
Projet immobilier dans la rue Louis-IX

Quartier de Loretteville

Compte rendu de l'atelier d'échanges
du Mercredi, 10 février 2021 à 19 h

Rencontre par visioconférence

DATE DE LA SÉANCE : Mercredi le 10 février 2021, 19 h

ENDROIT : Activité de participation publique réalisée en visioconférence (Zoom)

NOMBRE DE PERSONNES PRÉSENTES : 35 connexions

Invitation à 650 résidences des zones contigües au terrain.

PARTICIPENT À LA RENCONTRE

Ville de Québec :

Élu responsable : M. Raymond Dion, président de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles et conseiller municipal du district de Loretteville–Les Châtelains

Responsable du dossier : M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale

Animation : M. Jean-Sébastien Mathon, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Promoteur :

Représentants du requérant (Logisco) : Mme Véronique Roberge et André Marcoux

RÉSUMÉ

Le projet est généralement bien accueilli, mais des craintes demeurent surtout en lien avec l'école primaire de l'Arc-en-Ciel, la circulation routière et les travaux de construction.

Deux citoyens se sont prononcés contre la hauteur du projet.

Trois citoyennes ont signifié leur intérêt pour résider au projet si les prix sont raisonnables.

SUJETS DISCUTÉS

1. Sécurité des écoliers concernant l'entrée sur la rue Louis-IX;
2. Circulation automobile et sortie des stationnements souterrains;
3. Clientèles ciblées, prix, transport lourd et mixité sociale;
4. Accès pour les personnes à mobilité réduite;
5. Trottoir sur la rue Racine;
6. Aménagements de loisirs intérieurs (gym, piscine);
7. Perte d'ensoleillement en après-midi sur la rue Louis-IX et vue de la rue Verret;
8. Durée des travaux, camionnage et dynamitage;
9. Aménagement sur les toits, vue sur les voisins;
10. Visuel, paysage, patrimoine bâti, servitude de passage et ruisseaux;
11. Commentaires additionnels reçus par téléphone et courriel.

1. Sécurité des écoliers concernant l'entrée sur la rue Louis-IX

- Une citoyenne mentionne que l'entrée pour les visiteurs qui donne accès au bâtiment est très près de l'entrée de l'école sur la rue Louis-IX et que des arbustes y ont été ajoutés. Elle veut savoir « ce qui est pensé en lien avec la sécurité des élèves de l'école ».

Réponse du requérant : Effectivement, un accès véhiculaire est prévu pour la trentaine de stationnements à cet endroit. Toutefois, ce n'est pas l'entièreté des résidents qui passeront par-là. La circulation sera modérée. De plus, il est prévu d'ajouter une bande gazonnée qui séparera l'accès existant de l'école et le nouvel accès au stationnement. Puis, l'ajout d'un trottoir viendra sécuriser la circulation au niveau des étudiants du secteur.

- Une citoyenne demande des précisions sur la maquette présentée : il semble y avoir une entrée vers la rue Louis-IX et un petit bâtiment « de style à ramasser des enfants ».

Réponse du requérant : Il précise que ce sont des images d'inspiration, des concepts. Ce n'est pas un endroit où les gens pourront se réfugier. Ce serait l'entrée principale sécurisée du bâtiment. Pour l'instant dans le concept actuel, l'accès principal pourrait arriver dans un sas d'entrée au niveau du souterrain 1, puis les gens monteraient au niveau des étages. Ce sas d'entrée pourrait être en vitre ou autrement. On arriverait ensuite à un ascenseur et une cage d'escalier. C'est une utilisation de la pente de la rue.

2. Circulation automobile et sortie des stationnements souterrains

- Un citoyen mentionne que dans la présentation du requérant, on y précise qu'il y aurait une réduction de la circulation, notamment de la circulation lourde. Il mentionne aussi qu'il y aurait 260 unités de logement avec 1,35 stationnement par unité, ce qui pourrait représenter potentiellement 260 véhicules : la clientèle ciblée est les retraités actifs.

Il ajoute qu'il y a un grave problème de circulation (très dense) autour de l'école de l'Arc-en-Ciel. Il ajoute que le coin Racine-Verret est extrêmement dangereux, que la situation a été exprimée par les parents de l'école et par la brigadière à de nombreuses reprises. Le citoyen s'inquiète de l'ajout des 260 véhicules additionnels de gens actifs. Il ne voit pas comment on peut parler d'une baisse de circulation.

Le citoyen se dit aussi subjugué de l'annonce de la démolition de la maison qui sera remplacée par des condos

Réponse du requérant : La diminution de la circulation dont nous avons parlé était pour le camionnage seulement. La clientèle est différente entre une quincaillerie et un projet résidentiel. Le requérant a fait faire une étude préliminaire pour valider la différence de circulation entre les deux. En résumé, l'étude a fait une comparaison avec la quincaillerie sise sur le boulevard de l'Ormière (plus grosse que l'ancienne quincaillerie sur le site du projet) et un ratio a été fait pour déterminer une circulation, une distance. Il y aura une augmentation pour la circulation véhiculaire, mais celle-ci sera divisée en deux, car il y aura un accès sur la rue Racine, et un sur la rue Louis-IX.

L'étude a été réalisée avec un peu plus de densité (311 unités, contrairement à 258 unités maintenant). Sur la rue Racine, on prévoyait une augmentation de 24 circulations en heure de pointe le matin et 30 le soir. Le projet a depuis été réduit d'environ 15%. Le requérant précise qu'il n'a pas les données pour Louis-IX en tête, mais la Ville a l'étude entre les mains. La clientèle ciblée se déplace moins durant les heures de pointe, car ce ne sont pas tous des professionnels et certaines personnes retraitées peuvent avoir deux véhicules. Ce n'est pas ce qu'on voit dans leurs projets existants.

Réponse du requérant : On prend en note ce commentaire pour validation. Il précise qu'il n'a pas la réponse, mais qu'il va travailler fort dans ce sens-là.

- Un citoyen mentionne qu'il a été témoin de la brigadière qui s'est fait foncer dessus par des véhicules qui ne s'arrêtaient pas malgré sa présence. Il souligne que la circulation augmentera sur la rue Racine avec les 86 logements, car il n'y avait qu'une maison avant. Il se demande si la Ville a pensé à installer des feux de circulation au coin Racine-Verret.

Réponse de l'urbaniste de la Ville : On prend note de votre commentaire et ce sera concilié au rapport de cette rencontre. Au besoin on transfèrera à notre service des transports.

- Une citoyenne mentionne que le deuxième bâtiment possède 125 unités, alors que le 3^e en bordure de la rue Racine en possède 84. Elle demande si le bâtiment du centre aura un accès uniquement par la rue Louis-IX afin de limiter les accès sur Racine.

Réponse du requérant : C'est déjà ce qui est prévu au niveau des plans. Ce n'est que le bâtiment de 86 logements qui transigera par la rue Racine. Tous les autres bâtiments auront accès via Louis-IX.

- Une citoyenne se demande si les centaines de voitures qui sortent des stationnements souterrains en direction de la rue Louis-IX éclaireront les maisons sur cette rue.

3. Clientèles ciblées, prix, transport lourd et mixité sociale

- Une citoyenne veut savoir quels étaient les autres choix pour la clientèle ciblée, autres que les retraités et préretraités.

Réponse du requérant : Les données sociodémographiques ont amené à viser cette clientèle qui ira vers des logements de type « moyen de gamme ». Il pourrait y avoir aussi un peu de professionnels. Probablement qu'il y aura des familles, célibataires, des jeunes, mais majoritairement, ce seront des retraités et préretraités. Une nouvelle étude sera faite dans les prochains mois. On pourra voir si ça a changé depuis la dernière étude de 2017. Pour le moment, on vise les retraités et préretraités. C'est ce type de clientèle qui occupe environ 95% de nos projets dans les dernières années.

- Une citoyenne veut une explication du terme « moyen de gamme ».

Réponse du requérant : « Moyen de gamme » signifie c'est un bâtiment muni d'un ascenseur, d'un stationnement intérieur et des services pour les clients. C'est ce qu'ils font de mieux : c'est ce type de produit qu'ils réalisent 95% du temps.

La citoyenne s'inquiète des types de clientèles qui vont s'installer dans le secteur. Elle ajoute que la rue Louis-IX est extrêmement passante et que l'arrêt au coin Louis-IX-Mirabilis n'est pas toujours respecté. Ça amène beaucoup d'inquiétude par rapport aux enfants. Notamment le fait qu'il y a 182 (125 plus 57) appartements du côté de Louis-IX. Elle ajoute que cela fait plusieurs années que la quincaillerie n'existe plus et précise qu'à part les autobus du RTC, il n'y a pas de trafic lourd sur la rue Louis-IX.

Réponse du requérant : Il se dit sensible quant à la clientèle retraitée et préretraitée. Ils vont adapter l'extérieur du produit à cette clientèle qui recherche un stationnement intérieur, ascenseurs, chutes à déchets, puis des espaces extérieurs pour profiter, comme des jardins communs pour jardiner, des balançoires, etc.

M. Raymond Dion revient sur le sujet de « moyen de gamme ». Il demande au requérant d'expliquer davantage le coût des logements.

Réponse du requérant : Il y a beaucoup de variables. Tant que le projet ne sera pas finalisé, il ne peut que donner des approximations de prix, mais ce ne sera pas le prix exact. Il parle de 3 ½ à environ 800-900 \$ par mois, de 4 ½ autour de 1000-1200 \$ par mois et de 5 ½ autour de 1400 \$ par mois. Le tout dépend de plusieurs variables dont les vues, le nombre de pieds carrés et les services fournis. On analyse chaque plan, et chaque unité aura son prix.

M. Raymond Dion ajoute, sans vouloir préjuger quoi que ce soit, que Logisco (le requérant) sont des gens sérieux qui ont fait les appartements les Boisés de la Colline. Il se demande si ce sont les mêmes standards, mais ajoute que c'est un projet qui s'est très bien développé et qui a très bien vieilli. Il termine en rappelant que « moyen de gamme » ne dit pas grand-chose aux gens en général.

- Une citoyenne s'inquiète d'un manque de mixité sociale et intergénérationnelle à Loretteville, un quartier vieillissant. Elle explique qu'avec ses paysages et sa rivière, Loretteville attire beaucoup de jeunes couples. Elle aurait aimé que ce projet s'adresse davantage aux jeunes familles. Elle ajoute que sur le boulevard de l'Ormière, il y a déjà beaucoup de retraités, préretraités, gens vivant avec la maladie d'Alzheimer. Elle se demande si Loretteville va devenir un quartier à hébergement pour retraités et préretraités.

Réponse du requérant : À la lumière des résultats d'études passées et plus récentes, on y perçoit certaines hypothèses dont celle qu'il y aura une rotation au niveau de la clientèle et que les gens du quartier qui vendront leur maison voudront rester dans le secteur, mais sans avoir d'entretien à faire pour leur logement. Les ventes de maisons attireront une clientèle plus jeune favorisant ainsi le développement du volet intergénérationnel. Il note tout de même le commentaire et mentionne qu'un projet similaire se retrouve à Saint-Romuald dans lequel on y retrouve un volet intergénérationnel. Tout est une question de différence de coûts entre l'acquisition d'une maison ou d'habiter dans un logement locatif.

- Une citoyenne ajoute que des programmes de la Ville, comme Accès Famille, existent, mais demande des clarifications à savoir si cela fonctionne dans le locatif. Elle se demande aussi s'il y aurait des coopératives ou des moyens qui pourraient aider à baisser le coût des loyers, sans être à faible revenu.

Réponse de l'urbaniste de la Ville : Le programme Accès famille vise les mises de fonds. La Ville de Québec donne l'équivalent d'un prêt pour aider ces gens à accéder à la propriété, mais c'est surtout destiné à de l'habitation de format un peu plus individuel. Ici, on est dans du multi-logement, c'est un peu plus difficile à adapter. Pour ce qui est des programmes subventionnés ou coopératifs, c'est un autre type de produit que celui offert par un entrepreneur privé comme Logisco (le requérant).

4. Accès pour les personnes à mobilité réduite

- Une citoyenne demande si le requérant prend en compte l'accès pour les personnes à mobilité réduite même s'il n'est pas tenu de le faire par le « code du bâtiment » compte tenu de la clientèle retraitée et préretraitée. Elle n'a pas vu d'accès adapté sur Louis-IX.

Réponse du requérant : Il y a eu des changements au Code de construction. Maintenant, il y a l'obligation de construire des bâtiments minimalement accessibles. Il y a de l'accès par le souterrain et un nombre d'accès extérieurs. Il n'y a pas de souci de ce côté-là : le bâtiment doit être accessible.

La citoyenne demande une clarification à savoir si les entrées principales seront accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Elle se préoccupe de la distance que les gens auront à parcourir.

*Réponse du requérant : Il doit y avoir au moins 50% des entrées qui soient accessibles.
Le requérant fait comprendre qu'il a bien compris la préoccupation de la distance à parcourir.

5. Trottoir sur la rue Racine

- Un citoyen se dit préoccupé du projet de trottoir sur la rue Racine du côté sud, car cette rue n'est pas large. Est-ce qu'il y aura un empiètement partagé, côtés nord et sud, pour installer un trottoir d'une largeur suffisante?

Réponse de l'urbaniste de la Ville : Sur la rue Racine, le dossier est à l'étude pour le moment.

- Une citoyenne fait remarquer que si un trottoir est fait sur la rue Racine, il passera sur le terrain d'une maison, à un pied du solage, soit sur la galerie.

Réponse du requérant : Il en prend note et il le prendra en considération. Comme mentionné plus tôt, le trottoir sur la rue Racine est une hypothèse de travail. Il y a beaucoup de défis pour réaliser ce genre d'intervention. Il va en tenir compte.

M. Raymond Dion explique qu'un trottoir ne sera pas fait inutilement. Comme la sortie principale sera sur Louis-IX, c'est à cet endroit qu'on va faire en premier le trottoir. Pour la rue Racine, on va examiner les possibilités pour éviter ça. Les gens (de la Ville) des transports pourront examiner cela de plus près.

| |
|---|
| |
| 6. Aménagements de loisirs intérieurs (gym, piscine) |
| <ul style="list-style-type: none">Un citoyen se demande s'il y aura des salles d'entraînement et une piscine. <p><i>Réponse du requérant : Pour les services offerts, des citoyens sont présentement consultés afin de connaître leur intérêt pour de tels services. Il précise qu'ils prennent en compte les commentaires reçus. Il aura une meilleure idée après les études.</i></p> |
| 7. Perte d'ensoleillement en après-midi sur la rue Louis-IX et vue de la rue Verret |
| <ul style="list-style-type: none">Un citoyen se demande également si le bâtiment de quatre étages privera les résidents sur la rue Louis-IX d'ensoleillement. <p><i>Réponse du requérant : Pour ce qui est de l'ensoleillement, des études d'ensoleillement sont présentement en cours. C'est une préoccupation partagée. Avec les angles et les distances par rapport à la rue Louis-IX, cela lui semble de bon augure.</i></p> <ul style="list-style-type: none">Un citoyen partage la préoccupation de citoyens de la rue Verret de préserver la vue en haut d'un quartier historiquement nommé « le Cap » en haut de la côte sur la rue Verret. Il explique que l'apparition d'une bosse préoccupe les gens pour l'ensoleillement et plusieurs aspects d'avoir cette hauteur-là de ce côté. Il ajoute son souhait que le projet soit beaucoup plus bas. Il se positionne contre la hauteur du projet proposé. |
| 8. Durée des travaux, camionnage et dynamitage |
| <ul style="list-style-type: none">Une citoyenne demande quelle sera la durée des travaux et à quel moment ils débiteront. Elle fait le lien avec les nuisances (bruit, poussière, véhicules lourds) et la présence d'enfants et de l'école de l'Arc-en-Ciel près du site. <p><i>Réponse du requérant : Il est tôt pour le dire, car on commence un processus de changement règlementaire. Les plans d'architecture, d'ingénierie, etc. ne sont pas encore complétés, mais on peut penser que cela prenne une année pour le changement; ce n'est pas encore fixé au calendrier. On prend bonne note de réfléchir par rapport au camionnage, surtout pour la construction du souterrain. Il y aura la présence de signaleurs sur le chantier dès qu'il y aura du camionnage afin d'assurer la sécurité. On peut considérer une année de construction par phase. Le camionnage est plus important dans la première moitié des travaux. Il précise que la santé-sécurité est au cœur de leurs pratiques.</i></p> <ul style="list-style-type: none">Une citoyenne demande s'il y aura du dynamitage pour la construction des stationnements intérieurs. Elle ajoute que c'est quelque chose d'avoir du dynamitage près de chez soi. <p><i>Réponse du requérant : Il est encore tôt pour le dire, mais ce serait surprenant qu'il n'y en ait pas. Cependant, ce sont des procédures très sévères, ultra-règlementées, ultra-régies qu'il faut respecter. Toutes les maisons seront visitées, et des détecteurs de monoxyde de carbone seront distribués. Par exemple, l'ensemble des lieux environnants seront filmés</i></p> |

pour s'assurer qu'il n'y a pas de dommage. Il y aura des impacts, mais il s'assurera du respect le cadre établi pour s'assurer que le projet se réalise en toute sécurité.

9. Aménagement sur les toits, vue sur les voisins

- Une citoyenne demande s'il est prévu d'avoir des aménagements verts sur les toits, et si le requérant a réfléchi à la vue que les résidents du futur projet immobilier auront sur les voisins du quartier.

Réponse du requérant : Au niveau des terrasses sur le toit, il précise qu'il est encore tôt pour le déterminer. Souvent, il ne se construit pas de terrasse sur le toit; on tronque plutôt une partie d'un bâtiment pour faire une terrasse. On ne parle pas d'ajouter de la hauteur. C'est encore un peu tôt pour répondre précisément. Toutefois, il précise que si c'est dérangeant, tant pour les voisins que pour les résidents, de pouvoir regarder chez les voisins au projet, il n'y aura pas de terrasse sur le toit. S'il y a une terrasse, on va s'arranger pour qu'elle soit agréable, qu'elle soit sur le toit ou au sol.

10. Visuel, paysage, patrimoine bâti, servitude de passage et ruisseaux

- Un citoyen explique que la Société d'histoire de La Haute-Saint-Charles se préoccupe du patrimoine bâti et du paysage. Il soulève que les matériaux présentés (acier et briques) ne cadrent pas avec le paysage existant, et ce, que ce soit avec les maisons construites dans les années 90 sur la rue Louis-IX ou avec le très vieux secteur sur la rue Racine, la rue Verret et les rues suivantes. Il ajoute que le projet se trouve juste à côté du secteur protégé du Vieux-Loretteville. Il demande au requérant de préciser ses interventions pour améliorer le paysage au niveau du patrimoine bâti.

Réponse du requérant : Ce sont des idées que nous vous présentons. Le mandat d'architecture n'a pas encore été octroyé. Il note le commentaire du citoyen et mentionne que ce sont des éléments qu'il va mettre dans la boucle quand il travaillera davantage l'aspect extérieur du projet.

De plus, le citoyen demande aussi pourquoi on détruit les maisons (remplacées par des jumelés). Il précise que la maison qui a plus de 150 ans, présentement louée, a été démenagée du boulevard Valcartier. Il précise en demandant pourquoi le conseiller en urbanisme de la Ville a dit que le bâtiment sera déjà « appelé à disparaître » comme si c'était une certitude. Il ajoute que l'un des deux bâtiments est déjà démoli.

Réponse de l'urbaniste de la Ville : La Commission d'urbanisme et de conservation de Québec a évalué les bâtiments d'intérêt patrimonial dans le secteur. On peut voir sur la carte interactive de la Ville de Québec que les deux bâtiments ne font pas partie des bâtiments protégés.

- Une citoyenne demande si le chemin qui sera situé là où les maisons seront démolies (côté de la rue Louis-IX) passera près de deux autres maisons se trouvant tout près. Ces dernières ont un chemin mitoyen. Elle veut savoir si les automobiles passeront à côté de ces maisons (celles avec le chemin mitoyen).

Réponse du requérant : Il y a déjà une servitude de passage existante très près des deux maisons. Ce n'est pas là que l'accès est envisagé; il est envisagé de l'autre côté, soit plus du côté du boisé.

- Un citoyen ajoute que, près du chemin en question, un ruisseau coule à cet endroit (qui traverse les rues Verret et Racine et qui coule vers le sud). Il se demande si ce ruisseau passe sur le terrain du requérant et aimerait savoir s'il a été considéré dans les réflexions de développement.

Réponse du requérant : Ce qu'on voit, c'est une servitude qui est existante et enregistrée. Elle sera considérée dans l'aménagement et les constructions. Cette servitude doit représenter une conduite d'égout qui canalise le ruisseau. Ce sont des éléments qui font partie intrinsèque du développement quand on le fait.

11. Commentaires additionnels reçus par téléphone et courriel

- Une citoyenne demande par voie téléphonique qu'on la rappelle pour avoir les grandes lignes du projet une fois la présentation terminée. Au cours du second appel, le 11 février 2021, elle a signifié son appui au projet et souhaite y habiter si le prix d'un appartement est abordable.
- Une citoyenne fait part par courriel, le 12 février 2021, qu'elle est contre la hauteur actuelle du projet, car la vue de son appartement (près de la cour d'école) sur la ville et l'aéroport sera sûrement bloquée par les bâtiments du projet.
- Une citoyenne demande par voie téléphonique, le 12 février 2021, quand le projet se réalisera, car elle aimerait y habiter. De plus, elle laisse ses coordonnées au cas où on veuille la consulter sur les attentes des personnes âgées.
- Une citoyenne demande par voie téléphonique quand le projet se réalisera, car elle est intéressée à y habiter.