

ATELIER PARTICIPATIF

PROJET RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL

3100, RUE DE LA FOREST

Activité en amont du processus de modification réglementaire

Activité de participation active

Atelier d'échanges en ligne pour présenter le projet et échanger avec les personnes intéressées. Une invitation a été acheminée aux citoyens qui demeurent dans les zones voisines du projet.

Date et heure

Le jeudi, 24 novembre 2022, à 19 h

Lieu

En ligne, par visioconférence (Zoom)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Bonnes pratiques et fonctionnalités – ZOOM;
3. Présentation du projet;
4. Présentation du contexte réglementaire lié au projet et des étapes de consultation publique à venir le cas échéant;
5. Atelier d'échanges (5 questions);
6. Plénière;
7. Mot de la fin et remerciements.

Note : La séance est enregistrée à des fins pratiques pour la rédaction du compte-rendu.

Activité réalisée à la demande :

Du Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

Les lots concernés sont situés dans la zone 33222Mc (3078, chemin Saint-Louis et 3100, rue de la Forest) dans le quartier Saint-Louis, de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge. Le terrain est présentement occupé par une petite place commerciale de 10 locaux et un garage.

Objectif de la rencontre

Présenter en amont le projet et permettre aux personnes intéressées d'exprimer leurs commentaires et préoccupations.

Contexte réglementaire

Les modifications qui seraient requises pour la réalisation du projet sont :

- L'augmentation du nombre d'étages à 7 étages / 23 mètres;
- Permettre des parties en surhauteur jusqu'à 15 étages / 48 mètres;
- Ajouter les groupes d'usages H2 Habitation avec services communautaires, C10 Établissement d'hébergement touristique général;
- Autoriser un nombre de cases de stationnement minimum de 0,9 case / logement

Les objectifs de la rencontre :

- Échanger avec les personnes résidentes à proximité du projet résidentiel;
- Recueillir les préoccupations et les commentaires en lien avec le projet;
- Présenter le contexte réglementaire;
- Présenter les étapes de consultation publique à venir le cas échéant.

Documentation disponible dans le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=433>

Participation

Personnes représentant le promoteur :

- M. Nicolas Constantin, président du groupe Statera (promoteur)
- M^{me} Caroline Guérard, architecte chez Régis Côté et associés
- M. Jad Salem, architecte chez Salem Architecture

Personnel de la Ville

- M. Sadhana Carey Doneys, conseiller en développement économique, Division des projets majeurs et de la mise en valeur du territoire, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- M^{me} Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

- M. William Grou, chef d'équipe - Développement et aménagement du territoire, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Guillaume Rail, technicien à la circulation et au transport, Service du Transport et mobilité intelligente

Conseillère municipale

- M^{me} Maude Mercier-Larouche, conseillère municipale, district électoral de Saint-Louis–Sillery

Animation de la rencontre

- M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Animation des sous-groupes

- M^{me} Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- M. Mohamed-Ali Hélioui, conseiller en développement organisationnel, Service de l'interaction citoyenne
- M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de personnes participantes

66 personnes étaient connectées à la visioconférence, incluant les personnes représentant la Ville et celles représentant le promoteur.

Ordre du jour

- 18 h 30 Accueil des intervenants et intervenantes
- 19 h 00 Ouverture par l'animateur et informations techniques
- 19 h 05 Mot de bienvenue et présentation des objectifs de la rencontre
- 19 h 10 Présentation du projet résidentiel par les personnes représentant le promoteur
- 19 h 30 Présentation du contexte réglementaire et prochaines étapes de consultation publique
- 19 h 40 Présentation de la Stratégie de développement durable de la Ville de Québec
- 19 h 50 Consignes et atelier d'échanges
- 20 h 35 Plénière
- 20 h 55 Fin de l'activité

Voici les 5 questions posées aux participants qui ont pu échanger en sous-groupes :

1. Que pensez-vous du projet?
2. Quels éléments du projet pourraient être améliorés et pourquoi?
3. Quels sont les points forts du projet présenté?
4. Que pensez-vous de la proposition en termes d'aire verte et de carboneutralité?

5. Pensez-vous que ce projet est bien intégré dans le milieu environnant (distance des habitations voisines, conservation d'arbres, trafic, ensoleillement, etc.)?

Synthèse des échanges

Question 1 : Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui vous a été présenté?

Appréciation générale

- Grande amélioration comparativement à ce qu'on y trouve actuellement;
- Site qui a besoin d'être rafraîchi;
- Ça va améliorer le coup d'œil lors de l'entrée dans la ville;
- Beau projet, beau concept, belle architecture;
- On souhaite voir la réalisation du projet, on ne souhaite pas le même sort que le projet « Le Phare »;
- C'est un projet qui répond aux besoins du secteur;
- La Ville de Québec doit faire une réflexion globale sur les projets à la tête des ponts;
- Pour la qualité de vie dans le secteur, les délais du chantier et les délais des travaux du tramway sont à considérer;
- On souhaite que l'ordonnancement des phases du projet soit optimisé de sorte que les commerces actuels qui sont maintenus dans le projet restent actifs;
- Les éléments « œuvre d'art » et « pop-up » sont bien accueillis et bien appréciés.

Hauteur du projet

- Irritant partagé par bon nombre de participants;
- 15 étages c'est beaucoup trop par rapport à ce qu'on retrouve aux alentours;
- Plusieurs craintes exprimées en lien avec le gabarit;
- Il faudrait s'ajuster aux gabarits environnants (OMHQ, 6-7-8 étages);
- Crainte que si on permet 15 étages sur ce site, ça ouvre la porte à plusieurs 15 étages dans le secteur;
- Appel à respecter les hauteurs prévues dans le PPU;
- Crainte de perte de la valeur des propriétés voisines.

Commerces de proximité

- On apprécie qu'on maintienne et qu'on développe des services de proximité.
- Déception de perdre le garage
- L'intégration d'une épicerie est importante, mais comment s'assurer que ce sera vraiment le cas? Est-ce que ça peut être inclus dans le règlement?

Circulation, stationnement et vélo

- Crainte envers la hausse de la circulation automobile dans le secteur;

- En acceptant ce nombre d'étages, il y aura beaucoup de logements ajoutés, donc plus de voitures en circulation dans le secteur;
- On se demande comment va se gérer la circulation sur le site compte tenu des différentes inquiétudes par rapport à l'emplacement des stationnements;
- Inquiétude par rapport à l'augmentation des déplacements dans le secteur par les différents usages (restaurants, clients de l'hôtel, etc.) L'entrée et la sortie se feront-elles sur le chemin Saint-Louis?
- La place faite au vélo et à la mobilité active est appréciée.

Carboneutralité

- Doutes par rapport à l'aspect carboneutre;
- Le carboneutre, c'est un bel objectif;
- La façon de le calculer n'est pas claire;
- Comment s'assurer que le promoteur y soit obligé;
- Avec ce projet, on tient compte du développement durable.

2. Quels éléments du projet pourraient être améliorés et pourquoi?

Hauteur

- Réduire la hauteur des bâtiments pour les gens qui demeurent à proximité;
- Réduire la hauteur, ce qui aura pour effet de réduire le nombre de véhicules additionnels dans le secteur;
- Diminuer les hauteurs, revoir les gabarits, mettre un zonage de 6 étages;
- Détailler plus pour ce qui est des impacts sur le voisinage;
- Faire une étude d'évaluation sur les vents.

Circulation, stationnement et vélo

- Faire une étude de circulation;
- S'assurer de la fluidité de la circulation;
- Crainte que les visiteurs stationnent dans les rues avoisinantes;
- Crainte que les arbres projetés le long du chemin Saint-Louis ne survivent pas compte tenu du peu d'espace vert où ils seront plantés. On espère que ce ne seront pas des arbres « jetables », c'est-à-dire d'arbres de petit gabarit qui ne survivront pas;
- Améliorer l'aspect vélo;
- Prévoir plus d'espaces pour les vélos, les protéger des intempéries et du vol;
- Prévoir des bornes de recharge pour vélo électrique;
- Rendre le chemin Saint-Louis plus accueillant pour les cyclistes.

Aires vertes

- Améliorer la place et l'ampleur du verdissement;
- C'est très bétonné malgré tout, prévoir plus de verdure;

- Prévoir la récupération de l'eau de pluie;
- Prévoir des jardins communautaires et des murs végétaux.

Usages

- S'assurer d'inclure une épicerie
- Mieux définir la cible du projet en matière de logement abordable (le nombre de logements visé et leur coût);
- L'usage « hôtellerie » suscite des questionnements et certains participants sont d'avis qu'il devrait être enlevé du projet.

3. Quels sont les points forts du projet présenté?

Usages et aménagements

- Le fait qu'on préserve les commerces de proximité;
- La mixité d'usage, la combinaison de différents services (habitation, commercial, hôtellerie);
- La mixité des usages, qui va de surcroît contribuer à conserver les commerces de proximité;
- Le retour de l'épicerie est très apprécié;
- L'aspect locatif et non condo du projet;
- La volonté de mettre du logement abordable;
- Le fait que ça ne soit pas trop luxueux;
- Idée de la place publique;
- L'œuvre d'art qui va amener de la couleur;
- La place prévue pour les poussettes.

Environnement

- Tout le côté vert du projet.

Transport

- Aspect transport actif (vélo);
- La contribution à la densification et l'impact potentiel que pourraient avoir le projet sur l'offre de transport en commun dans le secteur.

4. Que pensez-vous de la proposition en termes d'aire verte et de la carboneutralité?

- Ce serait un privilège que ce type de projet se réalise dans le quartier Saint-Louis;
- Pour certains, la proposition très intéressante;
- Pour d'autres, la proposition verdure pourrait être améliorée;

- Questionnement par rapport au coût des loyers. Est-ce que l'utilisation de matériaux particuliers fera en sorte que le coût sera plus élevé que la moyenne?
- Questionnement par rapport aux coûts en électricité de ce type de logements
- Plusieurs participants auraient aimé en savoir davantage à propos de la carboneutralité (suggestion : prévoir une rencontre pour en discuter plus longtemps et approfondir certaines questions);
- La carboneutralité est une belle intention, mais est-ce que ça va vraiment se faire et comment c'est calculé exactement?

5. Pensez-vous que ce projet est bien intégré dans le milieu environnant (distance des habitations voisines, conservation d'arbres, trafic, ensoleillement, etc.)?

Visuellement

- Un participant aurait aimé voir les différentes perspectives, les différents points de vue
- Se marierait très bien à ce qu'on retrouve dans le secteur;
- Ce n'est pas un projet fermé d'un point de vue architectural;
- En harmonie avec le tissu urbain, qui comporte déjà des hôtels à proximité;
- Plusieurs sont d'avis qu'un étage ou deux de plus que ce qui est actuellement permis aurait été acceptable, mais pas 15;
- Oui, ça va dynamiser le secteur, le site actuel laisse à désirer.

Circulation, transport et stationnement

- Questionnement par rapport à l'augmentation de la circulation dans le secteur;
- Préoccupation pour le stationnement. Y aura-t-il un nombre de places suffisant pour les résidents et leurs visiteurs, ainsi que pour les visiteurs de l'hôtel et des restaurants?
- Il faut tenir compte du fait qu'il y a déjà d'autres projets dans le secteur qui vont avoir un impact sur la circulation. Conséquemment, il faut diminuer le nombre d'étages de ce projet.

Logement abordable

- Questionnement sur les logements abordables. Abordables à quel point?

Carboneutralité

- Le concept de carboneutralité va intéresser les gens et va attirer des visiteurs et des touristes dans le secteur.

Rédaction du rapport

Date

Le 30 novembre 2022

Rédigé par M^me Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne