

Tenue en consultation écrite du 16 au 30 juin 2020 inclusivement

1. ÉVÉNEMENT	2. ORIGINE	3. OBJET
Consultation écrite Date : 16 au 30 juin 2020 inclusivement	Suite à l'approbation par le conseil d'arrondissement du projet de modification intitulé <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 54094Mb et 54095Mb</i>, R.C.A.5V.Q.267 (1145, boulevard des Chutes, district de la Chute Montmorency–Seigneurial)	Ce règlement modifie le <i>Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 54094Mb et 54095Mb</i>. Le projet de modification proposé vise à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 4 étages comprenant 81 logements et l'aménagement d'un stationnement souterrain de 102 cases. Les propriétés des 1141 et 1145, boulevard des Chutes doivent être fusionnées afin de permettre la réalisation du projet. Deux phases ultérieures comprenant la construction de bâtiments résidentiels sur les terrains contigus aux 1157, 1165 et 1169 boulevard des Chutes et au 1135, boulevard des Chutes sont également prévues. Ce projet de règlement contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire. En raison de l'Arrêté numéro 2020-033 de la ministre de la Santé et des Services sociaux du Québec en date du 7 mai 2020 concernant l'ordonnance de mesures visant à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie de la COVID-19, cette consultation écrite a remplacé l'assemblée publique de consultation prévue par les articles 125 et 127 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>.
4. PERSONNES INTERPELLÉES		
<u>Membre du conseil :</u> M. Stevens Mélançon, conseiller du district électoral de la Chute Montmorency–Seigneurial		<u>Personnes-ressources :</u> M. Emmanuel Bel et M^{me} Eliana Vivero, conseillers en urbanisme, Division de la gestion territoriale de la Ville de Québec. M^{me} Sonia Tremblay, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement. Mme Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne de la Ville de Québec.
5. DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION		
Cette consultation écrite s'est déroulée à partir du 16 juin 2020 jusqu'au 30 juin 2020 inclusivement. Toute personne intéressée pouvait contacter par téléphone la conseillère en consultations publiques ou aller à l'adresse web suivante : https://participationcitoyenne.ville.quebec.qc.ca/zone46053Hb ▪ Avoir accès à une présentation détaillée du projet; ▪ Avoir accès à un espace pour transmettre des commentaires, des questions; ▪ Prendre connaissance de tous les documents pertinents en lien avec le projet; ▪ Transmettre des commentaires, des questions et des documents à l'adresse courriel suivante : helene.st-pierre@ville.quebec.qc.ca Cette consultation écrite a remplacé l'assemblée publique de consultation prévue par les articles 125 et 127 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>.		

6. DOCUMENTS DE PRÉSENTATION DISPONIBLES SUR LA PAGE DU PROJET	
- Présentation des modifications proposées - Fiche de modification réglementaire - Sommaire décisionnel concernant le projet R.C.A.5V.Q.267 - Sommaire décisionnel concernant le remplacement de l’assemblée publique de consultation par une consultation écrite - Modalités de participation référendaire	
7. SOMMAIRE DE LA CONSULTATION :	Nombre d’intervenants : 15
Participation	
Nombre d’interventions : 23	
8. COMMENTAIRES ET QUESTIONS	
Sommaire des interventions :	
Citoyen – citoyenne 1 :	
Un résidant du quartier mentionne que la modification proposée visant à permettre l'érection de bâtiments de 4 étages dans le secteur adjacent à l'arrondissement historique va clairement à l'encontre de l'intérêt public. Il affirme que la vue sur le fleuve est une caractéristique essentielle de l'arrondissement historique qui a été grandement amputé par les nouvelles constructions au sud du boulevard des Chutes. Il souligne que la vue sur le fleuve doit être absolument préservée et questionne les études d'impacts visuels réalisées à ce jour et demande quelle position entend prendre la Ville pour défendre et préserver les caractéristiques fondamentales de l'arrondissement historique de Beauport. Il ajoute que des millions de dollars par année sont accordés en subventions afin d’inciter les propriétaires de l'avenue Royale à payer pour rénover leur bâtiment historique en les obligeant à utiliser des matériaux extrêmement dispendieux. Il demande pourquoi la Ville permettrait qu'un tel projet vienne menacer la pérennité de cet arrondissement historique dans lequel elle injecte massivement des deniers publics. Il mentionne que le but est de faire revivre un patrimoine bâti détérioré dans le passé et non de l’étouffer entre des murs de blocs appartements. Également, il souligne qu’une partie de ces terrains est d'ailleurs située à l'emplacement d'une ancienne station-service dont le terrain n’a jamais été décontaminé avant son démantèlement. Il demande quelles démarches ont été faites à ce jour pour décontaminer ces terrains. Enfin, il mentionne que la qualité de vie des citoyens de l'arrondissement historique à son importance et conclut que les élus ont l'obligation morale et politique d'expliquer aux promoteurs le passé du secteur, de le faire respecter tout en exigeant des projets réalistes en fonction de la réglementation actuelle.	
Citoyen – citoyenne 2 :	
Une citoyenne mentionnant représenter son mari, propriétaire du 1135, boulevard des Chutes (commerce de fer ornemental), demande si la modification réglementaire va avoir un impact sur le commerce. Elle ajoute que l’entreprise de son mari a un droit acquis et qu’ils ont refusé l’offre du promoteur immobilier.	
Citoyen – citoyenne 3 :	
Une citoyenne demande si le projet de bâtiment se rend jusqu’à la limite du lot 54095Mb et la raison pour laquelle il y a une fusion avec le lot 54094Mb. Elle mentionne qu’une fois la réglementation modifiée, il ne sera plus possible de faire marche arrière et craint que le projet devienne la porte d’entrée à des projets envahissants. Elle souligne que les règles actuelles sont assez strictes pour l’arrondissement historique et que le bénéfice pour les résidants est de profiter d’une belle vue et d’un calme relatif. Elle souligne son inquiétude de voir se dégrader l’arrondissement historique et craint que les modifications aient un impact sur l’évaluation des maisons ainsi que sur la diminution de la qualité de vie. Elle suggère de demander au promoteur d’ajuster son projet en fonction de la hauteur et des normes actuellement permises. Elle souligne également l’afflux de circulation piétonnière dans la zone 54094Mb et mentionne l’absence d’un plan de circulation dans le quartier. Elle ajoute qu’il y a eu très peu d’initiative pour l’amélioration des terrains des logements de la zone 54094Mb et pour ceux situés plus loin sur le boulevard des Chutes. Enfin, elle suggère de développer l’agriculture urbaine afin d’éviter ce genre d’immeuble dans le quartier.	
Réponse de la Ville : <i>Le projet de construction présenté est effectivement localisé entièrement dans les limites actuelles de la zone 54095Mb, sur les propriétés du 1141 et 1145, boulevard des Chutes. Toutefois, une phase ultérieure de construction prévoit un nouveau bâtiment sur le terrain du 1135, boulevard des Chutes (actuellement fer ornemental de Beauport) ce qui explique l’agrandissement de la zone à même cette propriété.</i>	

