

Projet résidentiel de la rue Louis-IX

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63360Ha et 63401Cc, R.C.A.6V.Q. 336.

Déposé au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Le 29 juin 2023

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier de Loretteville, secteur situé approximativement au nord de la rue Louis-IX, à l'est du boulevard de l'Ormière, au sud de la rue Racine et à l'ouest de la rue de l'Hôpital.

Description du projet et principales modifications

Un projet résidentiel locatif de 267 logements est prévu sur un terrain vacant à Loretteville. Autrefois espace à vocation commerciale, le zonage n'autorise pas l'usage résidentiel.

La modification réglementaire consiste à créer trois nouvelles zones pour le projet. Ces nouvelles zones autoriseront l'usage résidentiel.

Plus précisément, dans la nouvelle zone 63489Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 90 logements, sont autorisés. En outre, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 13,5 mètres, mais une partie d'un tel bâtiment dont la projection au sol est d'au plus 1 200 mètres carrés peut atteindre 16,5 mètres. Dans la nouvelle zone 63490Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 120 logements, sont permis. De plus, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 16,5 mètres. Enfin, dans la nouvelle zone 63491Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 70 logements, sont autorisés. De plus, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 13,5 mètres.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=540>

Démarche de participation publique

Étapes

- Atelier d'échanges en ligne : 10 février 2021
- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Loretteville : 13 juin 2023, à 19 h, Salle des Chevaliers de Colomb, 15 rue Boucher;
- Consultation écrite : du 14 au 20 juin 2023, en ligne;
- Rapport disponible : 6 juillet 2023.

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de l'atelier d'échanges;
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier;
- Rapport de la consultation écrite (7 jours).

Rétroaction

Le promoteur a été sensibilisé à l'effet d'intégrer des éléments de maçonnerie pour la façade du bâtiment donnant sur la rue Racine. De même, une attention sera portée pour bonifier les espaces verts du projet.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

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 contiguës 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 déménagée 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.

Projet résidentiel de la rue Louis-IX

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63360Ha et 63401Cc, R.C.A.6V.Q. 336.

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Loretteville.

Date et heure : Mardi 13 juin 2023, 19 h

Lieu : Salle des Chevaliers de Colomb, 15 rue Boucher

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la *Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec* et la *Politique de participation publique de la Ville de Québec*.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier de Loretteville, secteur situé approximativement au nord de la rue Louis-IX, à l'est du boulevard de l'Ormière, au sud de la rue Racine et à l'ouest de la rue de l'Hôpital.

Description du projet et principales modifications

Un projet résidentiel locatif de 267 logements est prévu sur un terrain vacant à Loretteville. Autrefois espace à vocation commerciale, le zonage n'autorise pas l'usage résidentiel.

La modification réglementaire consiste à créer trois nouvelles zones pour le projet. Ces nouvelles zones autoriseront l'usage résidentiel.

Plus précisément, dans la nouvelle zone 63489Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 90 logements, sont autorisés. En outre, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 13,5 mètres, mais une partie d'un tel bâtiment dont la projection au sol est d'au plus 1 200 mètres carrés peut atteindre 16,5 mètres. Dans la nouvelle zone 63490Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 120 logements, sont permis. De plus, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 16,5 mètres. Enfin, dans la nouvelle zone 63491Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 70 logements, sont autorisés. De plus, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 13,5 mètres.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=540>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Lise Pelletier, présidente
- M^{me} Véronique Perez, secrétaire
- M^{me} Isabelle Duchesneau, trésorière
- M^{me} Linda Duchaine
- M. Samuel Clavet
- M. David Houde

Conseillère municipale :

- M^{me} Marie-Josée Asselin, conseillère municipale, district Loretteville - Les Châtel

Personnes-ressources :

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (en ligne)
- M. Dave Côté, conseiller en planification du transport, Service du transport et de la mobilité intelligente
- M^{me} Thayra Garcia, ingénieure, Service du transport et de la mobilité intelligente
- M. Daniel Cimon, technicien à la circulation et au transport, Service du transport et de la mobilité intelligente
- M^{me} Véronique Roberge, VP construction, Logisco
- M. Mickael Trottier-Lévesque, chef de produit marketing, Logisco

Animation de la rencontre :

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants :

37 participants, dont 9 citoyens en ligne, 22 citoyens en salle et 6 administrateurs du conseil de quartier en salle.

Recommandation du conseil de quartier

À l'unanimité, les administrateurs du conseil de quartier de Loretteville recommandent au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le projet de règlement modifiant le *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63360Ha et 63401Cc, R.C.A.6V.Q. 336*, avec la modification et la suggestion suivantes :

- Que soit intégré dans les trois zones un pourcentage minimal d'aire verte de 38 % ;
- Que l'architecture du bâtiment tienne compte du patrimoine bâti environnant, notamment pour la façade de la rue Racine.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
C.	6	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière.
Abstention	0	
TOTAL	6	

Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

- **Intervention 1** : Un citoyen s'interroge sur les modifications qui ont été apportées au bâtiment donnant sur la rue Racine depuis l'atelier d'échanges du 10 février 2021. Il s'inquiète de l'impact qu'aura le projet sur la maison voisine, dont la façade se situe désormais directement dans l'allée d'accès du stationnement. Les maisons de ce secteur sont des bâtiments patrimoniaux que la Ville se doit de respecter. Il souhaite également savoir si des tronçons de trottoir devront être construits dans l'emprise de la Ville sur la rue Racine. Finalement, il se questionne sur le moment du début des travaux.

Réponse du promoteur : Le bâtiment le plus près de la rue Racine a effectivement été modifié depuis l'atelier d'échanges suivant les commentaires reçus et l'aire de stationnement a été déplacée. Concernant le trottoir, il a été ajouté sur le terrain du projet à la demande de la Ville. Finalement, le début des travaux pourrait avoir lieu l'été prochain.

- **Intervention 2** : Un citoyen souhaite savoir à quelle distance seront implantés les bâtiments à l'ouest du terrain et quelle portion du boisé sera conservée.

Réponse du promoteur : Le projet respectera la servitude de la Ville et préservera les arbres situés à l'ouest du projet.

- **Intervention 3** : Le même citoyen se questionne sur la durée prévue des travaux.

Réponse du promoteur : Environ 2 ans et demi à 3 ans.

- **Intervention 4** : Un citoyen mentionne que des maisons de type jumelé sur la rue Racine étaient prévues au projet lors de l'atelier d'échanges et souhaite savoir si c'est toujours le cas. Il mentionne également avoir des préoccupations en lien avec les maisons patrimoniales situées à l'entrée du projet, notamment celle dont la façade donne directement sur l'allée d'accès. Il croit que sa valeur en sera affectée. Finalement, il s'inquiète de l'augmentation de la circulation locale et se questionne à savoir pourquoi les impacts ont été présentés comme positifs lors de l'atelier d'échanges.

Réponse du promoteur : Les jumelés qui étaient prévus initialement ne peuvent être réalisés en raison de la présence de la servitude de la Ville. Autrement, il est précisé que le projet respecte les marges. Concernant la circulation, on rappelle qu'en raison de la clientèle visée, le projet ne devrait pas avoir d'impact significatif aux heures de pointe. Par ailleurs, on estime que le volume de circulation généré par un projet résidentiel est moins nuisible que celui qu'un type de commerce présentement autorisé à la grille de zonage.

Réponse de la Ville : On rappelle également que la réglementation en vigueur permettrait différents usages, tels qu'un centre commercial, un resto-bar, une quincaillerie, etc. Ces bâtiments pourraient avoir 15 mètres de hauteur et la Ville ne pourrait pas refuser une demande de permis.

- **Intervention 5 :** Un citoyen s'interroge à savoir qui est propriétaire des maisons à démolir si le promoteur a les autorisations nécessaires pour ce faire.

Réponse du promoteur : Nous sommes propriétaires et avons obtenu les autorisations du ministère de la Culture et des Communications pour procéder à leur démolition.

- **Intervention 6 :** Une administratrice du conseil de quartier se questionne à savoir s'il y a deux voies d'accès au projet.

Réponse du promoteur : Oui. La première par la rue Racine, et la seconde à l'intersection des rues Louis-IX et Mirabilis.

- **Intervention 7 :** Un citoyen s'inquiète de l'impact de la circulation sur la rue Racine et se questionne à savoir s'il aurait été envisageable de ne prévoir qu'une seule entrée sur Louis-IX. Il se demande également quel sera l'impact de l'ajout d'un sens unique sur la rue Verret sur le volume de circulation de la rue Racine.

Réponse du promoteur : En raison du dénivelé du terrain, il ne serait pas possible d'envisager une seule voie d'accès pour un seul stationnement intérieur.

Réponse de la Ville : Les interventions prévues sur la rue Verret s'inscrivent dans le cadre de la Stratégie de sécurité routière 2020-2024 de la Ville de Québec, dont l'un des objectifs est de sécuriser le cheminement scolaire des écoliers. Le réaménagement de l'intersection des rues Racine et Verret s'avère nécessaire, et l'ajout d'un sens unique permettrait la pratique sécuritaire des modes de transport actif. Ainsi, en dépit du projet présenté, des interventions auraient été nécessaires dans le secteur.

- **Intervention 8 :** Une résidante de la rue Racine se questionne sur les aménagements piétonniers prévus au projet et mentionne qu'elle aurait souhaité qu'un trottoir soit aménagé devant sa maison, car plusieurs personnes circulent directement sur son terrain. Du vandalisme a été observé à quelques reprises.

Réponse du promoteur : Des sentiers et des escaliers seront aménagés sur le site pour assurer la connectivité de la rue Racine et de la rue Louis-IX. Un trottoir est aménagé en bordure de l'aire de stationnement et de l'allée d'accès jusqu'à la rue Racine. Il n'est cependant pas possible d'aménager des trottoirs en dehors des limites de leur terrain.

Réponse de la Ville : La Ville profitera des opportunités de réfection de la rue Racine pour envisager l'ajout de trottoir. Il faut cependant tenir compte de la faible largeur de la

rue. On précise également qu'un lieu habité et éclairé est souvent moins propice au vandalisme.

- **Intervention 9** : Un citoyen affirme être en faveur d'une modification réglementaire de façon à permettre la construction d'un projet résidentiel sur ces terrains. Il croit qu'un projet de cette nature est souhaitable pour le secteur. Cependant, en raison de la proximité avec l'école primaire, il estime que le projet aurait dû inclure des logements destinés aux jeunes familles. Il a également des préoccupations concernant la circulation automobile vers l'ouest sur la rue Racine en raison de l'ajout d'un sens unique sur la rue Verret. Il s'inquiète de la sécurité des jeunes dans le secteur. Finalement, il se dit sensible au respect du patrimoine local et souhaite que l'architecture des futurs bâtiments en tienne compte.

Réponse du promoteur : Selon l'expérience de Logisco, les personnes intéressées par ce type de logement sont principalement des retraités qui quittent leur maison pour un appartement plus petit avec moins d'entretien à leur charge. On anticipe que les maisons laissées vacantes par ces personnes seront rachetées par de jeunes familles.

Réponse de la Ville : On observe moins de circulation sur la rue Verret que sur la rue Racine. Parmi tous les scénarios évalués lors de l'analyse multicritère, il s'agit de celui avec le moins d'impacts négatifs tout en offrant d'importantes améliorations au niveau de la sécurité routière.

