

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

Le projet initial proposé lors de la consultation écrite de 2020 prévoyait 81 logements locatifs puis avait été révisé à 67 lors de la modification du projet de règlement R.C.A.5V.Q.267

Activité de participation publique

Atelier d'échanges

Date et heure

5 juillet 2022, 19 h à 21 h 00

Lieu

Centre de loisirs Monseigneur-De Laval (salle principale), 35, avenue du Couvent

Déroulement de l'activité

Cette activité était un atelier visant à échanger, en amont, sur une nouvelle proposition liée au projet résidentiel situé au 1145, boulevard des Chutes en vue d'éventuelles modifications à la réglementation d'urbanisme. Il visait à écouter les préoccupations et les commentaires des citoyens sur la nouvelle version du promoteur. Si le projet va de l'avant, une consultation publique sera tenue sur les modifications réglementaires requises pour permettre la réalisation du projet.

La Ville a présenté le contexte réglementaire et les prochaines étapes de la consultation publique. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs préoccupations et réactions par rapport à la nouvelle version du projet.

Le plan de la présentation était le suivant :

1. Objectifs de l'activité
2. Mot de bienvenue du conseiller du district de la Chute-Montmorency-Seigneurial, président d'arrondissement
3. Présentation de la nouvelle version préliminaire du projet
4. Présentation du contexte réglementaire
5. Période questions et précisions sur le contenu des deux présentations
6. Atelier d'échanges
7. Prochaines étapes de la consultation publique

Après des questions d'éclaircissement, les participants ont été invités à échanger sur ces trois questions :

- Quelles sont vos réactions par rapport à la nouvelle version du projet?
- Qu'est-ce qui vous inspire le plus ou le moins de ce projet?
- Avez-vous des idées pour bonifier cette nouvelle version du projet?

Des personnes-ressources de la Ville étaient présentes pour prendre les commentaires et répondre aux questions. L'activité a duré environ 2 h 30.

Activité réalisée à la demande du : Conseil d'arrondissement de Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, localisé entre le 1135 et le 1157, boulevard des Chutes. Le site est connu comme étant celui d'un ancien garage situé à l'intersection du boulevard des Chutes et de la rue Francheville dans la zone 54095Mb.

Description du projet et principales modifications

En vue de permettre la construction d'un immeuble d'habitation de 34 logements locatifs au lieu de 48 logements comme proposé antérieurement.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

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

Participation

Conseillers municipaux :

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

Personnes-ressources

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

Promoteur

- Mme Léonie Lemay, associée, développement de projets et marketing, Bild intelligence immobilière

Autres représentants du promoteur (présents dans la salle)

- MM. Jean-François Beaudoin, Louis Martin et Mme Jessica Parsons, Bild intelligence immobilière

Animation de la rencontre

- Mme Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- Mme Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

35 participants

Questions et commentaires des citoyens

Questions et précision sur le contenu des deux présentations avant l'atelier d'échanges

- Citoyen 1 : Une citoyenne souhaite valider si la longueur du bâtiment de 8,49 mètres est calculée à partir du boulevard des Chutes. Selon elle, les percées visuelles sont réduites par la présence d'arbres et elle souligne que la présence d'un bâtiment à davantage d'impact sur le voisinage que la présence d'un arbre.
- Citoyenne 2 : Une citoyenne demande quelle sera la modification de zonage si le projet allait de l'avant.

Réponse de la Ville : *Pour l'instant, aucune modification de zonage n'est prévue et l'objectif de l'atelier est d'échanger porte sur le projet immobilier. Actuellement, le nombre maximum de logements autorisés est de 3, ce qui ne permet pas d'autoriser le développement du projet.*

- Citoyenne 3 : Une citoyenne souhaite avoir des précisions sur le nombre et la hauteur des étages.

Réponse de la Ville : *Au niveau du règlement d'urbanisme, le nombre d'étages est calculé à partir du rez-de-chaussée. Le bâtiment proposé serait composé de deux étages et demi. Par ailleurs, il est précisé que le rez-de-chaussée peut avoir une hauteur de deux mètres par rapport au niveau du sol qui se trouve en façade.*

Réponse du promoteur : *La hauteur par étage est de 3 mètres pour un étage typique. Toutefois, le sous-sol n'est pas considéré comme un étage selon la réglementation de la Ville.*

- Citoyenne 4 : Un résidant de l'avenue Royale mentionne qu'il y a une dizaine d'années, des immeubles de quatre étages ont été érigés sur le boulevard des Chutes et qu'une entente de retrait architectural avait été conclue afin de ne pas obstruer la vue. Selon lui, la construction de ces bâtiments est non conforme à ce qui a avait été présenté comme projet. Enfin, le citoyen dit être préoccupé par les enjeux liés à la préservation de la vue sur le fleuve et il craint que la Ville ne puisse assurer le respect de la conformité des plans pour ce projet. En conclusion, il dit comprendre qu'il n'est pas propriétaire d'une vue, mais que la situation observée il y a 10 ans est pour lui une grande déception.
- Citoyenne 5 : Une citoyenne de l'avenue Royale mentionne que le stationnement, la vitesse et l'arrêt non respecté sur la rue Cockburn peuvent représenter des enjeux. Elle demande s'il y a d'autres rues où le stationnement sera permis ou si les véhicules vont tous se retrouver sur Cockburn.

Réponse de la Ville : *En période hivernale, les automobilistes vont pouvoir se stationner sur les bandes cyclables du boulevard les Chutes. Également, il y a de la disponibilité de stationnement sur les rues Francheville, de la Terrasse Orléans et la rue Cockburn. Par ailleurs, la Ville pourrait intervenir si jamais un enjeu de sécurité et de fluidité dans le secteur était observé. En ce qui concerne l'arrêt non respecté, une demande de surveillance sera acheminée au Service de police.*

- Citoyen 6 : Un citoyen demeurant sur la rue Cockburn exprime sa déception en lien avec le non-respect des éléments architecturaux présentés il y a dix ans. Il est préoccupé par le projet présenté si le changement de zonage venait à être autorisé. À titre d'exemple, il réfère aux retraits architecturaux qui n'ont pas été respectés. Par ailleurs, il mentionne que les 5 blocs devaient être identiques, que l'aspect visuel de couleur bois et les dimensions ont changé et que les percées visuelles sont plus petites. Également, il souhaite mieux comprendre le concept de maisons de Ville. Concernant la réglementation actuelle, il souhaite connaître quelles sont les marges latérales à respecter. Enfin, il dénonce le manque de vision globale pour la zone et trouve dommage que les citoyens de l'avenue Royale perdent leur vue sur le fleuve sachant qu'ils sont déjà très réglementés au niveau des matériaux et des couleurs à respecter. En conclusion, il mentionne que la vue sur le fleuve procure de la valeur à ces maisons.

Réponse de la Ville : *Les marges latérales actuelles sont de 1,2 mètre et il existe une marge combinée de 4,8 mètres. Pour les bâtiments triplex, les marges latérales sont de 1,5 mètre et de 6 mètres au niveau de la marge combinée. Par ailleurs la marge avant est de 6 mètres et de 7,5 mètres pour la marge arrière, ce qui procure suffisamment de place pour l'implantation du bâtiment.*

Réponse du promoteur : *Les marges présentées respectent les marges du zonage actuel. Le promoteur démontre, à l'aide de son plan, les différentes hauteurs du bâtiment. Il précise que le complexe a la même hauteur partout.*

- Citoyen 7 : Une citoyenne demande de valider les hauteurs de 27 pieds 10 pouces et demande s'il est possible de voir un plan d'implantation avec le certificat de localisation du bâtiment afin de voir la vue d'ensemble, les marges latérales et arrières.

Réponse du promoteur : *Le plan d'implantation n'est pas disponible comme demandé toutefois le promoteur précise les lignes et la forme de lot ainsi que les zones vertes.*

Atelier d'échanges

1. Quelles sont vos réactions par rapport à la nouvelle version du projet?

Groupe 1

Il y a des inquiétudes quant à la hauteur réelle de deux étages, un sous-sol hors terre et le fait de retirer le nombre maximal d'étages. On se demande quelles seraient les garanties concernant d'autres nouvelles constructions. Par ailleurs, on souligne qu'il y a des problématiques de circulation et de stationnement. Il est mentionné qu'on assiste à une dégradation de la vision du secteur et que le développement se fait à la pièce. Il est proposé de construire des maisons de Ville avec entrées indépendantes et penser à davantage de percées visuelles. En conclusion, le design ne plaît pas.

Groupe 2

Le groupe se questionne à propos des impacts du projet sur l'ensoleillement du secteur. Le bâtiment proposé cache la vue vers l'ouest pour les voisins et que les marges de 1,2 mètre semblent trop proches du côté est. De plus, il est mentionné que les matériaux extérieurs proposés ressemblent à des matériaux utilisés pour les bâtiments commerciaux. En conclusion, on souligne que la bordure du toit est trop massive bref, que l'apparence ne cadre pas avec les maisons anciennes du secteur et que le projet est dans l'ensemble, trop massif.

Groupe 3

Il y a des préoccupations au niveau du stationnement sur rue, de la circulation ainsi que pour la densité du secteur. On craint les problèmes qui viendront à la suite de la construction du bâtiment, et l'on appréhende davantage de véhicules en circulation sur le boulevard des Chutes. Par ailleurs, on craint l'augmentation de la circulation et de la vitesse sur la rue Cockburn ainsi que la construction de plusieurs autres gros bâtiments dans le secteur. En conclusion, les citoyens se sentent stressés et se disent « échaudés » en raison d'un projet antérieur et demandent des garanties pour que la construction reste conforme au projet présenté.

2. Qu'est-ce qui vous inspire le plus ou le moins de ce projet ?

Groupe 1

Les membres de ce groupe se questionnent au sujet du type d'arbres qui seront plantés et ils proposent la plantation d'arbres et arbustes de petits gabarits. Selon eux, il manque un air de jeux pour les enfants et des commerces de proximité dans ce quartier.

Groupe 3

Ce qui inspire le moins de ce projet est son style d'architecture moderne. Ce qui inspire le plus est le compromis sur la hauteur de moins de 9 mètres qui est satisfaisant.

3. Avez-vous des idées pour bonifier cette nouvelle version du projet ?

Groupe 1

- Limiter le dézonage au lot ou faire un plan d'ensemble.
- Conserver à deux le nombre d'étages maximum exigé dans la zone.
- Établir un nombre maximal de logements pour la zone.
- Diminuer le nombre maximal de logements et avoir au moins deux stationnements par unité.
- Envisager une mixité de commerces de proximité (café, boulangerie, etc.).
- Question bonus « qu'est-ce que vous souhaitez exactement ? » :
 - o On souhaite obtenir une vision pour le secteur, c'est le désert alimentaire dans ce quartier et il n'y a pas de commerces de proximité. Un exemple à suivre c'est la 3^e Avenue dans le quartier Limoilou. On souhaite que la Ville rachète le lot et fasse un projet novateur pour ce secteur qui se densifie, enfin un projet pour les jeunes est souhaité.
- Faire un Plan d'intervention et d'implantation architecturale (PIIA).
- Aménager un secteur où il est possible de circuler à pied, en poussette et en sécurité notamment pour les personnes âgées et faciliter le transport actif.
- Tenir compte de l'inventaire et de la classification des percées visuelles de l'arrondissement historique, un document produit en 2005 par la Ville de Québec.
- Densifier de façon intelligente.
- Penser à la mixité des usages.

Groupe 2

- Construire un vrai « deux étages ». La majorité des participants du groupe souhaite conserver le zonage actuel soit un à deux étages et d'un à trois logements.

Groupe 3

- Avoir la garantie que le bâtiment serait de 9 mètres maximum et interdire le stationnement sur la rue Cockburn.

Réponses supplémentaires

Réponses du promoteur : *Concernant les préoccupations du stationnement, il est mentionné que les projets immobiliers tiennent compte d'un ratio de 1,26 case par logement et de case de stationnement visiteur pour 15-17 logements.*

Il est mentionné que la valeur du terrain est beaucoup trop élevée pour développer un projet qui respecterait uniquement le zonage actuel. Le nombre proposé de 34 logements correspond au nombre minimal de densité possible et réalisable en fonction de la valeur et du coût d'acquisition du terrain. Si le projet résidentiel ne fonctionne pas, ce sera un projet commercial de deux étages sans limites de hauteur.

Réponses du promoteur : *Un des promoteurs et propriétaires du terrain demande si les citoyens ont de l'intérêt pour le projet. Il explique que le projet a été refait quatre fois et qu'il a été réduit au maximum. Il soutient également que les démarches ont été entreprises il y a plusieurs années et que les projets du promoteur sont bien réalisés. D'autre part, il souligne qu'une conclusion est souhaitée et demande un vote à main levée (pour ou contre) le projet. Le vote à main levée n'a pas eu lieu.*

Réponses de la Ville : *Interdire le stationnement sur la rue Cockburn favoriserait l'augmentation de la vitesse, car la rue est large. Le dégagement latéral étant plus grand, il y a donc moins d'obstacles et cela favorise la vitesse. Cependant, le problème de congestion dû à la circulation d'autobus sera évalué.*

Concernant le problème de circulation et de trafic, le boulevard des Chutes situé à proximité de l'autoroute Félix-Leclerc, représente une « collectrice » dans la hiérarchie du réseau routier. L'avenue Royale est une artère, le boulevard des chutes est une autre « collectrice » qui est située à proximité de bretelles d'autoroute et cela ne favorise pas le transit. Avec deux autoroutes situées à proximité, c'est l'endroit idéal pour densifier le moins possible au lieu de le faire dans des rues et quartiers résidentiels. Actuellement, le débit de véhicules observé est de 6 500 véhicules/jour. Ce projet, ajoute aux heures de pointe, environ un véhicule aux 2 minutes. En conclusion, le problème de la capacité est davantage lié aux feux de circulation et aux bretelles qui manquent de capacité et il reste encore du travail à réaliser pour améliorer la sécurité et la fluidité.

De plus les travaux situés sur le boulevard Raymond engendrent un manque de capacité, mais la Ville effectue des travaux à ce niveau et cela permettra de dégager les quartiers résidentiels même jusqu'au sud de Beauport. Nous sommes également en analyse de la sécurité routière sur l'avenue Royale.

Un retour sur le zonage actuel autorisé est réalisé à la demande de l'élu, M. Mélançon. Une zone mixte telle : logements (unifamiliale à triplex), plusieurs usages commerciaux (bureaux, vente au détail et services), commerces liés à l'automobile (vente de véhicules, ateliers de mécaniques), garderies, écoles, établissement de santé sans hébergement ou atelier d'artiste. Il

est également précisé que le zonage commercial déjà autorisé peut atteindre deux étages, mais n'a pas de limite de hauteur.

Le zonage respecte le PDAD (Plan directeur d'aménagement et de développement) et spécifie qu'une hauteur d'un étage et de deux étages sont autorisées dans la zone. Il n'y pas de hauteur en mètres de prescrite. C'est l'étude sur les percées visuelles publiques qui sert d'analyse à la commission d'urbanisme lorsqu'elle étudie des projets dans le site patrimonial de Beauport. Dans ce cas-ci, le projet est à l'extérieur du site patrimonial de Beauport, la commission d'urbanisme n'a donc pas juridiction. Actuellement il n'y pas de limitation.

Le zonage est forcément conforme PDAD. Il existe une autre étude actualisée en 2015 qui fait l'inventaire des percées visuelles remarquables par secteur.

Autres commentaires/questions des citoyens :

Un citoyen propose des renflements de trottoirs afin de diminuer la vitesse et dissuader les automobilistes de passer par Cockburn.

Un citoyen réitère ses craintes les plus importantes qui, selon lui, est le respect du projet selon les plans initiaux présentés. Il dit craindre une différence entre ce qui a été proposé et ce qui sera construit. Enfin, il souhaite que l'architecture du bâtiment soit en d'harmonie avec l'avenue Royale.

Une citoyenne propose de privilégier des essences d'arbres qui croissent davantage en largeur qu'en hauteur afin de diminuer les risques d'obstruction de percées visuelles.

Une citoyenne rappelle l'existence d'un outil réglementaire « Inventaire et classification des percées visuelles de l'arrondissement historique de Beauport » produit en 2005 par la Ville de Québec. Selon elle, cet outil préciserait les hauteurs maximums de 9 mètres ou 6 mètres selon le secteur.

Un citoyen demande de faire valider la non-limite de hauteur et l'avis de conserver les percées visuelles « publiques ». Il rappelle qu'il faut respecter le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) actuel notamment, le nombre d'étages et la hauteur permise. En référant au projet présenté, il mentionne qu'on ne voit pas la moitié du fleuve comme prescrit dans l'avis préliminaire du projet.

Une citoyenne qui habite de biais avec le projet questionne la hauteur, mais se dit favorable aux logements abordables qui représentent un atout pour le quartier. Selon elle, la hauteur est cependant une question importante.

Une citoyenne mentionne qu'elle a l'impression que si les citoyens s'opposent au projet actuel, le promoteur choisira de développer un projet commercial sans limites de hauteur. Elle souligne que cela sous-entend une menace et rappelle l'importance de l'acceptabilité sociale et que les inquiétudes des citoyens ont besoin d'être entendues.

Une citoyenne se questionne sur le règlement de zonage qui ne ferait pas mention de la hauteur. Elle rappelle que l'avenue Royale est un site patrimonial et réitère que c'est protégé par le PDAD qui s'assure de protéger les vues d'un site patrimonial. Également, elle mentionne qu'il ne faut pas non plus minimiser l'importance de l'inventaire et de la classification des percées visuelles de l'arrondissement historique.

Un citoyen mentionne qu'au-delà du projet présenté par le promoteur, certains enjeux relèvent davantage de la Ville comme la circulation, les voies d'accès et les trottoirs. Il suggère à la Ville de présenter des solutions afin de rendre ce projet-là plus acceptable.

Nombre d'interventions

24 interventions citoyennes

Prochaines étapes

2022

- Atelier d'échanges (nouvelle version du projet) : réalisé le 5 juillet 2022
 - Assemblée publique de consultation : date à confirmer
 - Consultation écrite additionnelle : à déterminer
 - Adoption du projet de règlement : à déterminer
 - Période référendaire : à déterminer
 - Adoption du règlement : à déterminer
-

Réalisation du rapport

Date

6 août 2022

Rédigé par

M. Hélène Rioux, technicienne à la recherche et à la planification, Service de l'interaction citoyenne

Pour

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne