8		
B.	0		
C.	0		
Abstention	0		
Total	8		

8. QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

Nombre de personnes présentes : 15

Nombre d'intervenants : 4

En raison de la crise sanitaire, la consultation publique en vertu de la LAU s'est faite en ligne du 26 août au 9 septembre 2021. Cette consultation en ligne fera l'objet d'un rapport de consultation distinct.

Cependant, 2 citoyens ont posé une question ou émis un commentaire lors de la demande d'opinion du 15 septembre :

- Une citoyenne recommande de planter beaucoup d'arbres.

Le promoteur rappelle son intention de planter 1 arbre pour chaque unité construite dans le cadre du projet et de faire beaucoup de verdissement avec beaucoup de biodiversité.

- Un citoyen exprime qu'il déplorait le départ de certains commerçants, mais exprime beaucoup d'enthousiasme envers le projet, notamment envers la résidence pour personnes âgées qui sera centrale, dans un milieu mixte, intergénérationnel et humain. Il recommande d'inclure un logement pour personnes à mobilité réduite pour chaque étage, cela permettrait, en cas de catastrophe, aux secours d'évacuer ces gens en priorité.

Le promoteur rappelle que, en changeant le modèle (densité), des commerces pourront survivre et ramener de nouvelles bannières.

9. QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Un administrateur demande à savoir si des stationnements sont prévus pour les personnes à mobilité réduite et pour les visiteurs.

Réponse du promoteur : il y a une stratégie prévue pour répondre à la demande en termes de stationnement, incluant pour les visiteurs et également pour personnes à mobilité réduite. Même chose pour le volet commercial.

- Un administrateur demande une comparaison en termes de hauteurs entre les bâtiments projetés et le centre Vidéotron.

Réponse du promoteur : le centre Vidéotron fait 40 mètres.

- Un administrateur demande à savoir si le quartier est en mesure d'absorber cette nouvelle population, si des études ont été faites en ce sens, compte tenu de tous les projets de développement sur Hamel.

Réponse de la Ville : à l'échelle de la Vision d'aménagement pour le pôle urbain Wilfrid-Hamel-Laurentienne, des études ont été menées en amont sur la dynamique du marché immobilier pour voir comment le quartier fonctionnait et ce qu'il était capable d'absorber. Le besoin principal dans ce secteur-là, c'est de l'habitation (Hamel, Soumande, Fleur de Lys). Dans un contexte de planification à long terme, cette augmentation de la population est projetée sur un horizon de 20-25 ans. Il y a une capacité maximale d'accueil, à terme, de 5000 logements.

- Un administrateur demande à connaître ce que signifie la période d'approbation référendaire.

Réponse de la Ville : il s'agit de la période durant laquelle les citoyens peuvent présenter une demande d'ouverture de registre. Cela ouvre une période d'approbation référendaire, du 22-28 septembre 2021, dont les modalités sont assez techniques (nombre de citoyens minimal requis pour ouvrir le registre).

- Un administrateur demande à connaître la signification de « PPU ».

Réponse de la Ville : le programme particulier d'urbanisme (PPU) est un outil de planification sectoriel prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et qui devient une annexe du plan d'urbanisme, à Québec il s'intitule « plan d'aménagement et de développement » (PDAD). Donc, on veut enchâsser la Vision d'aménagement pour le pôle urbain Wilfrid-Hamel-Laurentienne, après avoir dûment consulté la population, au PDAD pour orienter le développement dans le futur. Dans ce futur PPU, nous nous concentrerons sur les normes qui sont cruciales à la Vision, le reste sera laissé au zonage.

- Une administratrice demande à savoir quand débutera la démarche pour le programme particulier d'urbanisme de la Vision d'aménagement pour le pôle urbain Wilfrid-Hamel-Laurentienne.

Réponse de la Ville : ce n'est pas possible pour le moment, cependant on comprend que ce qui a été présenté dans le cadre de la Vision, c'est ce qui composera le programme particulier d'urbanisme, mais il n'y a pas encore eu la partie normative pour les appliquer. Dans les prochains temps, nous allons préparer toutes ces grilles de zonage-là. Cela va se définir avec les élus en poste après les élections.

- Un administrateur rappelle au promoteur de ne pas oublier, dans les prochaines phases, les personnes à faibles revenus. Puisqu'il ne reste plus d'unités de logement social pour l'année 2021, il faudrait anticiper ces besoins pour les prochaines années pour les suites de développement de Fleur de Lys. Ce qui rend une communauté riche, c'est la mixité. L'administrateur lit ensuite un commentaire envoyé par un citoyen dans le cadre de la consultation écrite, selon lequel les futurs logements de la phase 1 ne seront pas accessibles aux personnes moins nanties et que les locataires seront à la merci de hausses de loyer, la loi empêchant de refuser les hausses durant les 5 premières années suivant la construction d'un immeuble. L'administrateur demande à savoir s'il est possible, afin d'éviter la

gentrification, de s'assurer qu'il n'y ait pas de hausses de loyer excessives durant les 5 premières années.

Réponse du promoteur : ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de logement social prévu dans la phase 1 du projet qu'il n'y en aura pas dans les phases futures, nous avons un projet axé sur la mixité des usages, des gabarits, des générations et des clientèles. Il existe plusieurs types de logement, du logement abordable, avec prix spécifique protégés, etc. Un travail sera fait en collaboration avec la Ville, les institutions, pour offrir ce type de logement. En lien avec votre question sur la gentrification et les hausses de loyer, il est vrai qu'il est possible d'ajuster les prix du logement en fonction du marché, mais nous ne sommes pas là-dedans. En lien avec la gentrification, nous sommes une entreprise très active avec la communauté, nous avons un parcours de vie comme entrepreneurs différent, et nous ne voulons pas d'un projet qui va gentrifier le quartier, mais plutôt bonifier, améliorer la Ville de Québec, un endroit où les gens de Vanier trouveront une source de travail, de diversion, un endroit où se réunir.

- Une administratrice demande à savoir si les bâtisses seront munies de gicleurs.

Réponse du promoteur : oui, en harmonie avec les nouvelles normes du code du bâtiment.

10. SUIVI RECOMMANDÉ

Transmettre au conseil de Ville

Approuvé par :

Signé

Nicole Laveau
Présidente
Conseil de quartier de Vanier

2021

Préparé par :

Signé

Alexandra Mauger
Conseillère en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

16 septembre 2021