

## Projet de développement résidentiel *Le Novelit* à l'intersection de la rue Adrien-Pouliot et du boulevard de l'Ormière

### Activité en amont du processus de modification réglementaire

---

#### **Activité de participation active – Atelier participatif**

**Dialogue citoyen en ligne pour présenter le projet résidentiel et échanger avec les citoyens**

#### **Date et heure**

Mercredi 26 octobre 2022, 19 h

#### **Lieu**

Rencontre par visioconférence (Zoom)

#### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Mention que l'activité est tenue en amont d'une éventuelle demande de modification à la réglementation d'urbanisme.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de l'atelier participatif.
5. Présentation du projet par le promoteur.
6. Présentation du contexte réglementaire par la personne-ressource de la Ville.
7. Mention que les documents présentés seront rendus disponibles en ligne.
8. Période d'échanges en sous-groupes.
9. Partage et synthèse des discussions en grand groupe.
10. Rappel des prochaines étapes dans le cas d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme.

#### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

---

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier Des Châtel.

### Description du projet

Le projet résidentiel Le Novelit est projeté au 4020, rue Adrien-Pouliot, à l'intersection du boulevard de l'Ormière. Les terrains concernés sont actuellement occupés par des maisons unifamiliales et une aire de stationnement. La démolition des bâtiments existants est prévue au projet.

Une modification au zonage est envisagée afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel multilogements. Pour ce faire, il sera nécessaire d'effectuer des ajustements aux zones 24004Cb et 24005Ha afin d'autoriser ce type d'usage sur les terrains concernés.

### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=437>

---

## Participation

### Animation de la rencontre

- M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Animation des sous-groupes

- M<sup>me</sup> Alexandre Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- M. Ernesto Salvador-Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Représentants du projet de développement

- M. Bernard Poitras, propriétaire, Les Immeubles Vivo inc.
- M. Louis Faille, architecte, Beaudet Faille Normand Architectes

### Conseillères municipales

- M<sup>me</sup> Véronique Dallaire, conseillère municipale du district des Saules–Les Méandres
- M<sup>me</sup> Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale du district de Louis-XIV

### Personnel de la Ville

- M<sup>me</sup> Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale
- M. Frédéric Chartier, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M<sup>me</sup> Carolyne Larouche, directrice de division, Service du transport et mobilité intelligente
- M. Daniel Cimon, technicien à la circulation, Service du transport et mobilité intelligente

### **Nombre de participants**

- 25 participants
- 641 avis distribués aux citoyens de la zone concernée et des zones contiguës
- 2 sous-groupes animés par l'équipe du Service de l'interaction citoyenne

## Faits saillants – discussion en plénière

### Questions posées aux participants lors des sous-groupes

1. Quels éléments du projet pourraient être améliorés et pourquoi ?
2. Quels sont les points forts du projet ?
3. Quels éléments environnants devraient être considérés dans l'évaluation du projet dans sa globalité ?

Sous-groupe	Préoccupations formulées
<p>1 (Alexandra Mauger)</p>	<p><b>Éléments à améliorer :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le gabarit est jugé convenable du côté du boulevard de l'Ormière, mais trop important du côté des résidences de la rue Adrien-Pouliot. Une gradation en « escalier » est suggérée.</li> <li>• Certains participants souhaiteraient davantage de verdure et un mur végétalisé plus important entre le nouveau bâtiment et les maisons voisines. Une bonification de la canopée est souhaitée.</li> <li>• Intérêt pour un toit végétalisé, ou un toit blanc pour limiter les îlots de chaleur dans le secteur.</li> <li>• Une personne souligne l'importance de s'assurer de l'intimité des balcons.</li> <li>• Un participant souhaiterait que le projet inclue un volet commercial. Cette proposition ne fait pas l'unanimité parmi les participants puisque certains craignent que ce type d'usage entraîne une intensification du volume de circulation dans le secteur.</li> </ul> <p><b>Points forts :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet permet de modifier favorablement l'intersection selon des participants, qui y voient notamment une opportunité d'y ajouter de la verdure.</li> <li>• Le stationnement intérieur est apprécié.</li> <li>• Le projet permet une certaine densification, ce qui est souligné comme un élément positif par un participant.</li> </ul> <p><b>Éléments environnants à considérer :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certains participants craignent que le projet augmente la circulation de transit sur la rue Adrien-Pouliot ainsi qu'une augmentation de la circulation de façon générale dans le secteur.</li> <li>• Des participants s'interrogent sur l'impact du projet sur la valeur des propriétés voisines.</li> </ul>

Sous-groupe	Préoccupations formulées
<p>2 (Ernesto Salvador Cobos)</p>	<p><b>Éléments à améliorer :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant l'entrée au stationnement souterrain par la rue Adrien-Pouliot, un participant considère plus convenable d'aménager l'accès à ce stationnement par le boulevard de l'Ormière. Il mentionne que le virage à gauche pour avoir accès à la rue Adrien-Pouliot par le boulevard de l'Ormière en direction nord est parfois très difficile. Il en est de même pour le virage à gauche à partir de la rue Adrien-Pouliot. Avec l'ajout de 54 logements, la situation risque de s'aggraver.</li> <li>• Un autre participant suggère d'aménager l'accès au stationnement souterrain directement par le boulevard de l'Ormière, près de l'entrée du Subway.</li> <li>• Certains participants craignent l'augmentation du stationnement sur rue par les visiteurs des résidents et il est suggéré que le stationnement pour les visiteurs soit visible et facilement accessible.</li> <li>• Un participant trouve très élevé le nombre de places de stationnement considérées par le projet et croit que cela aura des impacts négatifs pour l'environnement. À cet effet, une autre personne mentionne que le secteur est bien desservi par le transport en commun et considère que la réduction de places de stationnement pourrait contribuer à encourager l'utilisation du transport public.</li> <li>• Un toit végétalisé est suggéré par un citoyen.</li> <li>• Un participant propose l'installation de bornes électriques dans le stationnement.</li> <li>• Un participant propose l'aménagement de plus d'espaces verts pour les résidents du nouveau bâtiment.</li> <li>• Un participant propose d'affecter quelques places de stationnement à l'autopartage, tel que Communauto.</li> </ul> <p><b>Points forts :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un participant considère que le projet favorise la densification et diminue l'étalement urbain.</li> <li>• Un participant se questionne sur l'intention du promoteur quant à l'aménagement du toit; il s'inquiète qu'un espace public y soit aménagé. Ce dernier est rassuré, car le promoteur n'a pas l'intention d'y créer une place commune. Une terrasse sur le toit, par exemple, aurait pu avoir un impact négatif sur l'intimité des résidents à proximité du bâtiment.</li> </ul> <p><b>Éléments environnants à considérer :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs participants s'inquiètent de l'impact du stationnement sur rue.</li> <li>• Certains participants se questionnent sur l'impact du projet sur la qualité de vie des voisins immédiats ainsi que sur la valeur des propriétés voisines. Ils estiment que la préservation de l'intimité des voisins est nécessaire.</li> <li>• Un participant mentionne qu'il observe un effet d'enclavement provoqué par ce type de projets résidentiels de haute densité sur les quartiers résidentiels de basse densité du secteur. On craint que la cohabitation ne soit pas harmonieuse.</li> </ul>

## Réalisation du rapport

### Date

7 novembre 2022

### Réalisé par

M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne