

MANDATÉ : François Picard, vice-président du comité exécutif		Numéro de dossier : AT2008-111
1. Événement, date et lieu	2. Origine	3. Objet
Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Tenue le jeudi 29 janvier 2009 à 19 h au Bureau d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery, 1130, route de l'Église, Sainte-Foy-Sillery.	Conseil municipal <input checked="" type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	<i>Règlement sur la réalisation d'un projet relatif à un établissement commercial sur le lot numéro 4 306 375 du cadastre du Québec, R.V.Q. 1457</i>
4. Présences		
Président de l'assemblée : M. François Picard, vice-président du comité exécutif		
Personnes-ressources : M ^{me} Marie-France Loiseau, directrice, Gestion du territoire, Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery M ^{me} Chantal Poirier, urbaniste, Gestion du territoire, Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery		
Animation : M. Guillaume Simard, conseiller en consultations publiques, Service des communications		
Présents dans la salle : M ^{me} Francine Bouchard, présidente de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery M. André Demers, conseiller municipal, Arrondissement Sainte-Foy-Sillery M. Gérard Landry, conseiller municipal, Arrondissement Sainte-Foy-Sillery M. Paul Shoiry, conseiller municipal, Arrondissement Sainte-Foy-Sillery M. Louis Potvin, directeur, Arrondissement Sainte-Foy-Sillery		
5. Information présentée		
<ul style="list-style-type: none"> Présentation des objectifs de la consultation publique sur le projet R.V.Q. 1457 Description du projet R.V.Q. 1457. Le projet de règlement R.V.Q. 1457 ainsi qu'une fiche synthèse du projet ont été mis à la disposition du public avant la consultation et sur place. Le public pouvait se procurer ces documents au bureau du greffier et au www.ville.quebec.qc.ca. 		

6. Questions et commentaires du public	Nombre de citoyens présents : 27 Nombre d'intervenants : 9
Manque d'une vision d'ensemble	
<p>Parmi celles qui ont pris position lors de la consultation, six (6) personnes ont déploré la construction d'un complexe immobilier commercial d'envergure à l'intersection du boulevard Laurier et de la route de l'Église à cause de ses impacts sur le milieu environnant, plus spécialement pour les résidants du secteur. Ils ont été nombreux à dénoncer ce qu'ils croient être un manque de vision de la municipalité dans le développement du boulevard Laurier au cours des dernières années. Une approche «pièce par pièce» aurait été privilégiée par les représentants de la Ville de Québec, sans que cela ne corresponde à des considérations globales ou à une stratégie à long terme. Par sa hauteur, le projet de Cominar se distingue des constructions voisines et risque d'accroître certains problèmes du secteur.</p> <p>Des citoyens ont affirmé que la Ville de Québec devrait s'inspirer de l'exemple de villes comme Washington et Paris, où les pouvoirs municipaux ont rigoureusement interdit ou freiné la réalisation d'édifices en hauteur. La ville de Londres a aussi été citée en tant que modèle d'une planification urbaine ambitieuse et réussie.</p> <p>Les citoyens ont par ailleurs déploré que l'esthétisme du boulevard Laurier ne soit pas suffisamment considéré par la Ville. Malgré l'intervention du président de l'assemblée qui a évoqué la perspective d'investissements massifs dans le secteur, on se dit d'avis que les améliorations ne suffiront pas et interviendront trop tard, lorsque tous les projets auront été menés à terme et que les impacts négatifs se seront fait sentir.</p> <p>Un citoyen a cherché à étendre l'enjeu du débat à l'aménagement de l'ensemble de la route de l'Église, où l'édification d'immeubles en hauteur est projetée. Cet intervenant propose que les étages supérieurs de ces bâtiments soient réservés à une occupation résidentielle, tandis que les deux premiers étages seraient affectés à des fins commerciales. Cela permettrait la venue de jeunes familles dans le quartier, ce qui lui donnerait une vitalité nouvelle et contribuerait à peupler les écoles avoisinantes, actuellement menacées de fermeture. L'intervenant déplore le fait que le secteur semble déserté après la fermeture des bureaux et des commerces.</p>	
Problèmes de circulation	
<p>Sept (7) intervenants ont dénoncé les impacts potentiels du projet au niveau de la circulation routière. Avec l'aménagement de 1 500 places de stationnement additionnelles, on craint que des problèmes de congestion apparaissent sur la rue Bois-Gomin, cernée de part et d'autre par des feux de circulation. Les personnes présentes ont suggéré qu'il deviendrait de plus en plus difficile d'emprunter des voies qui souffrent déjà d'une trop grande concentration de véhicules aux heures de pointe, comme le boulevard Laurier, le boulevard Hochelaga, l'autoroute Henri IV ou l'autoroute Duplessis. La fréquentation des centres commerciaux pourrait également devenir plus problématique. Estimant que les inconvénients relatifs à la circulation auraient dû être réglés depuis un certain temps, les intervenants ont soutenu qu'il est primordial pour l'image de la ville que la circulation ne soit pas fréquemment interrompue sur le boulevard Laurier, qui communique avec le pont Pierre-Laporte et constitue en quelque sorte la porte d'entrée vers Québec.</p> <p>Un citoyen s'est demandé si le promoteur devrait également défrayer les coûts d'une station Métrobus à l'opposé de la rue. Il lui a été répondu que le promoteur financera la mise en place d'une station Métrobus, tandis que la station située de</p>	

l'autre côté de la route de l'Église sera financée par le groupe La Capitale.

Le même citoyen croit que l'aménagement d'infrastructures pour permettre aux piétons de franchir l'intersection de la route de l'Église et du boulevard Laurier de façon plus sécuritaire et plus rapide serait nécessaire.

Impact sur la qualité de vie des résidents

L'augmentation de la circulation routière qui devrait suivre la construction du projet Cominar pourrait entraîner un danger pour la sécurité des piétons, croit l'ensemble des neuf (9) intervenants. On a affirmé qu'il est déjà problématique de traverser le boulevard Laurier à pied. Un intervenant s'est aussi demandé si des études avaient été réalisées afin de mesurer les impacts sur l'environnement de l'immeuble projeté. Il semblait y avoir consensus dans l'assemblée voulant que la réalisation du projet Cominar entraîne une dégradation de la qualité de vie des habitants du secteur. Des personnes ont aussi dénoncé le niveau élevé des taxes dans l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery. Les citoyens ne semblent pas croire que les taxes payées par les promoteurs vont profiter à la santé financière de la municipalité et à leur propre bien-être, puisque l'édification de bâtiments en hauteur pourrait s'accompagner de frais additionnels au niveau des services et des équipements.

Localisation des projets de développement

Trois (3) personnes présentes estiment que les élus municipaux devraient mieux répartir le développement immobilier sur l'ensemble du territoire de la ville de Québec. Les quartiers Lebourgneuf et d'Estimauville ont été cités comme deux sites potentiels où privilégier un développement commercial. Un participant a affirmé que Québec ne peut se comporter comme une très grande ville : la construction d'immeubles en hauteur ne pourra pas se poursuivre indéfiniment, et il serait malheureux que, la capacité maximale une fois atteinte, tous ces édifices aient été bâtis au même endroit. Pour les citoyens, on doit faire preuve de volonté politique pour pousser les promoteurs à s'établir au nord et à l'est du centre-ville : il devrait être possible de répéter pour les deux quartiers déjà cités les mêmes méthodes qui ont permis dans le passé la revalorisation du quartier Saint-Roch. Une personne a mentionné que les habitants du quartier de Limoilou, dont plusieurs sont moins favorisés au point de vue monétaire, bénéficieraient de la présence de commerces dans leur environnement immédiat. En réponse à ces commentaires, le président de l'assemblée a déclaré que le caractère plus ambitieux des projets dans le secteur du boulevard Laurier est le résultat de l'engouement des promoteurs eux-mêmes pour cet endroit, ceux-ci refusant de s'établir dans l'est du territoire de Québec. Le président a également mentionné que la capacité portante du sol du secteur d'Estimauville empêchait le développement d'édifices en hauteur (plus de six étages).

Traitement différencié des promoteurs et des citoyens

Quatre (4) personnes ont exprimé leur inconfort quant à la facilité avec laquelle le promoteur du projet Cominar a obtenu la permission de construire un bâtiment qui excède les limites de hauteur permises par la réglementation actuelle. Elles ont fait remarquer qu'il n'est pas concevable qu'un simple citoyen puisse entreprendre des travaux sur sa propriété sans l'autorisation préalable de la municipalité, ce qu'a fait le promoteur en construisant 10 étages avant que la modification du zonage soit autorisée. Les citoyens croient qu'il serait utile de faire obstacle à l'avancement du projet jusqu'à ce que les autorisations finales soient données. Ils exigent en outre une clarification des critères qui font en sorte que la Ville de Québec accepte certains investissements et en refuse d'autres. Un intervenant a évoqué l'idée que la conception de vastes bâtiments sur le boulevard Laurier puisse être reliée à des interventions d'ordre politique : afin de rentabiliser des projets de grande envergure, les promoteurs feraient appel à des élus municipaux, provinciaux ou fédéraux afin que des institutions gouvernementales s'installent dans les locaux projetés. Le président de l'assemblée a rejeté d'emblée cette argumentation.

Doutes sur le caractère démocratique du processus de consultation et d'adoption du règlement

Parmi les citoyens qui sont intervenus, sept (7) se sont estimés mal informés et peu entendus concernant le projet Cominar. Ils auraient préféré que l'exercice de consultation soit tenu plus tôt et concerne plus largement l'enjeu du développement commercial du boulevard Laurier. Plusieurs ont déploré que le conseil de quartier de Saint-Louis n'ait pas été consulté et que le sujet n'ait pas été traité dans les séances de consultation sur la nouvelle réglementation harmonisée sur l'urbanisme qui se sont déroulées depuis avril 2008.

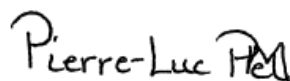
Des doutes ont été soulevés à propos du caractère démocratique du processus d'adoption du projet de règlement. Les participants ont déploré que la consultation arrive trop tard : le projet a atteint un tel degré d'avancement que la présence des citoyens à cette assemblée ne permettrait pas de toute façon d'empêcher sa réalisation. Ceux-ci craignent que leurs préoccupations ne soient pas tenues en compte par les élus : selon eux, le pouvoir décisionnel serait concentré dans un trop petit nombre de mains. À titre de précédent, un citoyen a évoqué le cas d'un chantier qui aurait été interrompu à la suite d'une mobilisation des résidents dans le secteur de Limoilou. Les citoyens veulent s'impliquer davantage dans les projets d'urbanisme, l'un d'entre eux a dit avoir de bonnes idées, mais ne pas savoir à qui s'adresser afin de les partager. Ils ont insisté sur les valeurs de respect et d'écoute. Le président de l'assemblée a souligné qu'un programme particulier d'urbanisme (PPU) serait préparé en 2009 pour encadrer le développement du secteur du boulevard Laurier. Les citoyens seront appelés à intervenir dans son élaboration par une consultation tenue en amont.

Approuvé par

Préparé par



François Picard
Vice-président
Comité exécutif



Pierre-Luc Pelland-Marcotte
Stagiaire en consultations publiques
Service des communications

2 février 2009