

Projet de construction d'un bâtiment résidentiel au 1145, boulevard des Chutes

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 54095Mb, R.C.A.5V.Q. 312

Activité de participation publique



Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Bourg

Date et heure

Le mercredi 8 février 2023, à 19h.

Lieu

Centre de loisirs Monseigneur-De Laval, grande salle, 35, avenue du Couvent.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Beauport

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de l'assemblée par le président du conseil de quartier
2. Présentation du déroulement et des intervenants
3. Mot de bienvenue et d'introduction du conseiller municipal M. Stevens Mélançon
4. 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.
5. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
6. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
7. Présentation du projet de modification réglementaire
8. 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.
9. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
 10. Période de questions et commentaires du public
 11. Période de questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier
 12. Recommandation du conseil de quartier

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier du Vieux-Bourg, secteur du boulevard des Chutes.

Description du projet et des principales modifications

Il est proposé de construire un bâtiment résidentiel de 34 logements sur 2 étages avec une aire de stationnement extérieure sur le terrain situé entre le 1135 et le 1157, boulevard des Chutes (lot 6 371 003) et localisé dans la zone 54095Mb. Dans les dernières années, plusieurs versions du projet ont été présentées à la Ville et aux citoyens pour la requalification de ce lot vacant qui était antérieurement occupé par une résidence et un garage de mécanique.

Afin de permettre la réalisation du projet, les modifications suivantes sont proposées :

- Retirer les usages commerciaux et institutionnels;
- Fixer un nombre maximal de 34 logements;
- Maintenir un nombre maximal de 2 étages
- Ajouter une hauteur maximale de 9 m et exiger que la hauteur soit calculée à partir du niveau du milieu du boulevard des Chutes;
- Augmenter les normes d'implantation pour correspondre à l'implantation proposée. (La marge arrière minimale à 20 m, au lieu de 7,5 m. Les marges latérales minimales à 3 m, au lieu de 1,2 m. Le pourcentage d'aire verte à 30%, au lieu de 25%.)

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans la plateforme de participation publique :

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=124

Participation

Administrateurs du conseil de quartier du Vieux-Bourg

- M. Philippe Beauchamp
- Mme Caroline Bergeron, vice-présidente
- M. Daniel Chamberland
- M. Daniel Chouinard
- M. Éric Courtemanche-Baril, président
- Mme Monique Langevin, secrétaire
- Mme Valérie Martel
- Mme Karina Painchaud

Conseillers municipaux :

- **M. Stevens Mélançon**, conseiller du district électoral de La Chute-Montmorency-Seigneurial, président de l'Arrondissement
- **Mme Isabelle Roy**, conseillère du district électoral de Robert-Giffard

Personne-ressource :

- **M. Emmanuel Bel**, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- **M. Dave Côté**, technicien à la circulation et au transport, Transport et mobilité intelligente

Animation de la consultation :

- **Mme Cristina Bucica**, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

26 participants, dont 8 administrateurs du conseil de quartier et 18 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil d'administration du quartier du Vieux-Bourg recommande au conseil d'arrondissement de Beauport d'adopter le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 54095Mb, R.C.A.5V.Q. 312 tel que présenté.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	8	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.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement
Abstention	0	
TOTAL	8	

Questions et commentaires du public

Parmi les interventions des citoyens, trois préoccupations sont ressorties : la décontamination du site, la hauteur du bâtiment, ainsi que l'aménagement du terrain.

La hauteur du bâtiment (6 interventions)

La hauteur était la principale préoccupation mentionnée lors de la période de questions. Quelques citoyens expriment leur inquiétude concernant la hauteur du bâtiment et le risque de perdre des percées visuelles sur le fleuve Saint-Laurent. Une personne demande si le projet pourrait encore changer et s'il y a un risque

que la hauteur soit plus grande que 9 mètres. Il souhaite savoir s'il y a des conséquences lorsqu'un promoteur ne respecte pas les normes ou la hauteur exigées.

- **Réponse de la ville :** *La Ville précise qu'il n'y a pas eu de modifications au projet depuis la présentation faite le 5 juillet dernier. Tout promoteur doit respecter les normes en vigueur, des plans sont déposés à la Ville avant la construction et des inspections sont prévues à cet effet. Si la Ville constate qu'une des normes n'est pas respectée, elle envoie un avis de correction. Des amendes peuvent également s'appliquer.*

L'aménagement du terrain (3 interventions)

Une personne demande des précisions à la Ville et au promoteur concernant le pourcentage d'aire verte et le délai maximal prévu pour réaliser la plantation d'arbres sur le terrain. Une autre personne demande des précisions concernant l'esthétique et le type d'architecture qui seront privilégiés et souhaite s'assurer que le bâtiment puisse bien s'intégrer dans le quartier. Enfin, un citoyen remarque un certain manque d'entretien du terrain. Il donne comme exemple la clôture installée autour du terrain qui est tombée récemment mais n'a pas été remplacée.

- **Réponse de la ville :** *La Ville confirme que la plantation d'arbres se fera après la fin des travaux et que des inspections sont prévues. On invite les citoyens à signaler à la Ville tout problème d'entretien ou de sécurité en composant le 311.*
- **Réponse du promoteur :** *Le promoteur souligne que dans tous ses projets il s'assure que les nouvelles constructions sont conçues en fonction du type de quartier afin que celles-ci s'intègrent bien dans le paysage. Il invite les citoyens à visiter son site web pour prendre connaissance des types architecturaux.*

La décontamination (1 intervention)

Un citoyen demande s'il y aura une décontamination avant la construction du projet. Il rappelle que ce terrain était occupé par un garage et demande s'il y a des normes à respecter.

- **Réponse de la Ville :** *Il y a des normes provinciales à respecter en matière de décontamination.*
- **Réponse du promoteur :** *Le promoteur mentionne qu'une première phase de décontamination a déjà été réalisée et qu'il va se fier aux conseils des experts pour assurer de respecter les normes aux cours des prochaines phases.*

La circulation (1 intervention)

Un citoyen exprime son inquiétude par rapport à de possibles problèmes de circulation sur le boulevard des Chutes. Il croit que ce secteur n'est pas propice à la densification étant donné la configuration de ce boulevard qui passe de quatre à deux voies dans ce secteur.

Nombre d'interventions : 9

Question et commentaire du conseil de quartier du Vieux-Bourg

Deux administrateurs demandent quelles sont les prochaines étapes pour donner suite à la consultation et si l'implantation du bâtiment sur le terrain peut encore changer une fois que le zonage est modifié.

Réponse de la ville : *Pour les prochaines étapes, le conseil de quartier transmettra sa recommandation au conseil d'arrondissement qui se prononcera sur l'adoption du projet de règlement. Par la suite, il y aura la période référendaire ainsi que l'adoption du règlement.*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la direction de l'Arrondissement de Beauport et au conseil d'arrondissement de Beauport.

Réalisation du rapport

Date

14 février 2023

Rédigé par

Mme Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M. Éric Courtemanche-Baril, président du conseil de quartier du Vieux-Bourg