

Modifications réglementaires concernant un projet résidentiel à l'intersection du boulevard Robert-Bourassa et de la rue Beaurevoir

Deux projets de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux critères et aux plans de construction sur le lot 4 000 715 - Règlements R.C.A.2V.Q. 333 et R.C.A.2V.Q. 334

Déposé au Conseil d'arrondissement des Rivières

1^{er} février 2023

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Les modifications demandées visent à rendre possible la réalisation d'un projet résidentiel, composé d'environ 245 logements, dont 12 maisons de ville. Ces unités seraient construites sur un lot situé à l'intersection du boulevard Robert-Bourassa, de la rue Beaurevoir et de la rue de Buffalo (lot 4 000 715). Les hauteurs des bâtiments varieraient entre 3 et 6 étages. Ce terrain, actuellement vacant, est adjacent au Centre d'affaires Les Méandres.

Pour permettre la construction du projet résidentiel, des modifications réglementaires sont nécessaires, notamment pour permettre l'usage résidentiel sur le lot. De plus, un règlement de plan de construction a été retenu pour ce projet, pour assurer une gradation des hauteurs sur le site et surtout afin d'augmenter le nombre minimal d'espaces de stationnement au-delà du ratio normalement exigé.

Seul le règlement R.C.A.2V.Q 334 (plan de construction) comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Démarche de participation publique

Étapes

- **Participation active** : Atelier d'échanges
 - Séance tenue en ligne, le 10 juin 2021, à 19h.
- **Information** : Séance d'information
 - Séance tenue en ligne, le 24 octobre 2022, à 19h.
- **Consultation** : Demande d'opinion du conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf et consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
 - Séance tenue en salle au 1650, boulevard de la Morille, le 18 janvier 2023, à 19h
- **Consultation** : Consultation écrite (7 jours)
 - Consultation tenue en ligne du 19 au 25 janvier 2023

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges du 10 juin 2021
- Compte-rendu de la séance d'information du 24 octobre 2022

- Rapport de la demande d'opinion du conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf du 18 janvier 2023
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) du 18 janvier 2023
- Rapport de la consultation écrite (7 jours) du 19 au 25 janvier 2023

Rétroaction (voir les documents à l'annexe)

Des modifications ont été apportées au projet pour donner suite à aux questions, commentaires et préoccupations émises par le public et les personnes administratrices du Conseil de quartier au cours des différentes étapes de la démarche. Voir les documents à l'annexe 2 pour plus de détails.

À la suite de l'atelier d'échanges du 10 juin 2021, des exigences sont rajoutées au projet de modification à la réglementation d'urbanisme ;

- Augmentation du nombre minimal de cases de stationnement (de 1.2 à 1.7 case par logement) ;
- Obligation d'aménager une rangée d'arbres le long de la ligne de lot séparant l'Académie Saint-Louis du projet ;
- Obligation d'installer une clôture opaque pour assurer l'intimité entre l'école et le projet ;

Pour donner suite aux commentaires émis par les personnes participantes, notez que plusieurs aménagements liés au volet circulation/transport/stationnement pourront être mis en place :

- Interdiction de stationner des véhicules du côté nord de la rue de Buffalo. Cette mesure permettra de sécuriser les manœuvres ;
- Retrait du stationnement du côté ouest de la rue Beaufort ;
- Optimisation des feux de circulation à l'intersection du boulevard Robert-Bourassa et de la rue Beaufort ;
- Prolongement de la baie de virage à gauche – sur le boulevard Robert-Bourassa, en direction de la rue Beaufort.

À la suite de la séance d'information du 24 octobre 2022

- Une démarche parallèle portant sur différents scénarios de projets pilotes pour le stationnement sur la rue de Buffalo a été entreprise par le Service du transport et de mobilité intelligente.

À la suite de l'assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf du 18 janvier

- Aucune modification n'a été apporté au projet de modification réglementaire.

À la suite de la consultation écrite du 19 au 25 janvier :

- Aucune modification n'a été apporté au projet de modification réglementaire.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Futur projet résidentiel situé à l'intersection du boulevard Robert- Bourassa et de la rue Bearevoir

Compte rendu de l'atelier participatif du
Jeudi, 10 juin 2021

DATE DE LA SÉANCE : jeudi, 10 juin 2021

ENDROIT : Activité de participation publique réalisée en visioconférence (Zoom)

NOMBRE DE PERSONNES PRÉSENTES : 30 personnes

- 30 personnes (citoyens, représentants Ville, promoteur, etc.)
- Invitation aux citoyens demeurant dans les zones concernées et contigües au projet
- 1 sous-groupe par l'équipe du Service de l'interaction citoyenne
- Animation : Mme Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

PARTICIPENT À LA RENCONTRE

Ville de Québec :

Mme Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale

M. Guillaume Langevin, conseiller en urbanisme, Planification stratégique du territoire, Planification de l'aménagement et de l'environnement

M. Jérôme Nadeau, ingénieur – chef d'équipe, Planification du transport et conception routière, Transport et mobilité intelligente

Promoteur :

M. Jean-Sébastien Demers, Gély Construction

Mme Audrey Vaillancourt, architecte associée, DG3A Architecte

Aussi présents pour écouter :

Mme Dominique Tanguay, conseillère du district électoral des Saules, Présidente de l'Arrondissement des Rivières

MISE EN CONTEXTE

À la suite des présentations du promoteur et de la Ville de Québec, une période d'une dizaine de minutes a servi à répondre aux questions d'éclaircissement. Comme il y avait peu de personnes présentes, les citoyens n'ont pas été répartis en sous-groupes. Il y a eu divers échanges entre les participants notamment des questions, commentaires et recommandations. Les questions suivantes ont été posées aux participants:

1. Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui vous a été présenté? Qu'est-ce qui vous inspire le plus ou le moins de ce projet?
2. Avez-vous des préoccupations particulières par rapport au projet?
3. Avez-vous des idées pour bonifier ce projet?

Les échanges ont duré en tout une vingtaine de minutes.

Divers citoyens étaient présents, dont la direction de l'Académie St-Louis, des administrateurs du conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf et des résidents du quartier.

Question 1 : Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui vous a été présenté? Qu'est-ce qui vous inspire le plus ou le moins de ce projet?

- Une hauteur de projet de 6 étages va amener l'arrivée de plusieurs nouveaux résidents dans le quartier et cela représente beaucoup de nouvelles familles.
- On reconnaît les efforts de végétalisation du promoteur afin de dissimuler les hauteurs des bâtiments, on remarque cependant la proximité des maisons de ville par rapport aux stationnements.
- Le projet semble en harmonie avec le quartier et il est bien préparé. Celui-ci a une gradation intéressante au niveau des hauteurs.
- On souligne les efforts de prévoir deux cases de stationnement par logement.

Question 2 : Avez-vous des préoccupations particulières par rapport au projet?

Circulation et trafic aux heures de pointe

- Il y a des problèmes de congestion aux heures de pointe du matin, notamment avec la présence d'autobus scolaires.
- Crainte d'une augmentation de la circulation et de la problématique liée aux déplacements sur l'autoroute Robert-Bourassa.

Sécurité des enfants

- Inquiétudes quant à la sécurité des enfants se déplaçant à pied à l'école, en raison de l'entrée sur la rue de Buffalo et le fait que les conducteurs ne respectent pas la signalisation.

Hauteurs

- La circulation étant difficile sur l'autoroute Robert-Bourassa, est-ce qu'il ne serait pas possible de maintenir la hauteur actuelle prescrite ou limiter à 5 le nombre maximal d'étages afin de ne pas ajouter trop de nouvelles portes dans le secteur et alourdir la circulation?

Stationnement

- Il y a un problème important de stationnement et de circulation sur la rue de Buffalo. L'ajout de 245 logements viendra aggraver ce problème sur les rues de Buffalo et Beaurevoir. Il faut compter deux voitures par unité en plus de besoins de stationnement pour les visiteurs.