Citoyen – citoyenne 4 :

- Une citoyenne disant être totalement en désaccord avec le projet veut savoir si le promoteur détient déjà un permis de construction et demande si sa propriété pourrait perdre de la valeur dans le cas où le projet va de l'avant. Elle souhaite connaître le nombre de signatures requises au processus d'approbation référendaire ainsi que les dates en lien avec la démarche. Elle mentionne que le requérant a contacté ses voisins afin d'acheter leur propriété et dit craindre de voir diminuer la valeur de sa propriété. Également, elle se dit inquiète pour l'abattage d'arbres ainsi que pour la perte du potentiel de vente des maisons du secteur. Par ailleurs, comme elle n'a pas accès à Internet, elle souhaite connaître les éléments dérogatoires du projet. **Réponse de la Ville :** *Le projet touche uniquement le lot de 1145, boulevard des Chutes et il n'y a pas de permis de construction émis puisque le projet n'est pas conforme aux normes actuelles et que le projet de modification réglementaire n'est pas encore approuvé. La méthode de comparaison des transactions immobilière est expliquée à la citoyenne et il est mentionné que le calcul du nombre requis de résidents du secteur en lien avec le processus référendaire sera transmis éventuellement avec les dates.*

Citoyen – citoyenne 5 :

- Une résidente du quartier mentionne que le secteur visé déborde de bâtiments à logements. Elle propose l'aménagement d'un parc où les marmots du coin pourraient se balancer et où il serait possible de marcher paisiblement. Également, elle mentionne qu'autour de chez elle, il n'y a que de l'asphalte. Elle propose des jeux d'eau pour contrer les canicules, des bancs pour les grands-parents et les parents qui surveillent les enfants. Elle souligne le manque d'espaces verts dans le secteur et convient qu'une oasis de verdure et de fraîcheur ne rapporte pas de taxes à la municipalité. Enfin, elle conclut qu'il ne faut pas oublier que des citoyens en santé et de bonne humeur rapportent beaucoup à la collectivité.

Citoyen – citoyenne 6 :

- Une résidente dépose une pétition composée de 14 signatures. (Réf. : annexe A).

Citoyen – citoyenne 7 :

- Un résident du quartier dépose un document intitulé « Commentaires généraux » (voir commentaires).

Mode de consultation : Ce que la Ville de Québec/Arrondissement de Beauport nomme une Consultation publique en ligne est quelque peu contradictoire. Elle n'a rien de public et ne peut tenir lieu d'aucune façon d'une véritable consultation où se rassemblent et discutent en toute collégialité les représentants municipaux, l'initiateur (promoteur) du projet et les citoyens concernés et intéressés par le projet afin de bien en comprendre les tenants et les aboutissants. Celle-ci est donc très limitée dans sa portée.

Documents déposés : Outre les vues en plan illustrant les terrains visés par la modification réglementaire, la fiche de modification réglementaire préparée par la Ville et la coupe en élévation des architectes, on apprend très peu du projet et on peut avoir l'impression d'un certain empressement par la Ville et l'initiateur, d'aller de l'avant le plus tôt possible avec le projet et, par conséquent, de tenir pour acquise une réponse positive de la part de la population. Cela laisse l'impression que l'initiateur a déjà engagé d'importantes dépenses liées à son projet et que des discussions soutenues se sont déroulées avec l'arrondissement. Par ailleurs, nous n'apprenons rien concernant la justification du projet (analyse de besoin en matière de logement), la clientèle visée, la taille des appartements, la qualité de construction, les impacts appréhendés, les mesures de mitigations, etc. La documentation ne peut donc être considérée complète. Le projet proposé, dans sa forme actuelle, s'apparente à du 'spot zoning', avec abstraction faite du milieu d'insertion. En ce qui a trait aux impacts potentiels et/ou appréhendés dont il n'est nullement question dans le dépôt de documents, un éventuel document préparé à cet effet devra prendre en compte l'ensemble des 3 phases qui entraînera une enfilade de blocs appartements, une perte du couvert végétal existant, une augmentation de la circulation auto sur le boulevard des Chutes et sur les rues avoisinantes, de même qu'un accroissement du bruit ambiant.

