

Modifications réglementaires concernant la construction d'un projet résidentiel sur les lots correspondant aux 1175, 1185, 1191 et 1197 à 1203, boulevard Louis-XIV

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 14 au 20 novembre 2023

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier des Jésuites, zone 44019Mb, localisée approximativement au nord du boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, au sud de l'avenue de Talmont et à l'est de l'avenue des Flandres.

Description du projet et principales modifications

Le projet prévoit la construction d'un complexe résidentiel situé sur les lots correspondant aux 1175, 1185, 1191 et 1197 à 1203, boulevard Louis-XIV. Les lots concernés sont situés au nord du boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, au sud de l'avenue de Talmont et à l'est de l'avenue des Flandres.

Les terrains concernés sont majoritairement sous juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). La maison patrimoniale et l'ancienne grange situées au 1175, boulevard Louis-XIV seront préservées. Elles font partie intégrante du projet résidentiel.

Outre la maison patrimoniale conservée, le projet prévoit un total de 137 logements, comprenant un bâtiment de 106 logements (27 studios, 44 logements d'une chambre et 35 logements de 2 chambres), et 31 maisons de ville de 2 ou 3 étages selon la localisation de celles-ci. Un total de 188 cases de stationnement est prévu, comprenant

14 cases extérieures, pour un ratio global de 1,37 case par logement, conforme à la réglementation applicable de 1,2 case.

Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la construction du complexe résidentiel :

- **La création de deux nouvelles zones à même la zone actuelle 44019Mb;**
 - Une nouvelle zone à même la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant. Cette première nouvelle zone regrouperait uniquement le lot du 1175 boulevard Louis-XIV (à l'ouest sur le site) où se localise la maison patrimoniale à conserver (à gauche sur le plan de développement en annexe).
 - La deuxième zone à créer le serait également à même une partie de la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant. Dans ce cas-ci, cette nouvelle deuxième zone regrouperait les lots du 1185, 1191, et 1197 à 1203 boulevard Louis-XIV, à l'est sur le site.
- **Le retrait de l'obligation de réserver le rez-de-chaussée à des usages commerciaux.**

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=605>

Participation

Conseillère municipale :

M^{me} Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale, district de Louis-XIV

Personne-ressource :

M. Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Questions et commentaires du public

Neuf (9) personnes ont formulé des commentaires en ligne.

- **Question / commentaire 1 :** Je suis Pour le projet avec les maisons et conservation de la maison patrimoniale. Je suis contre le projet de condo à 4 étages.
- **Question / commentaire 2 :** Bonjour M Cabos. Comme vous savez, Je me suis fait la porte-parole des citoyens de mon Quartier pour le projet résidentiel sur les terrains du 1175 au 1203 Boul LouisX1V. J'ai pris les commentaires des gens de mon quartier en ayant les rencontrer sur place à leur domicile pendant la semaine suivant la consultation publique. Mercredi le 15 novembre, je suis passée à l'hôtel de ville pour rencontrer la greffière qui était absente puisqu'en télétravail. Ma question était de savoir les étapes pour envoyer les commentaires et réticences au projet présenté. On m'a dit qu'elle pouvait me faire un retour d'appel, mais selon ses disponibilités il n'y avait seulement mardi le 21 novembre. Alors j'ai dû me débrouiller par moi-même puisque la date limite pour soumettre les commentaires était le 20 novembre. J'ai réussi à vous rejoindre, M Cabos vendredi, vous qui avez été bien aimable pour m'expliquer les étapes, sur le site Internet, pendant que j'attendais mes enfants dans le stationnement de l'école. Une fois rendu à la maison j'ai suivi les instructions pour le site Internet mais il y avait un bogue à la page où il fallait remplir le formulaire.

Les bureaux de la ville étant fermés la fin de semaine, j'ai pris de mon temps lundi am. pour réessayer encore une fois sur le site Internet. Et lundi pm pour essayer de rejoindre les personnes à la ville qui pourraient m'aider. J'ai parlé à plusieurs personnes, mais sans succès. C'est finalement vous qui avez pu me répondre par courriel.

