

# Projet de redéveloppement du site des Galeries Charlesbourg

---

## Activité de participation publique

### **Atelier participatif**

#### **Date et heure**

Mardi 27 juin 2023, 19 h

#### **Lieu**

Chalet Henri-Casault, 5395, 4<sup>e</sup> Avenue Ouest, Salle polyvalente

**Nombre de personnes présentes : 29**

## Participation

### **Conseillers municipaux**

- M<sup>me</sup> Marie-Pierre Boucher, membre du comité exécutif et responsable de l'aménagement du territoire
- M. Claude Lavoie, membre du comité exécutif, conseiller municipal du district de Saint-Rodrigue
- M. Claude Villeneuve, conseiller municipal du district de Maizerets-Lairet (absent)

### **Personnes-ressources de la Ville**

- M<sup>me</sup> Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire
- M. Guillaume Langevin, conseiller en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement;
- M<sup>me</sup> Rose Pichette, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M<sup>me</sup> Audrey Perreault, conseillère en communication, Division des relations publiques, Service des communications

### **Représentants du promoteur**

- M. Jonathan Trudel, vice-président exécutif et cofondateur Trudel
- M. Erik Rivard, architecte et designer urbain, Groupe A / Annexe U

### **Animation de la rencontre**

- M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques - Service de l'interaction citoyenne

### **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. Brève période des questions pour des précisions concernant les présentations
8. Période d'échanges en tables de discussion
9. Plénière
10. Mot de la fin et prochaines étapes
11. Remerciements et fin de la rencontre

### **Mise en contexte**

Le projet de redéveloppement des Galeries Charlesbourg s'inscrit dans le contexte de la planification de la [Vision d'aménagement pour le secteur de la 1<sup>re</sup> Avenue](#). Ce milieu urbain habité offre plusieurs potentiels de développement. Le projet proposé est un complexe qui offrira des logements, des commerces et plusieurs services (variété d'usages).

Les citoyens qui fréquentent ou habitent le secteur des Galeries Charlesbourg ont été invités à un atelier d'échanges pour alimenter la réflexion sur le redéveloppement du site. Parmi les sujets abordés, mentionnons les fonctions (habitation, commerces et services), 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 site concerné est localisé dans le quartier de Saint-Rodrigue (4-6), sur un terrain situé entre l'autoroute Félix-Leclerc et la 41<sup>e</sup> Rue Est, ainsi qu'entre la 1<sup>re</sup> Avenue et la 4<sup>e</sup> Avenue Est.



## PÉRIODE DES QUESTIONS POUR DES PRÉCISIONS SUR LES PRÉSENTATIONS :

Une citoyenne demande si le projet tient compte des principes d'accessibilité universelle. Elle fait référence à des logements construits ailleurs où les balcons étaient trop petits.

**Réponse du promoteur :** *Il s'agit d'un thème qui est ressorti beaucoup dans nos consultations sur notre projet à Fleur-de-Lys. Dérivé de ce processus de consultation, nous avons annoncé la semaine dernière que 10 % des logements de la première phase de ce projet vont être construits en tenant compte de plus grands standards en matière d'accessibilité universelle pour des personnes qui vivent avec un handicap. Nous souhaitons reproduire ce critère dans toutes les phases du projet. Lors du processus de consultation publique à Fleur-de-Lys, nous avons créé un comité de travail interne composé d'employés de notre firme, du personnel spécialisé et des gens de la communauté vivant un certain handicap. Ce comité a été dédié justement à nous faire de recommandations concernant l'accessibilité universelle dans les logements à construire. Le code du bâtiment prévoit déjà des critères de construction de base. Toutefois, avec ce comité de travail, notre firme a voulu aller plus loin en matière d'accessibilité universelle et ces critères-là seront reproduits dans toutes les phases du projet. Pour la première phase du projet à Fleur-de-Lys, des 480 logements, 48 seront adaptés en prenant compte des recommandations du comité.*

*D'autre part, approximativement 15 % de ces 480 logements seront aussi qualifiés sous le programme d'abordabilité et certains de ces logements feront partie des deux programmes. C'est-à-dire, certains logements qualifiés comme adaptés seront aussi qualifiés abordables.*

La même citoyenne demande si ces critères d'accessibilité seront également pris en compte dans les aménagements extérieurs du site.

