

Complexe résidentiel sur le boulevard de l'Atrium, au nord de la 57^e Rue Ouest

Activité de participation publique



Atelier participatif

Date et heure

Lundi 17 juin 2024, 19 h

Lieu

Salle paroissiale Pierre-Garon, 7985, 1^{re} Avenue

Nombre de personnes présentes : 42 personnes

Participation

Conseiller municipal

- M. Claude Lavoie, membre du comité exécutif, conseiller municipal du district de Saint-Rodrigue

Personnes-ressources de la Ville

- M. Michel Hubert, urbaniste, Gestion du territoire
- M. François Tremblay, conseiller en développement économique, Division du développement des milieux de vie, de l'habitation et de l'immobilier
- M. Tommy Bernier, conseiller en communication, Service des relations citoyennes et des communications
- M. Jérôme-Alexis Tremblay, ingénieur, Transport et mobilité intelligente

Représentants du promoteur

- M^{me} Fanny Descheneaux, directrice de projets chez Développement Bertone
- M^{me} Dominique Martel, technologue sénior en architecture, firme NEUF architectes

Animation de la rencontre

- M^{me} Anne Pelletier conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Page Web du projet :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=731>

Déroulement de l'activité

1. Ouverture et présentation
2. Mot de bienvenue et d'introduction
3. Objectifs de l'activité
4. Présentation du contexte de la démarche de participation publique
5. Présentation du projet résidentiel à l'étude
6. Présentation du contexte réglementaire et prochaines étapes de consultation publique
7. Période d'échanges en tables de discussion
8. Plénière
9. Mot de la fin et prochaines étapes
10. Remerciements et fin de la rencontre

Mise en contexte

Le projet à l'étude consiste en un complexe résidentiel de haute densité construit par phase, répartie dans cinq bâtiments reliés entre eux par un stationnement souterrain. Il prévoit, entre autres, des aires vertes, de la plantation d'arbres et une gradation des hauteurs, favorisant une intégration harmonieuse avec le cadre bâti actuel.

Le projet proposé revêt un intérêt particulier puisqu'il permettrait de contribuer à la lutte contre la crise du logement, notamment en permettant la création de logements supplémentaires dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est très faible. Il permettrait également de contribuer à l'atteinte des cibles prévues au [Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026](#) de sa [Vision de l'habitation](#).

Activité de participation active

Les citoyens qui habitent le secteur ont été invités à un atelier d'échanges pour alimenter la réflexion sur le développement du site. Parmi les sujets abordés, mentionnons la mobilité (accessibilité du site, liens piétons et cyclables), le cadre bâti (implantation, gabarits et hauteurs) et le verdissement. Organisés en sous-groupes, les participants bénéficiaient d'outils tels que des cartes, des plans présentant le projet et des canevas pour faciliter leur prise de notes.

Une plénière a complété l'activité, permettant à un représentant de chaque sous-groupe de présenter une synthèse des commentaires et des opinions émis lors de leurs échanges à l'ensemble des participants. Il était aussi possible aux autres participants d'intervenir pour compléter la synthèse exposée par leur représentant.

Localisation du site

Le projet à l'étude est situé au nord de la 57^e Rue Ouest, au sud et à l'ouest du boulevard de l'Atrium et à l'est de l'autoroute laurentienne, quartier 4-6, district électoral de Saint-Rodrigue.

