VILLE DE QUÉBEC

# sommaire décisionnel

**IDENTIFICATION**

**Numéro :** GT2022-624
**Date :** 13 Décembre 2022

**Unité administrative responsable** Gestion du territoire

**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement

**Date cible :** 17 Janvier 2023

**Projet**

**Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 54095Mb, R.C.A.5V.Q. 312 (projet aux 1141 à 1147, boulevard des Chutes, quartier du Vieux-Bourg (5-4), district de la Chute-Montmorency-Seigneurial)

**Code de classification**

**No demande d'achat**

## EXPOSÉ DE LA SITUATION

L'exposé détaillé est présenté dans la fiche de modification en annexe.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

L'approbation de ce projet de modification suspend la délivrance d'un permis ou certificat ou l'approbation d'un plan de construction non conforme à ce projet, en vertu de l'article 85 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (effet de gel applicable dès la première étape).

## DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Le projet a fait l'objet d'une démarche de participation publique avec participation active, conformément aux dispositions de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, tel qu'énoncé au sommaire GT2022-087 en date du 24 février 2022.

## ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

L'analyse détaillée est présentée dans la fiche de modification en annexe.

Le compte-rendu de l'atelier d'échanges est présenté en annexe.

La rétroaction, pour donner suite à l'atelier d'échanges, est présentée dans une fiche en annexe.

## RECOMMANDATION

PREMIÈRE ÉTAPE :

1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 54095Mb, R.C.A.5V.Q. 312;

2° De demander l'opinion du conseil de quartier du Vieux-Bourg relativement à ce projet de modification;

3° De déléguer la consultation publique au conseil de quartier du Vieux-Bourg;

4° De prévoir une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit.

DEUXIÈME ÉTAPE :

1° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 54095Mb, R.C.A.5V.Q. 312;

2° De donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 54095Mb, R.C.A.5V.Q. 312.

TROISIÈME ÉTAPE :

1° D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 54095Mb, R.C.A.5V.Q. 312.

## IMPACT(S) FINANCIER(S)

VILLE DE QUÉBEC

# sommaire décisionnel

**IDENTIFICATION**

**Numéro :** GT2022-624
**Date :** 13 Décembre 2022

**Unité administrative responsable** Gestion du territoire

**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement

**Date cible :** 17 Janvier 2023

**Projet**

**Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 54095Mb, R.C.A.5V.Q. 312 (projet aux 1141 à 1147, boulevard des Chutes, quartier du Vieux-Bourg (5-4), district de la Chute-Montmorency-Seigneurial)

**IMPACT(S) FINANCIER(S)**

**ÉTAPES SUBSÉQUENTES**

**ANNEXES**

Fiche de modification (électronique)
Règlement R.C.A.5V.Q. 312 (électronique)
Compte-rendu de l'atelier participatif (électronique)
Fiche de rétroaction (électronique)
Plan de zonage actuel (électronique)
Grille de spécifications en vigueur (électronique)
Plan des zones concernées et contiguës (électronique)
Avis préliminaire de conformité (électronique)

**VALIDATION**

| Intervenant(s) | Intervention | Signé le |
|---|---|---|
| **Responsable du dossier (requérant)** | | |
| Emmanuel Bel | Favorable | 2022-12-15 |
| **Approbateur(s) - Service / Arrondissement** | | |
| Stephan Bugay | Favorable | 2022-12-16 |
| Julie-B Desjardins | Favorable | 2022-12-15 |
| Alain Perron | Favorable | 2022-12-15 |

**Cosignataire(s)**

**Direction générale**

**Résolution(s)**

| | |
|---|---|
| AM5-2023-0058 | **Date:** 2023-03-14 |
| CA5-2023-0057 | **Date:** 2023-03-14 |
| CA5-2023-0010 | **Date:** 2023-01-17 |

VILLE DE QUÉBEC

# FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

**ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT**

**DISTRICT LA CHUTE-MONTMORENCY-SEIGNEURIAL**

**QUARTIER VIEUX-BOURG**

**ZONE VISÉE : 54095MB**

**MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 4**

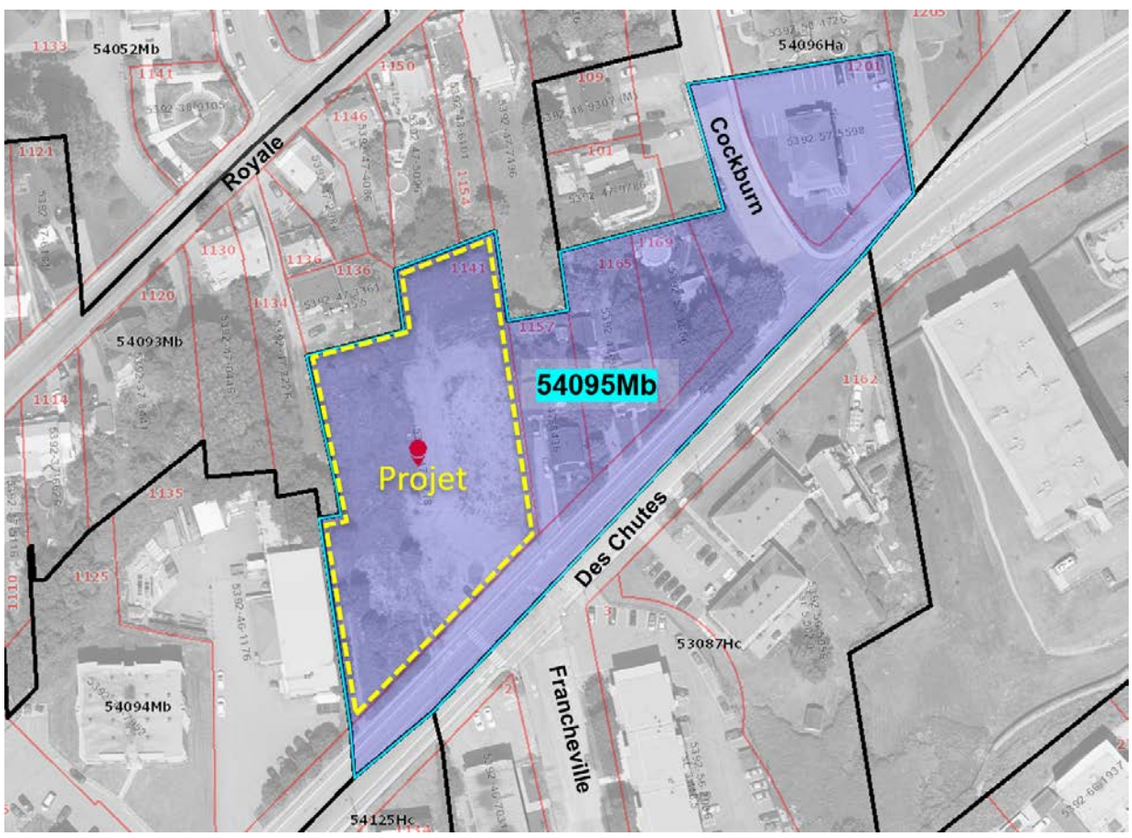
**RESPONSABLE : EMMANUEL BEL**

Dossier N° 2205-408

VERSION DU 2022-12-13

## DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

La zone 54095Mb est située approximativement au sud de l'avenue Royale, à l'ouest de la rue Cockburn, à l'est de la rue de la Terrasse-Orléans et au nord du boulevard des Chutes.




## OBJET DE LA DEMANDE

☒ Modification au plan de zonage (Annexe I)

☒ Modification à une grille de spécifications (Annexe II)

☐ Autre modification

☒ Plan de participation publique

## EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le 7 octobre 2022, le groupe Bild immobilier a déposé une demande de modification à la réglementation d'urbanisme afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel sur la propriété du 1141 au 1147, boulevard des Chutes (lot 6 371 003).

Le projet vise la construction d'un bâtiment résidentiel de 34 logements sur 2 étages avec une aire de stationnement extérieure.

Dans les dernières années, plusieurs versions du projet ont été présentées à la Ville et aux citoyens pour la requalification de ce lot vacant qui était antérieurement occupé par une résidence et un garage de mécanique. Le projet initial prévoyait 81 logements sur 4 étages. D'autres projets résidentiels étaient également envisagés sur les terrains voisins.

À la suite des exercices de consultation réalisés dans le cadre de la planification de ce projet, la modification réglementaire proposée vise à autoriser uniquement la réalisation de la dernière version du projet soit un bâtiment résidentiel de 34 logements sur 2 étages.

Aussi, afin que seul le lot concerné soit visé, il est proposé de modifier le plan de zonage en créant une zone unique pour le lot en question.

Les principales modifications concerneraient les usages autorisés, la hauteur et les normes d'implantation.

Les usages commerciaux et institutionnels seraient retirés et un nombre maximal de 34 logements serait fixé.

Le nombre maximal de 2 étages serait maintenu et une hauteur maximale de 9 m serait ajoutée. De plus, une note exigerait que la hauteur soit calculée à partir du niveau du milieu du boulevard des Chutes.

Les normes d'implantation seraient augmentées pour correspondre à l'implantation proposée. La marge arrière minimale à 20 m, au lieu de 7,5 m. Les marges latérales minimales à 3 m, au lieu de 1,2 m. Le pourcentage d'aire verte à 30%, au lieu de 25%.

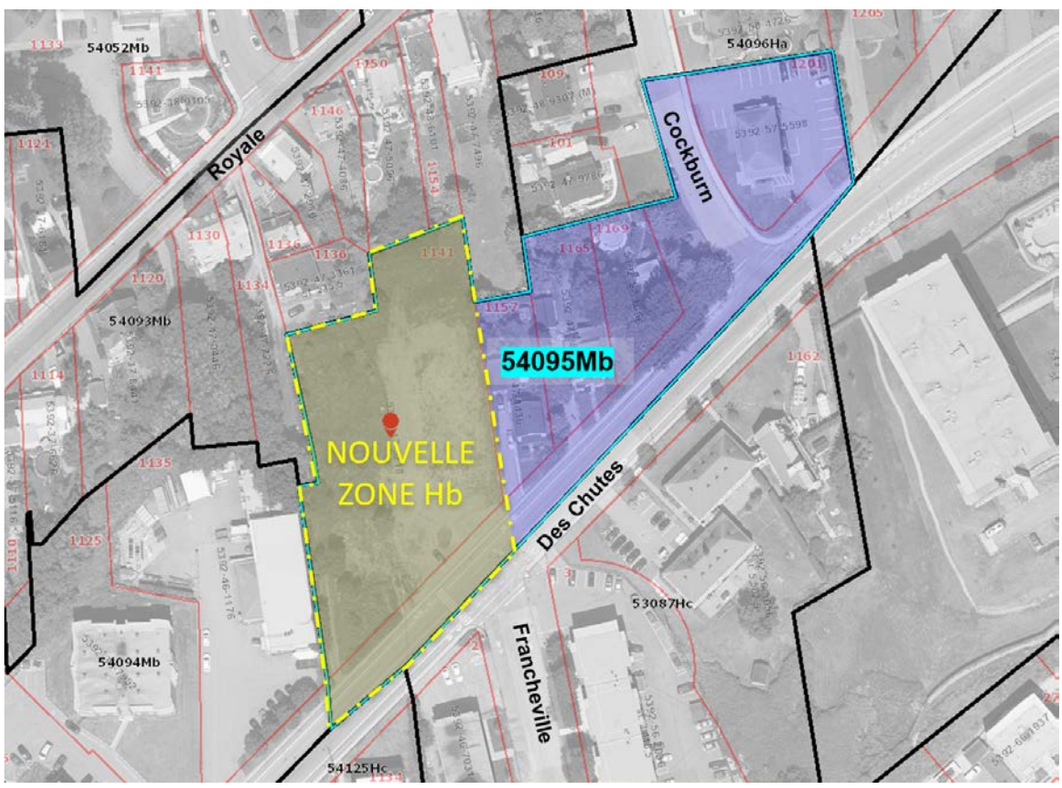
Les autres modifications sont décrites dans la section « modification proposée » ci-dessous.

La modification réglementaire proposée permettrait de favoriser la consolidation du cadre bâti par la requalification d'un lot vacant et de bonifier l'offre de logements.

## MODIFICATION PROPOSÉE

**Modification au plan de zonage :**

Créer une nouvelle zone 54202Hb à même la zone 54095Mb qui est réduite d'autant.




**Grille de la nouvelle zone 54202Hb :**

*Création de la nouvelle grille sur le modèle de la grille de la zone 54095Mb avec les modifications ci-dessous.*

- Modifier – la dominante de la zone par Hb, au lieu de Mb

**Usages autorisés**

- Modifier – le nombre maximal de logements (H1) à 34, au lieu de 3
- Retirer – les groupes d'usages C1 Services administratifs, C2 Vente au détail et services, C33 Vente ou location de véhicules légers, C36 Atelier de réparation, P3 Établissement d'éducation et de formation, P5 Établissement de santé sans hébergement
- Retirer – l'usage spécifiquement autorisé « atelier d'artiste »

**Bâtiment principal**

- Ajouter – une hauteur maximale de 9 m
- Augmenter – la marge latérale à 3 m, au lieu de 1,2 m

- Supprimer – la largeur combinée des cours latérales de 4,8 m
- Augmenter – la marge arrière à 20 m, au lieu de 7,5 m
- Augmenter – l’aire verte à 30%, au lieu de 25%
- Retirer – les normes d’implantation particulières
- Ajouter – la mention « Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement - article 339 »
- Ajouter – la mention « Les éléments de mécanique sont considérés dans le calcul de la hauteur - article 334 »

**Stationnement**

- Ajouter – la mention « L’aménagement d’une aire de stationnement devant une façade d’un bâtiment principal est prohibé – article 633 »

**Enseigne**

- Modifier – les normes d’affichage pour le type 1 Général, au lieu de 4 Mixte

# VILLE DE QUÉBEC

**Arrondissement de Beauport**

RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 312

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 54095MB**

**Avis de motion donné le**
**Adopté le**
**En vigueur le**

**NOTES EXPLICATIVES**

*Ce règlement modifie le* Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme *relativement à la zone 54095Mb, située approximativement à l'est de la rue de la Terrasse-Orléans, au sud de l'avenue Royale, à l'ouest de l'autoroute Félix-Leclerc et au nord du boulevard des Chutes.*

*La zone 54202Hb est créée à même une partie de la zone 54095Mb afin d'appliquer sur cette partie du territoire les normes prévues pour cette nouvelle zone. Ainsi, dans cette nouvelle zone, les usages des groupes* H1 logement *dans un bâtiment isolé d'un minimum d'un logement et d'un maximum de 34 logements et* R1 parc *sont autorisés. Les autres normes particulières pour cette zone sont identifiées à la grille de spécifications qu'on retrouve à l'annexe II du présent règlement.*

**RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 312**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 54095MB**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

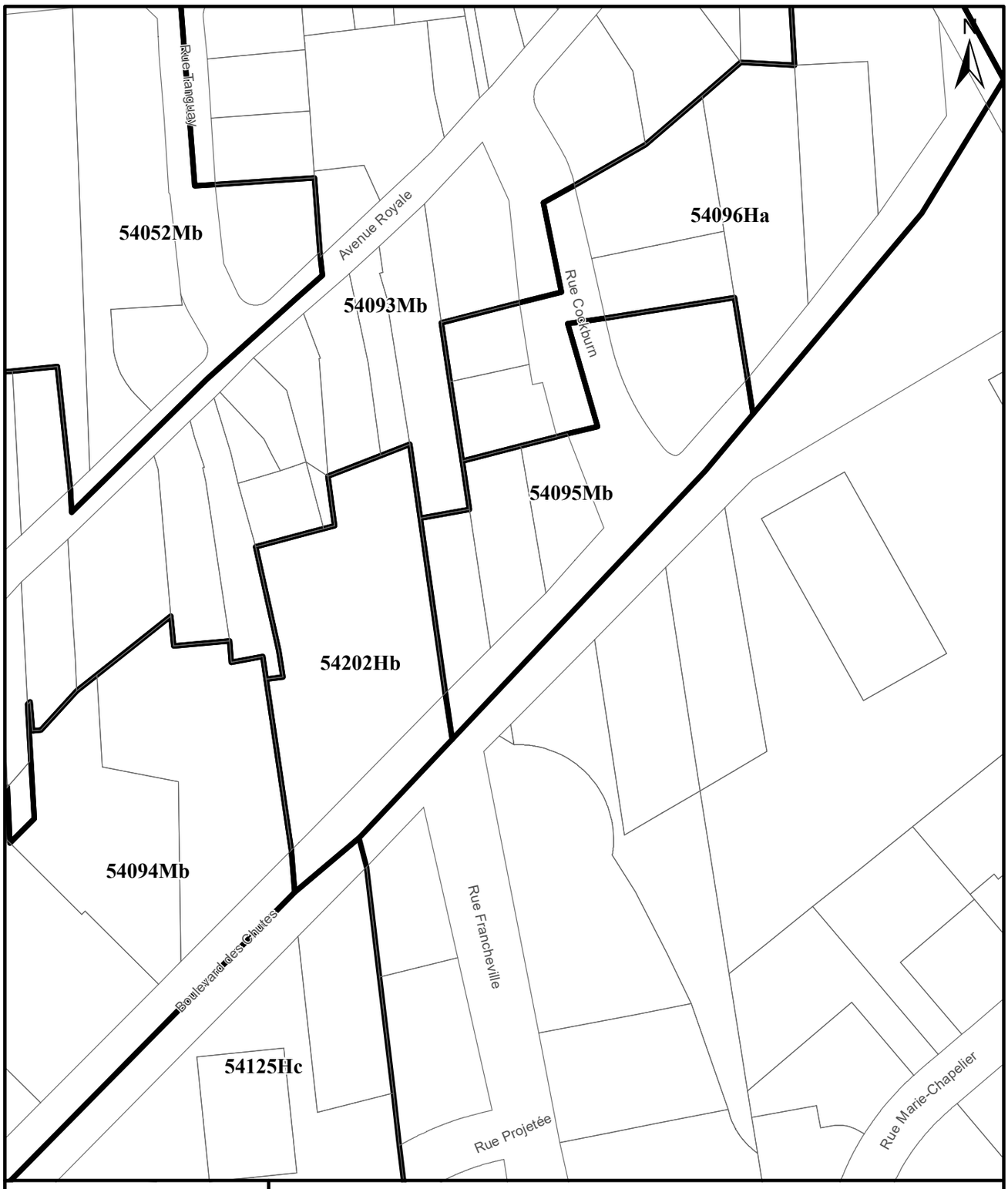
**1.** L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme*, R.C.A.5V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA5Q54Z01, par la création de la zone 54202Hb à même une partie de la zone 54095Mb, qui est réduite d'autant, tel qu'illustré au plan numéro RCA5VQ312A01 de l'annexe I du présent règlement.

**2.** L'annexe II de ce règlement est modifiée par l'insertion de la grille de spécifications de l'annexe II du présent règlement, laquelle est applicable à l'égard de la zone 54202Hb.

**3.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I
(*article 1*)

PLAN NUMÉRO RCA5VQ312A01




VILLE DE QUÉBEC

SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT

**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME**
**ANNEXE I - ZONAGE**
**EXTRAIT DU PLAN CA5Q54Z01**

Date du plan : 2022-12-02
No du règlement : R.C.A.5V.Q.312
Préparé par : S.R.
No du plan : RCA5VQ312A01
Échelle : 1:1 500

ANNEXE II
(*article 2*)

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

VILLE DE QUÉBEC **RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME**
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

**54202Hb**

**USAGES AUTORISÉS**

**HABITATION**

| | | Type de bâtiment | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Isolé | Jumelé | En rangée | | |
| | | Nombre de logements autorisés par bâtiment | | | Localisation | Projet d'ensemble |
| H1 Logement | Minimum | 1 | 0 | 0 | | |
| | Maximum | 34 | 0 | 0 | | |
| nombre maximal de bâtiments dans une rangée | | | | | | |

**RÉCRÉATION EXTÉRIEURE**

R1 Parc

**BÂTIMENT PRINCIPAL**

| **DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL** | Largeur minimale | | Hauteur | | Nombre d'étages | | Pourcentage minimal de grands logements | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | mètre | % | minimale | maximale | minimal | maximal | 2 ch. ou + ou 85m² ou + | 3 ch. ou + ou 105m² ou + |
| DIMENSIONS GÉNÉRALES | | | | 9 m | 1 | 2 | | |
| **NORMES D'IMPLANTATION** | Marge avant | Marge latérale | Largeur combinée des cours latérales | | Marge arrière | POS minimal | Pourcentage d'aire verte minimale | Superficie d'aire d'agrément |
| NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES | 6 m | 3 m | | | 20 m | | 30 % | 4 m²/log |

| **NORMES DE DENSITÉ** | Superficie maximale de plancher | | | Nombre de logements à l'hectare | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Vente au détail | | Administration | Minimal | Maximal |
| M 3 D d | Par établissement | Par bâtiment | Par bâtiment | | |
| | 3300 m² | 3300 m² | 3300 m² | 15 log/ha | |

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les éléments de mécanique sont considérés dans le calcul de la hauteur - article 334

Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement - article 339

**STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES**

**TYPE**

Axe structurant A

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633

**ENSEIGNE**

**TYPE**

Type 1 Général

# Avis de motion

*Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le* Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme *relativement à la zone 54095Mb, située approximativement à l'est de la rue de la Terrasse-Orléans, au sud de l'avenue Royale, à l'ouest de l'autoroute Félix-Leclerc et au nord du boulevard des Chutes.*

*La zone 54202Hb est créée à même une partie de la zone 54095Mb afin d'appliquer sur cette partie du territoire les normes prévues pour cette nouvelle zone. Ainsi, dans cette nouvelle zone, les usages des groupes* H1 logement *dans un bâtiment isolé d'un minimum d'un logement et d'un maximum de 34 logements et* R1 parc *sont autorisés. Les autres normes particulières pour cette zone sont identifiées à la grille de spécifications qu'on retrouve à l'annexe II du présent règlement.*

PARTICIPATION citoyenne
Je m'informe | Je m'exprime

**RAPPORT**
**ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE**

# Projet de construction d'un bâtiment résidentiel au 1145, boulevard des Chutes

Le projet initial proposé lors de la consultation écrite de 2020 prévoyait 81 logements locatifs puis avait été révisé à 67 lors de la modification du projet de règlement R.C.A.5V.Q.267

## Activité de participation publique

### Atelier d'échanges

**Date et heure**

5 juillet 2022, 19 h à 21 h 00

**Lieu**

Centre de loisirs Monseigneur-De Laval (salle principale), 35, avenue du Couvent

**Déroulement de l'activité**

Cette activité était un atelier visant à échanger, en amont, sur une nouvelle proposition liée au projet résidentiel situé au 1145, boulevard des Chutes en vue d'éventuelles modifications à la réglementation d'urbanisme. Il visait à écouter les préoccupations et les commentaires des citoyens sur la nouvelle version du promoteur. Si le projet va de l'avant, une consultation publique sera tenue sur les modifications réglementaires requises pour permettre la réalisation du projet.

La Ville a présenté le contexte réglementaire et les prochaines étapes de la consultation publique. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs préoccupations et réactions par rapport à la nouvelle version du projet.

Le plan de la présentation était le suivant :

1. Objectifs de l'activité
2. Mot de bienvenue du conseiller du district de la Chute-Montmorency-Seigneurial, président d'arrondissement
3. Présentation de la nouvelle version préliminaire du projet
4. Présentation du contexte réglementaire
5. Période questions et précisions sur le contenu des deux présentations
6. Atelier d'échanges
7. Prochaines étapes de la consultation publique

Après des questions d'éclaircissement, les participants ont été invités à échanger sur ces trois questions :

- Quelles sont vos réactions par rapport à la nouvelle version du projet?
- Qu'est-ce qui vous inspire le plus ou le moins de ce projet?
- Avez-vous des idées pour bonifier cette nouvelle version du projet?

PARTICIPATION citoyenne
Je m'informe | Je m'exprime

**RAPPORT**
**ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE**

Des personnes-ressources de la Ville étaient présentes pour prendre les commentaires et répondre aux questions. L'activité a duré environ 2 h 30.

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

---

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, localisé entre le 1135 et le 1157, boulevard des Chutes. Le site est connu comme étant celui d'un ancien garage situé à l'intersection du boulevard des Chutes et de la rue Francheville dans la zone 54095Mb.

### Description du projet et principales modifications

En vue de permettre la construction d'un immeuble d'habitation de 34 logements locatifs au lieu de 48 logements comme proposé antérieurement.

### Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=124

---

## Participation

### Conseillers municipaux :

- M. Stevens Mélançon, conseiller du district électoral de La Chute-Montmorency-Seigneurial, président de l'Arrondissement de Beauport
- Mme Isabelle Roy, conseillère du district électoral de Robert-Giffard

### Personnes-ressources

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale
- M. Dave Côté, technicien à la circulation et au transport, Transport et mobilité intelligente

### Promoteur

- Mme Léonie Lemay, associée, développement de projets et marketing, Bild intelligence immobilière

### Autres représentants du promoteur (présents dans la salle)

- MM. Jean-François Beaudoin, Louis Martin et Mme Jessica Parsons, Bild intelligence immobilière

### Animation de la rencontre

- Mme Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- Mme Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Nombre de participants

35 participants

PARTICIPATION citoyenne
Je m'informe | Je m'exprime

**RAPPORT**
**ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE**

## Questions et commentaires des citoyens

**Questions et précision sur le contenu des deux présentations avant l'atelier d'échanges**

- Citoyen 1 : Une citoyenne souhaite valider si la longueur du bâtiment de 8,49 mètres est calculée à partir du boulevard des Chutes. Selon elle, les percées visuelles sont réduites par la présence d'arbres et elle souligne que la présence d'un bâtiment à davantage d'impact sur le voisinage que la présence d'un arbre.
- Citoyenne 2 : Une citoyenne demande quelle sera la modification de zonage si le projet allait de l'avant.

  **Réponse de la Ville :** *Pour l'instant, aucune modification de zonage n'est prévue et l'objectif de l'atelier est d'échanger porte sur le projet immobilier. Actuellement, le nombre maximum de logements autorisés est de 3, ce qui ne permet pas d'autoriser le développement du projet.*
- Citoyenne 3 : Une citoyenne souhaite avoir des précisions sur le nombre et la hauteur des étages.

  **Réponse de la Ville :** *Au niveau du règlement d'urbanisme, le nombre d'étages est calculé à partir du rez-de-chaussée. Le bâtiment proposé serait composé de deux étages et demi. Par ailleurs, il est précisé que le rez-de-chaussée peut avoir une hauteur de deux mètres par rapport au niveau du sol qui se trouve en façade.*

  **Réponse du promoteur :** *La hauteur par étage est de 3 mètres pour un étage typique. Toutefois, le sous-sol n'est pas considéré comme un étage selon la réglementation de la Ville.*
- Citoyenne 4 : Un résidant de l'avenue Royale mentionne qu'il y a une dizaine d'années, des immeubles de quatre étages ont été érigés sur le boulevard des Chutes et qu'une entente de retrait architectural avait été conclue afin de ne pas obstruer la vue. Selon lui, la construction de ces bâtiments est non conforme à ce qui a avait été présenté comme projet. Enfin, le citoyen dit être préoccupé par les enjeux liés à la préservation de la vue sur le fleuve et il craint que la Ville ne puisse assurer le respect de la conformité des plans pour ce projet. En conclusion, il dit comprendre qu'il n'est pas propriétaire d'une vue, mais que la situation observée il y a 10 ans est pour lui une grande déception.
- Citoyenne 5 : Une citoyenne de l'avenue Royale mentionne que le stationnement, la vitesse et l'arrêt non respecté sur la rue Cockburn peuvent représenter des enjeux. Elle demande s'il y a d'autres rues où le stationnement sera permis ou si les véhicules vont tous se retrouver sur Cockburn.

  **Réponse de la Ville :** *En période hivernale, les automobilistes vont pouvoir se stationner sur les bandes cyclables du boulevard les Chutes. Également, il y a de la disponibilité de stationnement sur les rues Francheville, de la Terrasse Orléans et la rue Cockburn. Par ailleurs, la Ville pourrait intervenir si jamais un enjeu de sécurité et de fluidité dans le secteur était observé. En ce qui concerne l'arrêt non respecté, une demande de surveillance sera acheminée au Service de police.*

- Citoyen 6 : Un citoyen demeurant sur la rue Cockburn exprime sa déception en lien avec le non-respect des éléments architecturaux présentés il y a dix ans. Il est préoccupé par le projet présenté si le changement de zonage venait à être autorisé. À titre d'exemple, il réfère aux retraits architecturaux qui n'ont pas été respectés. Par ailleurs, il mentionne que les 5 blocs devaient être identiques, que l'aspect visuel de couleur bois et les dimensions ont changé et que les percées visuelles sont plus petites. Également, il souhaite mieux comprendre le concept de maisons de Ville. Concernant la réglementation actuelle, il souhaite connaître quelles sont les marges latérales à respecter. Enfin, il dénonce le manque de vision globale pour la zone et trouve dommage que les citoyens de l'avenue Royale perdent leur vue sur le fleuve sachant qu'ils sont déjà très réglementés au niveau des matériaux et des couleurs à respecter. En conclusion, il mentionne que la vue sur le fleuve procure de la valeur à ces maisons.

**Réponse de la Ville** : *Les marges latérales actuelles sont de 1,2 mètre et il existe une marge combinée de 4,8 mètres. Pour les bâtiments triplex, les marges latérales sont de 1,5 mètre et de 6 mètres au niveau de la marge combinée. Par ailleurs la marge avant est de 6 mètres et de 7,5 mètres pour la marge arrière, ce qui procure suffisamment de place pour l'implantation du bâtiment.*

**Réponse du promoteur :** *Les marges présentées respectent les marges du zonage actuel. Le promoteur démontre, à l'aide de son plan, les différentes hauteurs du bâtiment. Il précise que le complexe a la même hauteur partout*.

- Citoyen 7 : Une citoyenne demande de valider les hauteurs de 27 pieds 10 pouces et demande s'il est possible de voir un plan d'implantation avec le certificat de localisation du bâtiment afin de voir la vue d'ensemble, les marges latérales et arrières.

**Réponse du promoteur :** *Le plan d'implantation n'est pas disponible comme demandé toutefois le promoteur précise les lignes et la forme de lot ainsi que les zones vertes.*

**Atelier d'échanges**

1. Quelles sont vos réactions par rapport à la nouvelle version du projet?

**Groupe 1**

Il y a des inquiétudes quant à la hauteur réelle de deux étages, un sous-sol hors terre et le fait de retirer le nombre maximal d'étages. On se demande quelles seraient les garanties concernant d'autres nouvelles constructions. Par ailleurs, on souligne qu'il y a des problématiques de circulation et de stationnement. Il est mentionné qu'on assiste à une dégradation de la vision du secteur et que le développement se fait à la pièce. Il est proposé de construire des maisons de Ville avec entrées indépendantes et penser à davantage de percées visuelles. En conclusion, le design ne plaît pas.

**Groupe 2**

Le groupe se questionne à propos des impacts du projet sur l'ensoleillement du secteur. Le bâtiment proposé cache la vue vers l'ouest pour les voisins et que les marges de 1,2 mètre semblent trop proches du côté est. De plus, il est mentionné que les matériaux extérieurs proposés ressemblent à des matériaux utilisés pour les bâtiments commerciaux. En conclusion, on souligne que la bordure du toit est trop massive bref, que l'apparence ne cadre pas avec les maisons anciennes du secteur et que le projet est dans l'ensemble, trop massif.

**Groupe 3**

Il y a des préoccupations au niveau du stationnement sur rue, de la circulation ainsi que pour la densité du secteur. On craint les problèmes qui viendront à la suite de la construction du bâtiment, et l'on appréhende davantage de véhicules en circulation sur le boulevard des Chutes. Par ailleurs, on craint l'augmentation de la circulation et de la vitesse sur la rue Cockburn ainsi que la construction de plusieurs autres gros bâtiments dans le secteur. En conclusion, les citoyens se sentent stressés et se disent « échaudés » en raison d'un projet antérieur et demandent des garanties pour que la construction reste conforme au projet présenté.

2. Qu'est-ce qui vous inspire le plus ou le moins de ce projet ?

**Groupe 1**

Les membres de ce groupe se questionnent au sujet du type d'arbres qui seront plantés et ils proposent la plantation d'arbres et arbustes de petits gabarits. Selon eux, il manque un air de jeux pour les enfants et des commerces de proximité dans ce quartier.

**Groupe 3**

Ce qui inspire le moins de ce projet est son style d'architecture moderne. Ce qui inspire le plus est le compromis sur la hauteur de moins de 9 mètres qui est satisfaisant.

3. Avez-vous des idées pour bonifier cette nouvelle version du projet ?

**Groupe 1**

- Limiter le dézonage au lot ou faire un plan d'ensemble.
- Conserver à deux le nombre d'étages maximum exigé dans la zone.
- Établir un nombre maximal de logements pour la zone.
- Diminuer le nombre maximal de logements et avoir au moins deux stationnements par unité.
- Envisager une mixité de commerces de proximité (café, boulangerie, etc.).
- Question bonus « qu'est -ce que vous souhaitez exactement ? » :
    - On souhaite obtenir une vision pour le secteur, c'est le désert alimentaire dans ce quartier et il n'y a pas de commerces de proximité. Un exemple à suivre c'est la 3e Avenue dans le quartier Limoilou. On souhaite que la Ville rachète le lot et fasse un projet novateur pour ce secteur qui se densifie, enfin un projet pour les jeunes est souhaité.
- Faire un Plan d'intervention et d'implantation architecturale (PIIA).
- Aménager un secteur où il est possible de circuler à pied, en poussette et en sécurité notamment pour les personnes âgées et faciliter le transport actif.
- Tenir compte de l'inventaire et de la classification des percées visuelles de l'arrondissement historique, un document produit en 2005 par la Ville de Québec.
- Densifier de façon intelligente.
- Penser à la mixité des usages.

**Groupe 2**

- Construire un vrai « deux étages ». La majorité des participants du groupe souhaite conserver le zonage actuel soit un à deux étages et d'un à trois logements.

**Groupe 3**

- Avoir la garantie que le bâtiment serait de 9 mètres maximum et interdire le stationnement sur la rue Cockburn.

**Réponses supplémentaires**

**Réponses du promoteur :** *Concernant les préoccupations du stationnement, il est mentionné que les projets immobiliers tiennent compte d'un ratio de 1,26 case par logement et de case de stationnement visiteur pour 15-17 logements.*

*Il est mentionné que la valeur du terrain est beaucoup trop élevée pour développer un projet qui respecterait uniquement le zonage actuel. Le nombre proposé de 34 logements correspond au nombre minimal de densité possible et réalisable en fonction de la valeur et du coût d'acquisition du terrain. Si le projet résidentiel ne fonctionne pas, ce sera un projet commercial de deux étages sans limites de hauteur.*

**Réponses du promoteur :** *Un des promoteurs et propriétaires du terrain demande si les citoyens ont de l'intérêt pour le projet. Il explique que le projet a été refait quatre fois et qu'il a été réduit au maximum. Il soutient également que les démarches ont été entreprises il y plusieurs années et que les projets du promoteur sont bien réalisés. D'autre part, il souligne qu'une conclusion est souhaitée et demande un vote à main levée (pour ou contre) le projet. Le vote à main levée n'a pas eu lieu.*

**Réponses de la Ville** : *Interdire le stationnement sur la rue Cockburn favoriserait l'augmentation de la vitesse, car la rue est large. Le dégagement latéral étant plus grand, il y a donc moins d'obstacles et cela favorise la vitesse. Cependant, le problème de congestion dû à la circulation d'autobus sera évalué.*

*Concernant le problème de circulation et de trafic, le boulevard des Chutes situé à proximité de l'autoroute Félix-Leclerc, représente une « collectrice » dans la hiérarchie du réseau routier. L'avenue Royale est une artère, le boulevard les chutes est une autre « collectrice » qui est située à proximité de bretelles d'autoroute et cela ne favorise pas le transit. Avec deux autoroutes situées à proximité, c'est l'endroit idéal pour densifier le moindrement au lieu de le faire dans des rues et quartiers résidentiels. Actuellement, le débit de véhicules observé est de 6 500 véhicules/jour. Ce projet, ajoute aux heures de pointe, environ un véhicule aux 2 minutes. En conclusion, le problème de la capacité est davantage lié aux feux de circulation et aux bretelles qui manquent de capacité et il reste encore du travail à réaliser pour améliorer la sécurité et la fluidité.*

*De plus les travaux situés sur le boulevard Raymond engendrent un manque de capacité, mais la Ville effectue des travaux à ce niveau et cela permettra de dégager les quartiers résidentiels même jusqu'au sud de Beauport. Nous sommes également en analyse de la sécurité routière sur l'avenue Royale.*

*Un retour sur le zonage actuel autorisé est réalisé à la demande de l'élu, M. Mélançon. Une zone mixte telle : logements (unifamiliale à triplex), plusieurs usages commerciaux (bureaux, vente au détail et services), commerces liés à l'automobile (vente de véhicules, ateliers de mécaniques), garderies, écoles, établissement de santé sans hébergement ou atelier d'artiste. Il*

*est également précisé que le zonage commercial déjà autorisé peut atteindre deux étages, mais n'a pas de limite de hauteur.*

*Le zonage respecte le PDAD (Plan directeur d'aménagement et de développement) et spécifie qu'une hauteur d'un étage et de deux étages sont autorisées dans la zone. Il n'y pas de hauteur en mètres de prescrite. C'est l'étude sur les percées visuelles publiques qui sert d'analyse à la commission d'urbanisme lorsqu'elle étudie des projets dans le site patrimonial de Beauport. Dans ce cas-ci, le projet est à l'extérieur du site patrimonial de Beauport, la commission d'urbanisme n'a donc pas juridiction. Actuellement il n'y pas de limitation.*

*Le zonage est forcément conforme PDAD. Il existe une autre étude actualisée en 2015 qui fait l'inventaire des percées visuelles remarquables par secteur.*

**Autres commentaires/questions des *citoyens*** :

Un citoyen propose des renflements de trottoirs afin de diminuer la vitesse et dissuader les automobilistes de passer par Cockburn.

Un citoyen réitère ses craintes les plus importantes qui, selon lui, est le respect du projet selon les plans initiaux présentés. Il dit craindre une différence entre ce qui a été proposé et ce qui sera construit. Enfin, il souhaite que l'architecture du bâtiment soit en d'harmonie avec l'avenue Royale.

Une citoyenne propose de privilégier des essences d'arbres qui croissent davantage en largeur qu'en hauteur afin de diminuer les risques d'obstruction de percées visuelles.

Une citoyenne rappelle l'existence d'un outil réglementaire « Inventaire et classification des percées visuelles de l'arrondissement historique de Beauport » produit en 2005 par la Ville de Québec. Selon elle, cet outil préciserait les hauteurs maximums de 9 mètres ou 6 mètres selon le secteur.

Un citoyen demande de faire revalider la non-limite de hauteur et l'avis de conserver les percées visuelles « publiques ». Il rappelle qu'il faut respecter le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) actuel notamment, le nombre d'étages et la hauteur permise. En référant au projet présenté, il mentionne qu'on ne voit pas la moitié du fleuve comme prescrit dans l'avis préliminaire du projet.

Une citoyenne qui habite de biais avec le projet questionne la hauteur, mais se dit favorable aux logements abordables qui représentent un atout pour le quartier. Selon elle, la hauteur est cependant une question importante.

Une citoyenne mentionne qu'elle a l'impression que si les citoyens s'opposent au projet actuel, le promoteur choisira de développer un projet commercial sans limites de hauteur. Elle souligne que cela sous-entend une menace et rappelle l'importance de l'acceptabilité sociale et que les inquiétudes des citoyens ont besoin d'être entendues.

Une citoyenne se questionne sur le règlement de zonage qui ne ferait pas mention de la hauteur. Elle rappelle que l'avenue Royale est un site patrimonial et réitère que c'est protégé par le PDAD qui s'assure de protéger les vues d'un site patrimonial. Également, elle mentionne qu'il ne faut pas non plus minimiser l'importance de l'inventaire et de la classification des percées visuelles de l'arrondissement historique.

Un citoyen mentionne qu'au-delà du projet présenté par le promoteur, certains enjeux relèvent davantage de la Ville comme la circulation, les voies d'accès et les trottoirs. Il suggère à la Ville de présenter des solutions afin de rendre ce projet-là plus acceptable.

PARTICIPATION citoyenne
Je m'informe | Je m'exprime

**RAPPORT**
**ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE**

---

## Nombre d'interventions

24 interventions citoyennes

---

## Prochaines étapes

**2022**

- Atelier d'échanges (nouvelle version du projet) : réalisé le 5 juillet 2022
- Assemblée publique de consultation : date à confirmer
- Consultation écrite additionnelle : à déterminer
- Adoption du projet de règlement : à déterminer
- Période référendaire : à déterminer
- Adoption du règlement : à déterminer

---

## Réalisation du rapport

### Date

6 août 2022

### Rédigé par

M. Hélène Rioux, technicienne à la recherche et à la planification, Service de l'interaction citoyenne

### Pour

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

# FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

**ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT**

**DISTRICT DE LA CHUTE-MONTMORENCY-SEIGNEURIAL**

**QUARTIER VIEUX-BOURG**

**ZONE VISÉE : 54095MB**

**RESPONSABLE : EMMANUEL BEL**

Dossier N° 2205-408

VERSION DU 2022-12-13

## DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

La construction d'un bâtiment résidentiel de 34 logements est projetée au 1141 à 1147, boulevard des Chutes (lot 6 371 003).

## *MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE*

Un atelier de participation active a été tenu le 5 juillet 2022 au Centre de loisirs Monseigneur-De Laval au 35, avenue du Couvent. Cette activité était un atelier visant à échanger, en amont, sur une nouvelle proposition liée au projet résidentiel situé au 1141 à 1147, boulevard des Chutes (lot 6 371 003) en vue d'éventuelles modifications à la réglementation d'urbanisme.

Le projet immobilier présenté a fait l'objet de plusieurs versions et exercices de consultation dans les dernières années :

- 2020 (printemps) : bâtiment de 81 logements sur 4 étages (14 m) avec stationnement souterrain.
- 2020 (été) : bâtiment de 67 logements sur 4 étages avec stationnement souterrain.
- 2021 : bâtiment de 48 logements sur 3 étages (10 m) avec stationnement souterrain et extérieur.
- 2022 : bâtiment de 34 logements sur 2 étages et demi (8,49 m) avec stationnement extérieur.

L'objectif de l'activité était d'écouter les préoccupations et les commentaires des citoyens sur la nouvelle version du promoteur de 34 logements. Les échanges se trouvent consignés au « compte-rendu de l'atelier d'échanges » rédigé par le Service de l'interaction citoyenne et joint en annexe au sommaire décisionnel.

Plusieurs préoccupations exprimées ont été prise en compte dans la modification réglementaire proposée :

- Il est proposé de créer une nouvelle zone uniquement pour le lot visé afin que des constructions semblables au projet présenté ne s'étendent pas aux propriétés voisines.

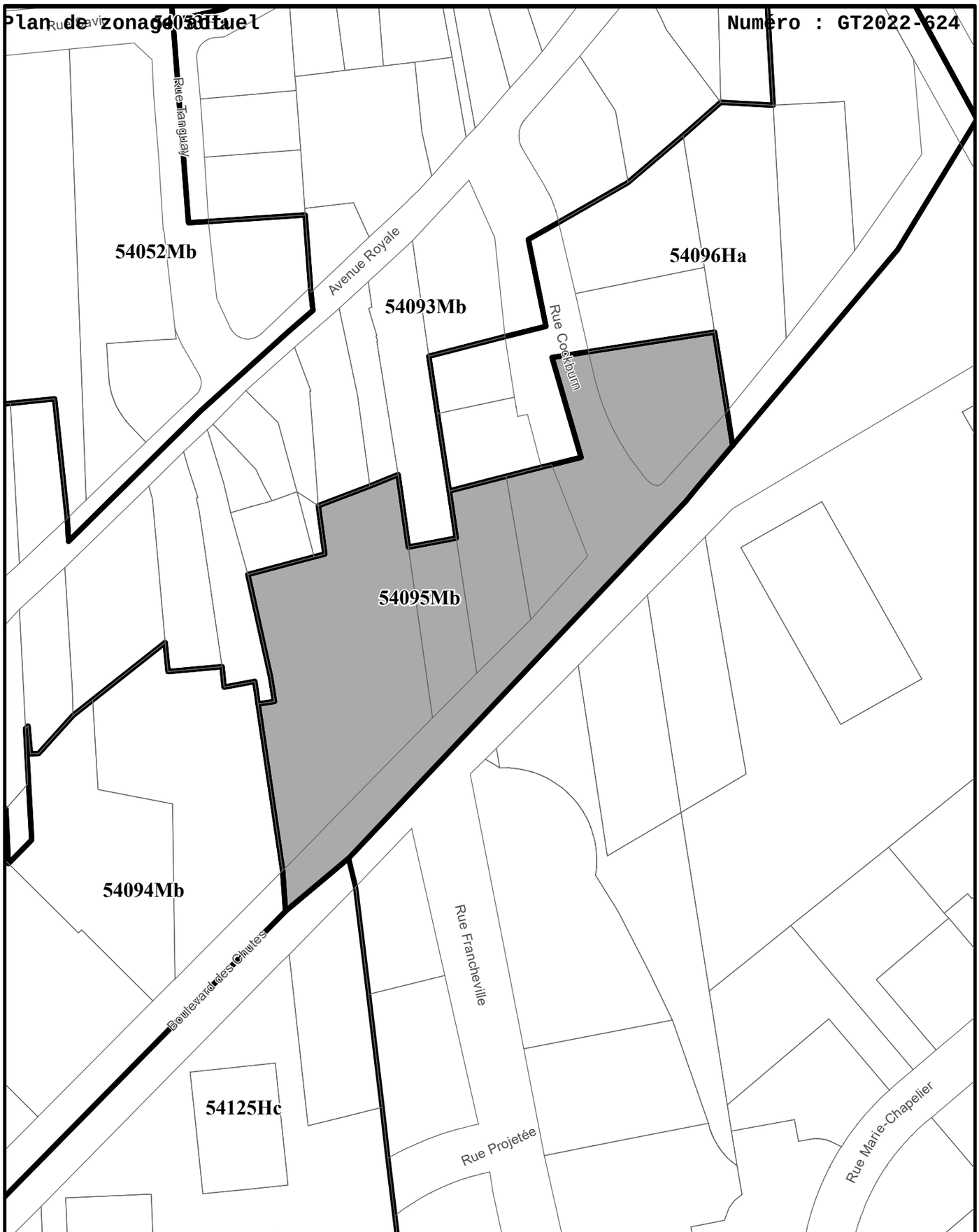
- Il est proposé de fixer un nombre maximal de 34 logements autorisés afin que le nombre de logements soit conforme au nombre présenté.

- Il est proposé de prescrire une hauteur maximale de 9 m et de maintenir un nombre maximal de 2 étages afin que le bâtiment respecte la hauteur maximale présentée. Une mention serait ajoutée afin que la hauteur soit calculée à partir du niveau du milieu du boulevard des Chutes, au lieu du niveau du sol contigu au bâtiment.

- Il est proposé d'augmenter les marges latérales et arrière applicables afin d'assurer un dégagement plus important des propriétés voisines, tel que l'implantation présentée.

# Plan de zonage actuel

**Numéro : GT2022-624**




VILLE DE QUÉBEC

SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT

No CA5Q54Z01
En date du 27 avril 2022

No du plan : 2022-05-408_zon
Échelle : 1:1 500
Préparé par : S.R.
Date : 16 novembre 2022

- Lot touché par l'amendement
- Zone touchée par l'amendement

- Limite de zone
- Butte écran
- Mur anti-bruit
- Cote
- Écran visuel
- Zone tampon
- Autoroute
- Voie ferrée
- Cours d'eau, lacs ou étangs à débit régulier

VILLE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME**
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

**En vigueur le 2012-12-18** **R.C.A.5V.Q. 77** **54095Mb**

## USAGES AUTORISÉS

| HABITATION | | Type de bâtiment | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Isolé | Jumelé | En rangée | | |
| | | Nombre de logements autorisés par bâtiment | | | Localisation | Projet d'ensemble |
| H1 Logement | Minimum | 1 | 0 | 0 | | |
| | Maximum | 3 | 0 | 0 | | |
| nombre maximal de bâtiments dans une rangée | | | | | | |

| COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES | Superficie maximale de plancher | | | |
|---|---|---|---|---|
| | par établissement | par bâtiment | Localisation | Projet d'ensemble |
| C1 Services administratifs | | | | |
| C2 Vente au détail et services | | | | |

| COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES | Superficie maximale de plancher | | | |
|---|---|---|---|---|
| | par établissement | par bâtiment | | Projet d'ensemble |
| C33 Vente ou location de véhicules légers | | | | |
| C36 Atelier de réparation | | | | |

| PUBLIQUE | Superficie maximale de plancher | | | |
|---|---|---|---|---|
| | par établissement | par bâtiment | Localisation | Projet d'ensemble |
| P3 Établissement d'éducation et de formation | | | | |
| P5 Établissement de santé sans hébergement | | | | |

**RÉCRÉATION EXTÉRIEURE**
R1 Parc

**USAGES PARTICULIERS**
Usage spécifiquement autorisé : Atelier d'artiste - article 85

## BÂTIMENT PRINCIPAL

| DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL | Largeur minimale | | Hauteur | | Nombre d'étages | | Pourcentage minimal de grands logements | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | mètre | % | minimale | maximale | minimal | maximal | 2 ch. ou + ou 85m² ou + | 3 ch. ou + ou 105m² ou + |
| DIMENSIONS GÉNÉRALES | | | | | 1 | 2 | | |

| NORMES D'IMPLANTATION | Marge avant | Marge latérale | Largeur combinée des cours latérales | Marge arrière | POS minimal | Pourcentage d'aire verte minimale | Superficie d'aire d'agrément |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES | 6 m | 1.2 m | 4.8 m | 7.5 m | | 25 % | 4 m²/log |
| NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES | | | | | | | |
| H1 Isolé 3 logements | 6 m | 1.5 m | 6 m | 7.5 m | | 25 % | 4 m²/log |

| NORMES DE DENSITÉ | Superficie maximale de plancher | | | Nombre de logements à l'hectare | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Vente au détail | | Administration | Minimal | Maximal |
| | Par établissement | Par bâtiment | Par bâtiment | | |
| M 3 D d | 3300 m² | 3300 m² | 3300 m² | 15 log/ha | |

## STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

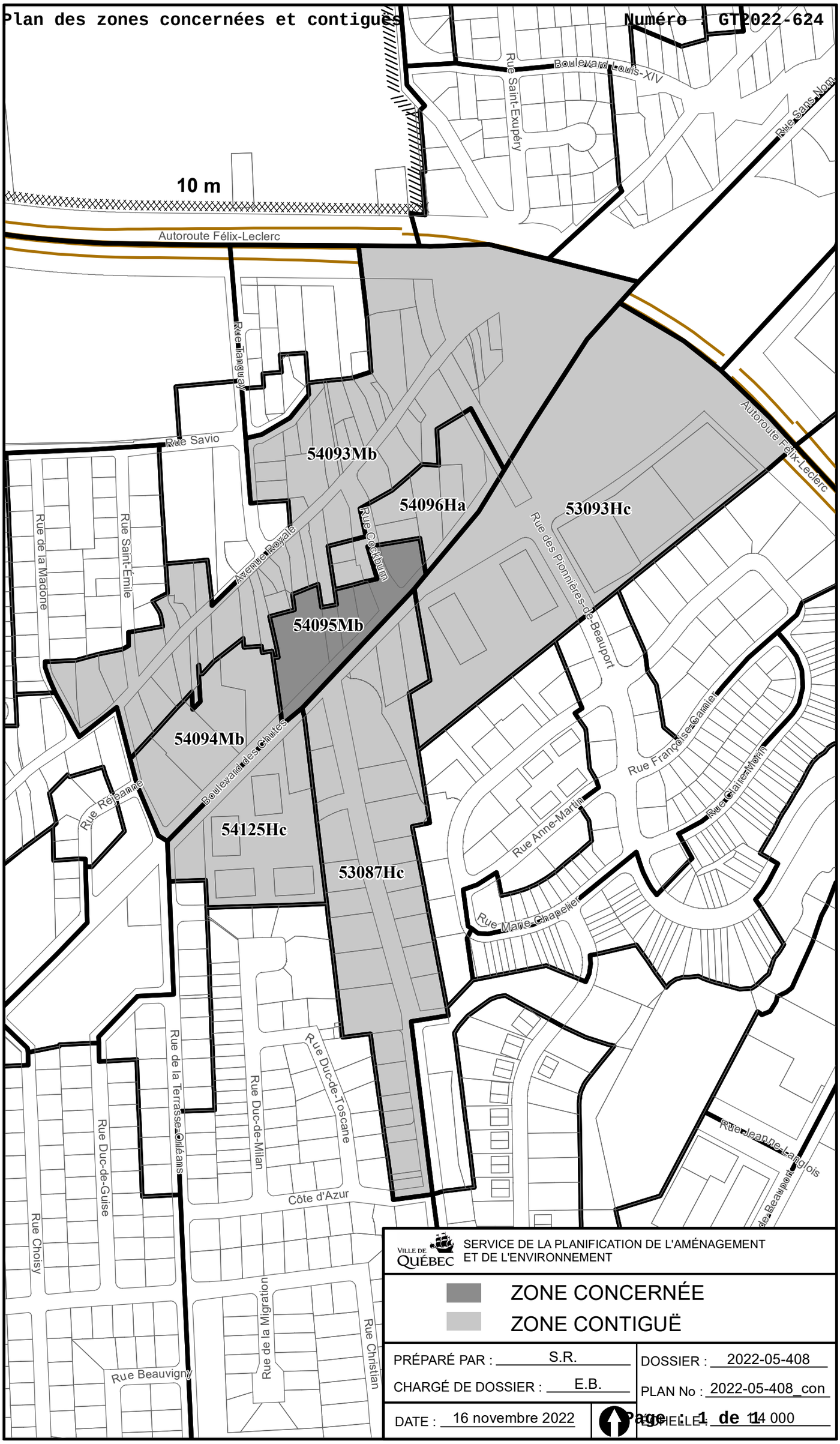
**TYPE**
Axe structurant A

## ENSEIGNE

**TYPE**
Type 4 Mixte

Plan des zones concernées et contiguës

Numéro : GT2022-624




VILLE DE QUÉBEC

SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT

ZONE CONCERNÉE

ZONE CONTIGUË

| | |
|---|---|
| PRÉPARÉ PAR : S.R. | DOSSIER : 2022-05-408 |
| CHARGÉ DE DOSSIER : E.B. | PLAN No : 2022-05-408_con |
| DATE : 16 novembre 2022 | ÉCHELLE : 1:4 000 |

Service de la planification de l'aménagement
et de l'environnement
Division de la planification stratégique du territoire

Destinataire : Emmanuel Bel
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Christian Gravel
Conseiller en urbanisme

Date : Le 23 novembre 2022

Objet : **Avis préliminaire de conformité**
**au *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q. 1310, et au *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990**
Dossier 2022-05-408

La Division de la planification stratégique du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au *Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme*, R.C.A.5V.Q. 4, relativement à 54 095 Mb du quartier Vieux-Bourg.

## OBJET

La zone 54 095 Mb se trouve approximativement au sud de l'avenue Royale, à l'ouest de la rue Cockburn, à l'est de la rue de la Terrasse-Orléans et au nord du boulevard des Chutes.

La modification au plan de zonage ainsi qu'à la grille de spécifications vise à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 34 logements sur 2 étages et d'une aire de stationnement extérieure. La création d'une nouvelle zone à même la zone 54 095 Mb est proposée pour y encadrer rigoureusement les usages autorisés, la hauteur ainsi que les normes de construction.

## CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain-Québec* autorisant toute forme d'habitation.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 32 log/ha.

La norme de densité maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 5500 mètres carrés.

La norme de densité maximale de l'affectation « Vente au détail » est de 6000 mètres carrés.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du Schéma, notamment :

**Capitale attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité**

- Accueillir la croissance prévue du nombre de ménages, dont les jeunes familles, sur le territoire de l'agglomération de Québec;

295, boulevard Charest Est, Québec (Québec) G1K 3G8
Téléphone : 418 641-6411 poste 2218
www.ville.quebec.qc.ca

- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération;
- Concevoir des projets résidentiels plus denses répondant aux besoins des différents types de ménages.

## CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Mixte* autorisant entre autres les usages du groupe *Habitation*.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 15 log/ha.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail » est de 3000 mètres carrés.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 3000 mètres carrés.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du PDAD, notamment :

**Axes de consolidation et autres parcours urbains majeurs**

- Orienter en priorité le développement vers les centres d'activités existants et les principales grandes artères.

**Milieux résidentiels**

- Privilégier l'insertion, le recyclage et la densification douce dans les milieux résidentiels existants et à construire;
- Fournir une gamme de logements diversifiés, de qualité et en nombre suffisant.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification stratégique du territoire vous avise de la conformité de ce projet de modification avec les objectifs d'aménagement et les dispositions normatives du *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q. 1310, et du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990.

La Division de la gestion territoriale peut donc poursuivre le processus d'adoption de ce projet de règlement.

Christian Gravel,
Conseiller en urbanisme

c. c. Valérie Drolet, directrice, Division de la planification stratégique du territoire