Une planification à revoir : Ce projet aurait eu avantage à s'inscrire à même une démarche urbanistique d'ensemble et proactive, mise de l'avant par l'Arrondissement de Beauport. C'est l'évidence même que les problématiques actuelles de circulation et de vitesse sur le boulevard Des Chutes et l'avenue Royale n'iront qu'en s'accroissant. Le projet aurait gagné, en amont, à définir un périmètre d'étude s'étendant depuis les terrains vacants riverains à l'autoroute Jean-Lesage jusqu'à l'ouest, à l'angle du boulevard Des Chutes et de la rue Vallée, tout en y englobant bien entendu, l'avenue Royale. Un inventaire des usages, une analyse des potentiels et des contraintes qui en découlent auraient pu mener à un concept d'aménagement dont un des objectifs aurait été de proposer, par le biais d'aménagements urbains, des solutions aux problématiques rencontrées (vitesses, manque de logements, besoin en espaces verts, etc.). Finalement, c'est une approche intégrée qui aurait incorporé plusieurs fonctions, pas seulement l'offre locatifs d'appartements, qui pourrait favoriser l'acceptabilité sociale et environnementale du projet. Cependant, l'arrondissement de Beauport a choisi de procéder autrement.

Conclusion : Devant cet état de fait, je suis d'avis qu'il n'est pas souhaitable, que le projet sous sa forme actuelle aille de l'avant. Il gagnerait et nous gagnerons tous, à ce qu'il s'inscrive dans une vision urbanistique d'ensemble qui vise l'amélioration de la qualité du milieu et de ses aménagements, des éléments clés qui conditionnent la fierté civique et l'attachement du citoyen à son milieu.

Citoyen – citoyenne 8 :

- Une résidante du quartier mentionne ne pas avoir accès à un ordinateur et aimerait avoir plus de détails sur le projet. **Réponse de la Ville :** *La documentation écrite en lien avec le projet est livrée à la résidence de la citoyenne le 22 juin.*

Citoyen – citoyenne 9 :

- Un résidant du quartier affirme être en total désaccord avec le projet qui, selon lui, pourrait causer certains inconvénients à plusieurs demeures du quartier.

Citoyen – citoyenne 10 :

- Un citoyen habitant le quartier dépose une seconde pétition composée de 26 signatures. (Réf. : **annexe B**) Il demande des précisions quant aux délais concernant la publication de l'avis de participation référendaire et veut savoir si le processus est déjà enclenché. De plus, il souhaite avoir des précisions quant au nombre de signatures requises dans une même zone contiguë. Également, il veut des explications concernant les trois grandes étapes identifiées dans la page du projet notamment en ce qui concerne la publication du rapport de consultation. Enfin, il suggère de rendre disponibles les informations relatives aux étapes habituelles menant à l'adoption ou au statu quo d'un projet. Il conclut en mentionnant qu'il craint que les travaux de dynamitage liés à l'aménagement d'un stationnement souterrain de deux étages aient des répercussions sur les maisons anciennes de l'avenue Royale qui sont particulièrement sensibles aux travaux de dynamitage. Il mentionne, qu'à sa connaissance, les normes habituelles ne s'appliquent pas aux constructions de l'avenue Royale. **Réponse de la Ville :** *Il est mentionné que la Ville n'est pas encore rendue à l'étape du processus d'approbation référendaire et un document présentant le processus d'adoption pour la modification d'un règlement d'urbanisme est transmis au citoyen. (Réf. : **annexe C**) Réponse du promoteur : « En référence à l'amendement à notre demande de permis transmis le 24 juin dernier, nous avons retiré le deuxième niveau de stationnement souterrain. Ainsi, nous n'avons qu'un seul étage de stationnement souterrain regroupant les cases requises pour le projet. Relativement aux études géotechniques réalisées, l'éloignement des bâtiments de la limite de lot arrière, afin de créer une cour végétalisée permettant une intimité aux citoyens avoisinant notre projet, limite nos travaux dans le roc. À notre avis, et selon l'analyse réalisée par notre équipe d'ingénierie, le roc pourra être retiré avec une pelle mécanique et les travaux de dynamitage ne seront alors pas requis ».*

Citoyen – citoyenne 11 :

- Un citoyen du quartier souligne qu'avec ce projet l'aspect visuel de la route de la Nouvelle-France vers le fleuve Saint-Laurent sera détruit et il donne en exemple les 3 groupes de bâtiments constitués d'appartements locatifs situés plus à l'est. Il mentionne que les autobus touristiques s'arrêtaient pour « montrer le majestueux » et qu'un jour, ces mauvaises décisions irréversibles viendront « chercher les responsables ». Il souligne également sa crainte de voir détruit ce paysage unique. Enfin, il ajoute que la préservation de la qualité de l'environnement visuel devrait être primordiale notamment en limitant les dégâts et en autorisant 3 étages maximum.

Citoyen – citoyenne 12 :

- Une citoyenne du quartier mentionne qu'elle et son conjoint, tous deux propriétaires s'opposent au projet pour les raisons suivantes : 1. L'excavation d'un stationnement souterrain risque d'endommager physiquement leur propriété, ainsi que l'affaissement de leur terrain par les fortes vibrations émises par l'équipement. 2. La construction d'immeubles aura un impact considérable sur la revente de leur maison (perte financière). 3. Leur tranquillité serait perturbée pour leur famille (nuisance sonore émise par la construction pour une période minimale d'un an ainsi que les années à venir par les nouveaux occupants). 4. Leur intimité serait violée (les résidents de la nouvelle infrastructure auraient la vue sur leur terrain) puisque les édifices seraient plus hauts que leur propriété. 5. L'ensoleillement de leur terrain pourrait être réduit par l'élévation d'un édifice aussi haut (4 étages). 6. Selon l'emplacement et la hauteur des constructions, la vue panoramique qu'ils ont sur le fleuve risque d'être obstruée. C'est l'atout principal de leur propriété. 7. Si le projet avait lieu, il serait inconvenant que les conteneurs de poubelle et recyclage soient à proximité de leur terrain (émanation d'odeurs indésirables ainsi que le bruit émis par la collecte des ordures et matières recyclables plusieurs fois par semaine). 8. L'émission de poussière par le chantier serait inconfortable puisque leurs enfants sont asthmatiques. 9. Si le contracteur a l'intention de construire une piscine et ses aménagements extérieurs (cabanons ainsi qu'un trop fort éclairage en direction de chez eux), elle mentionne s'objecter à ce que ce soit en bordure de son terrain.

Citoyen – citoyenne 13 :

- Une résidante du quartier demande qui est le promoteur immobilier et mentionne que la Ville semble autoriser beaucoup de promoteurs dans le secteur de Montmorency et Beauport depuis 2018. Elle dit se questionner sérieusement sur l'objectif en autorisant de pareilles constructions qui, à son sens, n'aident pas à préserver la qualité de vie des propriétaires de résidences unifamiliales. Elle mentionne également être consciente que ces projets représentent pour la ville une entrée de taxes foncière substantielle. De plus, elle évoque que le seul objectif de ces promoteurs serait l'appât du gain et qu'en 2019, la Ville a autorisé derrière chez elle l'abattage d'arbres centenaires afin de permettre la construction de 3 bâtiments semi-détachés. Elle précise que ce terrain qui était boisé et luxuriant est aujourd'hui séparé en 6 lots égaux sans aucune végétation. Enfin, elle soulève le fait qu'après plusieurs plaintes de sa part, l' élu du district, M. Melançon, lui avait garanti que ses craintes n'étaient pas fondées. À titre d'exemple, elle signale qu'à l'endroit où un arbre centenaire surplombait son terrain arrière se retrouve maintenant un poteau d'Hydro Québec à haut voltage à une distance d'un mètre de sa piscine. Enfin, elle mentionne ne pas être en accord avec la destruction de l'environnement et du patrimoine au bénéfice des promoteurs et avoir également perdu confiance. En conclusion, elle demande le respect des citoyens et de l'environnement pour assurer une qualité de vie meilleure. *Réponse de la Ville : Le promoteur est Bild Immobilier.*

Citoyen – citoyenne 14 :

- Une représentante du promoteur mentionne que le projet en cours de conception située au 1145, boulevard des Chutes a été modifié depuis sa première présentation en demande de modification au zonage avec l'objectif d'améliorer son intégration au site en l'éloignant davantage des constructions existantes à l'arrière du bâtiment projeté. Elle mentionne également que l'édifice a d'abord été avancé le plus possible du boulevard des Chutes, puis a été tronqué à l'arrière de manière à doubler la distance moyenne avec les limites de lots arrière. Le fait de raccourcir le bâtiment permet ainsi non seulement de créer des perspectives plus intéressantes à partir de l'avenue Royale, mais également d'aménager une cour arrière beaucoup plus grande, créant un espace tampon végétalisé entre les terrains résidentiels de l'avenue Royale et le bâtiment du 1145, boulevard des Chutes.

Citoyen – citoyenne 15 :

- Une représentante du promoteur dépose un document adressé aux citoyens et aux élus municipaux. (Réf. : annexe D).

9. SUIVI RECOMMANDÉ

Transmettre à la Division de la gestion territoriale et à l'assistante-greffière de l'Arrondissement de Beauport.

Préparé par :  Hélène St-Pierre Conseillère en consultations publiques	Date: 9 juillet 2020
---	---------------------------------

ANNEXE A

Pétition dénonçant certains aspects du projet de développement dans les secteurs des propriétés du 1141 et 1145 boulevard des Chutes ainsi que des phases ultérieures aux 1135, 1157, 1165 et 1169 boulevard des Chutes.

(Projet de modification au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 54094Mb et 54095Mb, R.C.A.5V.Q.276)

ATTENDU QU'UN promoteur a présenté à la Ville de Québec un projet de développement résidentiel nécessitant une modification à la réglementation actuelle applicable en matière d'urbanisme;

ATTENDU QUE la Ville de Québec tient présentement une première consultation publique uniquement en ligne;

ATTENDU QUE le moment choisi par la Ville de Québec pour effectuer cette consultation, en raison de la crise sanitaire actuelle, nuit grandement à la compréhension du projet par tous les citoyens concernés, certains n'ayant pas accès à internet;

ATTENDU QUE cette façon de faire de la Ville de Québec **empêche des dizaines de personnes intéressés par ce projet de participer à cette consultation et de manifester leur désaccord** sur plusieurs points;

ATTENDU QUE l'actuelle consultation publique en ligne ne propose aucune **étude de visibilité et coupe visuelle** permettant de mesurer l'impact du projet proposé sur les vues des résidents vers le fleuve St-Laurent;

ATTENDU QUE les phases ultérieures B et C dont il est question dans l'avis ne sont aucunement illustrées et qu'il est donc impossible de juger de leurs impacts sur le quartier;

ATTENDU QUE le **règlement de zonage actuellement applicable dans la zone 554095Mb prévoit un nombre maximal de deux (2) étages n'excédant pas huit (8) mètres** en pratique;

ATTENDU QUE le **projet de règlement de zonage proposé permet un nombre maximal de quatre (4) étages et élève la hauteur maximale des immeubles à 14 mètres**;

ATTENDU QUE le **règlement de zonage actuellement applicable dans la zone 554095Mb permet un maximum de trois (3) logements** dans un bâtiment isolé;

ATTENDU QUE le projet de règlement de zonage proposé ne comporte aucun nombre maximum de logements et que le projet proposé comporte 81 logements, sans aucune garantie que ce nombre soit respecté;

ATTENDU QUE ce projet de développement résidentiel ne s'intègre aucunement au quartier déjà établi au nord du boulevard des Chutes, et qu'il dépasse même la limitation de hauteur fixée par la Ville de Québec par rapport au boulevard des Chutes, pour les projets situés sur les terrains de l'ancienne cimenterie;

ATTENDU QUE ce projet a pour but évident de desservir des intérêts purement particuliers au détriment de l'intérêt général des citoyens établis dans le quartier depuis plusieurs années, voir depuis plusieurs décennies;

ATTENDU QUE des considérations purement fiscales semblent guider aveuglément les prises de décisions des autorités municipales, alors que l'intérêt public ne peut se restreindre à de telle considérations;

ATTENDU QUE ce projet de développement demeurerait très rentable même si l'on diminuait le nombre d'étages permis et la hauteur des immeubles, les récents développements construits face au secteur ciblé en sont la preuve;

ATTENDU QUE le quartier situé au nord du boulevard des Chutes fait déjà l'objet de pressions énormes menaçant sa survie et provenant de l'état lamentable des infrastructures de la Ville de Québec le long de l'arrondissement historique (trottoirs, arrêts d'autobus, chaussée, etc.), de la circulation très dense et très rapide, de l'autoroute Félix-Leclerc, de l'ancienne carrière des Ciments du St-Laurent, du terminus d'autobus de la Cimenterie, des récents développements résidentiels à fort gabarit construits le long de l'avenue Royale, en plein arrondissement historique;

ATTENDU QU'EN vertu de ce projet de règlement, les résidents du boulevard des Chutes, de l'avenue Royale et de la rue Cockburn verront s'ériger devant leur résidence unifamiliale un mur opaque d'immeubles de près de quatorze (14) mètres de hauteur s'étendant sur plusieurs dizaines de mètres de longueur;

ATTENDU QUE la zone 554095Mb se prolonge également à l'est de la rue Cockburn, sur une seule propriété, pour laquelle le nouveau zonage proposé ne cadre pas du tout avec le gabarit des constructions avoisinantes existantes, constituées de résidences unifamiliales d'un seul étage, dont certaines construites récemment en tout respect du zonage existant;

ATTENDU QUE le projet de développement proposé privera de son dernier souffle le quartier situé au nord du boulevard des Chutes, à savoir les percées visuelles sur le fleuve St-Laurent, allant à l'encontre même des principes de développement durable, ce quartier étant de plus habité par des résidents se faisant imposer des normes architecturales sévères et coûteuses;

ATTENDU QU'UNE partie significative du quartier en cause constitue **l'un des seuls secteurs de l'arrondissement historique de l'avenue Royale à bénéficier de telles percées visuelles** et qu'il est dans l'intérêt public de les préserver puisqu'elles existent depuis les débuts de la colonie et **qu'elles font partie du patrimoine culturel québécois**;

ATTENDU QUE le propriétaire des terrains du projet dont il est question devait connaître les restrictions existant dans la réglementation de zonage applicable aux zones **54094Mb et 54095Mb**;

ATTENDU QUE **la confiance des citoyens du quartier dans les institutions municipales est également menacée** en raison du gabarit hors norme présenté dans le projet du promoteur ainsi que le moment choisi, en pleine crise sanitaire, pour présenter le projet, privant les citoyens d'un droit de s'exprimer en personne et d'en discuter directement avec les responsables municipaux et les élus;

EN CONSÉQUENCE, LES CITOYENS DU QUARTIER SITUÉ AU NORD DU BOULEVARD DES CHUTES, DANS L'ARRONDISSEMENT BEAUPORT, SIGNATAIRES DE LA PRÉSENTE PÉTITION

- DÉNONCENT le moment choisi par la Ville de Québec et le promoteur, dans un contexte de crise sanitaire restreignant les possibilités de rassemblement des citoyens pour en débattre, même entre eux, et restreignant aussi l'accès à l'information, certains citoyens n'ayant pas accès à internet pour différentes raisons;
- DÉNONCENT le contenu actuel du projet de règlement de zonage qui élimine le nombre maximal de deux (2) étages et fixe ce nouveau maximum à quatre (4) étages;
- DÉNONCENT le contenu actuel du projet de règlement de zonage qui élimine le nombre maximal de trois (3) logements pour un bâtiment isolé et ne fixe aucune limite à cet égard;
- DÉNONCENT le contenu actuel du projet de règlement de zonage fixant la hauteur des immeubles à quatorze (14) mètres, mesurée à partir du centre du boulevard des Chutes;
- DEMANDENT au conseil municipal de la Ville de Québec de **refuser d'adopter le projet de Règlement de zonage tel que proposé** afin, notamment, de conserver les percées visuelles sur le fleuve St-Laurent existant présentement et de permettre la survie du quartier dans lequel demeurent les soussignés;
- DEMANDENT au conseil municipal de la Ville de Québec de **revoir l'ensemble du projet de modification au règlement de zonage présenté pour les zones 54094Mb et 54095Mb** et de prendre toute mesure nécessaire pour conserver les

percées visuelles présentement existantes, et proposer un règlement respectant la riche histoire du quartier historique situé au nord du boulevard des Chutes;

- AU CAS CONTRAIRE, à défaut de rejeter ce projet de règlement et proposer des solutions acceptables aux citoyens concernés, les signataires de la présente MANIFESTENT clairement leur intention de demander un référendum sur ces questions et de faire échec à la nouvelle réglementation qui aura été rendue applicable aux zones 54094Mb et 54095Mb;

Nom et prénom

adresse civique

date

Cirard Karine 101 Rue Cockburn Qc 418-661-8238 25 juil 2020

Patrick Caron 101 rue Cockburn Qc 418-661-8238 25 juil 2020

Christiane Breton, 103, rue Cockburn (418-666-6465)

Sylvain Joly - 1169 Boul. des Chutes 418-661-5555

J. J. J. 1169 BOUL DES CHUTES 418-661-5555

Mohammed Nadjari 106 Rue Cockburn Qc 438-402-2051 - 2020-06-26

Boujchagari Mahabine 106 Rue Cockburn Qc 418-667-5822 20.06.26

Daniel Boily 1205 Boul des Chutes 418-938-3479

Harvey Marie-Claude 1205 Boul des Chutes 418-932-5895

Benoît Lefebvre 1225 Boul. des Chutes.

Nicole Boulay 1225 boul. des Chutes 418-663-7264

Côté Sandra, 1203 boul. des Chutes, Be, 26 juin 2020 ^{GIE 263}

BRETON, ANDRÉ, 110 rue Cockburn, Québec, G1F 7J7 26 juin 2020

Côté Marie-Eve, 110, rue Cockburn, Québec, G1F 7J7 26 juin 2020

ANNEXE B

①

Pétition dénonçant certains aspects du projet de développement dans les secteurs des propriétés du 1141 et 1145 boulevard des Chutes ainsi que des phases ultérieures aux 1135, 1157, 1165 et 1169 boulevard des Chutes.

(Projet de modification au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 54094Mb et 54095Mb, R.C.A.5V.Q.276)

ATTENDU QU'UN promoteur a présenté à la Ville de Québec un projet de développement résidentiel nécessitant une modification à la réglementation actuelle applicable en matière d'urbanisme;

ATTENDU QUE la Ville de Québec tient présentement une première consultation publique uniquement en ligne;

ATTENDU QUE le moment choisi par la Ville de Québec pour effectuer cette consultation, en raison de la crise sanitaire actuelle, nuit grandement à la compréhension du projet par tous les citoyens concernés, certains n'ayant pas accès à internet;

ATTENDU QUE cette façon de faire de la Ville de Québec **empêche des dizaines de personnes intéressés par ce projet de participer à cette consultation et de manifester leur désaccord** sur plusieurs points;

ATTENDU QUE l'actuelle consultation publique en ligne ne propose aucune **étude de visibilité et coupe visuelle** permettant de mesurer l'impact du projet proposé sur les vues des résidents vers le fleuve St-Laurent;

ATTENDU QUE les phases ultérieures B et C dont il est question dans l'avis ne sont aucunement illustrées et qu'il est donc impossible de juger de leurs impacts sur le quartier;

ATTENDU QUE le **règlement de zonage actuellement applicable dans la zone 554095Mb prévoit un nombre maximal de deux (2) étages n'excédant pas huit (8) mètres** en pratique;

ATTENDU QUE le **projet de règlement de zonage proposé permet un nombre maximal de quatre (4) étages et élève la hauteur maximale des immeubles à 14 mètres**;

ATTENDU QUE le **règlement de zonage actuellement applicable dans la zone 554095Mb permet un maximum de trois (3) logements** dans un bâtiment isolé;

ATTENDU QUE le projet de règlement de zonage proposé ne comporte aucun nombre maximum de logements et que le projet proposé comporte 81 logements, sans aucune garantie que ce nombre soit respecté;

ATTENDU QUE ce projet de développement résidentiel ne s'intègre aucunement au quartier déjà établi au nord du boulevard des Chutes, et qu'il dépasse même la limitation de hauteur fixée par la Ville de Québec par rapport au boulevard des Chutes, pour les projets situés sur les terrains de l'ancienne cimenterie;

ATTENDU QUE ce projet a pour but évident de desservir des intérêts purement particuliers au détriment de l'intérêt général des citoyens établis dans le quartier depuis plusieurs années, voir depuis plusieurs décennies;

ATTENDU QUE des considérations purement fiscales semblent guider aveuglément les prises de décisions des autorités municipales, alors que l'intérêt public ne peut se restreindre à de telles considérations;

ATTENDU QUE ce projet de développement demeurerait très rentable même si l'on diminuait le nombre d'étages permis et la hauteur des immeubles, les récents développements construits face au secteur ciblé en sont la preuve;

ATTENDU QUE le quartier situé au nord du boulevard des Chutes fait déjà l'objet de pressions énormes menaçant sa survie et provenant de l'état lamentable des infrastructures de la Ville de Québec le long de l'arrondissement historique (trottoirs, arrêts d'autobus, chaussée, etc.), de la circulation très dense et très rapide, de l'autoroute Félix-Leclerc, de l'ancienne carrière des Ciments du St-Laurent, du terminus d'autobus de la Cimenterie, des récents développements résidentiels à fort gabarit construits le long de l'avenue Royale, en plein arrondissement historique;

ATTENDU QU'EN vertu de ce projet de règlement, les résidents du boulevard des Chutes, de l'avenue Royale et de la rue Cockburn verront s'ériger devant leur résidence unifamiliale un mur opaque d'immeubles de près de quatorze (14) mètres de hauteur s'étendant sur plusieurs dizaines de mètres de longueur;

ATTENDU QUE la zone 554095Mb se prolonge également à l'est de la rue Cockburn, sur une seule propriété, pour laquelle le nouveau zonage proposé ne cadre pas du tout avec le gabarit des constructions avoisinantes existantes, constituées de résidences unifamiliales d'un seul étage, dont certaines construites récemment en tout respect du zonage existant;

ATTENDU QUE le projet de développement proposé privera de son dernier souffle le quartier situé au nord du boulevard des Chutes, à savoir les percées visuelles sur le fleuve St-Laurent, allant à l'encontre même des principes de développement durable, ce quartier étant de plus habité par des résidents se faisant imposer des normes architecturales sévères et coûteuses;

3

ATTENDU QU'UNE partie significative du quartier en cause constitue **l'un des seuls secteurs de l'arrondissement historique de l'avenue Royale à bénéficier de telles percées visuelles** et qu'il est dans l'intérêt public de les préserver puisqu'elles existent depuis les débuts de la colonie et **qu'elles font partie du patrimoine culturel québécois**;

ATTENDU QUE le propriétaire des terrains du projet dont il est question devait connaître les restrictions existant dans la réglementation de zonage applicable aux zones **54094Mb et 54095Mb**;

ATTENDU QUE **la confiance des citoyens du quartier dans les institutions municipales est également menacée** en raison du gabarit hors norme présenté dans le projet du promoteur ainsi que le moment choisi, en pleine crise sanitaire, pour présenter le projet, privant les citoyens d'un droit de s'exprimer en personne et d'en discuter directement avec les responsables municipaux et les élus;

EN CONSÉQUENCE, LES CITOYENS DU QUARTIER SITUÉ AU NORD DU BOULEVARD DES CHUTES, DANS L'ARRONDISSEMENT BEAUPORT, SIGNATAIRES DE LA PRÉSENTE PÉTITION

- DÉNONCENT le moment choisi par la Ville de Québec et le promoteur, dans un contexte de crise sanitaire restreignant les possibilités de rassemblement des citoyens pour en débattre, même entre eux, et restreignant aussi l'accès à l'information, certains citoyens n'ayant pas accès à internet pour différentes raisons;
- DÉNONCENT le contenu actuel du projet de règlement de zonage qui élimine le nombre maximal de deux (2) étages et fixe ce nouveau maximum à quatre (4) étages;
- DÉNONCENT le contenu actuel du projet de règlement de zonage qui élimine le nombre maximal de trois (3) logements pour un bâtiment isolé et ne fixe aucune limite à cet égard;
- DÉNONCENT le contenu actuel du projet de règlement de zonage fixant la hauteur des immeubles à quatorze (14) mètres, mesurée à partir du centre du boulevard des Chutes;
- DEMANDENT au conseil municipal de la Ville de Québec de **refuser d'adopter le projet de Règlement de zonage tel que proposé** afin, notamment, de conserver les percées visuelles sur le fleuve St-Laurent existant présentement et de permettre la survie du quartier dans lequel demeurent les soussignés;
- DEMANDENT au conseil municipal de la Ville de Québec de **revoir l'ensemble du projet de modification au règlement de zonage présenté pour les zones 54094Mb et 54095Mb** et de prendre toute mesure nécessaire pour conserver les

percées visuelles présentement existantes, et proposer un règlement respectant la riche histoire du quartier historique situé au nord du boulevard des Chutes;

4

- AU CAS CONTRAIRE, à défaut de rejeter ce projet de règlement et proposer des solutions acceptables aux citoyens concernés, les signataires de la présente MANIFESTENT clairement leur intention de demander un référendum sur ces questions et de faire échec à la nouvelle réglementation qui aura été rendue applicable aux zones 54094Mb et 54095Mb;

Signature

Nom et prénom

adresse civique

date

Joël Charneau 1164 av. Royale 27/06/2020

R. Bergeron 1164 av. Royale 27/06/2020

Man Hui 1150 Av. Royale 27/06/2020

Isabelle Desgagnés 1150 av. Royale 27/06/2020

MA 1150 av. Royale 27/06/2020

Emilia Dedege 1136 AB Av Royale 27/06/2020

Sophie Leduc-Lodamec 1136A, av. Royale 27/06/2020

Isabelle Ojean 1116, av. Royale 27/06/2020

Sarah St-Pierre 1130 Av. Royale 27/06/2020

Esther P. Latulippe 1130 Av. Royale 27/06/20

Alverne Richard 1114 Av. Royale 27/06/20

⑤

JR 1114 ave Royale 2020-06-27

Frédéric Gilbert 1171 ave Royale 2020-06-27

Caroline Bonin 1171 ave Royale 2020-06-27

Rene Quot 1175 Avenue Royale 2020-06-27-

~~Quot~~ 1175 Avenue Royale 2020-06-27.

Car Bédard 1160 avn Royal 2020-06-27

Steenkeel 1136 Ave Royale 2020-06-27

Jos C 1136 Avenue Royale 2020-06-27

Mail 1066 " " " " "

Liaumont 1066 Avenue Royale 2020-06-27

Denis Bédard 1074 Ave Royale 27 juin 20

Laurent Bédard 1074 Ave Royale 27 juin 202

Suite autre

page →

ANNEXE C



Processus d'adoption pour la modification d'un règlement d'urbanisme (arrêté 2020-033 du 7 mai 2020)

Étapes	Processus de modification réglementaire en application de l'arrêté 2020-033 de la ministre de la Santé et des Services sociaux du Québec dans le cadre de la pandémie de la Covid-19
1	Approbation du projet de modification par le conseil d'arrondissement de Beauport et Décision de remplacement de l'assemblée publique de consultation par une consultation écrite et de la poursuite du processus référendaire selon les mesures dans le cadre de la Covid-19.
2	Demande d'opinion au conseil de quartier (lorsqu'il y a un conseil de quartier)
3	Tenue de la consultation écrite : publication d'un avis pour une consultation écrite de <u>15 jours</u> excluant la journée de publication. Production du rapport de la consultation écrite soumis aux élus de l'arrondissement.
4	Les élus décident s'ils modifient ou pas le projet de modification et s'ils poursuivent le processus de modification réglementaire.
5	Poursuite du processus de modification réglementaire : en conseil d'arrondissement, les élus donnent l'avis de motion et adoptent le projet de règlement
6	Publication d'un avis de participation référendaire invitant les personnes intéressées de la zone concernée et des zones contiguës à nous faire parvenir leur requête référendaire individuellement ou sous forme de pétition par courriel ou par courrier pendant une période de 8 jours excluant la journée de publication. Au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21 doivent transmettre leur demande. Chaque signature doit être accompagnée du nom de la personne, de son adresse et d'une mention indiquant à quel titre la personne signe.
7	S'il y a insuffisance de requêtes, le règlement est adopté et entre en vigueur.

Étapes	Processus de modification réglementaire en application de l'arrêté 2020-033 de la ministre de la Santé et des Services sociaux du Québec dans le cadre de la pandémie de la Covid-19
8	Si au moins 12 personnes par zone en provenance d'une zone concernée ou contiguë ont transmis leurs requêtes, les élus décident s'ils poursuivent le processus référendaire. Si la réponse est non, le processus est arrêté. Si oui, ils adoptent le règlement en conseil d'arrondissement, mais le règlement ne peut pas entrer en vigueur. Le règlement doit faire l'objet d'une procédure d'enregistrement.
9	L'ouverture de registre est remplacée par une procédure d'enregistrement des personnes habiles à voter d'une durée de 15 jours et la transmission de demandes écrites à la municipalité tient lieu de registre. Si le nombre de signatures requises n'est pas atteint, le règlement entre en vigueur. Advenant l'obtention du nombre de signatures requises au registre, les élus décident s'ils arrêtent le processus de modification réglementaire ou s'ils tiennent un référendum.
10	S'ils décident de tenir un référendum : le scrutin référendaire doit se dérouler selon les modalités prévues par le Règlement sur le vote par correspondance, et ce, pour toutes les personnes habiles à voter.

Bild

- Projet : 1149, boulevard des Chutesⁱ
- Objet : Projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 54094Mb et 54095Mb
- Étape : Consultation publique sur le règlement R.C.A.5V.Q. 267

Chers citoyens(ennes), chers conseillers(ères),

En tant que promoteur immobilier, Bild a déposé une demande de modification au règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme le 3 février 2020 afin de réaliser un projet de construction d'un immeuble composé de 81 unités locativesⁱⁱ réparties sur quatre (4) niveaux et situé sur les terrains du 1141 et 1145, boulevard des Chutes.

Nous avons consulté les citoyens du voisinage et certains d'entre eux nous ont exprimé leurs appréhensions quant aux percées visuelles. C'est dans cet ordre d'idée que nous avons déposé le 24 juin 2020 un **amendement à notre demande de permis de construction** initialement déposée le 1er mai 2020 et concernant spécifiquement notre projet situé sur les sites du 1141 et 1145, boulevard des Chutes. Nous avons apporté des ajustements sur le concept de notre projet et ce, avec le souci de respecter le plus possible le paysage urbain environnant et le voisinage. Nous avons ainsi **réduit le gabarit du bâtiment qui comporte maintenant 67 unités locatives** plutôt que 81 unités. En diminuant la densification et donc, l'empreinte au sol du bâtiment, nous avons ainsi **éloigné le plus possible les façades arrière de la limite de lot** afin de créer un **écran visuel végétalisé et davantage d'intimité**. Plus de quatre (4) mètres de dénivelé sépare la partie avant de l'arrière du site, ce qui permet de réduire l'impact visuel sur le voisinage. Les espaces de stationnement sont aménagés en souterrain, à l'exception des deux (2) cases extérieures réservés aux visiteurs.

intelligence immobilière

Bild

Parallèlement, en entreprenant plusieurs démarches auprès du voisinage, nous avons compris que les citoyens avaient des inquiétudes quant à la densification de l'ensemble du site, soit les zones 54094Mb et 54095Mb incluses à la demande de modification. Certains citoyens que nous avons rencontrés et qui demeurent dans le secteur de la clinique dentaire située au 1201-1203 appréhendent la construction d'un futur développement sur ce terrain, qui se retrouve d'ailleurs hors du secteur que nous souhaitons développer en tant que promoteur. Le projet de modification au règlement d'urbanisme a inclus des terrains que nous ne convoitions pas développer, dont notamment et sans s'y limiter le terrain de la clinique dentaire.

De plus, le développement d'un projet multi résidentiel situé sur les terrains contigus aux 1157, 1165 et 1169 boulevard des Chutes n'est actuellement pas envisageable en raison de l'avis préliminaire défavorable reçu de la Commission d'urbanisme concernant le caractère patrimonial de la propriété sise au 1165 boulevard des Chutes. En fonction de cet avis, nous n'avons donc pas l'intention d'acquérir ces trois (3) terrains en vue de développer un projet multi résidentiel tel qu'initialement souhaité avant l'émission de l'avis de la Commission d'urbanisme le 17 mars dernier, soit après le dépôt de notre demande de modification au règlement d'urbanisme.

Ainsi, nous souhaitons que les terrains du 1157, 1165, 1169 et 1201-1203, boulevard des Chutes soient retirés de la zone 554095Mb du projet de modification du règlement d'urbanisme. De plus, en ce qui concerne la zone 554094Mb, nous n'avons aucun intérêt quant aux sites du 1105, 1115 et 1125, boulevard des Chutes. Donc, pour éviter de générer des inquiétudes inutiles quant aux citoyens avoisinants ces sites, nous souhaitons également que ces terrains soient exclus de la zone concernée par notre demande de modification au règlement d'urbanisme.

Bild

En conclusion, nous espérons que ces précisions et ajustements permettront de rassurer le voisinage. Nous souhaitons sincèrement réaliser un projet qui s’intégrera au secteur, qui minimisera les impacts environnants et ce, avec respect des citoyens.

Veuillez agréer nos salutations distinguées.



Jessica Parsons, ing., PA LEED
Associée, directrice de projets

ⁱ Amendé pour le 1145, boulevard des Chutes
ⁱⁱ Amendé pour 67 unités locatives

