

## **Modifications réglementaires concernant un nouveau projet résidentiel et commercial au 1205, boulevard Lebourgneuf (le Galléria)**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21718Cc et 21741Cc, Règlement R.C.A.2V.Q. 360

---

### **Activité de participation publique**



#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf**

##### **Date et heure**

Mercredi, 20 septembre 2023, à 19 h

##### **Lieu**

Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard La Morille (salle multifonctionnelle)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources.
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 public
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
11. Recommandation du conseil de quartier.

**Activité réalisée à la demande du :**

Conseil d'arrondissement des Rivières

---

**Projet**

**Secteur concerné**

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, secteur du boulevard Lebourgneuf, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)

**Description du projet**

Un nouveau projet résidentiel et commercial verra le jour sur un terrain vacant du quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, situé au 1205, boulevard Lebourgneuf (à l'ouest du boulevard des Galeries).

Ce projet viendra bonifier l'offre de logements dans le secteur. Il est également prévu de végétaliser le lot et d'y planter des arbres. Toutefois, la réglementation actuelle (dans la zone 21741Cc) autorise uniquement les usages commerciaux, interdit l'usage résidentiel et ne fixe aucune limite quant au nombre d'étages permis.

**Principales modifications**

Afin de réaliser le projet, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont nécessaires. Il est proposé :

- D'autoriser l'usage résidentiel dans la zone;
- D'autoriser l'usage de « lieu de rassemblement », de « débit d'alcool » et de permettre l'implantation de café-terrasse;
- De limiter le nombre d'étages à six (tout en autorisant des surhauteurs en retrait);
- D'agrandir la zone voisine (21718Cc) pour inclure les quatre lots visés.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

**Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=557>

---

## Participation

### Membres du conseil de quartier :

- Lise Bilodeau, présidente
- Liane Bourdages, vice-présidente
- Brann Blanchette-Émond
- Cynthia Fauteux, secrétaire
- Jean Guylar Darcelin
- Hélène Lancup
- Jean Rochette
- Martin Trudel
- Lise Villeneuve, trésorière

### Membres du conseil municipal

- Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère du district électoral Neufchâtel-Lebourgneuf

### Personne-ressource

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Guillaume Neveu, directeur de projet, Planification de l'aménagement et de l'environnement

### Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Participation

21 personnes, dont 9 administrateurs du conseil de quartier et 12 citoyens

Au surplus, 4 représentants du promoteur sont dans la salle.

---

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Neufchâtel Est– Lebourgneuf recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21718Cc et 21741Cc, R.C.A.2V.Q. 360 (secteur du boulevard Lebourgneuf) R.C.A.2V.Q. 360 en établissant le nombre d'étages maximum à 12 étages.*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	4	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	5	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	

## Questions et commentaires du public

**Intervention 1 :** Un citoyen de la rue de la Griotte souhaite des précisions sur la localisation de la zone visée afin d'évaluer si son secteur est touché par la modification réglementaire.

**Réponse de la Ville :** La zone visée englobe le 1205, boulevard Lebourgneuf un peu à l'ouest de la rue du Mesnil. Le secteur Griotte n'est pas touché.

**Intervention 2:** Un gestionnaire immobilier du secteur s'intéresse à la modification réglementaire. Il souhaite savoir si elle pourrait être étendue à tout le secteur (Blizzard, boulevard des Galeries).

**Réponse de la Ville :** La Ville spécifie que c'est la première fois que l'usage résidentiel est introduit du côté sud de Lebourgneuf. Cette modification est faite à titre d'essai, dans l'objectif de répondre à une certaine pression immobilière dans ce secteur bien situé. L'objectif est d'introduire graduellement l'usage résidentiel, sachant qu'il pourrait y avoir des enjeux de cohabitation liés à la proximité des usages industriels et commerciaux, dont certains sont installés depuis longtemps. D'autres enjeux concernent la présence de réseaux électriques et le fait que l'intersection Pierre-Bertrand soit sous la juridiction du ministère des Transports et de la Mobilité durable.

*Pour l'instant, la Ville introduit l'usage résidentiel à cet endroit précis seulement. Il n'est pas impossible que l'ensemble du secteur (entre le boulevard Lebourgneuf et Bouvier et entre les boulevards Robert-Bourassa et Pierre-Bertrand) fasse l'objet d'une requalification.*

**Intervention 3 :** Un résidant demande :

1. Si une sortie pour les véhicules est prévue sur la rue du Blizzard;
2. Si le trottoir du côté nord de la rue du Blizzard sera prolongé jusqu'au boulevard des Galeries;
3. Quel est le ratio de stationnement par logement?
4. Est-ce que tous les stationnements sont prévus en souterrain?

**Réponse de la Ville :** La Ville indique que :

1. *Deux accès sont prévus pour les véhicules : un accès sur le boulevard Lebourgneuf et un deuxième sur la rue du Blizzard.*
2. *Il n'est pas prévu à court terme de compléter ces trottoirs, mais l'option est présentement sous analyse du Service du transport et de la mobilité intelligente.*
3. *Le ratio de stationnement est de 1,25 case par logement en plus de cases commerciales.*
4. *La plupart des cases seront souterraines ou intérieures, à l'exception de quelques cases à l'arrière du bâtiment.*

**Intervention 4 :** Un résidant se demande ce qui advient du secteur au sud de la rue du Blizzard qui était identifié comme « zone visée » sur le carton d'invitation.

**Réponse de la Ville :** *Les deux zones sont ciblées parce que la zone 21718 absorbe une partie de la zone 21741 qui se rend jusqu'à la rue du Blizzard. L'objectif est que l'usage résidentiel soit restreint aux lots qui donnent sur le boulevard Lebourgneuf. Les 4 lots qui ont front sur Blizzard seront transférés dans l'autre zone.*

---

## Questions et commentaires du conseil de quartier

**Intervention 5 :** Une administratrice demande si les logements prévus sont locatifs ou s'il s'agit de condos. Elle souhaite un rappel sur le nombre de logements parce qu'elle a consulté le site Internet du promoteur qui annonce 535 logements. Elle demande ce qui est prévu pour le stationnement des visiteurs.

**Réponse de la Ville :** *La Ville assure que le projet déposé à la Ville comporte environ 460 logements qui sont tous locatifs. Même si le promoteur divulgue d'autres informations sur un site privé, ce sont environ 460 unités qui ont été présentées à la Ville pour que le projet suive son cours. Le projet de modification réglementaire doit être approuvé par le conseil d'arrondissement et ensuite par la Commission d'urbanisme.*

*En ce qui concerne le stationnement des visiteurs, la Ville indique que le promoteur fait le pari que les 587 cases de stationnement souterraines ne seront pas toutes utilisées par les résidents et pourront servir aux visiteurs. De plus, environ 130 cases souterraines pour la clientèle commerciale seront disponibles. Au surplus, 44 cases intérieures non souterraines seront dédiées à la clientèle commerciale en plus de 5 autres cases à l'arrière et sur le côté.*

**Intervention 6 :** Une administratrice déplore que la réglementation soit modifiée pour faire passer le nombre d'étages de 6 à 14 et que le site du promoteur annonce 535 logements au lieu des 460 qui sont présentées lors de la consultation. Comme le site en question propose de « vivre le luxe », elle postule que les gens qui ont besoin d'un logement n'auront pas les moyens de s'y loger. Elle ajoute des préoccupations en lien avec la circulation : selon les informations qu'elle détient en ce moment, l'intersection de Lebourgneuf et Robert-Bourassa connaît un achalandage quotidien de 70 000 voitures. Selon elle, les problèmes de circulation routière sur les grandes artères du quartier sont connus et seront aggravés par l'arrivée de 460 à 535 nouveaux ménages qui utiliseront principalement la voiture pour leurs déplacements, et non la marche, le vélo ou l'autobus. Elle s'oppose à la hauteur proposée de 14 étages.

**Réponse de la Ville :** *La Ville spécifie que le promoteur souhaite environ 20 % de logements abordables (et non de logement social). Il est en pourparlers avec la SCHL à ce sujet, puisqu'il y a effectivement un besoin de logement abordable dans le secteur.*

*En ce qui concerne la circulation, la Ville assure que des analyses sont réalisées avec le STMI à chaque fois qu'un tel projet est déposé. Le STMI donne un avis sur les impacts du projet. Dans ce cas, les impacts sur Lebourgneuf sont amoindris puisque que les voitures pourront également sortir du projet sur la rue du Blizzard, qui comporte plusieurs points de fuite. Ainsi, la circulation sera divisée sur plusieurs rues et non concentrée sur une seule artère : vers la rue des Rocailles pour accéder à Pierre-Bertrand ou la rue Bouvier, ou alors, utiliser la rue Blizzard pour accéder au boulevard des Galeries, ou sortir directement sur Lebourgneuf (vers l'est et l'ouest).*

**Intervention 7 :** Un administrateur demande s'il est possible d'obliger, par règlement, un promoteur à prévoir un nombre fixe de logements subventionnés.

**Réponse de la Ville :** *La Ville spécifie que, contrairement à la Ville de Montréal, elle ne s'est pas dotée d'un mécanisme réglementaire qui permette d'obliger un promoteur à proposer des logements subventionnés. La Ville préfère recourir à des méthodes incitatives plutôt que coercitives.*

**Intervention 8 :** Un administrateur demande ce qui détermine le nombre d'étages précis qui fait l'objet d'une modification réglementaires – 6, 8 et 14 étages dans ce cas. Il se demande si ce nombre est déterminé par la rentabilité du projet.

**Réponse de la Ville :** *La Ville spécifie que la rentabilité du projet n'est pas un critère pris en compte par la Ville lors de son analyse du projet. La Ville a appris de l'expérience de l'introduction du gabarit de 14 étages dans le quartier Mosaïk et a souhaité une meilleure modulation de ce type de gabarit. La modification réglementaire en question fixe la hauteur maximale à 6 étages, tout en permettant, en retrait de la rue, l'introduction de surhauteurs, à 8 et 14 étages. Le fait que les surhauteurs soit aménagées en retrait du boulevard Lebourgneuf fait en sorte que l'effet ressenti au sol par les gens à pied ou en voiture sera de 6 étages.*

**Intervention 9 :** Une administratrice demande si des logements pourraient être aménagés dès le deuxième étage donnant sur le boulevard Lebourgneuf et si des bureaux pourraient s'y trouver.

Elle apprécie la proposition en termes de verdure étant donné que le lot est complètement vacant et asphalté en ce moment. Elle souhaite savoir si la Ville peut obliger le promoteur à aménager des toits verts ou des toits blancs, pour limiter la contribution du projet aux îlots de chaleur. Elle déplore que la Ville n'oblige pas la mise en place d'un tel type de toit dans le règlement.

Elle manifeste de l'incompréhension à propos de la différence entre le nombre de logements proposés ce soir (460) et le nombre de logements mis de l'avant sur le site du projet résidentiel (535). Elle se demande si le nombre de cases sera augmenté dans ce cas.

**Réponse de la Ville :** *La Ville confirme que des logements pourraient être aménagés dès le deuxième étage. C'est uniquement au rez-de-chaussée que l'usage commercial est obligatoire. L'usage commercial pourrait comprendre des bureaux.*

*La Ville pourrait obliger la mise en place d'un toit blanc, mais cette possibilité n'a pas été retenue.*

*La Ville rappelle qu'un règlement portant sur le nombre d'étages ne vise pas à gérer un nombre précis d'unités. Ce règlement vise à établir des normes liées aux hauteurs, normes d'implantation, stationnement, etc. Si le projet est adopté par le conseil d'arrondissement, le requérant va devoir soumettre à nouveau le projet dans le cadre d'une demande de permis. Si le cadre réglementaire proposé est respecté, c'est possible qu'un promoteur décide de proposer plus ou moins d'unités, en fonction de la taille des logements aménagés. Dans certains secteurs, on peut exiger une certaine proportion de grands logements.*

*Pour le stationnement, la réglementation ne détermine pas le nombre de cases, mais bien un ratio de cases à aménager par logement. Si le nombre de logements est augmenté, le nombre de cases sera nécessairement augmenté.*

**Intervention 10** : Un administrateur demande des précisions sur les dispositions particulières concernant le retrait du maximum de trois drapeaux.

**Réponse de la Ville** : *La Ville souligne que ce sont des vestiges du règlement d'harmonisation. Il y avait une volonté à l'époque de limiter le nombre de drapeaux qui pouvaient être installés, surtout devant des hôtels. Cette limitation est retirée pour alléger le cadre réglementaire.*

**Intervention 11** : Une administratrice souhaite que la Ville prenne en compte sa préoccupation envers l'impact du projet sur la circulation sur le boulevard Lebourgneuf. Elle se dit préoccupée par l'intention de la Ville de vouloir possiblement étendre la présente modification réglementaire (les usages résidentiels et l'augmentation du nombre d'étages) sur le boulevard Lebourgneuf et dans le secteur des Galeries.

**Réponse de la Ville** : *La Ville prend note du commentaire.*

**Intervention 12** : L'administratrice se dit préoccupée par les changements à venir dans le secteur et souhaite que les développements présents et futurs se fassent dans le respect du cadre bâti actuel. Elle soutient que la construction de bâtiments de 14 étages plus à l'ouest secteur ne constitue pas un argument suffisant pour justifier d'en introduire d'autres.

**Réponse de la Ville** : *La Ville prend note du commentaire.*

---

## Nombre d'interventions

12 interventions

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au Conseil d'arrondissement des Rivières.

---

## Réalisation du rapport

### Date

25 septembre 2023

### Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

**Approuvé par** : à venir