

## **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**

#### **Consultation écrite**

##### **Date et heure (ou période)**

Du 21 au 27 septembre, à 19 h

##### **Lieu**

Formulaire en ligne

##### **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. 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**

### **Conseillère municipale :**

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

### **Personnes-ressources :**

Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Guillaume Neveu, directeur de projet, Planification de l'aménagement et de l'environnement

### **Coordination de la consultation :**

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

### **Participation sur la page web du projet**

2 personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions.

---

## **Questions et commentaires du public**

**Intervention 1 :** Un citoyen pose les questions suivantes :

« Suite à la consultation publique pour le projet de modification réglementaire d'urbanisme R.C.A.2V.Q. 360 en date du 2023-09-20.

A- Dans un avenir rapproché, le lot 4861585 côté nord de la rue du Blizzard, pourrait-il faire partie intégrante à la nouvelle réglementation?

B- Dans l'éventualité que cela soit possible et que le processus s'avère plus long, est-ce qu'il y a une autre approche pour faire avancer cette demande plus rapidement? »

**Réponse de la Ville :** *La Ville prend note de la demande et cette possibilité sera discutée avec les autorités. Si c'est possible, nous ajusterons le projet de règlement en conséquence. Sinon, seule une nouvelle demande de modification réglementaire pourrait permettre de répondre à votre demande.*

**Intervention 2 :** Un commentaire, qui émane de l'un des requérants, est déposé :

« Vu que le Conseil du Quartier de Neufchâtel/Lebourgneuf à l'assemblée du 20 septembre dernier, a recommandé le projet Galleria-Lebourgneuf (résidentiel et commercial au 1205, boulevard Lebourgneuf) avec un maximum de douze (12) étages au lieu de quatorze (14) étages, nous recommandons le statu quo pour les points suivants : 1. L'architecture sera substantiellement différente quant au volume déjà défini par le département de l'urbanisme de la Ville de Québec. référence : Mme Nathalie Cournoyer, Gestion du territoire de la Ville de Québec 2. L'écart du nombre d'unités initialement établi a été modifié suivant la demande de la Société canadienne d'Hypothèques et de Logement (SCHL) pour un plus grand nombre d'unités Studio, 1 ½, 2 ½ suivant leurs données de manquements dans le secteur. 3. L'équilibre établi par la proportion des loyers au niveau du marché et les loyers abordables sera en déséquilibre et pénalisera les locataires payants davantage les loyers du marché. Le niveau des loyers abordables est compensé par les loyers du marché. Il ne faut pas faire payer ou pénaliser les locataires payant les loyers du marché dû à une réduction non proportionnelle des unités. Il faut noter que la réduction de 14 étages à 12 étages résultera d'un manque de viabilité exigée par la SCHL. 4. Les changements nécessaires pour respecter la recommandation du Conseil du Quartier résulteront dans les délais pour refaire le tout par Galleria-Lebourgneuf et la Ville de Québec. Il faut noter que l'établissement des niveaux a été établi par la Ville (SCHL) suite à plusieurs propositions. référence : Mme Nathalie Cournoyer, Gestion du territoire de la Ville de Québec 5. La direction et tous les services de la Ville, entre autres, urbanisme, travaux publics, ingénierie, environnement, etc., ont approuvé le projet. Référence : M. Guillaume Neveu, urbaniste, O.U.Q. Ville de Québec 6. Hydro-Québec dans leur programme défraie les coûts d'installation de toutes les entrées déjà spécifiées. Référence : M. Nelson Bordeleau, ingénieur, Hydro-Québec 7. Le SCHL a identifié un manque de 2620 logements abordables au secteur immédiat. Ils ont identifié de plus un manque d'envergure de logements studio, 11/2, 21/2, pour les aînés autonomes, les employées seules, et les couples sans enfants au secteur immédiat. Référence : M. Binh Phung SCHL 8. Exemple existant / 2009 boul. Lebourgneuf 14 étages ».

**Réponse de la Ville :** *La Ville remercie le requérant pour son commentaire. Elle assure qu'elle a pris connaissance des informations complémentaires transmises concernant le projet. Le processus suit son cours et monsieur Neveu et madame Cournoyer le tiendront informé.*

---

## 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

2 octobre 2023

### Rédigé par

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