- Un projet du genre impliquant un nombre élevé de cases de stationnement pourrait permettre d'accueillir les visiteurs en planifiant des espaces réservés pour ces derniers et éviter de trop utiliser le stationnement sur rue. Également, les résidents du secteur ont pour la plupart leur stationnement derrière la maison mais pour pouvoir quitter rapidement leur résidence, ils ont l'habitude de se stationner dans la rue.

Commercial vs résidentiel

- Une vocation commerciale n'entraînerait pas davantage de problèmes de congestion. Il est mentionné que le trafic est à 8 h du matin ou à 16 h. Également, l'ajout d'environ 400 nouvelles voitures viendra accroître les problèmes de congestion. Par ailleurs, les difficultés liées à la circulation obligent les citoyens à adapter leur horaire de déplacements.

Temps des travaux

- Inquiétude quant à la gestion des travaux et l'impact sur la circulation.

Question 3 : Avez-vous des idées pour bonifier le projet?

Stationnement

- Retirer l'entrée de stationnement située sur la rue de Buffalo car l'entrée d'école est déjà problématique et les deux ne pourraient coexister (directrice générale de l'Académie St-Louis). Il y a des jeunes qui traversent l'autoroute Robert-Bourassa, ils vont devoir traverser alors que les voitures seront impatientes de sortir. Enfin, la sécurité des élèves serait compromise.
- Interdire le stationnement sur rue afin d'encourager les résidents à utiliser leur stationnement (parfois, les stationnements sur rue sont plus proches que le stationnement désigné dans la propriété).

Circulation

- Le fait que ce soit une école privée, les jeunes ne prennent pas l'autobus et les familles viennent de plus loin, cela crée un engorgement. Il y a des améliorations auxquelles il faut réfléchir en matière de transport des élèves.

Période des travaux

- Prévoir des heures de livraison du matériel et de sorties afin d'éviter d'engorger le secteur.

Écran végétal / verdissement

- Recommandation que l'écran végétal soit, dès sa plantation, de la bonne hauteur, notamment en choisissant des arbres de grand gabarit et une haie haute. Enfin, il n'est pas souhaité que les végétaux prennent dix ans à atteindre la hauteur attendue.
- L'aménagement d'un parc plutôt que des immeubles résidentiels est proposé afin de remédier au problème de circulation dans le secteur.

Questions et commentaires additionnels (en grand groupe)

- Quelle a été la démarche employée par la Ville pour avancer des chiffres en lien avec la circulation?
- Quel est le temps de traversée sur la rue Bearevoir, alors que la Ville prévoit un virage double?
- Pourquoi développer un projet résidentiel plutôt qu'un projet commercial? Si l'on veut développer un projet résidentiel, pourquoi ne pas songer à moins de densité et davantage de maisons afin de diminuer la problématique de la circulation dans le secteur?

Réponses en plénières (en grand groupe)

Réponse de la Ville : Des représentants se sont déplacés sur les lieux et une étude du Service de transport et mobilité intelligente (STMI) a été réalisée. Lors de la présentation, nous avons fait abstraction des chiffres par souci de simplicité. Nous sommes à la recherche de solutions et d'identification des impacts. De plus amples analyses seront menées. On parle d'un double-virage à gauche sur le boulevard Robert-Bourassa afin de permettre une meilleure capacité à cet endroit et pour remédier au délai d'attente actuel de plus de 80 secondes lors des heures de pointe.

Réponse de la Ville : Les hauteurs des bâtiments projetés varient de 3 à 6 étages.

Réponse du promoteur : Actuellement, le zonage permet le développement commercial et autorise un nombre maximum de 4 étages. Nous pensons qu'en développant un projet résidentiel, cela réduira les impacts en termes de congestion dans le secteur.

Réponse de la Ville : Il est prévu un taux de presque 2 cases de stationnement par logement, ce qui est au-dessus du taux de notarisatation moyen des ménages de l'agglomération de Québec. On s'attend à ce que ce nombre soit amplement suffisant pour les résidents et leurs visiteurs. Les analyses menées démontrent qu'un projet commercial aurait beaucoup plus d'impact sur le stationnement sur rue, tel que le projet aménagé au nord de la rue Bearevoir dont l'impact se fait sentir dans les rues avoisinantes.

Réponse du promoteur : Pour le moment la grille de spécification exige 1,2 case de stationnement, mais nous proposons 1,75 case de stationnement par espace de logement en plus des stationnements en tandem. Cela signifie qu'il pourrait y avoir plus de deux espaces de stationnement par logement.

Réponse du promoteur : Il est précisé que le projet prévoit 40 stationnements en surface et l'objectif est qu'ils soient principalement dédiés aux visiteurs tout en étant aménagés de façon à ne pas encourager les résidents à se stationner dans la rue.

Réponse de la Ville : La stratégie de sécurité de routière comprend la sécurisation du cheminement des écoliers. Pour une question de sécurité et en fonction du nombre de logements liés au projet, il vaut mieux conserver deux entrées : une sur la rue de Buffalo et l'autre sur la rue Bearevoir.

Réponse du promoteur : Les stationnements prévus pour les futurs résidants sont des garages directement connectés à leur unité. Cela représente un garage intérieur privé, ce qui devrait encourager les résidants à utiliser le stationnement intérieur. L'idée d'interdire le stationnement sur rue pour ces résidants pourrait s'avérer une solution.

Réponse de la Ville : *C'est une bonne idée que de retirer le stationnement sur rue au nord de la rue de Buffalo, entre Bearevoir et l'accès à l'école. Cela permettrait d'assurer une visibilité pour la courbe et inciter les résidants à utiliser leur propre stationnement plutôt que le stationnement sur rue.*

Réponse du promoteur : Il y a une forte demande pour le développement de projets résidentiels dans ce secteur, notamment avec la proximité de l'école. Avec l'arrivée de la pandémie, la demande pour le commercial n'est pas présente et il y a des locaux vacants dans le secteur. Les maisons de ville amenaient une offre dans un secteur qui actuellement est limitée.

Futur projet résidentiel à l'intersection du boulevard Robert-Bourassa et de la rue Beaurevoir

Activité de participation publique

Séance d'information

Date et heure

Lundi, 24 octobre 2022, à 19 h

Lieu

Rencontre par visioconférence (Zoom)

Participation

Conseillère municipale

- M^{me} Véronique Dallaire

Personnes-ressource

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, division de la Gestion Territoriale
- M. Guillaume Langevin, conseiller en développement économique
- M. Jérôme Nadeau, ingénieur et chef d'équipe, Transport et mobilité intelligente

Animation de la rencontre

- M^{me} Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques – Service de l'interaction citoyenne
- M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques - Service de l'interaction citoyenne

Nombre de personnes participantes

- 49 personnes connectées à la séance, incluant le personnel de la Ville;
- 758 invitations porte-à-porte distribuées dans le secteur concerné et les zones contiguës.

Mise en contexte

Le [futur projet résidentiel prévu à l'intersection du boulevard Robert-Bourassa et de la rue Beaurevoir](#) vise la construction de 245 unités de logement locatif, répartis sur 3 à 6 étages, sur le lot 4 000 715, situé entre le boulevard Robert-Bourassa, la rue Beaurevoir et la rue de Buffalo.

Le projet a fait l'objet d'un atelier d'échanges en amont le 10 juin 2021. Des enjeux concernant la circulation et le stationnement ont été soulevés.

Afin de répondre à ces préoccupations et présenter des mesures d'atténuation, une séance d'information en ligne a été organisée le 24 octobre 2022. Les personnes présentes ont pu poser leurs questions et partager leurs préoccupations.

Le résumé des échanges se trouve en annexe.

Préoccupations et questions posées

No.	Thème	Questions/commentaires	Réponses
1.	Stationnement	<p>Plusieurs commentaires portent sur les problèmes actuels et anticipés en matière de stationnement qui seraient accrus par l'arrivée du projet résidentiel.</p> <p>Une citoyenne s'inquiète du déplacement des enjeux de stationnement vers les rues adjacentes si on limite les heures de stationnement sur les rues de Buffalo et de Bearevoir.</p>	<p>La discussion sur les scénarios de stationnement sera faite collectivement lors d'un atelier d'échanges sur cette question précise.</p> <p>L'analyse de la situation et les solutions proposées concernent le secteur dans sa globalité afin d'éviter que les problèmes se déplacent plus loin sur les rues adjacentes. Les personnes de l'ensemble du secteur seront conviées à l'atelier d'échanges et seront impliquées dans la démarche de recherche de solutions.</p>
2.	Étude de circulation	<p>Un citoyen souhaite savoir à quel moment l'étude de circulation sur la rue a été réalisée. À la suite de la réponse, il souligne que la situation a beaucoup évolué depuis la réalisation de l'étude. Un autre citoyen croit que l'échantillonnage n'est pas représentatif de ce qui se passe dans le secteur.</p> <p>Une citoyenne souligne que l'étude de circulation semble avoir été faite pour un secteur résidentiel alors qu'il y a du commercial sur Bearevoir.</p> <p>Une citoyenne souhaite savoir les heures prises en compte dans la période d'heure de pointe.</p>	<p>L'étude a été réalisée au printemps 2021 en vue de l'atelier d'échanges de juin 2021. Les impacts ont été révisés par la suite.</p> <p>L'étude a été faite à partir de la situation actuelle, avec le développement commercial existant, et prend en compte l'ajout du projet résidentiel.</p> <p>Il s'agit d'une heure autour des intervalles suivantes : 7 h 30- 8 h 30 et 15 h 30-16 h 30 ou 16 h-17 h.</p>

3.	Circulation et congestion	<p>Une personne souligne que la congestion routière sur la rue de Buffalo dans les deux sens n'a pas été abordée dans la présentation.</p> <p>Une personne souligne un problème de congestion et de visibilité (l'hiver) sur de Buffalo. Elle doute qu'on puisse à la fois ajouter des voitures et régler le problème de congestion. Une autre personne souligne les enjeux de congestion sur cette rue direction Est.</p> <p>Un citoyen se demande s'il serait possible d'aménager deux corridors pour le virage à gauche vers le boulevard Robert-Bourassa à partir de la rue de Bearevoir, le tout géré par un feu de circulation le rendant prioritaire.</p> <p>Une personne souhaite savoir si une augmentation de la congestion sur Robert-Bourassa est anticipée dans l'avenir.</p>	<p>Lorsqu'on mentionne la difficulté des automobilistes de s'insérer sur le boulevard Robert-Bourassa, cela inclut les automobilistes qui arrivent de la rue Buffalo.</p> <p>Le secteur n'a pas fait l'objet de mesures ou d'intervention par le passé. C'est pourquoi il n'y a pas eu de changement. Les mesures qui seront mises en place auront assurément des impacts positifs sur la fluidité automobile.</p> <p>Pour l'enjeu hivernal, il pourrait y avoir une limitation de stationnement près des intersections pour améliorer la visibilité.</p> <p>Pour la congestion en direction Est, le retrait d'une bande de stationnement du côté Nord (entre de Bearevoir et la courbe) pourrait sécuriser les manœuvres.</p> <p>C'est un scénario qui pourrait être analysé.</p> <p>L'analyse réalisée dans le cadre de l'implantation du projet <i>Le Gabriel</i> ne couvre pas ce tronçon. Cependant, le ministère des Transports prévoit le passage du « Réseau express de la Capitale » avec un ajout de voies de circulation, ce qui devrait avoir un impact positif.</p>
----	---------------------------	--	--

		<p>Une personne souhaite savoir si l'impact du projet sur le temps d'attente sur Beaurevoir (en direction Robert-Bourrassa) a été analysé. La personne souligne que le temps d'attente sur cette rue est important à l'heure actuelle.</p> <p>Une personne souhaite savoir si une sortie sur la rue Robert-Bourrassa pourrait être envisagée (à partir du stationnement du projet résidentiel, vers l'est).</p> <p>Une personne émet le souhait que l'arrivée du projet augmente l'offre de transports en commun.</p> <p>Il y a un problème de circulation de transit dans le secteur, notamment des gens en provenance de l'avenue Chauveau qui coupent à travers le quartier résidentiel pour éviter des feux de circulation.</p>	<p>La situation actuelle a été considérée et les mesures proposées amélioreront la situation.</p> <p>Compte tenu de la vitesse permise sur Robert-Bourrassa, ce ne serait pas sécuritaire d'aménager une sortie de ce côté. C'est pourquoi la sortie du projet est prévue dans le quartier résidentiel.</p>
4.	Sécurité piétonne	<p>Deux personnes veulent plus d'information sur la présence de brigadiers scolaires.</p> <p>Une personne souhaite savoir si des moyens peuvent être mis en place pour ralentir les automobilistes dans la courbe de la rue de Buffalo vers l'école.</p> <p>Une personne souligne un enjeu de sécurité étant donné que 3 voitures peuvent se trouver au même croisement en provenance</p>	<p>La décision sur la nécessité d'une présence permanente d'un brigadier scolaire se prendra lors des analyses liées à la révision du corridor scolaire (pour 2024).</p> <p>La Ville prend note de ce commentaire pour évaluer les possibilités d'interventions.</p> <p>Le représentant de la Ville rappelle les mesures qui seraient mises en place pour limiter les conflits aux</p>

		<p>du futur projet, du café et de la rue de Buffalo.</p> <p>Une personne se demande comment les automobilistes à destination du projet pourront entrer si le terre-plein est fermé.</p> <p>Un citoyen demande si la Ville a envisagé des sections surélevées aux intersections (dos d'âne surdimensionnés) afin de réduire la vitesse.</p>	<p>intersections, comme l'interdiction du virage à gauche aux heures de pointe. À plus long terme, si les observations terrain le justifient, le terre-plein pourrait être fermé à cet endroit.</p> <p>Ce n'est pas une solution qui est prévue dans l'immédiat. C'est une mesure qui pourrait être implantée au besoin. Dans le cas où il serait nécessaire de fermer le terre-plein, les automobilistes pourraient intégrer le projet par la rue de Buffalo (accès prévu à cet effet). L'autre mesure serait l'ajout de feux de circulation à l'intersection Beaurevoir et Buffalo pour rendre cette manœuvre plus sécuritaire.</p> <p>Ce commentaire sera intégré à la réflexion sur le corridor scolaire, étant donné la proximité d'une école et la démarche en cours sur les corridors scolaires.</p>
5.	Questions sur les travaux	<p>Une citoyenne s'inquiète que les travaux lourds entraînent des fissures sur son bâtiment. Elle souhaite connaître ses recours et l'intervention de la Ville.</p> <p>Un citoyen souhaite connaître les dates de début des travaux.</p>	<p>Le promoteur est responsable du bon déroulement des travaux. S'il y avait des problèmes de vibration, des interventions seront faites. Les personnes peuvent s'adresser à la Ville si le promoteur ne respecte pas les obligations.</p> <p>Travaux bâtiment : il n'y a pas encore de projet de règlement, alors il est difficile de répondre avec précision. L'horizon 2023-2024 est visé. Habituellement, ce type de bâtiment est construit sur plusieurs mois. La durée exacte de la construction dépendra de la stratégie de construction du promoteur (en phases ou tout en même temps).</p> <p>Travaux rue : les travaux seront arrimés avec les travaux de construction du bâtiment.</p>

		<p>Une citoyenne s'interroge sur la durée de la construction. Une personne demande si le promoteur sera responsable de nettoyer la rue lors des travaux (poussière, débris).</p> <p>Un citoyen souhaite avoir des précisions à propos des recours possible si les travaux de construction du projet détériorent son bâtiment.</p>	<p>Le promoteur a une responsabilité d'éviter les entraves. La Ville peut inclure des conditions à respecter par le promoteur.</p> <p>Le représentant de la Ville n'a pas d'exemple de cas où un projet de construction aurait endommagé des bâtiments existants. Il explique que les recours sont en matière civile dans ce cas-ci. La Ville n'est pas partie prenante dans un litige qui opposerait un promoteur et un autre propriétaire.</p>
6.	Utilisation du lot	<p>Cinq personnes émettent une préférence pour un projet commercial plutôt que résidentiel. Un citoyen précise qu'un projet commercial aurait moins d'impact sur la circulation et aurait des bénéfices pour la vie de quartier.</p> <p>Une citoyenne souhaite que le terrain reste vacant avec de la verdure.</p>	
7.	Gabarit du bâtiment	<p>Un citoyen suggère que la taille du bâtiment soit réduite pour augmenter le nombre de stationnements disponibles sur le site du projet.</p> <p>Un citoyen fait remarquer que le nombre d'étages est passé de 5 à 6 depuis l'atelier d'échanges.</p>	<p>La suggestion est prise en note.</p> <p>Le nombre d'étages et d'unités est le même que ce qui a été présenté à l'atelier d'échanges de juin 2021. Cette hauteur s'inscrit en continuité avec les bâtiments qu'on retrouve sur Robert-Bourassa. Les hauteurs seront confirmées à l'étape de la modification réglementaire.</p>