**Réponse du promoteur :** *Tous les accès extérieurs et toute la configuration du site prévoient la mise en place de mesures pour faciliter l'accessibilité des personnes ayant un certain handicap, que ce soient des personnes non voyantes, non entendant, avec des fauteuils roulants, etc. Nous prévoyons le plus haut niveau dans ce sens et cela va même jusqu'à l'installation de bornes de recharge pour les voitures électriques. Nous cherchons à appliquer tous les critères d'accessibilité universelle dont nous parlons pour les aires intérieures et extérieures dans tous nos projets dans la ville de Québec.*

Un citoyen ayant suivi les consultations publiques du projet Fleur-de-Lys s'étonne du faible taux de participation à l'atelier de ce soir considérant l'envergure du projet et s'interroge sur le nombre de résidents convoqués. Il s'inquiète de l'impact sur le voisinage des travaux construction et de leur durée. Même si le site nécessite des aménagements (stationnement, bâtisse) pour réanimer les commerces, il ne croit pas nécessaire de construire un projet si imposant, complexe et coûteux, d'autant plus que le projet Fleur-de-Lys est à proximité. Il s'informe des raisons qui expliquent que ce projet est proposé en ce moment.

**Réponse de la Ville :** *Si ce projet arrive en ce moment, c'est parce qu'il y a un promoteur qui est prêt à proposer un projet. Pour la Ville, c'est important d'avoir un projet d'habitation dans le contexte actuel de pénurie de logements. Le taux d'inoccupation à Québec est actuellement à 1,7 %. Si on regarde au niveau de la démographie et des besoins en logement, la Ville ne répond pas à ces besoins. Actuellement, on est à un niveau beaucoup trop bas et pour atteindre un équilibre; on doit être à 3 %. Dans l'arrondissement de Charlesbourg, plus spécifiquement dans le secteur où ce projet est proposé, le taux d'inoccupation est à 0,7 %. C'est-à-dire que les besoins en termes de logement, particulièrement à Charlesbourg, sont énormes. Si la Ville veut permettre aux familles dont les enfants quittent le nid familial et qui souhaitent continuer à vivre à Charlesbourg ainsi qu'aux familles qui se séparent et qui souhaitent demeurer dans Charlesbourg de le faire, actuellement, la Ville ne peut pas répondre à cette demande. Dans le contexte actuel, où on ne veut plus d'étalement urbain en on ne peut pas sortir non plus du périmètre d'urbanisation, la solution qu'on a est de densifier. Le 1<sup>er</sup> juillet dernier, nous avons tous entendu parler de la crise du logement et nous savons que les gens sont inquiets. Les besoins sont grandissants et actuellement, on n'y répond pas. En conséquence, pour la Ville, des projets de développement résidentiel qui favorisent la densification comme celui-ci représentent des solutions à cette problématique.*

Un citoyen, membre du conseil d'administration de l'organisme *Maison du cœur pour femmes*, demande si les activités ayant lieu dans la bâtisse seront maintenues durant les travaux de construction. En effet, son organisme compte sur la collecte de fonds du Bingo comme revenu.

**Réponse du promoteur :** *Nous avons justement rencontré ce matin les commerçants du site et le personnel de Lotto Québec. À l'instar du projet de Fleur-de-Lys, aucun commerce va cesser ses opérations pendant la durée des travaux. La poursuite des*

*opérations des commerces est une priorité pour nous. Le plan est mûrement réfléchi. Nous allons y aller phase après phase, en nous assurant de maintenir les opérations de tous les commerces existants sur le site. En plus, le site des Galeries Charlesbourg est moins complexe à gérer que le site Fleur-de-Lys où nous avons dû déménager, temporairement, environ 25 commerces. Nous sommes aussi conscients de l'importance du Bingo dans le quartier, surtout du soutien qu'il apporte aux organismes communautaires. Il va continuer à opérer au même endroit. On peut penser à sa relocalisation à moyen et long terme. Les commerçants vont pouvoir aussi réfléchir à ce qu'ils veulent dans le projet, en faire partie ou non, s'agrandir ou non ou déménager ailleurs. Nous allons voir avec chacun d'eux. Il y aura des ententes personnalisées avec chacun des locataires.*

Un citoyen, ayant assisté à l'atelier d'échanges organisé pour le site de la friche de la 41<sup>e</sup> Rue, se rappelle que la présentation indiquait 6 étages maximum pour ce site. Or, la présentation de ce soir indique un projet de 14 étages. Il demande ce qui s'est passé entre les deux ateliers.

**Réponse de la Ville :** *Lors de l'atelier sur le développement du site au sud de la 41<sup>e</sup> Rue, concernant le site des Galeries Charlesbourg, la Ville a demandé si les citoyens étaient favorables à la construction d'immeubles de plus de six étages puisque que c'est le nombre d'étages actuellement autorisé par le zonage pour ce site. La Ville peut maintenir le statu quo concernant la hauteur. Il est intéressant de voir un projet concret par une répartition des bâtiments, des fonctions, etc. Aujourd'hui, on a une proposition sur la table, ce qui permet de faire une appréciation de la potentielle augmentation du nombre d'étages.*

## **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 cartes, des plans présentant le projet et des canevas pour faciliter leur prise de notes. Le chiffre entre parenthèses indique le nombre d'occurrences.

### **Question 1 : Pensez-vous que ce projet est bien intégré dans le milieu? Pourquoi?**

#### **Réponses :**

- Oui (4)
- L'augmentation de la densité permettra l'augmentation du nombre de commerces

#### Enjeux soulevés

- Respect de la densité actuelle du quartier (3)
- Accès piéton depuis Saint-Rodrigue (passage sous le viaduc)
- Perte possible de commerces
- Congestion automobile

#### Bonification

- Parc multifonctionnel souterrain avec utilisateur payeur
- Inclure une bibliothèque dans le projet
- Piscine intérieure sur le modèle du Centre aquatique Rivière-des-Prairies, Aquadôme à LaSalle et Jay Peak
- Modules de jeux intérieurs pour enfants

**Question 2 : Quel est l'élément ou la caractéristique que vous aimez le plus dans le projet?**

**Réponses :**

- Les espaces verts (3)
- Revitalisation du quartier (2)
- Plus sécuritaire pour les piétons et les cyclistes
- Respect du transport actif
- Amélioration de l'accessibilité des lieux pour tous

**Question 3 : Avez-vous des idées pour bonifier ou améliorer le projet en matière de :**

**Verdissement?**

**Réponses :**

- Jardins communautaires (2)
- Le plus de verdure possible pour diminuer les îlots de chaleur (2)
- Aménagements avec des plantes comestibles et des arbres fruitiers (2)
- Espace de pique-nique ombragé
- Verdir autour des piscines
- Prévoir des toits végétalisés
- Parc à chiens

**Mobilité (accessibilité du site, liens piétons et cyclables)?**

**Réponses :**

**Pour les piétons**

- Sécuriser les zones de traverse pour les piétons (2)
- Meilleure connexion piétons avec le quartier de Saint-Rodrigue
- Les rues à traverser doivent être munies de signaux sonores
- Ascenseurs adaptés avec synthèse vocale

**Pour les cyclistes**

- Stations « à vélo » (2)
- Augmenter le nombre de supports à vélo à différents endroits et sécuritaires (2)
- S'assurer que les vélos puissent circuler d'une extrémité à l'autre de la 41<sup>e</sup> Rue? (voir la ligne rose sur la carte)
- Prévoir un atelier de réparation de vélo
- Augmenter la sécurité à vélo sur la 41<sup>e</sup> Rue
- Borne de recharge pour vélos électriques

### Autres

- Pas de places assises pour les usagers du transport en commun lorsqu'ils montent dans les autobus au coin 1<sup>re</sup> / 41<sup>e</sup>
- Borne de recharge pour les triporteurs, quadriporteurs, tricycles, trottinettes, rasoirs, cellulaires

### Fonctions (habitation, commerces et services)?

#### Réponses :

##### Commerces et services

- Clinique médicale et services médicaux (2)
- Garderie (2)
- Boulangerie
- Plus de choix de restaurants (genres, prix)
- Cinéma
- École de danse
- SAQ
- Pharmacie
- Bureau de poste
- Épicerie
- Dollarama
- Gym
- Arcades
- Bar / discothèque
- Activités pour jeunes adultes

##### Habitation

- Logements abordables (2)
- Résidence pour étudiants
- Résidence pour personnes âgées

### Cadre bâti (implantation, gabarit et hauteurs)?

#### Réponses :

- C'est bien
- S'assurer de la variété des hauteurs des bâtiments (14 étages, ça nous impressionne)
- Comme il y a peu d'édifices en hauteur dans le quartier, crainte que les édifices soient un peu trop hauts et ne s'harmonisent pas bien
- Pas convaincu des 14 étages (acceptabilité sociale, beaucoup de monde)
- Balcons plus spacieux pour les logements en hauteur (assez grand pour permettre quatre chaises, une table, un BBQ)
- Diversité de grandeurs des logements pour loger des personnes seules et des familles

## PLÉNIÈRE

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

### Question 1 : Pensez-vous que ce projet est bien intégré dans le milieu? Pourquoi?

#### Réponses :

- En général les participants disent oui, avec certaines réserves en lien avec la densification et la circulation automobile.
- Oui. Les participants aiment beaucoup le respect de la densité actuelle du quartier, les immeubles à logements et les commerces.
- Les participants sont attachés à la vocation commerciale du site et craignent de perdre la quantité de services et l'accessibilité à ceux-ci en augmentant la densité du site.
- Inquiétudes concernant l'accès piéton depuis Saint-Rodrigue sous les deux viaducs.
- Les participants apprécient qu'il n'y ait pas d'impact majeur pour les voisins, car il y a une bonne distance par rapport aux propriétés contiguës.

### Question 2 : Quel est l'élément ou la caractéristique que vous aimez le plus dans le projet?

#### Réponses :

- Les espaces verts sont ressortis dans les commentaires.
- Le projet pourrait augmenter la sécurité pour les piétons et les usagers du vélo.
- Le projet pourrait ramener plus de vitalité dans le secteur avec la densification, bien que cela représente certains inconvénients.
- Les participants aiment : la proposition d'amélioration du verdissement, le respect du transport actif, plusieurs améliorations proposées à ce qui existe déjà et l'amélioration de l'accessibilité des lieux pour tous.

### Question 3 : Avez-vous des idées pour bonifier ou améliorer le projet en matière de :

#### Verdissement?

#### Réponses :

- Un aspect à améliorer est l'aménagement d'espaces pique-nique ombragés par des arbres et faire des avancées de trottoirs.
- Considérer des aménagements végétaux comestibles ou des espaces pour des jardins communautaires.
- Prévoir des espaces pour des jardins communautaires.
- Au niveau des toits verts, attention à ne pas négliger le verdissement au profit des piscines.
-



- Il est prévu que certains toits soient végétalisés. Les participants se demandent s'il serait possible d'augmenter le nombre de toits végétalisés?
- Le plus de verdure possible pour diminuer les îlots de chaleur.
- Plantation d'arbres fruitiers dans la verdure à intégrer et plantation de légumes dans des jardins communautaires et autour du projet.
- Parc à chiens.

### **Mobilité (accessibilité du site, liens piétons et cyclables)?**

#### **Réponses :**

- Meilleure connexion avec Saint-Rodrigue pour piétons.
- À l'endroit où la piste cyclable se termine à l'entrée du site, les participants souhaitent avoir des stations à vélo en nombre important et assurer la sécurité aux piétons et aux usagers.
- Les participants ont le souhait d'avoir une station de vélo partagé au coin de la 1<sup>re</sup> Avenue et de la 41<sup>e</sup> Rue ou ailleurs.
- Concernant le transport public, les participants observent qu'actuellement, il n'y a pas de places assises quand ils montent dans l'autobus au coin de la 1<sup>re</sup> Avenue et de la 41<sup>e</sup> Rue. Donc, il va falloir augmenter la desserte en fonction de l'achalandage.
- Les participants signalent le besoin d'avoir des ascenseurs adaptés aux personnes à mobilité réduite avec synthèse vocale.
- S'assurer d'être aux normes idéales et les plus avancées en matière d'accessibilité universelle.
- Avoir plus de support à vélo à différents endroits et des espaces plus sécuritaires pour les stationnements vélo.
- Les rues à traverser doivent être munies de signaux sonores.
- Les participants constatent que l'espace prévu pour les bandes cyclables est seulement du côté est du site. Ils aimeraient traverser le site en entier et permettre aux cyclistes d'aller vers d'autres commerces sur la 1<sup>re</sup> Avenue.
- Renforcer les zones de traverse de piétons de façon à ce qu'elles soient sécuritaires.
- Support à vélo pour barrer les vélos de grande valeur.
- Borne de recharge pour vélos électriques, triporteurs, quadriporteurs, tricycles, trottinettes, rasoirs, cellulaires.
- Parc multifonctionnel souterrain (patinoire, tennis, Volley-ball, squash, pétanque). Utilisateur payeur. Inclure une bibliothèque satellite dans le projet.
- Piscine intérieure sur le modèle du Centre aquatique Rivière-des-Prairies, de l'Aquadôme à LaSalle ou encore voir ce qui s'est fait à Jay's Peak.
- Prévoir un atelier de réparation de vélo.

## Fonctions (habitation, commerces et services)?

### Réponses :

- Besoin de services médicaux, boulangerie, garderie.
- Un questionnement sur les logements abordables. Les participants ont manifesté des préoccupations pour l'accessibilité, 15 % c'est bien, mais ils en souhaitent plus. Les logements seront onéreux et la clientèle du secteur est plutôt moins nantie. Les participants craignent qu'il y ait un embourgeoisement du site.
- Il serait bien de penser à des résidences ou des logements pour étudiants étant donné la proximité d'institutions d'enseignement.
- Concernant le cadre bâti, et particulièrement la hauteur de bâtiments, les participants ne sont pas certains que la hauteur de 14 étages convienne bien au secteur. Les participants n'ont pas d'arguments précis à ce sujet pour le contredire, mais ils pensent qu'une hauteur de 14 étages sera plus difficile à accepter par les gens du secteur. Cependant, les participants ont bien apprécié la variété de gabarits et de bâtiments proposée.
- Les participants ont parlé d'avoir sur le site un bon choix de restaurants. C'est-à-dire, de différents genres, différents niveaux de prix. Aller du type *fastfood* au type restaurant de haut de gamme.
- Concernant les services, les participants veulent des salles de cinéma, une clinique médicale, une garderie, une école de danse.
- Les participants trouvent que les pourcentages concernant les RPA et les logements abordables sont acceptables. Ils se demandent s'il y aurait un moyen de les augmenter.
- Les participants sont pour l'aménagement de modules de jeux intérieurs pour enfants.

## Cadre bâti (implantation, gabarit et hauteurs)?

### Réponses :

- Les gens ne sont pas convaincus des 14 étages. Les participants n'ont pas nécessairement d'arguments pour le contester, mais ils ont des préoccupations concernant l'acceptabilité sociale.
- La variété des gabarits et des bâtiments est appréciée.
- Il serait intéressant de prévoir des balcons plus spacieux pour les logements en hauteur. On mentionnait durant la présentation de balcons pour 2 chaises, 1 table, 1 BBQ. Les participants préfèrent la possibilité d'une table et de 4 chaises.
- Les participants trouvent nécessaire d'avoir une bonne diversité de grandeurs de logements pour des personnes seules autant que pour des familles et qu'ils soient bien distribués sur le site.
- S'assurer de la variété des hauteurs des bâtiments. Les participants trouvent que 14 étages c'est un peu grand. 14 étages c'est peut-être beaucoup, 10 étages c'est peut-être mieux avec une bonne répartition des hauteurs, allant jusqu'à la friche. Les participants ont parlé de 7 étages du côté sud. Enfin, les participants se questionnent sur la diversité des hauteurs.

## **Réalisation du compte rendu**

### **Date**

Septembre 2023

### **Réalisé par**

M. Ernesto Salvador Cobos et Anne Pelletier, conseillers en consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne