

Futur projet résidentiel au 3500, chemin des Quatre-Bourgeois

Activité de participation publique

Atelier d'échanges en amont

Date et heure

Le lundi 29 mai 2023, à 19 h

Lieu

Rencontre par visioconférence (Zoom)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources ;
2. Bonnes pratiques et fonctionnalités — ZOOM ;
3. Présentation du projet résidentiel ;
4. Présentation du contexte réglementaire lié au projet et des étapes de consultation publique à venir ;
5. Questions et précisions sur le contenu des présentations ;
6. Atelier d'échanges à l'aide de 3 questions ;
7. Plénière (retour sur les faits saillants des ateliers) ;
8. Mot de la fin et remerciements.

Note : La séance est enregistrée pour la rédaction du compte-rendu et diffusion dans [la page du projet](#).

Participation

Membres du conseil municipal

- Marie-Pierre Boucher, conseillère du district électoral de Louis-XIV, membre du comité exécutif et responsable des dossiers d'habitation.
- Anne Corriveau, conseillère du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personnes-ressources de la Ville

- Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion du territoire (GT)
- Étienne Pelletier, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (SPAÉ)

Personnes représentant le promoteur

- Rielle Normand, architecte associée chez Beudet Faille Normand
- Yves Fiset, président et fondateur d'Impact Gestion Immobilière

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques

Animation de sous-groupe :

- Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques

Participation

- 15 personnes du secteur étaient connectées à la rencontre
-

Projet

Secteur concerné

Quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge. Le terrain visé est situé au 3500, chemin des Quatre-Bourgeois, dans la zone 35708Ca (zone à compétence Ville).

Objectif de la rencontre

L'atelier d'échanges en amont vise à entendre les préoccupations et préférences du public avant que le projet ne soit entièrement défini et avant qu'une demande de modification réglementaire ne soit déposée.

Ainsi, le groupe Impact Gestion Immobilière soumet un projet comportant des bâtiments de 6 étages et comptant un total de 76 logements sur le site d'un petit centre commercial. Si le projet allait de l'avant tel quel, la réglementation d'urbanisme (le zonage) devrait être modifiée pour autoriser le stationnement en façade, la réduction des marges et une augmentation des hauteurs maximales autorisées.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=527>

Questions et précisions sur le contenu des présentations

Commerces de proximité

Un citoyen souhaite savoir ce qui adviendra des commerces localisés dans le bâtiment actuel sur le site.

Réponse du promoteur : Il indique que la réalisation du projet est prévue vers 2026. Les locataires ont beaucoup de temps devant eux pour se relocaliser. Il n'est pas prévu que le futur bâtiment abrite des commerces.

Grandeur des logements

Une citoyenne rappelle que les besoins en matière de grands logements sont importants. Elle aimerait que de grands logements soient prévus pour abriter les grandes familles.

Prix des logements

Un citoyen questionne le promoteur sur ce qui est entendu par « logement abordable ». Il s'inquiète du prix des logements offerts dans le secteur.

Réponse du promoteur : *Le promoteur se base sur la méthode de calcul de la Société d'hypothèque et de logement. Le prix des logements pourrait avoisiner les 1 050 \$ par mois. Il souligne que les coûts actuels de la construction affectent la rentabilité de ce type de logement, ce qui amènera sans doute les autres logements à être un peu plus chers. Le promoteur tient à offrir des logements abordables dans le projet.*

Stationnement pour les voitures électriques

Une citoyenne pose une question concernant la disponibilité de bornes électriques pour recharger des voitures.

Réponse du promoteur : Le promoteur n'a pas statué sur le nombre de bornes électriques qui seront installées. Tous les immeubles du promoteur sont dotés de telles bornes. Il est assuré qu'il y en aura dans ce projet.

Synthèse des échanges

Les questions suivantes ont été posées dans les sous-groupes :

- 1) Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir ?
- 2) Quels éléments du projet pourraient être améliorés ? Pourquoi ? Comment pourraient-ils être améliorés ?
- 3) Quels sont les points forts du projet présenté ?

1. Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir ?

Appréciation générale :

- Réactions favorables par rapport au projet.

Hauteur, gabarit et nombre de logements :

- Une participante indique être en faveur de la densification, mais trouve que le nombre d'étages est un peu élevé;
- Crainte que la modification au zonage crée un précédent et entraîne des modifications partout.

Stationnement sur rue :

- Crainte que l'arrivée des deux projets (La Bouée et le présent projet) limite la disponibilité des stationnements sur rue. Certaines réserves sont émises par rapport au comptage réalisé par la Ville.

Lieux de récréation;

- Certains s'inquiètent de l'absence de parc pour les enfants des familles des deux projets (La Bouée et le 3500, chemin des Quatre-Bourgeois).

Enjeux de circulation et de sécurité routière :

- Crainte que l'arrivée des deux projets augmente la circulation et aggrave les enjeux existants de vitesse et de cohabitation entre différents usages de la rue (vélo, personnes à pied, voiture);
- Crainte que les deux projets en arrivent à générer de la congestion.

2. Quels éléments du projet pourraient être améliorés ? Pourquoi ? Comment pourraient-ils être améliorés ?

- Prévoir de grands logements pour les familles nombreuses;
- Diminuer le nombre d'étages à 4 ou 5;
- Offrir de nombreuses bornes de recharge pour les voitures électriques;
- Prévoir un endroit de jeu extérieur pour les enfants;
- Certains aimeraient avoir accès à des commerces de proximité au rez-de-chaussée alors que d'autres croient que cela amènera plus de circulation dans le secteur;
- Autoriser les garderies en milieu familial dans certains logements ou réserver un espace pour une installation au rez-de-chaussée;
- Ajout de verdure, d'arbustes ou d'un jardin communautaire.

3. Quels sont les points forts du projet présenté ?

- Plusieurs personnes soulignent la contribution positive du projet au manque de logement du secteur;
- Densification respectueuse du secteur :
 - Gabarit raisonnable ;
 - Mixité au sein du projet résidentiel et avec le projet de logement social au 909, boulevard Pie-XII.
- Amener de jeunes familles dans le secteur;
- Proximité du transport en commun;
- Apparence du projet.

Réalisation du rapport

Date

1er juin 2023

Réalisé par

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