		Un citoyen a entendu dire que des unités unifamiliales pourraient être construites.	Du côté de la rue de Buffalo, des unités de plus petit gabarit sont effectivement prévues. Ce sont des maisons de ville en rangée qui sont en alignement avec les gabarits environnant. Le multifamilial se trouve du côté de Robert-Bourrassa.
--	--	---	---

Réalisation du compte-rendu

Date

16 novembre 2022

Réalisé par

M^{me} Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Modifications réglementaires concernant un projet résidentiel à l'intersection du boulevard Robert-Bourassa et de la rue Beaurevoir

Deux projets de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme, relativement aux critères et au plan de construction sur le lot 4 000 715 - Règlements R.C.A.2V.Q. 333 et R.C.A.2V.Q. 334

Activité de participation publique



Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier de Neufchâtel-Est-Lebourgneuf

Date et heure (ou période)

Le mercredi 18 janvier 2023, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Lebourgneuf (1650, boulevard La Morille)

Salle multifonctionnelle

Déroulement de l'activité

1. Présentation du déroulement de la rencontre.
2. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
3. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique.
4. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place.
5. Mention que seul le projet de Règlement R.C.A.2V.Q. 334 portant sur le plan de construction contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public.
6. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
7. Présentation des projets de Règlement R.C.A.2V.Q. 333 et 334 par la personne-ressource de la Ville de Québec.
8. Période de questions et de commentaires du public.
9. Période de questions et de commentaires des membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Neufchâtel-Est-Lebourgneuf.
10. Recommandation du conseil de quartier de Neufchâtel-Est-Lebourgneuf.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf.

Le projet concerne le lot 4 000 715, situé au nord de la rue de Buffalo, à l'est de la rue Beurevoir, au sud du boulevard Robert-Bourassa et à l'ouest de la rivière du Berger. Le lot est situé dans la zone 21421Cb, sise en bordure du boulevard Robert-Bourassa, à l'intersection de la rue Beurevoir.

Description du projet et principales modifications

Les modifications demandées visent à rendre possible la réalisation d'un projet résidentiel, composé d'environ 245 logements, dont 12 maisons de ville. Ces unités seraient construites sur un lot situé à l'intersection du boulevard Robert-Bourassa, de la rue Beurevoir et de la rue de Buffalo (lot 4 000 715). Les hauteurs des bâtiments varieraient entre 3 et 6 étages. Ce terrain, actuellement vacant, est adjacent au centre d'affaires Les Méandres.

Pour permettre la construction du projet résidentiel, des modifications réglementaires sont nécessaires, notamment pour permettre l'usage résidentiel sur le lot. De plus, un règlement de plan de construction a été retenu pour ce projet, pour assurer une gradation des hauteurs sur le site et surtout, afin d'augmenter le nombre minimal de cases de stationnement au-delà du ratio normalement exigé.

Documentation disponible dans le site Internet de la Ville de Québec :

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=86

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Neuchâtel-Est–Lebourgneuf

- Lise Bilodeau, présidente
- Liane Bourdages, vice-présidente
- Cynthia Fauteux, secrétaire
- Robert Smith, administrateur
- Martin Trudel, administrateur
- Lise Villeneuve, trésorière

Conseillère municipale

- Véronique Dallaire, conseillère du district électoral des Saules–Les Méandres

Personnes-ressources de la Ville

- Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale (GT)
- Guillaume Langevin, conseiller en urbanisme, Division de la planification et de l'aménagement de l'environnement (PAE)
- Carolyne Larouche, directrice, Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI)
- Clarens Lavoie, technicien à la circulation et au transport, Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI)

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation

Outre le personnel de la Ville et les membres du conseil de quartier, 16 personnes du public assistaient à l'assemblée.

Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf recommande au Conseil d'arrondissement des Rivières de ne pas approuver les projets de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux critères et au plan de construction R.C.A.2V.Q.333 et 334*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A	0	Accepter la demande Recommander au Conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
B	6	Refuser la demande Recommander au Conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
C	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au Conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière.

Abstention	0	
TOTAL	6	

Commentaires et questions du public

Globalement, les commentaires et les questions du public concernaient :

- Les enjeux liés à la disponibilité des stationnements sur rue
- Les enjeux de circulation dans le secteur
La contribution du projet visé par les modifications réglementaires à ces deux problématiques

Citoyen 1 : La personne s'interroge sur les critères qui déterminent si un quartier a atteint le point de saturation en matière de développement.

Réponse de la Ville : La Ville a des outils de planification qui gèrent le développement d'un quartier et de la ville. La Ville se base sur un plan d'urbanisme (bientôt révisé) et un schéma d'aménagement qui déterminent les grandes affectations et les grandes densités. Tout est réfléchi de façon globale. La Ville n'y va pas à la pièce. Les projets à la pièce doivent respecter les orientations du schéma.

Citoyen 2 : La personne mentionne que le secteur est déjà touché par des enjeux de circulation et de stationnement sur rue. Elle demande pourquoi, dans ce contexte, la Ville augmente les hauteurs et le nombre d'étages permis. Pourquoi ne pas s'en tenir aux hauteurs déjà autorisées?

Réponse de la Ville : La Ville s'est basée sur les gabarits maîtres. Du côté du boulevard Robert-Bourassa, ce gabarit est de six étages. Le projet s'arrime à ce gabarit.

Citoyen 3 : Ce résidant de la rue la Rive-Boisée Nord vit de la congestion routière dans le secteur. Il a pris connaissance des mesures proposées par la Ville, mais il se demande en quoi l'ajout d'un feu de circulation va accélérer la circulation. Il souhaite savoir ce qui sera fait en plus pour améliorer cette situation difficile.

Réponse de la Ville : La Ville a réagi au problème de circulation dans le secteur en interdisant le stationnement face à l'école pour permettre une meilleure circulation. Une nette amélioration est observée. À la suite de la construction, la Ville prévoit interdire le stationnement (en tout temps ou en période scolaire) sur le côté nord de la rue de Buffalo pour que celle-ci soit plus dégagée. La Ville évalue la possibilité d'ajouter un feu de circulation coordonné avec le feu actuel afin d'assurer une fluidité quand il y a affluence.

Citoyenne 4 : Une personne souhaite savoir si la plantation prévue pour isoler le projet de l'école sera composée d'arbres matures.

Réponse de la Ville : Il est prévu de verdir le long de la ligne du lot, soit une haie composée de cèdres ou d'arbres équivalents. Il y aura en plus une clôture opaque du

côté du promoteur, le long du stationnement. Ces mesures s'appliquent tout le long de la ligne mitoyenne entre le lot et l'école.

Citoyenne 4 : La citoyenne demande si ce seront des arbres matures ou une haie. Elle émet une préférence pour les arbres matures, surtout le long de la cour d'école.

Citoyenne 4 : La citoyenne veut valider l'idée suivante : le stationnement sera-t-il bien interdit de la rue de Buffalo jusqu'au début de l'entrée? Elle se demande si les gens peuvent continuer à se stationner où ils le font présentement.

Réponse de la Ville : Pour l'instant, c'est effectivement le cas. En plus des mesures prévues dans le cadre du projet en question, il y a aussi des mesures testées par l'entremise du projet-pilote. La Ville informera la population advenant des modifications.

Citoyenne 5 : La personne souhaite savoir si le stationnement sera retiré sur un des deux côtés de la rue Rive-Boisée Nord.

Réponse de la Ville : Dans le projet-pilote, il est prévu d'intervenir sur la rue de Buffalo. Par ailleurs, les gens du Centre d'affaires les Méandres travaillent sur des solutions de stationnement pour leur personnel, afin de diminuer le recours au stationnement sur rue. Ceci ferait en sorte que la Ville n'aurait pas à régler le stationnement sur la rue de la Rive-Boisée Nord.

Citoyenne 5 : La citoyenne se dit incommodée par le recours au stationnement sur rue de longue durée par des personnes qui travaillent au Centre d'affaires Les Méandres et qui se stationnent devant chez elle. Elle remarque qu'il est difficile pour ses visiteurs de se trouver un stationnement.

Réponse de la Ville : L'augmentation du nombre de vignettes de stationnement au Centre d'affaires Les Méandres pourrait aider les travailleurs à trouver un espace de stationnement dans l'édifice. La Ville est en discussion avec le Centre d'affaires. En fonction de ces discussions, la Ville ajustera la nature du projet pilote mis en place et fera des observations pour recueillir des données de terrain et évaluer les impacts.

Citoyenne 6 : La citoyenne souhaite savoir si le corridor scolaire prévu sera en vigueur pendant la construction seulement ou en tout temps.

Réponse de la Ville : Dans le cadre de la Stratégie de sécurité routière, les cheminements scolaires des 115 écoles primaires du territoire de la ville seront revus, dont celui de l'Académie Saint-Louis. Ce sera donc fait de façon permanente. La Ville souhaite également ajouter des mesures additionnelles pour assurer la sécurité des écoliers dans le cadre des travaux.

Citoyen 3 : Ce résidant qui habite dans la rue de la Rive-Boisée Nord constate la présence constante d'automobiles stationnées devant chez lui. Il doute que le Centre d'affaires crée suffisamment d'espaces de stationnement pour régler le problème. Il note que tant les personnes qui travaillent au Centre d'affaires Les Méandres que celles qui travaillent à l'école ont besoin de stationner leur véhicule. Il se dit convaincu que les scénarios proposés pour le projet pilote sur la rue de Buffalo vont empirer le problème sur sa propre rue.

Réponse de la Ville : Il y a des enjeux de stationnement, certes, mais il y a aussi des enjeux de sécurité. La Ville travaille à trouver des solutions, mais si elle doit choisir entre le stationnement ou la sécurité, la Ville choisira toujours la sécurité.

Citoyen 3 : Ce résidant rapporte que certains commerçants menacent de fermer en raison de ce problème.

Réponse de la Ville : La Ville rappelle qu'elle est en lien avec les commerçants. Il y a un travail de prise en charge de leur côté (émission de vignettes, promotion du transport en commun). La Ville a des rencontres avec le propriétaire du Centre d'affaires. La Ville cherche l'équilibre entre les besoins des citoyens et des citoyens corporatifs dans le secteur.

Citoyen 3 : Le citoyen craint qu'une fois le projet construit, si le problème est amplifié, il sera trop tard pour reculer.

Réponse de la Ville : La Ville rappelle que le projet prévoit 1,7 case de stationnement par logement, ce qui est au-dessus de la norme de 1,2 case par logement. C'est un ratio important. Avec le ratio standard, 294 cases auraient été prévues. Avec le ratio exigé de 1,7 case par logement, 416 cases de stationnement sont prévues. La Ville exige donc du promoteur 122 cases supplémentaires. L'objectif est que le projet soit autosuffisant en matière de stationnement.

Citoyen 1 : Il souhaite savoir à combien est évalué le flux de voitures sur la rue Bearevoir.

Réponse de la Ville : Les données de l'étude de déplacement ont été présentées au public lors de l'atelier d'échanges et lors de la séance d'information.

Citoyenne 1 : La citoyenne déplore que l'évolution de la situation repose beaucoup sur les actions posées (ou pas) par le Centre d'affaires Les Méandres. Elle se demande si, lors de sa construction, la question du stationnement avait été bien réfléchi. Le problème existe depuis longtemps. Elle note que le projet pilote peut fonctionner ou pas.

Citoyenne 7 : Elle se dit préoccupée par la situation. Les parents des élèves de l'école vivent quotidiennement les problèmes de circulation et de stationnement. Elle s'inquiète que les parents doivent stationner leur voiture de plus en plus loin de l'école pour venir déposer leurs enfants.

Citoyenne 4 : La citoyenne rappelle que l'école s'est positionnée en faveur du statu quo lors des discussions entourant le projet pilote de stationnement sur la rue du Buffalo. Elle s'inquiète pour les parents qui déposent les enfants et soutient que les problèmes de stationnement vont s'étendre aux rues avoisinantes. L'école a acquis un terrain pour du stationnement afin d'atténuer le problème. Elle avance que l'ajout d'un feu de circulation synchronisé ne réglera pas les problèmes de congestion et de refoulement, d'autant plus que du stationnement sera potentiellement retiré d'un côté de la rue.

Réponse de la Ville : La Ville fera des observations sur le terrain à la suite du déploiement des mesures à court terme ayant été présentées. Les mesures comme l'ajout d'un feu de circulation font partie de l'arsenal qui pourrait être déployé dans une

deuxième phase si requis : terre-plein, feu de circulation, virage en double sur le boulevard Robert-Bourassa. L'ajout de feux se ferait dans un deuxième temps, si la Ville observe que les mesures à court terme ne permettent pas l'atteinte des objectifs.

Citoyenne 4 : La citoyenne rappelle que l'école préfère grandement que des arbres soient installés le long de la ligne mitoyenne plutôt qu'une haie. Les arbres permettent une meilleure intimité, atténuent mieux le bruit et arrêtent plus efficacement les ballons.

Citoyen 3 : Il trouve que la mesure 3 de la présentation est excellente, parce qu'il observe que parfois, la file est tellement longue que les voitures bloquent l'autre voie. Il trouve positif de vouloir allonger la voie. Par contre, il se demande pourquoi la Ville veut augmenter le nombre de logements, avec l'ajout d'étages supplémentaires et des logements de plus, sachant que d'autres projets sont en cours de réalisation de l'autre côté du boulevard Robert-Bourassa. Le secteur lui semble saturé en termes de circulation.

Réponse de la Ville : Le terrain est actuellement vacant et un projet y verra éventuellement le jour. Il faut se demander quel est le meilleur projet pour ce terrain. Si on pense à un projet conforme, qui pourrait ressembler en tout point au Centre d'affaires Les Méandres. Les enjeux soulevés depuis le début de la séance seraient exacerbés (stationnement, circulation). Un tel complexe commercial génère beaucoup de déplacements et de va-et-vient. L'autre option est le projet présenté, avec les modifications réglementaires qui comportent des mesures qui rendent le projet autosuffisant sur le plan du stationnement, incluant des espaces de stationnement pour les visiteurs.

En ce qui concerne le nombre d'étages, c'est sur l'axe structurant du boulevard Robert-Bourassa que doivent se développer les plus grandes densités, plutôt que dans les petites rues, là où on prévoit de plus petites densités. Bien que certaines périodes de pointe génèrent de la circulation dense, c'est habituellement un secteur où la circulation est fluide.

Citoyen 3 : Est-ce que des commerces sont prévus dans le projet?

Réponse de la Ville : Le projet est uniquement résidentiel.

Citoyen 3 : Le citoyen appréhende les impacts de l'ajout d'un feu de circulation, qui selon lui, bloquerait la circulation et créerait du refoulement.

Réponse de la Ville : Les intersections doivent être soumises à un mode de gestion. En ce moment, il y a un panneau d'arrêt qui oblige l'arrêt de chacune des voitures. Avec un feu, il serait possible de vider l'intersection si les analyses démontrent que la signalisation actuelle est insuffisante. Les feux sont ajoutés lorsque les analyses démontrent que la signalisation en place ne permet plus de gérer adéquatement le flot automobile.

Citoyenne 8 : La citoyenne se demande si les usages de services médicaux sont possibles dans le projet.

Réponse de la Ville : Le projet présenté est uniquement résidentiel.

Citoyenne 5 : La citoyenne a assisté à plusieurs étapes de la démarche et souligne la qualité du travail des professionnels. Elle accepte que le projet ne puisse pas être arrêté à ce stade. Toutefois, elle réitère son opposition au retrait du stationnement sur la rue de Buffalo, très utilisé par les parents de l'école, étant donné la proximité avec l'établissement. Elle souligne que des espaces de stationnement sur rue ont déjà été retirés près de l'école, sur la rue de Buffalo, même si elle comprend les enjeux de sécurité qui motivent cette intervention. Elle observe que cette rue est occupée toute la journée par des travailleurs de l'école et du Centre d'affaires. L'Académie Saint-Louis fournit des efforts pour développer du stationnement pour sa main-d'œuvre. Elle craint qu'en cas de construction et d'implantation d'un projet pilote, il y ait davantage de plaintes de la part des personnes qui résident dans les autres rues, où le problème se déplacera assurément selon elle.

Citoyenne 6 : La citoyenne remarque que les parents qui déposent parfois plusieurs enfants doivent se stationner de plus en plus loin. Cela entraîne des risques puisque les enfants sont exposés plus longtemps. Le secteur est dangereux pour la circulation automobile, mais aussi pour les personnes à pied.

Citoyen 1 : Ce résident de la rue de Buffalo trouve que le ratio de 1,7 case de stationnement par logement est adéquat. Il calcule l'ajout de plus de 400 voitures qui circuleront dans le secteur. Il se demande comment il sera possible d'ajouter autant de véhicules dans un secteur déjà soumis à de la congestion routière, notamment sur la rue Beaurevoir qui est une courte rue.

Il ajoute qu'il a l'impression que la Ville souhaite développer un projet rentable pour elle en matière de taxation. Il soutient que la densification est une mode et cite un architecte qui affirme que la densification qui a cours dans toutes les villes et banlieues est une « densification malheureuse ». Le citoyen est d'accord avec cette vision et se dit insatisfait des réponses obtenues en lien avec le point de saturation d'un quartier en termes de développement.

Le citoyen s'interroge aussi sur le rôle des consultations et le pouvoir d'influence possible des personnes qui y participent. Il se dit convaincu que le projet aura lieu en dépit des commentaires, sauf si les personnes du secteur organisent un référendum.

Réponse de la Ville : Il existe des outils de simulation poussée qui permettent de calculer la génération de déplacements en fonction des critères des projets (âge, type d'habitation, nombre de logements, etc.). On peut ainsi calculer le nombre de véhicules qui seront ajoutés aux heures de pointe du matin et du soir. Ces données qui ont été combinées à nos propres comptages, ont permis de déterminer les mesures nécessaires à mettre en place.

Citoyen 3 : Le citoyen pose des questions sur la façon dont fonctionne le référendum et s'il y en aura un, dans ce cas-ci.

Réponse de la Ville : Seul le règlement sur le plan de construction est soumis à l'approbation référendaire. Les critères pour entamer un processus référendaire sont détaillés [sur la page Web](#). Notamment, il doit y avoir un certain nombre de personnes qui résident dans les zones contiguës pour déposer une demande. Toutefois, l'autre

projet de règlement n'est pas soumis à ce processus et il continuera son cheminement en dépit du référendum sur le plan de la construction. Le référendum porte sur le règlement de modifications à la réglementation d'urbanisme et non sur le projet en soi. Par ailleurs, il y a une évaluation pour le choix du meilleur projet pour ce site. La Ville juge que le projet résidentiel proposé est le plus bénéfique et générera moins d'impact qu'un autre type de projet.

Donc, il faut savoir que le référendum est un processus entamé par la population et non par la Ville.

Citoyen 3 : Le citoyen est d'avis qu'un projet commercial avec un bon nombre de stationnements serait plus adéquat.

Réponse de la Ville : À la suite d'une analyse de la Ville, il apparaît qu'un projet commercial générerait un plus grand flot de circulation et empirerait les enjeux vécus dans le secteur. Lors de l'analyse, il est apparu que le projet résidentiel représentait une meilleure option.

L'analyse des déplacements a été réalisée de façon indépendante par le Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI) de la Ville et non par le promoteur. Cette analyse montre que le flux de circulation irait en augmentant advenant la construction d'un projet commercial, étant donné les va-et-vient non seulement des personnes employées, mais également de celles qui vont dans les commerces. Des ratios de stationnement seraient différents de ceux prévus dans le projet. Assurément, il y aurait du stationnement sur rue pour les personnes qui y travaillent et qui s'ajouteraient à celles du Centre d'affaires Les Méandres et de l'Académie Saint-Louis. Ici, le promoteur a augmenté le nombre de cases de stationnement de manière significative afin de rendre le projet autosuffisant sur le plan du stationnement.

L'axe Robert-Bourassa offre également une belle desserte en transport en commun. La clientèle visée par l'offre de logements du projet en question se situe dans des tranches d'âge plus élevées. Cela contribue à moins alourdir les heures de pointe. Par ailleurs, le télétravail réduit aussi les déplacements.

Citoyen 3 : Le citoyen reconnaît la présence des analyses, mais explique qu'il vit la situation de congestion chaque jour.

Citoyenne 9 : La citoyenne rappelle l'incendie majeur sur la rue de Buffalo. Elle raconte s'être dit « Une chance qu'il n'était pas 8 h le matin ». Elle soutient que les camions d'incendie n'auraient pas eu de place pour circuler. La situation ne s'est pas améliorée. Elle note qu'un feu de circulation n'aura pas l'impact souhaité puisque dès 7 h 30, les rues sont bloquées par la congestion.

Citoyen 10 : Le citoyen développe des projets à 1,2 case/logement et affirme que c'est généralement suffisant. Dans les projets à 1,5 case, il reste des cases libres. Il cite en exemple un projet à 1,75 case où les cases suffisent pour les locataires et pour la visite.

Commentaires et questions des membres du CA du conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf

- Une administratrice se dit en désaccord avec le projet dans le cadre actuel, et en désaccord avec le règlement de changements de critères, puisque ce dernier comprend l'ajout d'immeubles à 6 étages. Elle aurait tendance à accepter un changement de zonage prévoyant des immeubles résidentiels à 4 étages seulement.
 - Elle affirme que les représentants de la Ville l'ont convaincue que des études sérieuses ont été faites et que ces dernières démontrent des impacts plus grands sur la circulation lors de la construction d'un complexe commercial, par rapport à un complexe résidentiel.
 - Les représentants de la Ville l'ont également rassurée sur le fait que le projet serait autosuffisant en termes d'espaces de stationnement pour limiter des impacts dans les rues avoisinantes.
 - Cependant, elle note que si l'augmentation des espaces de stationnement réduit les impacts de stationnement dans les rues, elle augmente les impacts sur la circulation.
 - De plus, l'ajout de deux étages supplémentaires dans les critères (passer de 4 à 6 étages) augmente sensiblement le nombre d'habitations sur la même surface et de ce fait, augmente le nombre de véhicules et la quantité de déplacements.
 - Elle se dit d'accord avec le citoyen dans l'assistance qui a nommé que le quartier vit des enjeux sur les déplacements pour les entrées et les sorties du secteur via la rue Beaurevoir. Elle soutient que le projet ne ferait que les augmenter.
 - Les mesures proposées lui semblent incomplètes et ne la rassurent pas quant à leurs effets sur la circulation. En fait, elles semblent pertinentes à mettre en place dans l'état actuel du secteur, car le besoin est déjà présent. Toutefois, avec l'ajout de 245 unités, il lui semble que les mesures proposées seront insuffisantes.

- Quatre administrateurs présentent l'argumentaire suivant au soutien de leur vote :

Considérant le rôle du Conseil de quartier Neufchâtel Est—Lebourgneuf (ci-après : *Conseil*) qui est d'émettre des recommandations sur des projets de modifications aux règlements d'urbanisme touchant le quartier et ses citoyens.

Considérant qu'un atelier participatif visant à présenter le projet a été tenu le 10 juin 2021.

Considérant que lors de cet atelier, bons nombres de préoccupations visant les impacts possibles de ce projet sur la circulation, le stationnement et sur la sécurité dans le quartier ont été soulevés par les citoyens consultés qui étaient présents lors de cet atelier.

Considérant que peu de modifications ont été apportées au projet en réponses aux préoccupations alors soulevées tant par les résidants que les citoyens corporatifs du quartier.

Considérant que le projet de construction résidentiel tel que présenté, impliquant entre autres un changement du nombre d'étages, passant de quatre à six, permettant du même coup un nombre plus élevé de logements ce qui risque d'accentuer des problèmes déjà existant au niveau de la circulation, du stationnement, et de la sécurité dans le quartier.

Considérant que les mesures d'atténuation proposées par les professionnels du STMI ne semblent pas rassurer les citoyens résidentiels et les citoyens corporatifs consultés qui étaient présents lors de la consultation publique tenue le 18 janvier 2023, et ne semblent pas permettre une acceptabilité sociale autour du projet, ce qui est important pour les administrateurs du *Conseil*.

Considérant que les mesures d'atténuation proposées par les professionnels du STMI lors de la consultation publique du 18 janvier 2023, n'amélioreront pas, de l'avis des administrateurs du *Conseil*, de façon significative les problèmes, déjà présents, de circulation, de stationnement et de sécurité et que la venue de ce nouveau projet résidentiel risque de les augmenter davantage.

Considérant que le *Conseil*, n'est pas défavorable à une modification réglementaire permettant d'accueillir un nouveau projet résidentiel, plus modeste, en meilleure harmonie avec le quartier et qui permettrait tout même de répondre aux objectifs de développement social et économique de la Ville de Québec.

Nombre d'interventions

30 interventions réalisées par 12 personnes

Réalisation du rapport

Date

Le 22 janvier 2023

Réalisé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

Lise Bilodeau, présidente, conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf

Modifications réglementaires concernant un projet résidentiel à l'intersection du boulevard Robert-Bourassa et de la rue Beaurevoir

Deux projets de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme, relativement aux critères et au plan de construction sur le lot 4 000 715 - Règlements R.C.A.2V.Q. 333 et R.C.A.2V.Q. 334

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 19 au 25 janvier 2023

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf

Le projet concerne le lot 4 000 715, situé au nord de la rue de Buffalo, à l'est de la rue Beaurevoir, au sud du boulevard Robert-Bourassa et à l'ouest de la rivière du Berger.

Description du projet et principales modifications

Les modifications demandées visent à rendre possible la réalisation d'un projet résidentiel, composé d'environ 245 logements, dont 12 maisons de ville. Ces unités seraient construites sur un lot situé à l'intersection du boulevard Robert-Bourassa, de la rue Beaurevoir et de la rue de Buffalo (lot 4 000 715). Les hauteurs des bâtiments varieraient entre 3 et 6 étages. Ce terrain, actuellement vacant, est adjacent au Centre d'affaires Les Méandres.

Pour permettre la construction du projet résidentiel, des modifications réglementaires sont nécessaires, notamment pour permettre l'usage résidentiel sur le lot. De plus, un règlement de plan de construction a été retenu pour ce projet, pour assurer une gradation des hauteurs sur le site et surtout afin d'augmenter le nombre minimal d'espaces de stationnement au-delà du ratio normalement exigé.

Seul le règlement R.C.A.2V.Q 334 (plan de construction) comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=86>

Participation

Conseillère municipale :

Véronique Dallaire, conseillère du district électoral des Saules–Les Méandres

Personnes-ressources de la Ville :

- Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale (GT)
- Guillaume Langevin, conseiller en urbanisme, Planification et aménagement de l'environnement
- Carolyne Larouche, directrice de division, Service du transport et de la mobilité intelligente
- Clarens Lavoie, technicien à la circulation et au transport, Service du transport et de la mobilité intelligente

Coordination de la consultation :

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation

8 personnes ont partagé une dizaine de commentaires.

Questions et commentaires du public

Les commentaires portent surtout sur la crainte que l'arrivée du projet résidentiel aggrave les enjeux de manque de disponibilité des stationnements sur rue et ceux de congestion automobile.

Citoyenne 1 : Une citoyenne émet une opinion défavorable au projet. Elle cite plusieurs raisons :

- Obstruction de la vue en raison de la hauteur du bâtiment;
- Augmentation de la circulation automobile aux abords d'une école primaire et impact sur la sécurité des enfants;
- Nuisances sonores liées à la construction pour les personnes qui habitent à proximité et pour les élèves des écoles;
- Augmentation des enjeux de stationnement et de circulation sur la rue de Buffalo;
- Aggravation des problèmes d'accès aux services de proximité pour une population trop nombreuse pour les services déjà en place (pharmacie, école, dentiste...).

Citoyen 2 : Ce citoyen travaille au Centre d'affaires Les Méandres et comme promoteur. Il est favorable au projet, même s'il est conscient des enjeux qui affectent le secteur en matière de circulation et de stationnement. En ce sens, il est d'avis qu'un projet conforme (commercial)

aurait des impacts plus graves sur ces enjeux que le projet résidentiel. Il fait remarquer que le projet résidentiel est encadré par des règlements qui obligent la présence d'une clôture et d'une haie, augmentent le nombre de stationnements requis et imposent un type d'architecture en phase avec le quartier résidentiel.

Le citoyen rappelle que les commerces du secteur subissent une pénurie de main-d'œuvre qui est aggravée par le manque de disponibilité de stationnements pour les personnes employées.

Il propose d'ajouter des étages dédiés au stationnement public (payant) dans le projet résidentiel du Gaya. Le Centre d'affaires et l'Académie Saint-Louis pourraient payer du stationnement à leur main-d'œuvre et la population du secteur pourrait y garer leur deuxième voiture.

Plus globalement, le citoyen a apprécié les réponses du conseiller en urbanisme et des collègues du transport lors de la séance de consultation, même s'il croit que le stationnement sur rue ne devrait pas être limité, sauf pour aménager un débarcadère devant le futur projet résidentiel. Il déplore l'absence du promoteur lors de la consultation et croit que les recommandations du conseil de quartier ne devraient pas être considérées. Il croit que les gens doivent être écoutés, mais pas au détriment du développement des projets immobiliers soutenus par des études sérieuses.

Citoyen 3 : Il rappelle les problématiques existantes de circulation à l'intersection du boulevard Robert-Bourassa et Beaurevoir ainsi que sur la rue de Buffalo. Il remarque que plusieurs résidents recourent au stationnement sur rue, ce qui obstrue la rue, de sorte que la circulation simultanée de deux véhicules est parfois impossible en hiver. Le citoyen soutient que l'ajout de 245 logements à cet endroit serait une erreur d'urbanisme, puisque le secteur comporte déjà plusieurs condos.

Citoyen 4 : Ce citoyen se dit intéressé par le projet.

Citoyenne 5 : La citoyenne remarque que l'intersection des rues de Buffalo et Beaurevoir est déjà affectée par des enjeux de congestion aux heures de pointe. Il n'y a pas assez d'espace pour que deux voitures se croisent. Les automobilistes dans une direction doivent attendre que ceux dans l'autre direction soient passés. Selon elle, l'ajout de 245 logements supplémentaires près de cette intersection aura nécessairement des impacts sur l'achalandage. Elle demande à la Ville de réfléchir à ces impacts et à la possibilité de restreindre les périodes de stationnement sur la rue de Buffalo, même si ces restrictions risquent de déplaire. Elle espère que les logements construits se destinent à une population qui correspond à la qualité du voisinage.

Citoyenne 6 : Une citoyenne est d'avis que le secteur a atteint son quota de condo et d'infrastructure à multiples logements. Elle remarque une congestion automobile importante dans le secteur. Elle ajoute que les écoles du bassin sont déjà en surcapacité.

Citoyenne 7 : Une citoyenne souligne que l'intersection des rues de Buffalo et Beaurevoir est déjà peu sécuritaire en raison des voitures qui se stationnent des deux côtés de la rue. Elle remarque que les voitures qui sortent du Centre d'affaires Les Méandres ont peu de visibilité, augmentant le risque de collisions. Elle est d'avis que le futur projet va augmenter l'achalandage à cet endroit et, par le fait même, les risques. Elle demande si la Ville compte interdire le stationnement à cet endroit (sur la rue de Buffalo, à tout le moins du côté nord, où est situé le Centre d'affaires).

Réponse de la Ville : La Ville a réglementé une zone de stationnement interdit en 2014 à cet endroit. Le stationnement y est interdit en tout temps et permet une meilleure visibilité pour les automobilistes sortant du Centre d'affaires, car il n'y a pas de voitures garées de part et d'autre de cet accès. Il y a présence d'un trottoir sur ce même côté de la rue, permettant aux piétons de circuler. La circulation des cyclistes sur cette rue se fait sur la même voie empruntée par les automobilistes, comme cela se fait à bien des endroits sur le réseau routier de la Ville. Le Service du transport n'a pas été informé d'accident qui a déjà impliqué des personnes à pied et/ou à vélo au cours des dernières années sur ce tronçon de la rue de Buffalo.

Citoyen/citoyenne 7 : La citoyenne observe que le Centre d'affaires Les Méandres possède deux entrées et sorties, une qui débouche sur la rue Beaurevoir, et l'autre sur la rue de Buffalo. Elle note que le stationnement sur rue n'est pas interdit sur la rue de Buffalo présentement, dans le secteur du Centre d'affaires. Elle spécifie que c'est sur cette rue qu'elle constate des problèmes de sécurité, car les voitures qui sortent du Centre d'affaires ont une visibilité très réduite en raison des voitures stationnées. Depuis son arrivée dans le secteur en 2016, elle raconte être témoin de nombreux « presque-accidents » liés à cet aménagement. Elle affirme que le projet GaYa augmentera l'achalandage au Centre d'affaires et contribuera à aggraver le problème. Elle se demande si la Ville compte interdire le stationnement sur la rue de Buffalo, à tout le moins du côté nord.

Réponse de la Ville : Sur le côté nord de la rue de Buffalo, à la sortie du Centre d'affaires, une zone de stationnement interdit est en place afin d'améliorer la visibilité. Ce n'est pas parfait, mais au moins, il y a une zone qui interdit le stationnement ce qui n'est pas le cas partout. Comme la sortie est plus élevée que la chaussée, cela offre une meilleure visibilité.

Une nouvelle analyse sera réalisée sur place afin de vérifier la nécessité d'agrandir la zone de stationnement interdit à cet endroit.

Citoyenne 7 : La citoyenne analyse que les feux de circulation à l'intersection de la rue Beaurevoir et du boulevard Robert-Bourassa sont peu sécuritaires, notamment aux heures de pointe. Ils permettent aux voitures des deux côtés de la rue Beaurevoir, de tourner en même temps sur Robert-Bourassa, en utilisant les deux voies du boulevard au même moment. Elle craint que le futur projet augmente l'achalandage à ces feux de circulation, et par le fait même, les risques de collisions qui sont déjà significatifs. Elle veut savoir si la Ville prévoit changer le mode de fonctionnement des feux de circulation.

Réponse de la Ville : La reprogrammation des feux de circulation à cette intersection sera nécessaire. L'arrivée de nouveaux résidents à l'Ariela et au GaYa fait en sorte qu'il y aura plus de circulation. Des comptages de circulation et des observations sur le terrain seront à faire afin d'évaluer les besoins sur toutes les approches de ce carrefour. Les spécialistes de la gestion des feux du Service du transport et de la mobilité intelligente pourront établir les temps de feux verts requis, le temps pour les virages protégés, de même que le temps alloué pour les piétons.

Citoyenne 7 : La citoyenne rapporte des enjeux de circulation aux heures d'ouverture et de fermeture de l'Académie Saint-Louis. Les personnes habitant dans Lebourgneuf privilégient généralement le transport en voiture. Elle demande quelles mesures seront mises en place pour améliorer la fluidité de la circulation aux heures de pointe.

Réponse de la Ville : La Ville a prévu revoir la programmation des feux, retirer le stationnement sur la rue Beaurevoir pour y améliorer la fluidité, rallonger la voie de virage à gauche sur le boulevard Robert-Bourassa et permettre le virage à gauche en double en provenance du

boulevard. Ces mesures, jumelées avec une éventuelle reconfiguration de l'intersection des boulevards Robert-Bourassa et Lebourgneuf, permettront d'avoir un effet positif sur la fluidité de ce secteur.

Citoyen/citoyenne 8 : Une citoyenne corporative partage les inquiétudes des commerçants en lien avec le manque de disponibilité de stationnement sur la rue de Buffalo. Elle est préoccupée par le recrutement et la rétention de la main-d'œuvre dans ces circonstances. Elle craint que le chantier de construction aggrave ce manque de place de stationnement. Elle se demande où se stationneront les personnes embauchées sur le chantier.

Réponse de la Ville : La Ville discutera avec le promoteur afin de trouver des solutions pour éviter d'engorger davantage le secteur. Elle évaluera la possibilité que les travailleurs utilisent le terrain même de la construction.

Citoyen/citoyenne 8 : Cette citoyenne souligne l'importance que le projet résidentiel compte une quantité suffisante de stationnements pour les personnes qui résideront dans le nouveau bâtiment et celles qui les visiteront éventuellement. Elle suggère même qu'il y soit prévu des espaces de stationnement supplémentaires pour la location de ceux-ci. Elle assure que plusieurs employés et résidents du quartier seraient intéressés. Elle croit que la Ville doit tenir compte des difficultés déjà soulevées dans le cadre d'autres consultations, afin de ne pas amplifier le problème.

Réponse de la Ville : *Le projet comprend du stationnement en surface et en souterrain. Le ratio demandé (1,7 case/logement) offrira assez d'espaces de stationnement pour répondre à la demande.*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au Conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

Le 26 janvier 2023

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Annexe 2 : Rétroaction

FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES
DISTRICT LES SAULES-LES MÉANDRES
QUARTIER NEUFCHÂTEL EST-LEBOURGNEUF
ZONE VISÉE : 21421Cb
LOT : 4 000 715
RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET

N° SDORU 2020-02-018
VERSION DU 2022-11-07

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Projet résidentiel comprenant au plus 280 logements, dont 12 maisons de ville.

MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

MODIFICATIONS AU PROJET

Commentaire lors de l'atelier d'échange : Prévoir suffisamment de cases de stationnement pour les visiteurs, en plus de ceux pour les occupants

Modification apportée : un ratio de 1,7 case de stationnement par logement est exigée pour ce projet.

Commentaire lors de l'atelier d'échange : Plantation d'arbres sur le site

Modification apportée : Des arbres seront plantés sur le site et une clôture opaque sera aménagée entre le futur projet et l'école adjacente

AJUSTEMENTS VOLET CIRCULATION / TRANSPORT

Commentaire lors de l'atelier d'échange : Éviter l'aménagement d'un accès sur la rue de Buffalo (éviter un conflit avec celle de l'école).

Modification apportée : Le stationnement sera interdit du côté nord de la rue de Buffalo. Cette mesure permettra de sécuriser les manœuvres.

Commentaire lors de l'atelier d'échange : Limiter le stationnement sur rue

Modifications apportées : Prévoir un stationnement pour visiteurs sur le site et un ratio plus important que ce qui est requis normalement (1,7 case au lieu de 1,2 case par logement)

Commentaire lors de l'atelier d'échange : Circulation et sécurité des élèves de l'école

Modification apportée : Retrait du stationnement du côté nord de la rue de Buffalo

Commentaire lors de l'atelier d'échange : Préoccupation circulation / transport

Modifications apportées : Retrait du stationnement côté ouest rue Beaurevoir. Optimisation des feux de circulation à l'intersection Robert-Bourassa et Beaurevoir. Prolongement de la baie de virage à gauche – sur Robert-Bourassa, en direction de Beaurevoir