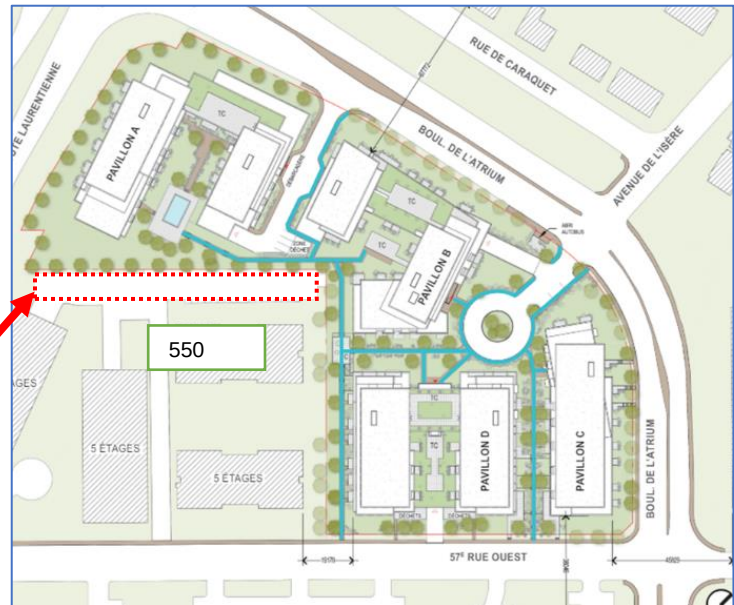


PÉRIODE D'ÉCHANGES EN TABLES DE DISCUSSION

Pour répondre aux questions, les participants avaient des outils à leur disposition sur les tables tels que des plans présentant le projet et des canevas pour faciliter la prise de notes. Les images sont une gracieuseté de *Corporation de Développement Bertone*. Le chiffre entre parenthèses indique le nombre d'occurrences.

Question 1. Avez-vous des idées pour bonifier ou améliorer le projet en matière de verdissement (ex.: aménagements en bordure de rue, plantations d'arbres à grand déploiement, arbustes, etc.)? Selon vous, le site est-il suffisamment verdi considérant la hauteur donnée en contrepartie?

- Augmenter le cachet vert, toits verts (4)
« Pas assez de verdure compte tenu des futures constructions prévues au 57^e Rue ».
- Trop d'arbres, privilégier les arbustes (2).
- Assez de verdissement (2).
- Ajouter des ruches sur le toit.
- Ajouter un *mur de soutènement* avec des arbustes, pas d'arbres, entre le 550 et le lot du complexe.



Question 2. Le projet prévoit des surhauteurs en retrait sur les bâtiments. À quels endroits ces surhauteurs devraient être localisées, comme proposé ou seulement sur certains bâtiments (ex.: près de l'autoroute, du boulevard de l'Atrium, de la 57^e Rue, etc.)? Pourquoi? Que pensez-vous de l'intégration des bâtiments (modulation des hauteurs) avec l'existant?

- Édifices trop hauts et trop nombreux.
- Préserver l'ensoleillement au Nord.
- Pollution visuelle.
- Augmenter la distance entre les bâtiments existants et ceux à construire.
- Ajouter des basiliaires aux bâtiments à l'ouest des bâtiments existants.
- La modulation des hauteurs est acceptable.



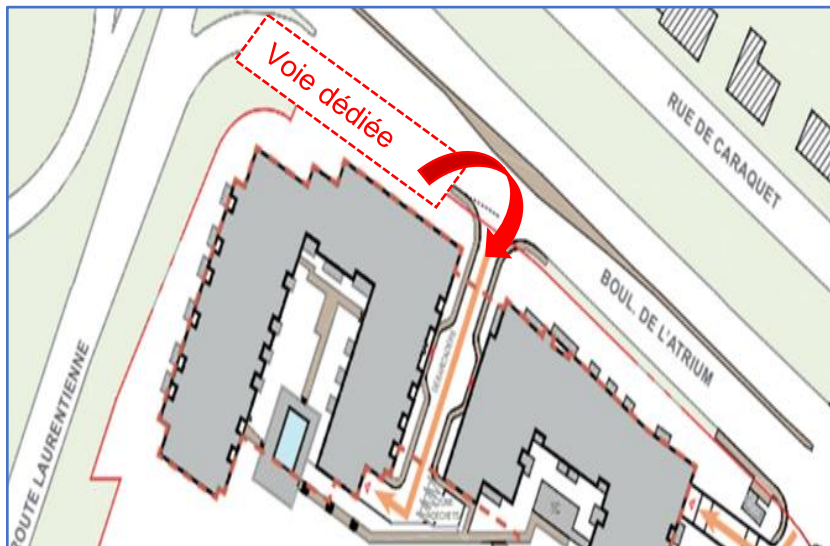
A = Les pavillons faisant face au boulevard de l'Atrium devraient être de 5 étages à un maximum de 6 étages, car le quartier a une densité moyenne (4).

B = Les plus hauts bâtiments devraient être situés le long de la 57^e Rue Ouest, avec des hauteurs variant de 8 à 10 étages (4).

Question 3. Selon vous, y a-t-il des éléments qui pourraient être améliorés pour faciliter les déplacements des piétons et cyclistes à travers le complexe pour ses résidents et le voisinage? (Ex. : accès au site, raccourcis piétons, circulation sur le site)? Que pensez-vous du positionnement des entrées pour les véhicules prévus sur la 57^e Rue et le boulevard de l'Atrium?

- Ajouter des luminaires, un trottoir du côté sud du boulevard de l'Atrium, pavés imbriqués et des allées piétonnes supplémentaires pour faciliter la mobilité.
- s'assurer que les piétons pourront accéder au bâtiment du 550 par le boulevard de l'Atrium.
- Prévoir un stationnement intérieur pour les 800 unités et des cases de stationnement pour les visiteurs en nombre suffisant, surtout pour les bâtiments faisant face à la 57^e Rue. Cette dernière est déjà congestionnée de voitures stationnées et ne peut être considérée comme une option (2).
- Une seule sortie pour 800 unités est insuffisante.

- La première entrée sur le boulevard de l'Atrium est située trop près de la bretelle de sortie de l'autoroute laurentienne (3).
- Proposition d'enlever la bretelle de sortie de l'autoroute laurentienne et ajouter un virage à droite sur feu rouge (2).
- Ajouter une voie automobile dédiée pour accéder directement à l'entrée du complexe via le boulevard Atrium (2).



Question 4. Souhaitez-vous partager d'autres commentaires à considérer pour le projet?

Commentaires

- Évaluer les impacts négatifs de la construction sur les bâtiments existants. Ex. : bruits des machineries, camion de transports des matériaux, poussières diverses, circulation journalière, rues avoisinantes difficiles à circuler, etc. (2).
- Les citoyens se disent en faveur du projet et conscients que la Ville se développe. Cependant, pour eux, un projet de construction sur 10 ans en banlieue est une grosse source d'angoisse et les impacts sont difficiles à accepter (2).
- Permettre au RDC du complexe l'ouverture d'un café et d'une gym ouverte au public.
- Dans son ensemble, le projet ressemble plus à un centre-ville (comme sur le boulevard Laurier) qu'à un milieu de vie.
- Volonté que les couleurs du revêtement extérieur soient harmonieuses.
- Grandeur des balcons à considérer, car souvent ils sont trop petits dans ce type de construction.
- Esthétique des blocs à construire est très importants.
- Test sonore sur la réverbération du bruit de l'autoroute.
- Prévoir des 4 ½ et 5 ½ pour prioriser les familles.
- Danger sur le boulevard de l'Atrium avec l'augmentation du trafic.
- Circulation coin Isère/Atrium considéré comme dangereux, car les automobilistes circulent à une vitesse excessive sur le boulevard de l'Atrium.
- Réfléchir à instaurer des vignettes sur la 57^e Rue.

Le cas du 550, boulevard de l'Atrium

Plusieurs participants à la soirée étaient des résidents du 550, boulevard de l'Atrium et plusieurs inquiétudes propres à leur situation ont été soulevées.

- Est-ce que le promoteur va respecter le droit de passage accordé par acte notarié au bâtiment du 550 afin d'accéder à la sortie Boulevard de l'Atrium/Isère à respecter (3)?
- N'étant plus directement visibles du boulevard de l'Atrium, les participants se demandent comment les livreurs, les ambulances, les pompiers et les déménageurs pourront facilement les trouver. (2)
- Le bâtiment 550 va être le plus pénalisé des constructions existantes puisqu'il va se retrouver entouré d'une cour intérieure.
- Le bâtiment 550 ne pourra plus déposer la neige dans le stationnement actuel et donc le coût de déneigement et les frais vont beaucoup augmenter.
- Le seul accès pour le 550, une fois le complexe construit, sera seulement par la 57^e Rue.
- Est-ce que l'adresse du 550, boulevard de l'Atrium va changer?

Questions

- Est-ce que la valeur des propriétés avoisinantes va diminuer? (2)
- Quelle est la clientèle visée pour habiter le complexe? Quel est leur niveau de vie et provenance? (2)
- Est-ce que la construction et la mise aux pieux des nouveaux bâtiments affaibliront les constructions aux alentours existantes depuis 28 ans?
- Qu'en est-il de l'augmentation de la circulation sur le boulevard de l'Atrium?
- Est-ce que la rénovation du bâtiment Quatre-Saisons a été évaluée au lieu de la démolition?
- Est-ce que le système aqueduc/égout sera capable de desservir ce complexe?
- Où le complexe va-t-il disposer de sa neige?
- Combien de stationnements pour chaque unité sont prévus?
- Est-ce qu'il y aura des bornes électriques disponibles?

PLÉNIÈRE

Lors de la plénière, les porte-parole de chacune des tables ont fait part des réponses formulées par les participants durant les discussions.

Verdissement

Les participants se disent satisfaits du verdissement proposé pour le complexe résidentiel. Certains proposent des arbustes au lieu d'arbres et l'ajout de toits végétaux.

Les participants proposent d'ajouter des allées piétonnes bordées de verdure et des lampadaires du côté sud du boulevard de l'Atrium.

Modulation des hauteurs des bâtiments

La proposition des participants serait de disposer les bâtiments les plus hauts, ceux de 10 étages, au coin de la 57^e Rue Ouest et du boulevard de l'Atrium. Sinon, des bâtiments de 8 étages pourraient être construits face au complexe du Luxembourg (445 à 455, 57^e Rue Ouest). Les autres bâtiments plus modestes de 5 étages pourraient être en façade du boulevard de l'Atrium, face à la rue Caraquet pour éviter un effet de mur.

Pour d'autres participants, la hauteur des bâtiments proposée par le promoteur est trop élevée. En outre, il est difficile d'évaluer l'impact de bâtiments de 10 étages sur le secteur, c'est pourquoi la proposition est de ne pas dépasser les 5 étages.

Enfin, l'idée est lancée de distancer davantage les bâtiments situés à l'ouest des bâtiments existants.

Accès au site

Une problématique d'accès est soulevée par les résidents actuels du 550, boulevard de l'Atrium. En effet, ces résidents accèdent à leur bâtiment par le boulevard de l'Atrium/Avenue de l'Isère. Si cet accès venait à disparaître avec la construction du complexe résidentiel, ils devraient faire un détour et passer par la 57^e Rue Ouest. De plus, livreurs, ambulances, etc. auraient davantage de difficultés à trouver l'accès à leur bâtiment.

Les participants font remarquer que la bretelle de sortie de l'autoroute laurentienne pour rejoindre le boulevard de l'Atrium en est une d'accélération pour les automobilistes. Il semble évident que de concevoir une sortie ou une entrée sur le site si près de cet endroit est dangereux.

De plus, les participants doutent du fait que l'entrée principale des véhicules soit située sur le boulevard de l'Atrium. Cette sortie, qui fait face à l'Avenue de l'Isère, est déjà congestionnée et il y a un haut débit de circulation. On doute qu'une seule sortie pour les 800 unités d'habitation soit suffisante et vienne congestionner le réseau routier du secteur.

La suggestion est faite au promoteur de prévoir suffisamment de cases de stationnement pour les locataires et les visiteurs du complexe résidentiel. En effet, la 57^e Rue Ouest est déjà surutilisée et congestionnée par les travailleurs et visiteurs qui s'y stationnent.

Autres commentaires

Des préoccupations liées à la qualité de vie du secteur lors de la construction du complexe résidentiel ont été mentionnées par plusieurs participants : bruit, poussière, circulation du transport du matériel par les camions, durée de la construction du complexe résidentiel sur 10 ans, etc. D'ailleurs, un participant demande si le promoteur a réfléchi à rénover le bâtiment circulaire au lieu de le démolir.

Certaines questions furent soulevées : sur ce qu'il adviendra du déneigement des condos qui utilisent actuellement le terrain pour y déposer leur neige; si les logements construits sont suffisamment grands pour accueillir les familles et si la valeur des propriétés entourant le complexe va se maintenir.

Réalisation du compte rendu

Date

Automne 2024

Réalisé par

M^{me} Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Correction du français et mise en page du document : M^{me} Joanne Laverdière, agente de secrétariat, Service des relations citoyennes et des communications