- **Intervention 10** : Une administratrice du conseil de quartier suggère que l'on retire l'allée d'accès sur la rue Racine. Elle aimerait savoir s'il serait envisageable de diversifier les usages prévus pour le bâtiment situé au nord du projet afin d'y permettre l'implantation de quelques commerces. Elle se questionne également sur le coût de location des futurs logements. Finalement, elle se demande pourquoi le pourcentage minimal d'aire verte prévu au projet de modifications réglementaires n'est pas plus élevé.

Réponse du promoteur : Comme mentionné précédemment, en raison de la topographie du terrain, il ne serait pas envisageable de retirer l'allée d'accès à partir de la rue Racine. Concernant l'ajout de commerces, cela nécessiterait davantage d'espaces de stationnement et aurait pour effet d'augmenter le volume de circulation. Finalement, il s'agit de logements de moyenne gamme avec le meilleur rapport qualité prix. Le prix sera comparable au marché pour ce même type de logement et inclura tous les services.

Réponse de la Ville : La réglementation prévoit un minimum de 20 % d'aire verte, mais le projet va au-delà de cela (entre 38 % et 51 % selon les zones).

- **Intervention 11** : Un citoyen mentionne que la fourchette de prix qui avait été annoncé lors de l'atelier d'échanges lui semblait élevée et qu'il aurait été souhaitable d'inclure une portion de logements sociaux.

Réponse du promoteur : Les prix incluront tous les services afin que les clients n'aient qu'une seule facture à payer. Ils seront comparables au marché.

Réponse de la Ville : Le logement social n'est pas du ressort du promoteur.

- **Intervention 12 :** Une administratrice mentionne que les infrastructures cyclopiétonnes proposées sur la rue Louis-IX ne semblent pas assez sécuritaires pour les enfants et les jeunes familles. Elle espérait qu'un lien cyclable protégé soit aménagé.

Réponse de la Ville : Le type d'infrastructure cyclable est déterminé en fonction du débit de circulation et de différents facteurs relatifs à la géométrie de la rue.

- **Intervention 13 :** La même administratrice veut s'assurer que l'éclairage ne causera pas de pollution lumineuse dans le secteur.

Réponse de la Ville : Aucune réglementation n'encadre le type d'éclairage à utiliser. Cependant, selon le règlement sur les nuisances de la Ville de Québec, un dispositif lumineux trop intense dont l'emplacement ou l'orientation sont de nature à éblouir ou incommoder le voisinage constitue une nuisance.

Réponse du promoteur : Nous choisissons des luminaires sobres qui respectent la quiétude de nos locataires et du voisinage.

Nombre d'interventions :

13 interventions

Prochaines étapes :

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles et au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

Réalisation du rapport :

Date : 28 juin 2023

Rédigé par :

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M^{me} Lyse Pelletier, présidente du conseil de quartier de Loretteville

Projet résidentiel de la rue Louis-IX

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63360Ha et 63401Cc, R.C.A.6V.Q. 336.

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période) :

Du 14 au 20 juin 2023

Lieu :

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier de Loretteville, secteur situé approximativement au nord de la rue Louis-IX, à l'est du boulevard de l'Ormière, au sud de la rue Racine et à l'ouest de la rue de l'Hôpital.

Description du projet et principales modifications

Un projet résidentiel locatif de 267 logements est prévu sur un terrain vacant à Loretteville. Autrefois espace à vocation commerciale, le zonage n'autorise pas l'usage résidentiel.

La modification réglementaire consiste à créer trois nouvelles zones pour le projet. Ces nouvelles zones autoriseront l'usage résidentiel.

Plus précisément, dans la nouvelle zone 63489Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 90 logements, sont autorisés. En outre, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 13,5 mètres, mais une partie d'un tel bâtiment dont la projection au sol est d'au plus 1 200 mètres carrés peut atteindre 16,5 mètres. Dans la nouvelle zone 63490Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 120 logements, sont permis. De plus, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 16,5 mètres. Enfin, dans la nouvelle zone 63491Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 70 logements, sont autorisés. De plus, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 13,5 mètres.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=540>

Participation

Conseillère municipale:

- M^{me} Marie-Josée Asselin, conseillère municipale du district de Loretteville–Les Châtelains et vice-présidente du comité exécutif

Personnes-ressources :

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation :

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation sur la page Web du projet :

- 19 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite.
- 6 citoyens ont soumis des questions via le formulaire.

Questions et commentaires du public

Les commentaires ont été reproduits tels que reçus via le formulaire en ligne.

Citoyen/citoyenne 1 :

Je désire vous exprimer ma vive opposition au projet tel que présenté. Ce projet aura des impacts inacceptables sur ma sécurité, sur ma propriété et sur le quartier. J'ai des craintes liées à (1) Ma sécurité et celle de mes concitoyens (2) La valeur de ma propriété et (3) L'environnement.

Ma sécurité est compromise par l'ajout de circulation aux abords de ma résidence. Sa situation géographique, la position déjà dans un entonnoir et celui-ci sera fortement aggravé par les propositions entendues : plus de circulation, empiètement accru des passants, impossibilité d'accès à mon stationnement aux heures d'affluence.

La valeur de ma propriété diminuera drastiquement vu les changements de zonage envisagés. C'est inacceptable. C'est une résidence à caractère patrimonial qui se voit dépouillée de ses atouts et de ses attributs.

L'environnement déjà effervescent avec la présence d'autobus, d'écoliers fait que mon terrain est fréquemment empiété, souillé, saccagé. La proximité de nouvelle rue et trottoir ne peut qu'aggraver la situation. Sans compter que le projet morcelle le paysage

patrimonial du quartier en hachurant celui-ci de manière hétéroclite me laissant isolée dans un quadrilatère où le projet augmente la circulation et affecte la sécurité de tous.

Au surplus de ce sommaire, je transmets une lettre descriptive aux personnes-ressources de cette consultation.

Citoyen/citoyenne 2 :

Voici mes réflexions quant à ce projet :

- Considérer les préoccupations des commerçants du secteur, dont celui de la rue Verret qui s'inquiète du réaménagement de la rue présenté lors de la consultation (sens unique)
- Inquiétudes relatives à l'augmentation du volume de circulation sur la rue Racine, notamment en raison de l'aménagement d'une garderie à l'intersection avec la rue Albert-Trudel.
- Inquiétudes relatives au coût des futurs loyers
- Chaussée de la rue Racine très endommagée. Il serait souhaitable de la remplacer.
- Déneigement jugé problématique sur la rue Racine. Déneigement du trottoir entre l'école de l'Arc-en-Ciel et de la rue Caron impose aux enfants de traverser des bancs de neige.

Citoyen/citoyenne 3 :

Tout d'abord, merci d'avoir déplacé l'entrée du stationnement sous-terrain de la rue Louis-IX. Je suis une des résidentes qui aurait été impactée et j'apprécie vraiment que le changement ait été effectué. Une de mes questions qui demeure est au sujet du nombre de stationnement qui ne m'apparaît pas suffisant. Bien que je sais que le projet vise des personnes semi retraitées ou retraitées, je me questionne sur le réalisme quant au nombre de stationnement présenté. La plupart des personnes retraitées que je connais demeurent très actives et possèdent toujours 2 voitures dans les premières années suivant leur retraite. Je me questionne sur l'endroit où se stationneront les personnes n'ayant pas accès à un deuxième stationnement, mais ayant deux véhicules ainsi que les nombreux visiteurs que recevront les résidents de ces 260 nouveaux logements. J'ai peur qu'avec les véhicules de surplus des nouvelles constructions et le trafic qui a considérablement augmenté dans ce secteur, il soit de moins en moins sécuritaire de circuler à pied dans le quartier, en particulier pour nos enfants. J'espère que cet aspect sera pris en considération pour la sécurité de tous. Merci beaucoup!

Citoyen/citoyenne 4 :

J'ai assisté via Internet à la vidéo-conférence du 13 juin 2023.

Un point particulier, en rapport avec la rue Verret, a été mentionné à savoir que cette rue pourrait devenir sens unique.

Je considère que ce serait un changement inutile et hautement dérangeant pour les citoyens du quartier et ceux qui y transitent régulièrement. Je comprends que la Ville de Québec collabore de plusieurs façons pour faciliter l'implantation de ce complexe immobilier mais de là à chambouler quelque chose qui fonctionne pour l'implantation de ces immeubles c'est trop.

De plus je ne crois pas que ce serait profitable non plus pour la revitalisation du centre de « Loretteville », en particulier pour la rue Racine qui est adjacente. Il faut noter également la présence d'une école Primaire à la jonction Verret-Racine ce qui ne favorise pas non plus la mise en place d'un sens unique.

Dossier à retravailler, particulièrement pour ce problème de sens unique et également pour le fait d'établir une sortie des locataires sur Racine. Sur ce dernier point une deuxième sortie sur Louis-IX me semble plus évidente compte tenu de la configuration de la rue Racine qui devrait subir de trop grandes modifications à cet effet.

Citoyen/citoyenne 5 :

Bonjour, selon les documents joints, la rue Verret deviendrait à sens unique (sur une certaine portion) et il y aurait l'ajout d'un trottoir. J'aimerais savoir si le trottoir sera construit dans la servitude ou s'il sera construit dans la rue actuelle afin de la rendre plus étroite. Aussi, est-ce que le réaménagement de cette rue à l'étude ou c'est officialisé à la ville.

Merci.

Réponse de la Ville :

Les analyses sont en cours pour identifier le meilleur des scénarios et une rencontre spécifique sur ce dossier sera organisée. Vous serez contactés par la poste.

Citoyen/citoyenne 6 :

Il semble que le projet comporte un édifice de 4 étages ou 5 étages.

Il me semble à partir du niveau de la rue Louis IX l'édifice va apparaître comme un édifice de 7 à 8 étages. Si je compare à l'édifice locatif à deux étages situé à côté du projet il me semble que le projet ne s'intègre pas avec les édifices avoisinants.

Est-ce que le projet comporte un garage souverain.

Si oui je suis inquiet pour les dommages causés aux fondations de ma maison due au dynamitage. Quelle garantie avons-nous pour les dommages qui pourraient apparaître au fil des ans.

Selon moi le projet ne s'intègre pas avec les édifices avoisinants. Il est trop haut et va apporter de l'ombre sur les édifices avoisinants. Aussi pour un édifice pour personne âgée de 55 ans et plus près d'une école élémentaire ne me semble pas approprié pour des personnes qui recherchent la tranquillité.

Dans sa forme actuelle je suis contre le projet.

Réponse de la Ville :

Dynamitage : En fonction du type de sol analysé à l'heure actuelle, du dynamitage ne devrait pas être nécessaire. Il demeure toutefois possible que du roc solide soit rencontré en cours de route, ce qui nécessiterait du dynamitage pendant l'excavation. Dans un tel cas, bien que cela relève du droit civil plutôt que de la responsabilité de la Ville, l'équipe de professionnels du promoteur, notamment les ingénieurs, a l'obligation professionnelle de s'assurer du maintien de l'intégrité des bâtiments voisins, tant pendant les travaux qu'après la complétion de ceux-ci.

Hauteur : Le bâtiment donnant sur la rue Louis IX fera 4 étages (environ 13 mètres). C'est moins que la hauteur de 15 mètres autorisée présentement. De plus, une distance de 40 mètres séparera les bâtiments existants sur Louis IX et le futur bâtiment. Le dénivelé entre la rue et l'assise du futur bâtiment est de 5 mètres (et moins), ce qui correspond à 1 étage et demi. Les études d'ensoleillement sont présentées aux pages 22 à 25 de [ce document](#) et montrent l'ombre projetée sur les bâtiments voisins.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles et au Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

Réalisation du rapport

Date : 28 juin 2023

Rédigé par :

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques

Service de l'interaction citoyenne