Nous sommes donc rendus lundi soir le 20, il fait noir à partir de 16 heures et je ne suis pas à l'aise pour sonner dans la noirceur chez mes voisins et mon voisinage pour leur expliquer la démarche à suivre sur le site internet. C'est déjà bien compliqué comme ça. Cela m'a pris toute la semaine. Je ne crois pas que le citoyen moyen qui travaille à temps plein soit en mesure de faire tout ce que j'ai fait.

Je vais donc pour cette raison vous envoyer tous les commentaires que j'ai reçu de la part des citoyens de mon quartier. Je vais faire un bref résumé cependant je ne peux fournir les noms et courriels des personnes ne sachant pas que je devais prendre ces informations en note avant aujourd'hui. Si vous voulez, dans un futur rapproché, je remplirai un formulaire de pétition avec de plus amples informations. Je retournerai chez les citoyens prendre les informations manquantes s'il le faut.

Je vous demande donc de lire ce courriel lors de la séance avec les élus municipaux incluant les explications sur le délai.

Voici donc les commentaires des citoyens de mon quartier que j'ai recueillis concernant le projet sur le boulevard Louis XIV. (pour le projet résidentiel sur les terrains du 1175 au 1203 Boul LouisXIV.):

- Certaines Personnes sont en désaccord avec le Changement de zonage proposé (citoyens ne veulent pas passer de commercial a résidentiel seulement)

En ce qui a trait au projet proposé du promoteur:

- Beaucoup trop de logements sur un petit terrain.
- Trop de voitures (1.5 espace de stationnement x environ 136 logements + invités)
- Rues du site trop étroites
- Bâtiments trop rapprochés les uns des autres.
- Bâtiment de 4 étages trop gros, trop peuplé. Trop de monde dans cet espace.
- Le bâtiment de quatre étages est trop haut.
- Le bâtiment de trois étages est trop haut
- Il n'y a pas assez d'espaces verts dans ce projet (à l'unanimité) Les gens ne veulent pas juste un carré de gazon avec un arbre planté devant leur bloc ! mais plutôt un petit coin de terrain pour s'asseoir, **faire courir les enfants**, lire un livre, regarder des fleurs, jardiner etc
- Le gros pommier (environ 2.5 étages de haut à l'arrière du lot,) et à environ quelques mètres de la limite de la rue Talmont, devrait être conservé (à l'unanimité!)

C'est un arbre Mature de plusieurs années qui fournit des centaines de pommes. On ne peut que remercier la nature pour ce bel arbre qui fournit de beaux fruits gratuitement!

- Il est aberrant de vouloir abattre ce bel arbre mature dans ce projet pour en planter d'autres qui ne produiront que peu ou pas de fruits
- La maison blanche et le pommier devraient faire partie du projet sinon remplacer cette zone à l'arrière est, par un parc. (A l'unanimité!)
- Trafic au coin de Flandres et boulevard Louis XIV. Très difficile de tourner à gauche. (déjà parlé lors de la consultation en personne mais le sujet revient encore) Tout ça avec le nombre trop élevé de personnes sur la nouvelle zone à venir, C'est déjà l'enfer ça ne peut qu'être pire, voir même épouvantable!
- Trafic épouvantable et refoulement sur boulevard Louis XIV à la hauteur de la bibliothèque de Charlesbourg (bibliothèque Paul Aimé Paiement) ça bloque même quand la lumière est verte.

- Trafic épouvantable sur boulevard Louis XIV à la hauteur de. pour tourner à droite pour l'école Saint-Jean Eudes ou pour tourner à gauche pour l'école primaire.
- Difficile de tourner sur boulevard Louis XIV pour les résidents de Chartwell qui est situé à quelques mètres du projet
- Trafic sur boulevard Louis XIV à la lumière du IGA. Difficile de tourner à gauche à la lumière ou après la lumière. Les gens entrent et sortent du IGA, les gens entrent et sortent du Canak.

Cela cause du refoulement jusque devant la zone du projet. Que 2 résidences inhabitées pour le moment. Imaginons ce que ce sera après 136 logements habités par plus d'une personne et qui ont chacune une à deux voitures!

C'est pourquoi les gens que j'ai consultés sont pas mal unanimes pour l'offre suivante :

- Diminuer le nombre de personnes (et ainsi aussi diminuer le nombre de voitures) sur cette zone en enlevant complètement l'édifice de 3 et 4 étages proposés par l'entrepreneur afin d'y mettre une zone gazonnée.
- Garder ainsi le patrimoine du gros pommier qui appartenait au cultivateur, donc terre très fertile dans la zone arrière est, pouvant être aussi utilisé comme zone de jardin communautaire.
- Je reçois encore des commentaires sur L'édifice de trois et quatre étages trop hauts et ainsi trop peuplé pour la zone.
- On demande de remettre à l'ordre la maison blanche qui a été négligée par exprès. (gazon de 2 pieds de haut !) Les citoyens ne sont pas en faveur de la détruire même si elle ne fait pas partie du patrimoine, les gens veulent la garder pour son Look patrimonial. et plusieurs usages possibles.
- Aussi beaucoup de commentaires pour que la deuxième zone, qui abrite présentement un restaurant, reste de type commercial seulement.
- Beaucoup de Commentaires pour que la zone de la Maison-Blanche devienne un parc avec le gros arbre fruitier déjà présent, en plus d'y aménager un jardin communautaire pour les résidents. (très bonne idée à mon avis!) Ceci ferait plaisir à beaucoup de gens (incluant les écologistes!) Et Profiterait à plusieurs familles! Ceci réglerait aussi le problème de hauteur et du mécontentement des gens de la rue de Talmont qui n'auraient pas devant la face un MUR! mais plutôt un beau jardin qui profiterait à plusieurs personnes (au lieu de seulement profiter au promoteur)
- Commentaire sur le bruit des travaux et la poussière pour les résidences à l'ouest et au nord. (oui, je compatis!)
- Commentaires sur la durée du bruit et la durée des travaux (plusieurs mois!)

- Trop gros chantier qui engendrera trop de travaux pendant trop de temps Et qui congestionnera le boulevard Louis XIV (déjà congestionné !) pendant trop de temps
- Difficulté actuelle de traverser la rue au coin de Louis XIV et la 10e avenue qui sera amplifié par ce projet.
- Étudiants traversent le boul. Louis XIV pour aller à la polyvalente de Charlesbourg
- Beaucoup de parents du secteur de l'école primaire Guillaume Mathieu s'inquiètent du manque de place dans nos écoles avoisinantes (et manque de place dans leur service de garde!)

Donc voilà en résumé plusieurs demandes compilées de mes concitoyens.

En mon nom et en le leur, nous demandons dès maintenant un Référendum. Et espérons que les modifications de verdure, densification et hauteur du projet seront considérés pour améliorer l'offre. Car l'offre actuelle du promoteur ne satisfait pas du tout mes concitoyens.

Les commentaires recueillis disent qu'une seule personne (soit: le promoteur) fait du profit au détriment de tous les autres concitoyens (trafic, bruit, rats, souris, hauteur de l'édifice, vue actuelle obstruée, vue sur les propriétés déjà construites (intimité non prise en compte)

Au nom de mes concitoyens, merci de lire et considérer nos commentaires et bon débat avec votre équipe !

Ps: Je ne signerai pas puisque les commentaires devaient être faits de façon confidentielle. Par contre, monsieur Cabos a mon courriel au besoin puisque je représente un groupe et que j'ai passé plusieurs journées et plusieurs heures à tout compiler ceci.

Merci! Et Puisqu'il y avait une bogue avec le site Internet, en envoyant ceci de cette façon, nous serons ok pour le délai!



- **Question / commentaire 3 :** Je m'oppose au changement de zonage pour ce projet. -Je préférerais que cela reste résidentiel ET commercial. -Je serais incommodé par: -le bruit -la poussière -mon intimité Je préfère que le restaurant ne soit pas démolit et plutôt remplacer par un commerce ou par un autre petit restaurant dans la même bâtisse (dans le cas de préserver/de ne pas le démolir). De plus, mon intimité sera préservée, il n'y aura pas de poussière, pas de travaux bruyants et surtout moins de trouble et de trafic. Merci de garder le status quo. !
- **Question / commentaire 4 :** Je m'oppose aux changements de zonage. Si jamais le projet passe quand même, je suis tout de même contre le fait que les résidents du complexe aient une vue directe sur la cour des résidents de l'avenue Talmont. J'aimerais que le nombre de personnes et de véhicules par mètre carré soit diminué dans cette zone. Idéalement, un édifice commercial causerait beaucoup moins de bruit pour les environs après 17h et le trafic serait grandement réduit par rapport à un gros complexe immobilière
- **Question / commentaire 5 :** Complètement ridicule! Je m'oppose au changement de zonage. Pas moyen d'aller au maxi en paix. Trop de Clients, files d'attentes sans fin, manque de produits sur les tablettes. Je n'ai pas le goût de partager mon épicerie déjà achalandée avec 136 autres familles. C'est déjà bien compliqué de tourner dans l'entrée. Le nouveau projet proposé causera encore plus de trafic, non merci!
- **Question / commentaire 6 :** J'ai des locataires dans mon jumelé. Ils sont arrivés il y a à peine un an. Ils ont 3 enfants. La plus vieille va à l'École primaire Guillaume Mathieu et son frère jumeau doit aller à Plateau Escalier car il n'y a pas de place pour le frère et la sœur dans la même école. C'est un peu casse-tête pour les parents pour les lifts. Ils ont pourtant aménagé en été dans le quartier Guillaume Mathieu et fait les inscriptions aux écoles en avance. Leur plus jeune est dans une garderie à 60\$ par jour à Cap Rouge (Oui, c'est le mieux qu'ils ont trouvé!) Ceci est un bel exemple de la réalité et de la question qu'on peut se poser: Dans quelles écoles va-t-on mettre ces nouvelles familles? Il y a trop de monde dans ce projet. Il faut diminuer les étages à 2 étages seulement pour ne pas avoir de débordements de monde et point de vue trafic automobile aussi ! merci.
- **Question / commentaire 7 :** Je m'oppose au fait qu'il y ait un édifice derrière chez-moi. Nous avons acheté cette propriété pour la vue que nous avons du deuxième étage sur la ville de Québec. La maison et la piscine étaient chauffées avec Le Soleil. Nous avons Le Soleil du matin jusqu'au soir. Nous étions

tranquilles dans notre cour. Cette quiétude ne sera plus possible. Ce building nous cache la vue. Les balcons sur notre cour... Quelle merveilleuse idée. Lol voyeurisme en vue sur notre piscine ! Lors des travaux: vermine. Pollution auditive, sable et poussière qui se retrouveront dans notre cour et dans notre piscine. Lorsque je travaille de nuit, il me sera impossible de dormir de jour. Tous les avantages sont pour les promoteurs. Les inconvénients pour nous. Qui va devoir nettoyer jours après jours? Qui perd sa quiétude? À quoi bon avoir une maison vitrée avec une vue sur un mur de béton. Qui devra déboursier pour le nettoyage de la piscine, les risques de bris du filtre ur? Les factures de chauffage plus élevés car le nouvel édifice bloquera le Soleil d'entrer dans ma maison et de chauffer ma piscine naturellement. On me dit que ma maison ne perdra pas de valeur. J'avais une vue incroyable sur la vielle capitale. C'est comme avoir une maison avec vue sur le fleuve et qui du jour au lendemain...Un édifice se construisait juste devant celle-ci. J'ai acheté cette maison il y a trois ans pour avoir mon espace privé, ma verrière au rez-de-chaussée. Ma vie sur la ville. Le Soleil dans ma cour toute la journée. Pour toutes ces raisons, je m'oppose à ce projet, pour moi, ma famille, mes enfants, et tous les résidents de la rue Talmont.

- **Question / commentaire 8 :** Je m'oppose au changement de zonage. De plus, je suis de tout cœur avec les résidents de l'avenue de Talmont, du boul. Loiret et des blocs voisins sur Louis XIV. C'est une bien mauvaise surprise dans un contexte économique comme le nôtre que leur maison perde de la valeur en plus des hypothèques et des taxes qui montent. Je ne vois pas non plus d'un bon œil ce paquet de monde condensé dans ce petit espace de 2 terrains. Édifices trop hauts.
- **Question / commentaire 9 :** En désaccord! N'y a Plus de place dans les écoles avoisinantes Projet trop en hauteur TROP de monde TROP de trafic.
- **Question / commentaire 10 :** J'aimerais savoir si au niveau des logements de 3 et 4 étages il s'agit de condos locatifs ?

Réponse de la Ville : *Concernant votre question sur le projet de modification réglementaire cité en objet, je vous informe que lors de l'assemblée publique de consultation du 13 novembre dernier, le requérant a mentionné qu'il s'agirait de logements locatifs.*

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

23 novembre 2023

Rédigé par

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne