

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
