

Modifications réglementaires concernant un projet résidentiel à l'intersection des rues de la Gandolière et du Grand-Pic

Projets de Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement

- aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 352
- à l'approbation d'un plan de construction concernant une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 353

Activité de participation publique



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

Date et heure (ou période)

Le 13 juin 2023, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard de la Morille (salle RC11-1)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources.
2. Présentation du déroulement.
3. 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, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne et sur place.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que l'un des projets de modification à la réglementation d'urbanisme (le R.C.A.2V.Q. 353 portant sur l'approbation d'un 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.

8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du public.
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, secteur des rues de la Gandolière et du Grand-Pic.

Description du projet et principales modifications

À l'occasion du développement de la phase III du projet résidentiel le Quartier Louis Quatorze, il est prévu de construire environ 300 unités de logements locatifs dans des bâtiments allant jusqu'à 10 étages.

Afin de permettre la réalisation du projet, des modifications sont demandées sur une partie du lot numéro 6 153 175

Déroghations souhaitées :

- Nombre d'étages autorisés
- Hauteurs minimales et maximales
- Marge latérale
- Largeur d'une allée d'accès
- Superficie d'un bâtiment accessoire
- Ajout de nouveaux usages (services administratifs, commerce de détail, services et restauration)

L'outil réglementaire retenu est celui du plan de construction, qui comporte un règlement portant sur les critères applicables au plan de construction et un règlement visant l'approbation du plan de construction lui-même.

Seul le règlement portant sur l'approbation du plan de construction (R.C.A.2V.Q 353) comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=416>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Lise Bilodeau, présidente
- Brann Blanchette-Émond, administrateur
- Cynthia Fauteux, secrétaire
- Jean Guyler Darcelin, administrateur
- Jean Rochette, administrateur
- Louis-Simon Rochette, administrateur
- Martin Trudel, administrateur
- Lise Villeneuve, trésorière

Membres du conseil municipal

- Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère municipale, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf

Personne-ressource

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- François Tremblay, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

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

Participation

30 participants, dont 8 membres du CA du conseil de quartier et 22 citoyens

4 personnes représentant le promoteur sont dans la salle.

Recommandation du conseil de quartier

À majorité, le conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter les projets de *Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 352 et relativement à l'approbation d'un plan de construction concernant une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 353*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	7	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	1	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	8	

Questions et commentaires du public

- Intervention 1** : Une résidante de la rue de l'Arche est contrariée de ne pas avoir reçu de carton d'invitation pour la séance. Elle souligne que les résidents de sa rue seront fortement impactés par le projet résidentiel, notamment à cause de la perte d'intimité engendrée par l'édification d'un projet en hauteur à proximité de leur lieu de résidence. Elle se demande pourquoi autant d'étages sont prévus. La résidante a l'impression d'avoir perdu sa cour avec la construction des phases I et II. Elle souligne que l'arrivée de 300 ménages augmentera la densité de la circulation et le bruit sur la rue Pierre-Bertrand et croit que l'état actuel de la circulation sur le boulevard n'a pas été considéré. La construction du projet entraînera des nuisances sonores. Elle s'oppose au projet. Elle demande qu'une évaluation de la circulation soit réalisée.

Réponse de la Ville : En réponse à la question touchant le nombre de logements, la Ville spécifie qu'un projet conforme à la réglementation d'urbanisme compterait autant de logements. La répartition des volumétries prévue dans le plan de construction semblait plus intéressante qu'un bloc en forme de « C ».

Concernant la distribution des avis porte-à-porte, il s'agit de la même aire de distribution que pour l'atelier d'échanges du 12 octobre. Les obligations de la Ville sont de publier un avis public légal et de rendre l'information disponible dans son site Web

et par d'autres moyens – dans ce cas, la liste de diffusion du conseil de quartier et la distribution d'invitations porte-à-porte.

- **Intervention 2** : Un résidant du Louis XIV déplore que plusieurs chantiers se soient succédés avec la construction des phases précédentes du projet, de la maison des aînés et de la résidence pour personnes âgées dans ce secteur. Ces chantiers sont bruyants, notamment à cause de l'alarme de recul des camions. Ces bruits s'ajoutent à celui généré par la circulation sur le boulevard Pierre-Bertrand. Selon les mesures réalisées par le citoyen avec un sonomètre installé sur son balcon, l'intensité du bruit entendu depuis l'intérieur de sa résidence dépasse plusieurs normes de bruit acceptable : celles de l'Organisation mondiale de la Santé, du ministère de l'Environnement et du ministère des Transports. Il demande si la Ville a produit des études de niveau sonore et si elle prévoit le faire pour évaluer l'impact de l'arrivée de 300 nouveaux résidants. Il s'est adressé au 311, sans succès.

***Réponse de la Ville** : La Ville souligne qu'aucune étude n'a été réalisée sur le niveau sonore et qu'il n'est pas prévu d'en produire. Le citoyen est invité à déposer ses évaluations. Par ailleurs, le zonage en vigueur ne prévoit aucun nombre de logements maximum, de sorte qu'un projet conforme de 300 logements pourrait voir le jour, qu'on modifie la réglementation d'urbanisme ou pas. La consultation de ce soir ne porte pas sur le nombre de logements, mais sur les critères et le plan de construction. Le zonage résidentiel est autorisé.*

- **Intervention 3** : Un résidant de la rue des Hauteurs dénonce la façon dont est aménagé le boulevard Pierre-Bertrand. Il note l'intensité de la circulation automobile, l'absence de trottoirs et la présence de nombreux îlots de chaleur, notamment à cause de la présence de grands stationnements de surface qui sont inoccupés. Il souhaite savoir si le boulevard sera reconfiguré et quel est le plan de la Ville en matière d'environnement et de lutte contre les changements climatiques.

***Réponse de la Ville** : La Ville répond qu'elle est consciente de la situation sur le boulevard Pierre-Bertrand. Elle rappelle que des améliorations sont prévues à moyen terme, dans un horizon de 5 à 7 ans. Les délais s'expliquent par la nécessité de s'arrimer avec le ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD), puisque ce boulevard est en partie sous la juridiction provinciale. Le MTMD prévoit la mise en place d'un réseau express de la Capitale qui améliorera la mobilité dans le secteur. Du côté de la Ville, un lien permanent sera construit pour remplacer la passerelle de la rue de l'Arche. La Ville travaille à trouver une solution sécuritaire pour assurer un lien vers Louis XIV. Pour intervenir en matière de trottoirs, la Ville doit acquérir des emprises, qui sont la propriété du MTMD. Pour ce faire, le MTMD doit les mettre en vente. En somme, c'est un projet complexe. Plusieurs autres artères du quartier nécessitent des interventions, notamment le boulevard Saint-Jacques.*

Réponse du conseil de quartier : *Le conseil de quartier a produit un document qui demandait différents aménagements pour le conseil de quartier. Nous sommes toujours en attente d'une réponse. Pour les modifications, ce sera à plus long terme.*

- **Intervention 4 :** Le même citoyen rappelle que les résidants du secteur visé avaient fait pression pour éviter qu'il y ait ouverture vers leur quartier, de sorte que toute la circulation est déviée vers le boulevard Pierre-Bertrand, augmentant le trafic automobile.
- **Intervention 5 :** Un résidant de longue date de la rue de l'Arche s'oppose à la densification du secteur qui se fait, selon lui, au détriment des résidants dont la qualité de vie n'est pas prise en compte. Il rappelle l'annexion avec Charlesbourg Ouest où il était prévu que les nouvelles résidences soient conformes aux résidences existantes. Il constate que les nouveaux projets ne respectent pas ce critère. Au surplus, avec les autres phases du projet, il a devant lui un mur de 8 à 10 étages qui obstrue sa vue et qui porte atteinte à son intimité. Il rapporte également avoir été incommodé par le fait que plusieurs travailleurs des chantiers précédents ont stationné leur véhicule dans sa rue. Le nettoyage de cette rue n'a pu être effectué pour cette raison. Il ajoute que l'encombrement de véhicules de part et d'autre de la rue empêche les véhicules d'urgence de circuler. Il demande où se stationneront les véhicules des travailleurs cette fois-ci.

Réponse de la Ville : *La Ville souligne que de nouveaux signaux de recul sont disponibles pour ce qui est des nuisances sonores. Elle spécifie que tout comme les projets précédents, le promoteur sera rencontré avant le début du chantier afin de convenir des mesures visant à limiter les nuisances pour les résidants adjacents. Les travailleurs qui utilisaient la rue de l'Arche étaient issus d'un autre projet et c'est d'ailleurs dans ces circonstances que la passerelle a été construite.*

Réponse du promoteur : *Le promoteur souligne que pour les phases I et II du Louis XIV, des stationnements pour les travailleurs ont été fournis, soit sur le chantier, soit dans des stationnements environnants avec entente. Ces stationnements n'étaient pas utilisés au maximum de leur capacité. Il rappelle que d'autres chantiers ont eu lieu dans le même secteur (la RPA, la maison des aînés) et que ces stationnements manquaient d'espace.*

- **Intervention 6 :** Un résidant de la rue de la Girandole s'informe sur la teneur du zonage actuel en matière de hauteur et de nombre d'étages. Il rapporte que de sa rue, il voit très bien les projets de la RPA et de la maison des aînés dont il n'apprécie ni l'aspect visuel ni le gabarit. Il partage son incompréhension devant l'autorisation délivrée par la Ville.

Réponse de la Ville : *La Ville spécifie que ces projets sont issus du gouvernement provincial et qu'ils n'ont pas eu à passer par le processus de modifications réglementaires.*

En ce qui concerne le zonage actuel, il permet un minimum de 4 étages et un maximum de 6 étages. Aucune section à 1 étage ne serait possible. Le zonage actuel ne prévoit aucun maximum de logements. Ainsi, le promoteur pourrait, dès demain, obtenir un permis de construction pour aménager 300 logements dans des blocs compacts de 6 étages.

- **Intervention 7** : Le même citoyen revient au micro pour demander pourquoi un bâtiment de 10 étages est présenté si le zonage permet 6 étages. Il s'oppose aux hauteurs proposées. Il trouve que l'implantation d'un bâtiment à 6 étages aurait moins d'impact sur son intimité et sa vue dans sa cour.

Réponse de la Ville : *La consultation de ce soir porte sur une demande de modification à la réglementation d'urbanisme pour modifier, entre autres, le nombre d'étages autorisés. La nouvelle réglementation permettra une modulation des étages entre 1 et 10 étages.*

Questions et commentaires des membres du CA du conseil de quartier

- **Intervention 8** : L'administrateur résume que le conseil de quartier est placé devant un choix entre deux projets qui comportent 300 unités : le projet conforme à la réglementation actuelle — le bâtiment en forme de « C » — et le projet présenté par le promoteur. L'administrateur souhaite savoir si c'est bien le cas.

Réponse de la Ville : *La Ville confirme que c'est le cas. Les deux projets comporteraient 300 unités.*

- **Intervention 9** : Le même administrateur trouve que le projet du promoteur consiste en une amélioration par rapport à un projet conforme, grâce à une proposition de verdissement. Toutefois, selon lui, le quartier est perdant sur la question des hauteurs prévues sur le boulevard Pierre-Bertrand : proposition de modifier la réglementation pour autoriser 36 mètres au lieu d'un 20 mètres comme prévu dans la réglementation actuelle. Il rappelle que dans le règlement portant sur les critères, un des critères est de préserver les perspectives visuelles pour les secteurs résidentiels. Il demande comment il est possible de maintenir les perspectives visuelles en passant de 20 mètres à 36 mètres pour les hauteurs de bâtiment (d'un côté) et de 20 à 30 mètres (de l'autre côté). C'est le seul enjeu qu'il dit percevoir. Il souligne que les percées visuelles sont améliorées du côté des logements des phases précédentes du Louis Quatorze, et non pour les personnes des quartiers voisins. Il interpelle le promoteur pour savoir si celui-ci a rencontré des résidents qui habitent ailleurs que dans les phases précédentes dans le cadre de sa démarche.

Réponse du promoteur : *Les gens rencontrés résident effectivement dans les bâtiments des phases I et II.*

- **Intervention 10** : Une administratrice partage les doléances des résidants des quartiers préexistants et elle en est désolée. Elle déplore que le promoteur n'ait pas tenté de minimiser le bruit. Les gens du secteur, résidants de longue date, vivent des désagréments et nuisances liés à la construction de plusieurs projets dans ce secteur. Elle souligne également que l'augmentation des hauteurs vers un 8 et 10 étages aura de sérieux impacts sur le quartier adjacent. Elle avoue ne pas être certaine de la recommandation à donner.
- **Intervention 11** : L'administratrice demande au promoteur ce qui est prévu pour le stationnement des employés de construction, pour éviter que les travailleurs stationnent leur véhicule dans les rues avoisinantes. Elle note aussi que comme l'accès au stationnement se fera par la rue du Grand-Pic, 300 voitures se rajouteront dans ces rues.

***Réponse du promoteur** : Les employés peuvent utiliser les stationnements des visiteurs des immeubles des phases précédentes. Les visiteurs arrivent dans ces stationnements généralement après 17 h. Quant au surplus, le promoteur a des ententes avec des entreprises, dont les stationnements sont sous-utilisés.*

Quant à l'ajout de 300 voitures, le promoteur rappelle que le zonage actuel permettrait la construction de ces 300 logements. Il souligne que toutes les personnes rencontrées se sont dit en faveur des modifications entraînées par les projets de règlements.

- **Intervention 12** : La même administratrice souligne que le projet présenté semble visuellement plus attrayant, mais elle insiste sur le fait que les voisins de l'autre côté du boulevard Pierre-Bertrand — surtout de la rue de l'Arche — seront confrontés à deux blocs en hauteur et à une perte d'intimité.

***Réponse du promoteur** : Le promoteur fait remarquer qu'avec la pente existante sur le boulevard Pierre-Bertrand, l'impact visuel des 10 étages sera amoindri. Par ailleurs, les derniers étages seront aménagés en surhauteur, c'est-à-dire en retrait. Il est d'avis que dans ces circonstances, la différence avec un 6 étages de pleine hauteur est minimisée.*

- **Intervention 13** : Un administrateur s'informe des échéanciers de construction afin de savoir si on peut anticiper des travaux pendant l'été 2023.

***Réponse du promoteur** : Le promoteur ne peut répondre avec précision, puisqu'il attend de savoir si la modification réglementaire sera autorisée.*

***Réponse de la Ville** : La Ville spécifie que le règlement prévoit que la construction doit débuter dans les trois ans suivant l'adoption pour obtenir leur permis de construction. Il n'y aura pas de travaux cet été. L'adoption des différents règlements est prévue au conseil d'arrondissement du 23 août et l'entrée en vigueur est prévue en septembre.*

Nombre d'interventions

13 interventions

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

Juin 2023

Rédigé par

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

Approuvé par :

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